ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูง

นายสมพิศ อาญาเมือง

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
พ.ศ. 2563

Legal Problems on High-rise Construction

Mr.Sompit Aryamuang

An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for

the Degree of Master of Laws in Business Law

School of Law

Sukhothai Thammathirat Open University

2020

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูง
ชื่อและนามสกุล	นายสมพิศ อาญาเมือง
วิชาเอก	กฎหมายธุรกิจ
สาขาวิชา	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา	ศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2563

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ

.....ประธานกรรมการ

(ศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อิงครัต ดลเจิม)

.....

(รองศาสตราจารย์วรวุฒิ เทพทอง)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชานิติศาสตร์

ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูง
ผู้ศึกษา นายสมพิศ อาญาเมือง **รหัสนักศึกษา** 2574000150 **ปริญญา** นิติศาสตรมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา ศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน **ปีการศึกษา** 2563

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาแนวคิดและความเป็นมาของกฎหมายควบคุมอาคารสูง (2) ศึกษาหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงที่ส่งผลกระทบต่อการดำรงชีพของบุคคลในระบบกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ (3) ศึกษาเปรียบเทียบการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูงในประเทศไทยและกฎหมายควบคุมอาคารสูงในต่างประเทศ (4) เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทยให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจสังคม และสภาพแวดล้อมโดยรวม

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ด้วยวิธีวิจัยเอกสาร โดยศึกษาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และกฎกระทรวงฉบับอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารสูง พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติผังเมืองรวม พ.ศ. 2518 และทำการศึกษาถึงระเบียบข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดทำประมวลข้อบังคับอาคารสูง ตลอดจนกฎหมายหรือมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวการก่อสร้างอาคารของต่างประเทศ เช่น ประเทศญี่ปุ่น ประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส และศึกษาจากตำราทางวิชาการของไทยและต่างประเทศรวมไปถึงบทความ วารสาร เอกสาร จุลสาร ระเบียบข้อบังคับ งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับปัญหาการก่อสร้างอาคารสูง

ผลการศึกษาพบว่า (1) มีการนำแนวคิดและทฤษฎีทางกฎหมายที่เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารสูงนำมาใช้เพื่อควบคุมและกำหนดหลักเกณฑ์การสร้างอาคารสูง (2) กฎหมายของไทยมีขึ้นเพื่อคุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของประชาชนโดยส่วนรวมเป็นสำคัญ โดยเน้นไปที่ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอาคารเป็นหลัก (3) มาตรการในการกำหนดโทษและการลงโทษเกี่ยวกับกรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือฝ่าฝืนทำผิดตามกฎหมายต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศสมีความรุนแรงและเข้มงวดกว่ากฎหมายของไทย (4) การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยเพิ่มหลักเกณฑ์หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงของประเทศไทยจะส่งผลดีต่อสภาพเศรษฐกิจสังคม และสภาพแวดล้อมโดยรวม

คำสำคัญ การก่อสร้าง ควบคุม อาคารสูง

Independent study title: Legal Problems on High-rise Construction
Author: Mr. Sompit Ayamueang; **ID:** 2574000150; **Degree:** Master of Laws;
Independent advisor: Wikorn Rakpuangchon Professor; **Academic year:** 2020

Abstract

This Independent Study aims to (1) study concepts and backgrounds of laws on high-rise control, (2) study legal criteria on high-rise control having impact on individual subsistence in Thai and foreign legal systems, (3) compare and study enforcement of laws on high-rise control in Thailand and laws on high-rise control in foreign countries, and (4) suggest guidelines for problem-solving of enforcement of laws on high-rise control of Thailand as appropriate for overall economic, social, and environmental situations.

This Independent Study is a qualitative research based upon documentary research method by studying Hire-rise Control Act B.E.2522 (1979), Ministerial Regulation No. 33 B.E.2535 (1992) and other ministerial regulations in relation to high-rises, National Environment Quality Enhancement and Conservation B.E. 2535 (1992), and City Plan Act B.E.2518 (1975); studying legal rules and regulations as to High-rise Code preparation, as well as laws or legal measures on high-rise construction, such as Japan and Republic of France; and Thai and foreign textbooks, inclusive of articles, journals, papers, pamphlets, rules, regulations, researches, and theses in association with the problems on high-rise construction.

According to the Study, (1) legal concepts and theories with respect of laws on high-rise control applied to controlling and providing criteria on high-rise construction, (2) Thai laws were made so as to overall protect people's interest and security by concentrating on security, safety, fire prevention, public health affairs, and high-rise environment quality conservation, (3) measures on determination of punishment and infliction of punishment in the event of high-rise construction without permission or in violation of foreign laws, in particular Republic of France, were more serious and stricter than Thai laws; and (4)amendment to Hire-rise Control Act B.E.2522 (1979) by adding criteria on or requirements for high-rise control of Thailand was good for overall economic, social and environmental situations.

Keywords: Construction, Control, and high-rise

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลือและกำลังใจที่มีค่ายิ่งจากท่าน ผู้มีพระคุณหลาย ๆ ท่าน ในลำดับแรกผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงสำหรับศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์และสละเวลาที่มีค่ารับเป็นที่ปรึกษาการศึกษาค้นคว้าอิสระโดยให้ข้อคิดเห็นและแนวคิดต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ ตลอดจนให้คำปรึกษา คำแนะนำ และตั้งข้อสังเกตในการปรับปรุงแก้ไข จนสำเร็จลุล่วงเป็นการศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ด้วยดี ซึ่งผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูง

ขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อิงครัต ดลเจิม ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์และสละเวลาอันมีค่าของท่านช่วยกรุณาให้คำแนะนำเอาใจใส่ และให้ข้อคิดเห็นในแง่มุมต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ ตลอดจนให้ความอนุเคราะห์รับเป็นกรรมการในการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ

ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ทุกท่านที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาและให้ความรู้แก่ผู้ศึกษา จนทำให้ผู้ศึกษามีความรู้ความสามารถในการศึกษาค้นคว้าอิสระเล่มนี้จนสำเร็จ

ท้ายที่สุดนี้ ผู้ศึกษาขอกราบของพระคุณ คุณพ่อจีระ อาญาเมือง คุณแม่สุบัญ อาญาเมือง ของผู้ศึกษาที่คอยให้คำปรึกษาเป็นกำลังใจและช่วยส่งเสริมให้ผู้ศึกษามีความพากเพียรในการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้จนสำเร็จรวมทั้งภรรยาข้าพเจ้านางสาวนุชฎาพร พุกสว่าง ที่คอยให้กำลังใจจนประสบความสำเร็จ และสุดท้ายขอขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ที่ได้คอยสนับสนุนช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ ในการเรียนจนประสบความสำเร็จในการศึกษาตลอดมา

หากการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ มีคุณค่าและประโยชน์ทางวิชาการผู้ศึกษาขอมอบคุณค่านี้ให้กับคุณพ่อ คุณแม่ ครู อาจารย์ ตลอดจนผู้แต่งหนังสือ ตำรา หรือผู้จัดทำหนังสือทางวิชาการทุกชนิดทุกท่าน ที่ผู้ศึกษาใช้อ้างอิงในการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ แต่หากมีข้อบกพร่องประการใดผู้ศึกษาขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียวทุกประการ

สมพิศ อาญาเมือง

มีนาคม 2564

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

บทที่ 1 บทนำ 1

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา 4

3. สมมติฐานของการศึกษา 5

4. ขอบเขตของการศึกษา 5

5. วิธีดำเนินการศึกษา 6

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 6

บทที่ 2 ความเป็นมาและแนวคิดของหลักกฎหมายควบคุมอาคารสูง 7

1. ความเป็นมาเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย 7

2. แนวคิดและหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทย 9

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารในปัจจุบัน 9

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พุทธศักราช 2518 11

2.3 แนวคิดของหลักกรรมสิทธิ์ 12

3. แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงในต่างประเทศ 24

3.1 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของประเทศฝรั่งเศส 24

3.2 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่น 25

4. วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง 26

บทที่ 3 หลักเกณฑ์การควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงในประเทศไทย 30

1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทย 30

1.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูง 30

1.2 การอนุญาตก่อสร้างอาคาร 33

1.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดตั้งอาคารสูง 35

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง 37
2.1 ความปลอดภัยด้านอัคคีภัยในอาคารสูง 38
2.2 เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร (ระยะร่น) 30
3. กฎหมายที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและชีวิตความเป็นอยู่ของคนในชุมชนการสร้างอาคารสูง 42
3.1 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติพุทธศักราช 2535 42
3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัดส่วนที่จอดรถภายในโครงการอาคารสูง 45
4. หลักเกณฑ์การควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงในต่างประเทศ 46
4.1 หลักการในการควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่น 46
4.2 หลักการในการควบคุมอาคารของประเทศฝรั่งเศส 48
บทที่ 4 วิเคราะห์หลักกฎหมายควบคุมอาคารสูงของไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายในต่างประเทศ 53
1. ปัญหาเกี่ยวกับด้านการก่อสร้างอาคารสูงระยะแนวร่นของอาคาร 54
2. ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่กระทบต่อด้านสาธารณสุขของคนในชุมชน 57
3. ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพและภูมิทัศน์ 58
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ 61
1. บทสรุป 61
2. ข้อเสนอแนะ 64
บรรณานุกรม 67
ภาคผนวก 71
ประวัติผู้ศึกษา 102

บทที่ 1
บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากหลายปีที่ผ่านมามีการขยายตัวทางเศรษฐกิจในประเทศไทยอย่างรวดเร็วทำให้ชุมชนในเขตเมืองขยายตัวอย่างไปอย่างมาก และเกิดการก่อสร้างอาคาร ทั้งหมู่บ้านจัดสรร อาคารพานิชย์ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ เพื่อรองรับประชากรที่เคลื่อนตัวเข้ามาอยู่ในชุมชนย่านเศรษฐกิจที่เป็นแหล่งการจ้างงานและติดต่อธุรกิจการค้ามากขึ้น ประเทศไทยมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีขึ้นเพื่อคุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของประชาชนโดยส่วนรวมเป็นสำคัญ โดยเน้นไปที่ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอาคารเป็นหลัก ซึ่งหากไม่มีการควบคุมดูแลอย่างเหมาะสมแล้ว อาจก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของคนในชุมชนในบริเวณที่มีการสร้างอาคาร รวมถึงมลภาวะทางสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นการคุ้มครองความเป็นอยู่ของประชาชนประเทศไทยจึงได้มีการออกกฎหมายที่ใช้บังคับเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงขึ้นมาโดยเฉพาะและประกาศใช้ในปี พุทธศักราช 2535 เรียกว่า กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) และภายหลังได้มีการออกกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูงอีกหลายฉบับเพื่อเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงนี้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทยให้ครอบคลุมยิ่งขึ้นในปัจจุบันตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ได้ให้คำจำกัดความของอาคารสูง หมายความว่า “อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงให้วัดจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ซึ่งผู้ใดมีความประสงค์ที่จะก่อสร้างอาคารและสิ่งก่อสร้างใดๆ จะต้องขออนุญาตจากทางราชการก่อน” แต่จากปัญหาในปัจจุบันถึงแม้จะมีกฎกระทรวงและกฎหมายควบคุมอาคารสูงก็ยังพบว่า การก่อสร้างอาคารสูงส่งผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่บริเวณที่มีการก่อสร้างอาคารสูงทำให้ได้รับการร้องเรียนกลับเข้ามายังหน่วยงานต่างๆ ที่รับผิดชอบมากมาย

ถึงแม้ประเทศไทยจะมีกฎกระทรวงหลายฉบับ และกฎหมายออกมาควบคุมแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นแต่ก็ยังคงพบเห็นปัญหาจากการก่อสร้างอาคารสูงได้บ่อยครั้ง ซึ่งทางผู้ศึกษาสนใจที่

จะค้นคว้าหาข้อมูลทั้งหลักกฎหมายที่บังคับใช้ภายในประเทศและเปรียบเทียบกับกฎหมายจากต่างประเทศเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังต่อไปนี้

ปัญหาเกี่ยวกับด้านการก่อสร้างอาคารสูงระยะแนวร่นของอาคาร กล่าวคือ กฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อความปลอดภัยเป็นหลักถูกกำหนดไว้ในหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ มาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) กรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือฝ่าฝืนทำผิดกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มีโทษตามมาตรา 65 การดำเนินคดีอาญาเมื่อมีการฝ่าฝืนกฎหมายซึ่งมีโทษดังกล่าวข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องแจ้งความดำเนินคดีอาญากับผู้ฝ่าฝืนซึ่งมีโทษทั้งจำและปรับการดำเนินการตามมาตรา 74 ในปัจจุบันประเทศไทยมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องความคุมอาคาร พุทธศักราช 2544 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พุทธศักราช 2543) และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) โดยเนื้อหาส่วนใหญ่เกี่ยวกับมาตรการกำหนดถึงพื้นที่ว่างของอาคารหรือระยะร่นของอาคารมีไว้สำหรับให้การอพยพเนื่องจากอัคคีภัย เพื่อให้รถดับเพลิงเข้าทำการดับเพลิงไหม้ได้อย่างทันท่วงที โดยกำหนดไว้ว่า ถ้าอาคารสูงอยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ การก่อสร้างอาคารต้องมีระยะร่นระหว่างอาคารกับแหล่งน้ำ ซึ่งการกำหนดระยะร่น จะช่วยป้องกันปัญหาไฟไหม้ลุกลามอาคารใกล้เคียง เพราะหากเกิดเพลิงไหม้ รถดับเพลิง และพนักงานดับเพลิงจะมีพื้นที่ว่างภายนอกอาคารเพียงพอ และเข้าไปควบคุมเพลิงได้อย่างสะดวก อีกทั้งยังเป็นการป้องกันไม่ให้ไฟลุกลามจากชายคาใดไปอีกชายคาหนึ่ง นอกจากนี้ยังเป็นการเหลือพื้นที่ว่างโล่งไว้สำหรับปลูกต้นไม้จัดส่วนพักผ่อนหย่อนใจ และช่วยในการต่อเติมก่อสร้างได้สะดวก เวลามีการฉาบ ทาสีอาคาร เศษวัสดุก่อสร้างจะได้ไม่หล่นไปยังบ้านข้างเคียง หรือเกิดอันตรายให้เสียทรัพย์สินและชีวิตคนอื่น หากอาคารสูงใดฝ่าฝืนทำผิดกฎหมาย และถ้าสามารถเปลี่ยนแปลงระยะร่นได้ จะต้องทำการแก้ไขให้ถูกต้อง เปลี่ยนแปลงให้ถูกกฎข้อบังคับในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน แต่ถ้าหากกระทำผิดฝ่าฝืนดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจที่จะสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนในเวลาที่กำหนดแต่กฎหมายฉบับดังกล่าวเป็นเรื่องมาตรการที่ให้อาคารสูงจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งในส่วนของบันไดหนีไฟจุดวางถังดับเพลิง ระยะร่นของอาคาร เหล่านี้เป็นต้น ส่วนในเรื่องความปลอดภัยภายในอาคารสูงในประเทศไทยยังไม่ได้ให้ความสำคัญกับการเลือกวัสดุก่อสร้างที่มีคุณสมบัติในการป้องกันการเกิดอัคคีภัย และการลามไฟมากนัก ทำให้ในการก่อสร้างอาคารสูงเราไม่สามารถทราบได้ว่าวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารสูงนั้นมีคุณสมบัติทนไฟหรือป้องกันไฟได้เกินระยะเวลา เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยหลบหนีออกมาขณะเกิดเพลิงไหม้ ตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนดหรือไม่

ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่กระทบต่อด้านสาธารณสุขของคนในชุมชนกล่าวคือ สุขอนามัยของชุมชนเป็นวัตถุประสงค์พื้นฐานของกฎหมายควบคุมอาคารที่สามารถทำให้กฎหมายวางข้อกำหนดเรื่องอื่นๆ เช่น การที่อาคารต้องมีที่ว่างต่อบุคคลเป็นเนื้อที่ที่เหมาะสมที่ผู้นั้นจะอยู่อาศัยได้อย่างสะดวกสบายพอตามความเหมาะสม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันเสียงรบกวนและการถ่ายเทของอากาศโดยเฉพาะประเทศส่วนใหญ่ที่ถือระบบรัฐสวัสดิการจึงเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องเข้ามา ควบคุมและใช้อำนาจในการจัดสวัสดิการให้เหมาะสมแก่ประชาชนทั้งกรณีกิจการของเอกชนเป็นผู้จัดทำรัฐจึงต้องวางกำหนดให้เอกชนจัดทำอย่างถูกกฎหมายและข้อบังคับ ไม่เอารัดเอาเปรียบจนเกินไป ฉะนั้นการวางข้อกำหนดในอาคารเฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ทางสุขภาพนั้นจะต้องกำหนดให้เหมาะสม เพราะอาจเป็นการเพิ่มต้นทุนในการก่อสร้างมากเกินไป จนไม่มีเอกชนมาลงทุนในกิจการงาน ก่อสร้าง เนื่องจากผลตอบแทนไม่คุ้มทุน หากเป็นเช่นนั้นท้ายที่สุดจะเป็นผลเสียต่อประชาชนบุคคลมีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถถือครองได้กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำและการกำจัด ขยะมูลฝอยตลอดจนสิ่งปฏิกูล เพื่อวัตถุประสงค์ในการสาธารณสุขดังกล่าว แต่ถ้าหากระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้างอาคารสูง เกิดปัญหาทำให้บ้านทรุดและร้าว มีเศษวัสดุก่อสร้างตกใส่บ้านเรือน และได้รับผลกระทบเสียงดังรบกวนจากการก่อสร้างอาคารและผลกระทบจากฝุ่นที่ก่อสร้างทำให้เกิดผลกระทบต่อร่างกายและสุขภาพอนามัยของในชุมชนบริเวณการก่อสร้าง ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มาตรา 46 ได้กำหนดให้อำนาจแก่พนักงานท้องถิ่นในการสั่งให้แก้ไขสภาพของอาคารหรือให้รื้อถอนอาคารได้แม้อาคารนั้นจะก่อสร้าง ดัดแปลง อย่างถูกต้องตามกฎหมายก็ตาม กฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้แก้ไขหรือรื้อถอนอาคารสูงนั้น แม้อาคารสูงจะขออนุญาตสร้างถูกต้องตามกฎหมายก็ตาม โดยคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้นเป็นคำสั่งที่ใช้ดุลพินิจแต่ผู้เดียวในการสั่งให้ประชาชนปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว ซึ่งถือเป็นมาตรการบังคับทางปกครอง เนื่องจากการตรวจสอบสภาพอาคารว่าควรจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งทางปกครองนั้น อาคารดังกล่าวอยู่ในสภาพที่เป็นอันตรายตามกฎหมายหรือไม่นั้นอยู่ในดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่เพียงผู้เดียวไม่ได้มีผู้เชี่ยวชาญด้านวิชาการในด้านอื่นเข้าร่วมตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าวก่อนทำความเห็นหรือทำรายงานเพื่อมีคำสั่งทางปกครองร่วมด้วยกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพและภูมิทัศน์กล่าวคือ มาตรการทางสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารโดยทั่วไปจะปรากฏในกฎกระทรวงตามมาตราที่ 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 กฎกระทรวงที่กำหนดมาตรการทางสิ่งแวดล้อม ในการควบคุมอาคารอยู่หลายฉบับ เช่นกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พุทธศักราช 2543

จะกล่าวถึงเรื่อง ระยะร่นความสูงของอาคารไว้ โดยระบุว่าอาคารที่ก่อสร้าง ต้องมีความสูงเท่าใดจึงจะไม่กระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยโครงการก่อสร้างอาคารสูง ที่ต้องจัดทำรายการผลวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม จะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายก่อนที่จะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยกำหนดให้บุคคลผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง เสนอรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายนั้น และต่อสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ในการเสนอรายงานดังกล่าวอาจจะทำเป็นรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด ประเภทและขนาดของโครงการ ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ที่มีขนาดเกินกว่ากฎหมายกำหนด การก่อสร้างอาคารที่อยู่ริมแม่น้ำ ริมทะเล หรือใกล้อุทยานแห่งชาติ ที่เป็นอาคารสูงเกิน 23 เมตร หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตร การก่อสร้างอาคารโรงแรมตั้งแต่ 80 ห้อง การก่อสร้างอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจการค้า ปลีก หรือค้าส่ง ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นใดชั้นหนึ่งในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป การจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชย์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินจำนวนที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ 500 แปลง หรือมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ เป็นต้น แต่หากไม่ได้ดำเนินการแก้ไขอาจจะส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศทางน้ำอาจเกิดการกัดเซาะพังทลายของพื้นดินอีกฝั่งของแม่น้ำ ซึ่งในกรณีการกำหนดประเภทของอาคารพิเศษนั้น แม้จำเป็นจะต้องกำหนดความหมายและลักษณะของอาคารเหล่านั้นเพื่อให้กฎหมายมีความชัดเจนแน่นอนและเพียงพอแก่ผู้บังคับใช้กฎหมาย และการพิจารณาคำขอในบางกรณี จะต้องผ่านกระบวนการ ประชาวิจารณ์ เพราะขนาดของการก่อสร้างเหล่านี้มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม

ซึ่งปัญหาเหล่านี้ยังต้องได้รับการแก้ไขและเพิ่มมาตรการควบคุมให้ทันต่อยุคสมัยที่เปลี่ยนไป ทันต่อการขยายตัวของการก่อสร้างอาคารสูงในเชิงธุรกิจมากขึ้น ดังนั้นจากสภาพปัญหาดังกล่าวข้างต้นเป็นปัญหาที่ผู้ศึกษาจะได้ นำมาค้นคว้า วิเคราะห์เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขต่อไป

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาความเป็นมาของกฎหมายควบคุมอาคารสูง

2.2 เพื่อศึกษาแนวคิดและหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูง

2.3 เพื่อศึกษาปัญหาการใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูงในประเทศไทย

2.4 เพื่อศึกษาการใช้กฎหมายการควบคุมอาคารในต่างประเทศ

2.5 เพื่อวิเคราะห์กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงของกฎหมายประเทศไทย เปรียบเทียบกับกฎหมายประเทศญี่ปุ่นและและสาธารณรัฐฝรั่งเศส

2.6 เพื่อวิเคราะห์แนวทางในการแก้ไขปัญหาการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทยให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจสังคม และสภาพแวดล้อมโดยรวม

3. สมมติฐานของการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้จะศึกษาถึงปัญหาการบังคับใช้กฎหมายการก่อสร้างอาคารสูงที่ส่งผลกระทบต่อสภาพสังคมของคนในชุมชนทำให้เกิดปัญหาตามมามากมาย เช่น ปัญหาการป้องกันอัคคีภัย ปัญหาการจราจรติดขัด เพราะมีพื้นที่การก่อสร้างหนาแน่น และถนนแคบ รวมถึงการจอดรถริมถนนเนื่องจากปริมาณพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยอีกทั้งมีผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมและการสาธารณสุขภายในชุมชนแม้ประเทศไทยจะมีประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พุทธศักราช 2535 ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ออกมาบังคับใช้กับการบริหารจัดการอาคารสูงโดยเฉพาะรวมทั้งภายหลังได้มีประกาศกฎกระทรวงฉบับอื่นๆ มารองรับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 เพิ่มเติม ถึงแม้โครงการก่อสร้างอาคารสูงจะได้รับการตรวจสอบจากเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบดูแลแล้ว ก็ยังพบว่าเกิดปัญหาและผลกระทบกับผู้คนที่อยู่ในชุมชนการก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้นทุกปี หากมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายดังกล่าวให้มีประสิทธิภาพจะส่งผลดีต่อสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมโดยรวม จะสามารถช่วยให้สังคมความเป็นอยู่ของชุมชนในเขตเมืองดีขึ้นอย่างแท้จริง

4. ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้ทำการศึกษารวบรวมข้อบังคับ และข้อกำหนด ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องการก่อสร้างอาคารสูง ซึ่งได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) และกฎกระทรวงฉบับอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารสูง พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 พระราชบัญญัติผังเมืองรวม พุทธศักราช 2518 ทำการศึกษาถึงระเบียบข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดทำประมวลข้อบังคับอาคารสูงของประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ ตลอดถึงปัญหาที่เกิดข้อร้องเรียนและสร้างความเดือดร้อน พร้อมทั้งหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารสูง เพื่อให้ทราบถึงแนวทางแก้ไขปรับปรุงการอนุญาตก่อสร้างอาคารสูงของต่อไป

5. วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาหลักของกฎหมายพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) และกฎกระทรวงฉบับอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารสูงทั้งกฎหมายในประเทศไทย และเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งการค้นคว้าอิสระครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) และการศึกษาวิธีวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยทำการศึกษาค้นคว้า รวบรวมข้อมูลจากหนังสือ วารสาร วิทยานิพนธ์ งานวิจัย ตัวบทกฎหมาย ระเบียบคำสั่ง บทความทางวิชาการ เอกสารทางวิชาการอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลจากเว็บไซด์ต่างๆ ทางอินเตอร์เน็ต ทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ รวมทั้งปัญหาที่เกิดขึ้นจริงจากชุมชนที่ได้อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีการก่อสร้างอาคารสูง

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

6.1 ทราบความเป็นมาและสภาพปัญหาของกฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย

6.2 ทราบหลักการแนวคิดและหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทย

6.3 ทราบความสอดคล้องของกฎหมายควบคุมอาคารสูงในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ

6.4 ทราบการใช้กฎหมายการควบคุมอาคารสูงตามกฎหมายไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ

6.5 ทราบแนวทางในการแก้ไขปัญหาการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทยให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจสังคม และสภาพแวดล้อมโดยรวม

บทที่ 2
ความเป็นมาและแนวคิดของหลักกฎหมายควบคุมอาคารสูง

ในอดีตแต่เดิมการก่อสร้างอาคารโดยเฉพาะอาคารสูงในประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารในลักษณะดังกล่าวออกมาใช้บังคับ และก่อนปี พ.ศ.2535 ประเทศไทยก็ยังไม่มีการให้คำนิยามของอาคารสูง จึงทำให้การก่อสร้างอาคารขึ้นอยู่กับความต้องการของเจ้าของอาคารที่จะก่อสร้างได้ตามอำเภอใจ เช่นนี้ จึงเป็นเหตุทำให้การก่อสร้างอาคารยังไม่มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ขาดความมั่นคงแข็งแรงจนส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน ในบทนี้จะทำการศึกษาความเป็นมา และแนวคิดของหลักกฎหมายควบคุมอาคารสูงโดยลำดับ ดังนี้

1. ความเป็นมาเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย

นิคม ปราชญ์นคร ได้แสดงทัศนะว่า[1]เดิมก่อนปี พุทธศักราช 2476 ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายหรือ พระราชบัญญัติเกี่ยวกับการควบคุมอาคารหรือควบคุมก่อสร้างอาคารโดยตรง แต่มีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์รวมทั้งประมวลกฎหมายอาญาบางมาตรา ได้ระบุเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร เช่น พระราชบัญญัติการเดินเรื่องในน่านน้ำไทย พุทธศักราช 2456 ตามหมวด ค. มาตรา 117 ได้ระบุไว้ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งใดล่วงล้ำลำน้ำ เพื่อเป็นการรักษาแนวอาคารที่ต่อเนื่องกับแม่น้ำลำคลอง และมีบางครั้งได้ออกพระราชกฤษฎีกาเพื่อการตัดถนน ขยายถนน และกำหนดแนวอาคารให้เป็นระเบียบเรียบร้อยขึ้นแต่ละท้องที่ นอกจากนี้ยังมีกฎหมายอื่นๆ ที่ระบุขอบเขตการกระทำบางอย่างที่เป็นการควบคุมอาคารโดยทางอ้อม

ในปี พุทธศักราช 2464 พระราชบัญญัติป้องกันภยันตรายอันเกิดแก่การเล่นมหรศพ เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารทางอ้อม ซึ่งออกมาโดยมีจุประสงค์ที่จะบัญญัติระเบียบการตรวจตราอาคารที่เป็นโรงมหรสพ เพื่อป้องกันมิให้มีอัคคีภัยหรือการระเบิดอันอาจเกิดขึ้น และเพื่อจัดสถานที่ให้ต้องด้วยลักษณะอันพึงจะป้องกันประชาชนให้พ้นจากความเสียหาย หลังจากนั้นจึงมีพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารขึ้นมาดังนี้

---

[1]กฎหมายและระเบียบควบคุมอาคารพร้อมด้วยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง, โดย นิคม ปราชญ์นคร, 2524, กรุงเทพมหานคร: วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์.

1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคารก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476

โดยมีวัตถุประสงค์ในขณะนั้นเพื่อสถานที่บางแห่ง เมื่อได้เกิดเพลิงไหม้ขึ้นแล้ว เป็นการสมควรให้มีการควบคุมการก่อสร้างอาคารบริเวณนั้น เพื่อป้องกันและ ระงับอัคคีภัย เพื่อความมั่นคงแข็งแรง และเพื่อประโยชน์อนามัย นับเป็นกฎหมายแม่บทฉบับแรกที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคารโดยตรง แต่ต่อมากฎหมายฉบับนี้ได้ถูกยกเลิก โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพุทธศักราช 2522 เพราะได้มีการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้เสียใหม่และรวมกฎหมายสองฉบับเข้าเป็นฉบับเดียวกัน

2) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479

ปี พุทธศักราช 2479 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมอาคารโดยตรง ที่มีจุดประสงค์สมควรที่จะควบคุมการก่อสร้างอาคารต่างๆ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง การอนามัย การสุขาภิบาล การป้องกันอัคคีภัย และการผังเมือง จากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้มีการแก้ไขรวม 2 ครั้ง โดยพระราชบัญญัติการควบคุมก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2504 และประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 192

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2476 ฉบับนี้นับเป็นกฎหมายแม่บทใหญ่ในการออกเทศบัญญัติฯ กฎกระทรวงฯ และข้อบัญญัติฯ เพื่อกำหนดรายละเอียดขึ้นใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตชุมชนหรือบริเวณที่เห็นสมควรซึ่งได้การตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร อันได้ แก่ กรุงเทพมหานคร เทศบาลต่างทั่วประเทศ สุขาภิบาล หรือบริเวณที่สมควร

แต่อย่างไรก็ตามแนวความคิดในการควบคุมอาคารของไทยในอดีต ได้ดำเนินการโดยมิได้มีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมีขอบเขตบังคับใช้ เฉพาะบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกาประกาศเป็นเขตควบคุมการก่อสร้างเท่านั้น รายละเอียดเน้นเรื่องความปลอดภัยให้อาคารที่ก่อสร้างมีความมั่นคงแข็งแรง การควบคุมในเรื่องการอนามัย รักษาแนวอาคารตามถนนให้เป็นระเบียบเรียบร้อยและเพื่อประโยชน์ในด้านสถาปัตยกรรมและเป็นการควบคุมเฉพาะที่มีการปลูกสร้างขึ้นใหม่ การต่อเติมดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างเท่านั้นที่จะต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

2. แนวคิดและหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทย

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารในปัจจุบัน

เกิดจากความต้องการที่จะปรับปรุงกฎเกณฑ์ตามกฎหมายควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2476 ให้ทันต่อความเจริญก้าวหน้าและการขยายตัวของบ้านเมือง

ช่วงปี พุทธศักราช 2522 ได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช2522 ซึ่งเป็นการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายหมายว่าด้วยควบคุมการก่อสร้างอาคารเขตเพลิงไหม้รวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน “เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 ได้ประกาศใช้มานานแล้ว แม้ว่ามิได้แก้ไขเพิ่มเติมกันอยู่ตลอดมา แต่ในปัจจุบันบ้านเมืองได้เจริญก้าวหน้าและขยายตัวมากขึ้น ฉะนั้นเพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัยการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้เสียใหม่ และสมควรรวมกฎหมายทั้ง 2 ฉบับดังกล่าวเข้าเป็นฉบับเดียวกันจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”[2]เป็นผลให้กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารที่มีมาก่อนต้องถูกยกเลิก แต่อย่างไรก็ตามได้มีการระบุไว้ว่า บรรดากฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎข้อบังคับ ประกาศหรือ คำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายเดิม ให้คงใช้บังคับต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติฉบับใหม่และท้องที่ใดที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติฉบับนี้ในท้องที่นั้นแล้วและยังคงยึดหลักการที่สำคัญเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ที่กระจายอำนาจในการควบคุมอาคาร ให้แก่ราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมจาก ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงซึ่งออกมากำหนดรายละเอียดตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 แต่ข้อบัญญัติท้องถิ่นจะขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงไม่ได้ ยกเว้นกรณีมีความจำเป็นหรือเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น ข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น อาจขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงได้ แต่จะมีผลบังคับได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีนับเป็นความก้าวหน้าของการกระจายอำนาจที่ค่อนข้างมาก ให้แก่ท้องถิ่นในการควบคุมอาคาร

---

[2]ราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 96 ตอนที่ 80 หน้า 43 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ.2532.

นอกจากนี้แนวคิดในการควบคุมอาคารตามกฎหมายฉบับนี้ได้ขยายกว้างออกไป กล่าวคือ นอกจากแนวคิดในการควบคุมอาคารเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัยการสาธารณสุขการสถาปัตยกรรมอันเป็นแนวคิดตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 แล้วยังมีแนวคิดเพื่อประโยชน์ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็น เพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร[3]

ถึงแม้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ได้มีการขยายแนวความคิดในการควบคุมอาคารกว้างมากขึ้น ให้ทันต่อความเจริญก้าวหน้า และการขยายตัวของบ้านเมืองแล้วก็ตาม แต่ในความเป็นจริงการอนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคารนั้น มีการพิจารณาเฉพาะในเรื่องความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัยเท่านั้น ดังจะเห็นได้จากปัญหาข้อร้องเรียนและกฎกระทรวงต่างๆ ที่ออกมานั้นมุ่งเน้นเฉพาะในด้านความมั่นคงแข็งแรงแทบทั้งสิ้น จึงเห็นได้ว่าอาคารที่ปรากฏให้เห็นโดยทั่วไปนั้น ไม่เป็นระเบียบ ไม่มีคุณค่าเชิงสถาปัตยกรรมบางแห่งสร้างแล้วทำลายสภาพแวดล้อมให้เสียไปอีกด้วย

ปี พุทธศักราช 2535ได้มีการประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) ออกมาเพื่อควบคุมการเกิดอาคารสูงโดยเฉพาะเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรงความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการวางแผนการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคของรัฐ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้ขึ้น วัตถุประสงค์ในการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2535 เพื่อต้องการปรับปรุงวิธีการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารดังนี้

1) ปรับปรุงบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ว่าด้วยการออกอนุบัญญัติ (กฎหมายลำดับรอง) ตามพระราชบัญญัตินี้ให้เหมาะสมยิ่งขึ้นเพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น โดยเพิ่มบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งให้เจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่นทราบก่อนการดำเนินก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารแทนการขออนุญาต

2) ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ใช้ในการบังคับใช้พระราชบัญญัตินี้ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

3) ปรับปรุงบทกำหนดโทษ อัตราโทษ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจ และลักษณะของการกระทำผิด

---

[3]พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

4) ปรับปรุงบทบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้สอดคล้องกับการปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น หรือให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น[4]

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติผังเมือง พุทธศักราช2518

พระราชบัญญัติการผังเมือง พุทธศักราช 2518 ส่งผลให้พื้นที่ชุมชนเมืองหลักเกือบทั่วประเทศไทยมีการวางและจัดทำผังเมืองรวมโดยใช้บังคับเป็นกฎกระทรวง ทั้งนี้ ปรากฏในรูปแบบของผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตจำแนกย่านการใช้ที่ดิน และผังระบบคมนาคมและขนส่งในรูปของโครงข่ายถนน ทุกผังดำเนินการในรูปแบบและลักษณะเดียวกัน จนทำให้มีความคล้ายคลึงกันหมดทั่วประเทศไม่ว่าจะเป็นเมืองเล็กหรือมหานครขนาดใหญ่จนกระทั่งเกิดความเปลี่ยนแปลงขึ้นในปี พุทธศักราช 2549 เมื่อผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2549 ได้กำหนดให้ย่านที่อยู่อาศัยความหนาแน่นระดับต่างๆ รวมถึงย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง มีสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุดที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างได้เทียบกับขนาดของแปลงนั้น (FAR)ในอัตราสูงสุด 10 : 1 และลดหลั่นลงไป ควบคู่กับการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร หรือระยะร่น นับเป็นมาตรการผังเมืองรวมที่ก้าวหน้าขึ้นอีกระดับหนึ่งแม้จะเรียกได้ว่าล้าหลังเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในเอเชียที่ได้พัฒนามาก่อนนานหลายปี

ความชัดเจนเรื่องพื้นที่อาคารเพิ่งปรากฏเป็นทางการ หลังจากกรมโยธาธิการ และผังเมืองประกาศกฎกระทรวง กำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พุทธศักราช 2552 จำแนกรายละเอียดของการคำนวณพื้นที่อาคาร โดยเฉพาะข้อ 12 ระบุว่า ในการคำนวณพื้นที่ ให้นำพื้นที่ทางเดิน ห้องน้ำ ห้องส้วม หรือพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการและอยู่ภายในอาคารนั้นมารวมคำนวณด้วย ทำให้การวินิจฉัยตามกฎหมายชัดเจนเมื่อนำมาพิจารณาในข้อกำหนดผังเมืองรวม ว่าด้วยการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารเราสามารถกำหนดแนวทางการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารได้หลายแนวทาง ดังนี้

1) การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารโดยพิจารณาขีดจำกัดของระบบสาธารณูปโภค

2) การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารโดยพิจารณาการอนุรักษ์รูปทรงและรูปแบบเมือง (Urban Form and Pattern Conservation)

3) การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารโดยพิจารณาภาวะเสี่ยงภัยของเมือง (Urban Disaster Risk)

4) การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารโดยพิจารณาองค์ประกอบ บรรเทาผลกระทบของภาวะภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง (Climate Change)[5]

---

[4]ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 109 ตอนที่ 39 ลงวันที่ 6 เมษายน พุทธศักราช 2535.

2.3 แนวคิดของหลักกรรมสิทธิ์

จากการศึกษา พบว่า ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้มีบทบัญญัติให้นิยามคำว่า **"กรรมสิทธิ์"** ไว้เป็นการเฉพาะแต่อย่างใดเพื่อความเข้าใจอย่างกระจ่าง จึงควรศึกษาแนวคิดจากนักปรัชญาและนักนิติศาสตร์แต่ดั้งเดิมหลักปรัชญาที่อยู่เบื้องหลังหลักกรรมสิทธิ์ซึ่งศาสตราจารย์ ดร.ปรีดี เกษมทรัพย์ ได้อธิบายแนวคิดตามหลักปรัชญาของสิทธิปัจเจกชนนิยมของอริสโตเติล (Aristotle) นักปรัชญากรีกโบราณที่มีต่อทรัพย์ไว้ว่า "ทรัพย์สมบัติโดยเนื้อแท้ของมันควรจะเป็นทรัพย์สมบัติส่วนบุคคล ถ้าหากเอกชนมีธรรมะสูงพอที่จะใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลเพื่อประโยชน์ส่วนรวม แยกออกได้สองแง่ คือ ในแง่เศรษฐกิจและในแง่ศีลธรรม แง่เศรษฐกิจ ทรัพย์สมบัติส่วนเอกชนนั้นเป็นทางนำไปสู่การผลิตหรือการเพิ่มพูนงอกงามของทรัพย์สิน เพราะมีเครื่องกระตุ้น (motive) ให้มนุษย์ทำงานเพื่อเพิ่มพูนทรัพย์สมบัติ การที่ให้ทรัพย์สมบัติส่วนรวมนั้นได้ทำลายแรงกระตุ้นนี้ไปอย่างสิ้นเชิง เพราะของส่วนรวมนั้นย่อมจะหาคนที่เสียสละที่จะไปเพิ่มพูนให้งอกงามขึ้นได้ยาก ยิ่งกว่านั้นจะเกิดปัญหาเรื่องการแบ่งสรรปันส่วนทรัพย์สินขึ้น...ในแง่ศีลธรรมอริสโตเติลเห็นว่า ระบบทรัพย์สินเอกชนนั้นเป็นเครื่องค้ำจุนให้บุคคลเป็นตัวของตัวเองไม่ต้องพึ่งพาอาศัยคนอื่น หากบุคคลใดมีทรัพย์สินเอกชนนั้นเป็นเครื่องค้ำจุนให้บุคคลเป็นตัวของตัวเองไม่ต้องพึ่งพาคนอื่น หากบุคคลใดมีทรัพย์สินเกินกว่าที่จะอุปโภคแล้วยังอาจใช้ส่วนที่เกินนั้นเป็นเครื่องแสดงออกซึ่งความใจกว้างหรือความมีเมตตาจิตต่อเพื่อนมนุษย์ด้วยกัน...ความคิดเห็นของอริสโตเติลในแง่นี้เป็นต้นตอของสิทธิเสรีนิยมที่ถือว่าระบบทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นองค์ประกอบส่วนสำคัญที่จะขาดเสียไม่ได้..[6]

นอกจากนี้ แนวคิดดังกล่าวยังปรากฏเป็นจริงอยู่ในปัจจุบัน เพราะประเทศเสรีนิยมทุกประเทศในโลกนี้ล้วนมีบทบัญญัติรับรองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลทั้งสิ้น ดังเช่นกรณีของประเทศไทยก็มีบทบัญญัติรับรองไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 แม้แต่ประเทศในระบอบสังคมนิยมยังให้การรับรองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลมากขึ้น มิฉะนั้นจะขาดแรงกระตุ้นในการเพิ่มความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ เช่น สาธารณรัฐประชาชนจีน เป็นต้น

---

[5]จาก การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคาร ตอนที่ 1 (น. 2-7), โดย ธงชัย โรจนกนนท์, 2533, กรุงเทพมหานคร: สำนักโยธาธิการและผังเมือง.

[6]ปรีดี เกษมทรัพย์, นิติปรัชญา (กรุงเทพมหานคร : คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541), หน้า 110. โปรดดูใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน,คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ดีการพิมพ์,2560),หน้า 140

นอกจากนี้ ออสติน (Austin) นักนิติศาสตร์ชาวอังกฤษกล่าวไว้ว่า กรรมสิทธิ์ หมายถึง สิทธิในทรัพย์สินซึ่งไม่มีจำกัดในการใช้[7] ไม่มีข้อกำหนดห้ามในการจำหน่าย ไม่มีกำหนดเวลาจำกัด ศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมท อธิบายว่า กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สิทธิที่มีอำนาจอานุภาพมากที่สุดเท่าที่กฎหมายจะรองรับให้มีได้ ในบรรดาทรัพย์สินทั้งหลายประกอบด้วยอำนาจมากกว่าทรัพย์สิทธิชนิดอื่นอย่างใดๆ ทั้งสิ้น[8]

ในหัวข้อนี้จะได้กล่าวถึงหลักการอันเป็นสาระสำคัญของหลักกรรมสิทธิ์โดยมีรายละเอียดตามลำดับ ดังต่อไปนี้

2.3.1 แนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะของกรรมสิทธิ์

ตามกฎหมาย ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้กล่าวถึงกรรมสิทธิ์ (Ownership) ว่า มีลักษณะสำคัญ 7 ประการ คือ (1) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่กฎหมายให้อำนาจบุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์สิน (2) กรรมสิทธิ์เป็นที่ประชุมแห่งสิทธิทั้งปวง (3) กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สิทธิชนิดหนึ่งที่มีอำนาจเหนือกว่าทรัพย์สินอื่นๆ (4) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่มีตัวทรัพย์เป็นวัตถุแห่งสิทธิ 5) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาด (6) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่ก่อให้เกิดอำนาจหวงกันไว้โดยเฉพาะ และ (7) กรรสิทธิ์เป็นสิทธิถาวรหรือสิทธิที่คงอยู่ตลอดไป[9]จากที่กล่าวในข้างต้น สามารถอธิบายได้โดยลำดับ ดังนี้ คือ

1) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่กฎหมายให้อำนาจบุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์สิน กล่าวคือ กฎหมายบัญญัติรับรองให้บุคคลมีอำนาจอยู่เหนือทรัพย์สิน ฉะนั้นจึงต้องทำความเข้าใจในเบื้องต้นว่า กรรมสิทธิ์นั้นมิใช่ตัวทรัพย์สิ่งของ หากเป็นแต่เพียงอำนาจชนิดหนึ่งที่บุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์สินเท่านั้น แต่อำนาจอันนี้นับว่าเป็นอำนาจอันสมบูรณ์ที่สุดที่บุคคลจะพึงมีเหนือทรัพย์สินได้ กล่าวคือ อำนาจแห่งการเป็นเจ้าของนั่นเอง[10]

---

[7]เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, อ้างแล้ว, หน้า 168. โปรดดูใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ดีการพิมพ์,2560), หน้า 141.

[8]เรื่องเดียวกัน, หน้า 169.

[9]วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ดีการพิมพ์ ,2560),หน้า 142.

[10]ประมูล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, อ้างแล้ว , หน้า 116. โปรดดูใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ดีการพิมพ์,2560), หน้า 142.

2) กรรมสิทธิ์เป็นที่ประชุมของสิทธิทั้งปวง

กรรมสิทธิ์ไม่ใช่สิทธิอย่างใดในตัวมันเอง แต่เป็นที่ประชุมไว้ซึ่งสิทธิต่างๆ[11]ดังเช่นกรณีต่อไปนี้

1. สิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้นกับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

2. สิทธิครอบครองเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมต้องมีสิทธิครอบครอง เว้นแต่จะได้โอนสิทธิครอบครองนั้นให้บุคคลอื่น หรือถูกบุคคลอื่นแย่งการครอบครองนั้นไปตามเหตุการณ์ข้อเท็จจริง (de facto)

3. แดนกรรมสิทธิ์ในกรณีของทรัพย์สินที่เป็นที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335 และสิทธิขจัดเหตุเดือนร้อนรำคาญ กรณีของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337

3) กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สิทธิชนิดหนึ่งที่มีอำนาจเหนือกว่าทรัพย์สิทธิอื่น

ในบรรดาทรัพย์สิทธิทั้งหลาย กรรมสิทธิ์อยู่ในขั้นสูงสุด กรรมสิทธิ์จึงเป็นทรัพย์สิทธิที่มีอำนาจอานุภาพมากที่สุดเท่าที่กฎหมายจะรองรับให้มีได้[12]ทรัพย์สิทธิอื่นๆ ดังเช่น สิทธิเก็บกิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417) เป็นทรัพย์สิทธิชนิดที่ตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มากกว่าทรัพย์สิทธิชนิดอื่นๆ ทั้งหลาย[13]ดังอุทาหรณ์ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2783/2516 กล่าวคือ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินย่อมมีอำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417 เพียงมีสิทธิครอบครอง ใช้ ถือเอาซึ่งประโยชน์ และมีอำนาจจัดการทรัพย์สินนั้นเท่านั้น หามีอำนาจห้ามมิให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ขายทรัพย์สินนั้นไปโดยไม่เป็นที่เสื่อมสิทธิของตนไม่ บุตรผู้ร้องเป็นมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์พิพาท ย่อมมีอำนาจที่จะขายทรัพย์สินนั้นได้ตามมาตรา 1336 และสิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สิทธิประเภทหนึ่ง ย่อมใช้ยันบุคคลภายนอกได้ทั่วไป บุคคลภายนอกผู้รับโอนหาอาจทำให้ผู้คัดค้านซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเสื่อมสิทธิที่มีอยู่ได้ไม่

---

[11]เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, อ้างแล้ว, หน้า 187. โปรดดูใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ดีการพิมพ์,2560), หน้า 142.

[12]เรื่องเดียวกัน, หน้า 171 และ 375.

[13]บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์, อ้างแล้ว, หน้า 284.

4) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่มีตัวทรัพย์เป็นวัตถุแห่งสิทธิ

กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่มีตัวทรัพย์เป็นวัตถุแห่งสิทธิ ฉะนั้นกรรมสิทธิ์จึงมีได้เฉพาะในทรัพย์สินอันเป็นวัตถุที่มีรูปร่างเท่านั้น ทรัพย์สินทางปัญญาที่ไม่มีรูปร่าง เป็นต้นว่า ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร หรือเครื่องหมายการค้านั้น ผู้ทรงสิทธิหามีกรรมสิทธิ์ไม่ จึงไม่อาจใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ได้ เพราะจะติดตามเอาคืนซึ่งวัตถุไม่มีรูปร่างนั้นเป็นไปไม่ได้[14]ฉะนั้น กรณีทรัพย์สินทางปัญญาจึงต้องใช้บังคับตามพระราชบัญญัติอันเป็นกฎหมายเฉพาะในเรื่องนั้นๆ ดังอุทาหรณ์คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7774/2540 กล่าวคือ การฟ้องเพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 เป็นการใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ ส่วนสิทธิในเครื่องหมายการค้าเป็นทรัพย์สินทางปัญญาซึ่งเป็นสิทธิในนามธรรม การใช้สิทธิฟ้องคดีจึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่สิทธิดังกล่าวไว้โดยเฉพาะอันได้แก่ พระราชบัญญัติเครื่องหมายการค้า พุทธศักราช 2474 ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่โจทก์ถูกโต้แย้งสิทธิ โจทก์จึงไม่อาจนำมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับได้

5) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาด

กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาด (Absolute) ด้วยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมีอำนาจที่จะกระทำการตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 กับทรัพย์สินของตนเองได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตผู้อื่นก่อน จะเก็บไว้เฉยๆ ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์งอกเงยประการใด หรือจะทำลายทิ้งเสียก็ได้ หากมีผู้อื่นขัดขวางการใช้สิทธิดังกล่าว โดยไม่มีมูลเหตุที่จะอ้างได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เจ้าของกรรมสิทธิ์ก็มีอำนาจที่จะใช้กำลังขจัดการขัดขวางนั้นให้พ้นไปได้โดยลำพังตามสิทธิของตนเอง โดยไม่ต้องใช้สิทธิในทางศาล

6) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่ก่อให้เกิดอำนาจหวงกันไว้โดยเฉพาะ

กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่ใช้ยันกับบุคคลทั่วไปได้ หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นสิทธิที่ใช้ยันกับบุคคลอื่นทั้งโลก ฉะนั้นกรรมสิทธิ์จึงเป็นสิทธิที่ก่อให้เกิดอำนาจหวงกันไว้โดยเฉพาะ (Exclusive) บุคคลอื่นไม่มีสิทธิที่จะสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทรัพย์สิทธิอย่างอื่นไม่มีอำนาจหวงกันได้มากเท่ากรรมสิทธิ์ ดังเช่น ก.ได้สิทธิภาระจำยอมเดินผ่านที่ดินของ ข.เช่นนี้ ก.จะหวงกันไม่ให้ ข.เจ้าของที่ดินเดินทางผ่านทางภาระจำยอมนั้นด้วยไม่ได้ ทรัพย์สิทธิชนิดอื่นที่จำกัดตัดทอนกรรมสิทธิ์ก็เช่นเดียวกันต้องผ่อนผันให้เจ้าของกรรมสิทธิ์เขามีอำนาจอยู่บ้างไม่มากก็น้อยจะหวงกันเสียทั้งหมดไม่ได้[15]

---

[14]เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, อ้างแล้ว, หน้า 191.

[15]เรื่องเดียวกัน, น.188.

7) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิถาวรหรือสิทธิที่คงที่ตลอดไป

กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่มีลักษณะถาวรหรือเป็นสิทธิที่คงที่ตลอดไป (Perpetual) ไม่สิ้นสุดไปโดยกาลเวลา เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิที่จะติดตามและเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ได้โดยไม่มีอายุความเว้นแต่จะถูกตัดกรรมสิทธิ์[16]โดยอายุความครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 หรือมาตรา 1383 ต่างกับทรัพย์สิทธิอื่นๆ เช่น สิทธิอาศัย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1403) สิทธิเหนือพื้นดิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1412) สิทธิเก็บกิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1418) และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1430) เหล่านี้มีได้ไม่เกิน 30 ปี หรือตลอดอายุของผู้ทรงสิทธิ หรือภาระจำยอมนั้นถ้ามิได้ใช้ 10 ปี ย่อมสิ้นไป (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399) เป็นต้น[17]

2.3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์

จากแนวความคิดตาม 1) ดังกล่าวข้างต้น กฎหมายยังได้วางหลักไว้ว่า ด้วยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 กล่าวคือ**ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย**เช่นนี้ จากหลักกฎหมายดังกล่าว พบว่า ตามบทบัญญัติมาตรา 1336 ดังกล่าว บัญญัติรับรองอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ไว้ โดยบัญญัติให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ มีสิทธิ 5 ประการ คือ (1) สิทธิใช้สอยทรัพย์สินนั้น (2) สิทธิจำหน่ายทรัพย์สินนั้น (3) สิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น (4) สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินนั้นจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และ (5) สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดคล้องเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย[18]ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

---

[16]คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5644/2541

[17]วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, อ้างแล้ว, หน้า 146.

[18]วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, เล่มเดิม, หน้า 146.

1) สิทธิใช้สอยทรัพย์สิน

สิทธิใช้สอยทรัพย์สินนั้น หมายความถึง อำนาจที่จะทำประโยชน์ได้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามความต้องการ โดยไม่เป็นการทำลายภาวะแห่งทรัพย์สินนั้น[19]ดังเช่น มีไก่ชนตัวหนึ่ง เจ้าของไก่ชนนั้นจะเลี้ยงไว้ดูเล่นเพื่อความสวยงามเพลิดเพลิน หรือจะเอาไปตีแข่งขันกับไก่ชนของผู้อื่นก็ย่อมทำได้ เช่นนี้เป็นสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินนั้น แต่หากจะเอาไปฆ่าทำเป็นอาหารกิน เช่นนี้จัดอยู่ในสิทธิจำหน่ายเพราะเป็นการทำลายภาวะแห่งทรัพย์นั้น มิใช่สิทธิใช้สอย ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

อย่างไรก็ตาม มาตรา 1336 ใช้คำว่า "ภายในบังคับแห่งกฎหมาย..." จึงหมายความว่าสิทธิใช้สอยทรัพย์สินนั้น ย่อมต้องมีข้อจำกัดสิทธิ ทั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และตามกฎหมายอื่น

ข้อจำกัดสิทธิการใช้สอยทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังเช่น ข้อจำกัดการใช้กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1339 ถึงมาตรา 1355 การใช้สิทธิเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเดือดร้อนรำคาญ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 การใช้สิทธิที่มีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 421 หรือข้อจำกัดสิทธิการใช้สอยโดยนิติกรรมสัญญา เช่น สัญญาเช่าทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 สัญญายืมใช้คงรูป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 640 หรือการก่อให้เกิดทรัพย์สิทธิแก่ผู้อื่นเหนือทรัพย์สินของตน เช่น ภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1402 สิทธิเหนือพื้นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1410 สิทธิเก็บกิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1317 หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1429 เหล่านี้ล้วนเป็นข้อจำกัดการใช้สอยทรัพย์สินนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งสิ้น

ข้อจำกัดการใช้สอยทรัพย์สินตามกฎหมายอื่น ดังเช่น ผู้ใดกระทำการทารุณกรรมสัตว์โดยไม่มีเหตุอันสมควร เป็นความผิดตามพระราชบัญญัติป้องกันการทารุณกรรมและการจัดสวัสดิภาพสัตว์ พุทธศักราช2557 มาตรา 20 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามมาตรา 31 หรือการใช้ประโยชน์ในที่ดินและการปลูกสร้างอาคารหรือโรงงานอุตสาหกรรม ก็ต้องอยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติการผังเมือง พุทธศักราช 2518

---

[19]เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, อ้างแล้ว, หน้า 284. โปรดดูใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ดีการพิมพ์,2560), หน้า 147.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 พระราชบัญญัติโรงงาน พุทธศักราช 2535 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 เป็นต้น[20]

2) สิทธิจำหน่ายทรัพย์สิน

สิทธิในการจำหน่าย จึงหมายความรวมถึงสิทธิทั้ง 4 ประเภท ดังต่อไปนี้[21]

1. โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วนให้แก่ผู้อื่นไป อาจเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453) แลกเปลี่ยน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 518) ให้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 521) หรือเจตนายกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304) เป็นต้น

2. โอนสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งในกรรมสิทธิ์นั้นให้แก่ผู้อื่นไป ดังเช่น โอนสิทธิครอบครองตามสัญญาเช่าทรัพย์ (ป.พ.พ.มาตรา 537) เช่าซื้อ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 572) ยืมใช้คงรูป (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 640) ฝากทรัพย์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 657) จำนำ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 747) หรือการให้ทรัพยสิทธิอื่นๆ ดังเช่น ภาระจำยอม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387) สิทธิอาศัย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1402) สิทธิเหนือพื้นดิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 1410) สิทธิเก็บกิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417) หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 1429) เป็นต้น

3. ทำให้สภาวะของทรัพย์นั้นสิ้นไป โดยการทำลายรื้อถอน ทำให้บุบสลายเสียหาย หรือทำให้หมดไปทั้งหมด หรือแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าจะได้กระทำไปโดยมีเหตุผลประการใดหรือไม่มีเหตุผลใดเป็นการกระทำตามอำเภอใจก็ได้ ถือว่าเป็นการจำหน่ายเช่นเดียวกัน

4. ทำให้สภาวะของทรัพย์นั้น เปลี่ยนแปลงไปเป็นทรัพย์อย่างใหม่ไม่ว่าจะทำให้กลับสู่สภาพเดิมได้หรือไม่ ก็ถือเป็นการจำหน่ายเช่นเดียวกัน

3) สิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สิน

เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น ทั้งดอกผลธรรมดาและดอกผลนิตินัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 148 ดังอุทาหรณ์ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 675/2486 กล่าวคือ ค่าเช่าเรือที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเก็บรักษาไว้ในระหว่าง ที่ศาลยังไม่ได้ชี้ขาดว่าเรือเป็นของฝ่ายใดนั้น เมื่อศาลได้ชี้ขาดว่าเรือเป็นโจทก์และคดีถึงที่สุดแล้ว ค่าเช่าเรือ

---

[20]วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, อ้างแล้ว, หน้า 148.

[21]วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, เล่มเดิม, หน้า 149-150.

นั้นก็ย่อมได้แก่โจทก์ เพราะเป็นดอกผลโดยนิตินัย[22]อย่างไรก็ดี วิกรณ์ รักษ์ปวงชน ได้แสดงทัศนะว่า สิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สิน ก็ต้องอยู่ภายในบังคับแห่งกฎหมายเช่นเดียวกันทั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังเช่น ผู้ได้รับทรัพย์สินไว้โดยสุจริต ย่อมจะได้ดอกผล อันเกิดแก่ทรัพย์สินนั้นตลอดเวลาที่ยังคงสุจริตอยู่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 415) กรณีสิทธิอาศัย ถ้าผู้ให้อาศัยมิได้ห้ามไว้โดยชัดแจ้งผู้อาศัยจะเก็บเอาดอกผลธรรมดามาใช้เพียงที่จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือนก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1406) เป็นต้น และตามบทกฎหมายอื่น ดังเช่น ห้ามมิให้เจ้าของที่นาในพื้นที่ประกาศเรียกเก็บค่าเช่านาเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด (พระราชบัญญัติค่าเช่านา พุทธศักราช 2517) ห้ามบุคคลใดให้บุคคลอื่นยืมเงินโดยคิดดอกเบี้ยเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ (ร้อยละ 15 ต่อปี) ตามพระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พุทธศักราช 2475 มาตรา 3[23]

4) สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สิน

สิทธิในข้อนี้คือสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนนี้ จะต้องเป็นการติดตามและเอาคืนจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ หรือยึดถือไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น ดังเช่นอุทาหรณ์ตัวอย่าง ต่อไปนี้ คือ

1. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2581/2520 โจทก์บรรยายฟ้องว่า จำเลยที่ 1 อันหมายถึงว่าจำเลยที่ 1 ถึง ที่ 4 ได้ทำละเมิดต่อโจทก์โดยเอาเงินค่าน้ำประปาของโจทก์ไปโดยทุจริต เป็นการยึดถือเอาเงินของโจทก์ไว้โดยไม่มีสิทธิ โจทก์ผู้เป็นเจ้าของเงินมีสิทธิติดตามเอาคืนได้ตามมาตรา 1336 ประกอบด้วยมาตรา 438 ส่วนคดีสำหรับจำเลยที่ 5 และที่ 6 โจทก์ขอให้รับผิดใช้ค่าเสียหายเพราะปฏิบัติงานด้วยความประมาทเลินเล่อ เป็นเหตุให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 สมคบกันยักยอกเอาเงินไปได้ จำเลยที่ 5 ถึงที่ 6 มิได้ยึดถือเงินของโจทก์ไว้ หากจะต้องรับผิดต่อโจทก์ ก็เป็นความรับผิดชอบในค่าเสียหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 438 วรรค 2 ซึ่งมีอายุความ 1 ปี ตามมาตรา 448

2. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 45/2497 ผู้เช่าเรือฉ้อโกงเอาเรือของเจ้าของไปขายให้แก่ผู้อื่น โดยปลอมตนว่าเป็นเจ้าของเรือ และลงชื่อเจ้าของเรือปลอมในสัญญาซื้อขายที่อำเภอ แม้ผู้ซื้อจะรับซื้อไว้โดยสุจริตก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในเรือนั้น เจ้าของเรือย่อมมีสิทธิเรียกคืนและให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายนั้นได้ แม้ผู้ตายจะมีบุตรและภริยาอยู่ก็ดี บิดาของผู้ตายก็เป็นทายาทและมีสิทธิรับมรดกของผู้ตายเหมือนกัน บิดาของผู้ตายจึงมีสิทธิฟ้องเรียกร้องทรัพย์มรดกของผู้ตายจากผู้ที่ไม่มีสิทธิยึดถือคืนมาได้

---

[22] คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 347/2486,276/2507 วินิจฉัยในแนวเดียวกัน

[23] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, เล่มเดิม, หน้า 151.

3. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1305/2531 (ป) จำเลยและ ย.บรรจุพระเครื่องพิพาทไว้ในเจดีย์บรรจุกระดูกของบรรพบุรุษซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณพระอุโบสถวัดโจทก์ เพื่อให้ลูกหลานเซ่นไหว้ เมื่อ ย.ตายจำเลยก็ยังไม่เคารพกราบไหว้ตามประเพณีชาวจีนตลอดมาไม่เคยสละละทิ้ง ดังนี้พระเครื่องพิพาทซึ่งบรรจุไว้ในเจดีย์ดังกล่าวยังเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย โจทก์เจาะเจดีย์เอาพระเครื่องพิพาทไป จำเลยติดตามเอาคืนจากโจทก์ได้ ไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์

4. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7440/2540 จำเลยเปิดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคาร โจทก์เพื่อฝากเงินและถอนเงินกับโจทก์ สัญญาฝากเงินและเบิกถอนเงินระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญา ฝากทรัพย์ซึ่งโจทก์ในฐานะผู้รับฝากมีหน้าที่ต้องคืนเงินที่รับฝากให้จำเลยเพียงจำนวนเงินที่โจทก์รับฝากไว้จากจำเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 672 การที่จำเลยเบิกถอนเงินฝากจากโจทก์เกินกว่าที่จำเลยฝากไว้เป็นจำนวนเงิน 62,811 บาท เป็นการกระทำผิดต่อสัญญาฝากทรัพย์ จำเลยจึงต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้โจทก์พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่จำเลยผิดนัดไม่คืนเงินให้โจทก์ตามมาตรา 224 เมื่อพยานหลักฐานโจทก์ไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้ทวงถามให้จำเลยคืนเงินให้โจทก์แล้ว จำเลยไม่คืนให้อันจะถือได้ว่าจำเลยตกเป็นผู้ผิดนัด ตั้งแต่วันเวลาใด คงปรากฏเพียงหลักฐานของจำเลยว่าเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2533 จำเลยได้รับหนังสือของโจทก์ที่ให้จำเลยนำเงินไปคืนภายใน 15 วัน นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือคือภายในวันที่ 11 ธันวาคม 2533 การที่จำเลยไม่ได้นำเงินไปคืนให้โจทก์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวจึงถือได้ว่าจำเลยตกเป็นผู้ผิดนัดต้องชำระดอกเบี้ยให้โจทก์นับตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2533 เป็นต้นไป

การกระทำผิดต่อสัญญาฝากทรัพย์ของจำเลยที่เบิกถอนเงินจากโจทก์เกินกว่าที่จำเลยฝาก เงินที่จำเลยเบิกถอนจากโจทก์ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินของโจทก์มีสิทธิติดตามเอกคืนจากจำเลยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 ซึ่งไม่มีกำหนดอายุความ

5. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 771/2541 โจทก์โอนเงินเข้าบัญชีฝากของจำเลยเนื่องจากสำคัญผิดว่าเช็คที่ระบุชื่อจำเลยเป็นผู้รับเงินซึ่งถูกปฏิเสธการจ่ายเงินสามารถเรียกเก็บเงินได้แล้ว ต่อมาเมื่อทราบความจริงดังกล่าว โจทก์จึงเรียกให้จำเลยรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนพร้อมคืนเงินจำนวนที่เบิกไป ดังนั้น เป็นกรณีที่โจทก์ใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินที่จำเลยไม่มีสิทธิที่จะยึดถือไว้คืนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ซึ่งจำเลยต้องคืนเงินเต็มตามจำนวนที่เบิกให้แก่โจทก์ เมื่อปรากฏว่าโจทก์ทวงถามให้จำเลยคืนเงินจำนวนดังกล่าวแล้วแต่จำเลยเพิกเฉยจำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัด และต้องรับผิดชำระดอกเบี้ยนับแต่วันผิดนัดให้แก่โจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

6. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 16/2510 เอกสารการซื้อรถและรถรายพิพาทเป็นของจำเลยทั้งสิ้น จำเลยได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่ธนาคาร ผู้เสียหายเป็นผู้ค้ำประกัน ระหว่าง

นั้นจำเลยกำลังผ่อนชำระเงินให้แก่ธนาคารตามสัญญาอยู่ การที่จำเลยยอมทิ้งรถและเอกสารการซื้อรถให้ผู้เสียหายก็ด้วยความเกรงใจ ผู้เสียหายไม่มีสิทธิตามกฎหมายที่จะยึดเอกสารและรถไว้เมื่อจำเลยกลับใจ จำเลยย่อมมีสิทธิมาเอารถของจำเลยไป และมีสิทธิไปขอเอกสารของจำเลยจากผู้รักษาไว้ได้ การกระทำของจำเลยยังไม่เป็นความผิดฐานฉ้อโกง

7. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1370/2544 ม. ไถ่ที่ดินจากจำเลยภายในกำหนดในสัญญาขายฝากแล้ว แม้จะไม่ได้จดทะเบียนไถ่การขายฝาก ก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สิทธิยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่ใช้ยันกันได้ระหว่าง ม. กับจำเลยเมื่อโจทก์เป็นผู้จัดการมรดกของ ม.จึงมีผลยันกันได้ระหว่างโจทก์กับจำเลยด้วยโจทก์ย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนและฟ้องร้องขอให้จำเลยจดทะเบียนไถ่การขายฝากที่ดินแก่โจทก์เมื่อใดก็ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

8. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3611/2532 คนร้ายชิงทรัพย์ของโจทก์แล้วเอาไปจำนำที่โรงรับจำนำจำเลย โรงรับจำนำจำเลยรับจำนำทรัพย์เป็นมูลค่าเกินกว่า 10,000 บาท ย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติโรงรับจำนำฯ โจทก์เจ้าของทรัพย์จึงมีสิทธิเรียกทรัพย์ดังกล่าวคืนจากจำเลยได้โดยไม่ต้องเสียค่าไถ่ และแม้โจทก์เสียค่าไถ่ไปแล้วโดยสำคัญผิดโจทก์ก็มีสิทธิเรียกร้องเอาคืนเงินจากจำเลยได้ เพราะการที่จำเลยรับเงินจากโจทก์เป็นการได้ทรัพย์มาโดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้และทำให้โจทก์เสียเปรียบ จำเลยจึงต้องคืนทรัพย์ให้โจทก์ฐานลาภ มิควรได้

9. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1567/2513 รถยนต์ของกลางเป็นของผู้ร้อง ผู้ร้องได้ให้ ต.เช่าซื้อไป และ ต.ยังชำระเงินราคาค่าเช่าซื้อให้ผู้ร้องไม่ครบ รถยนต์ของกลางจึงยังคงเป็นของผู้ร้องอยู่ ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงมิได้รู้เห็นเป็นใจด้วยในการกระทำความผิดของจำเลย จึงมีสิทธิร้องขอให้ศาลสั่งคืนได้

10. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 244/2522 บิดาฝากเงินกับธนาคารในชื่อเด็กเป็นเจ้าของบัญชี โดยเจตนายกเงินให้เด็ก เงินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเด็กทันทีที่ธนาคารรับเข้าบัญชี บิดาตกลงกับธนาคารว่าบิดาเป็นผู้ลงชื่อถอนเงิน บิดาตาย ธนาคารจ่ายเงินแก่ผู้จัดการมรดกซึ่งขอถอนเงินนั้นเป็นการชอบ ผู้จัดการมรดกรับเงินมาต้องมอบแก่เด็กตามหน้าที่เช่นเดียวกับบิดาเด็กเด็กติดตามเอาคืนได้พร้อมด้วยดอกเบี้ยตั้งแต่วันถอนเงิน

11. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3664-3665/2528 ที่ดินมีโฉนดของโจทก์และจำเลยที่ 1 มีแนวเขตด้านหนึ่งติดต่อกัน ต่อมาจำเลยที่ 1 ขอทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนด เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดผิดพลาด กำหนดแนวเขตที่ดินจำเลยที่ 1 รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์ แม้จำเลยที่ 2 ที่ 3 จะซื้อที่ดินดังกล่าวจากจำเลยที่ 1 โดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

จำเลยที่ 2 ที่ 3 ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าจำเลยที่ 1 จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่รุกล้ำ กรณีไม่ต้องด้วยบทบัญญัติ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 เมื่อกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนที่รุกล้ำเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนได้ ตามมาตรา 1336

12. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2954/2524 วัดโจทก์ถึงแม้จะยกฐานะจากวัดร้างนั้นเป็นวัดที่มีพระสงฆ์ใน พุทธศักราช 2518 ตามประกาศกระทรวงศึกษาธิการก็ตาม แต่พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พุทธศักราช 2505 มิได้บัญญัติถึงวัดร้าง ดังนั้นวัดร้างจึงมิได้เสียสภาพจากการเป็นวัดเพราะยังมิได้มีการยุบเลิก วัดร้างและยังมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและทรัพย์สินของวัดได้อยู่ โดยให้พนักงานฝ่ายพระราชอาณาจักรเป็นผู้ปกครองรักษาไว้แทนตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.121 มาตรา 8 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะพบองค์พระพุทธรูป เมื่อปรากฏว่าต่อมาโจทก์ได้รับการยกฐานะขึ้นเป็นวัดที่มีพระสงฆ์ โจทก์จึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล และสืบทอดจากวัดร้าง กับมีสิทธิติดตามเอาคืนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือเอาไว้ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336

13. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2171/2526 จำเลยซื้อรถพิพากโจทก์โดยมีเงื่อนไขกรรมสิทธิ์ในรถดังกล่าวยังไม่โอนไปยังจำเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 459 เมื่อจำเลยผิดสัญญาซื้อขายโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว โจทก์และจำเลยย่อมกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยต้องคืนรถ พิพาทให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยไม่คืน โจทก์จึงชอบที่จะติดตามเอาคืนในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ซึ่งไม่มีอายุความ กรณีหาใช่เป็นเรื่องโจทก์ในฐานะพ่อค้าฟ้องเรียกเอาค่าที่ได้ส่งมอบของ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 165(1) ไม่

นอกจากนั้น การใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ตามมาตรา 1336 นี้ ไม่ว่าบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้นั้น จะได้โอนทรัพย์สินนั้นต่อไปให้บุคคลอื่นกี่ทอดก็ตาม เจ้าของทรัพย์สินนั้น ย่อมใช้สิทธิติดตามและเอาคืนได้ตามมาตรา 1336 และเป็นไปตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน กล่าวคือ เมื่อผู้โอนไม่มีสิทธิจะยึดถือทรัพย์สินไว้ ผู้รับโอนก็ไม่มีสิทธิที่ยึดถือทรัพย์สินไว้เช่นเดียวกัน แม้ผู้รับโอนจะสุจริตและเสียค่าตอบแทน ก็ไม่ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย เช่น ข.ขโมยแหวนเพชรของ ก.มาขายให้ ค. และ ค.ได้ขายต่อให้ ง.ดังนี้แม้ ค. และ ง. จะสุจริตก็ไม่ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย ก.เจ้าของแหวนเพชรมีสิทธิติดตามและเอาคืนจาก ง.ได้ โดยไม่ต้องชดใช้ราคา เป็นเรื่องที่ ง.จะต้องไปฟ้อง

เรียกค่าเสียหายไล่เบี้ยเอาจากผู้ขายเองไม่เกี่ยวกับ ก.เจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นไปตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (No one give who posessesses not)[24]

5) สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตน โดยมิชอบด้วยกฎหมายนี้ เจ้าของจะต้องยึดถือครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ หากการยึดถือครอบครองตกไปอยู่กับบุคคลอื่นแล้ว ย่อมเป็นการใช้สิทธิติดตามและเอาคืน มิใช่สิทธิขัดขวาง การที่ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมายนั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่จำต้องยอมจำนนหรือหลบหนีต่อการคุกคามที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าของกรรมสิทธิ์ จึงมีสิทธิโดยชอบในการขัดขวางหรือป้องกันสิทธิของตนนั่นเอง[25]ทั้งนี้ ตามอุทาหรณ์ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7940/2551 กล่าวคือ บ้านและบริเวณบ้านของจำเลยถือว่าเป็นเคหสถานที่ประชาชนทั่วไปย่อมเห็นว่าเป็นที่ปลอดภัยไม่ควรถูกบุคคลอื่นรุกล้ำเข้ามากระทำการอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย จำเลยไม่จำเป็นต้องหลบหนีและมีสิทธิที่จะป้องกันสิทธิของตนเพราะจำเลยเป็นผู้สุจริตหาต้องถูกบังคับให้ไปเสียจากเคหสถานของจำเลยซึ่งมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยและเคลื่อนไหวโดยอิสระ หากจำเลยจำต้องหนีแล้วเสรีภาพของจำเลยก็จะถูกระทบกระเทือน

อนึ่งสำหรับสิทธิขัดขวาง (Prevent) นี้ ที่จริงเป็นเรื่องป้องกัน โดยนัยอย่างเดียวกับประมวลกฎหมายอาญามาตรา 68 นั่นเอง เป็นบทบัญญัติทำนองเดียวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 449,451[26]ฉะนั้นเจ้าของทรัพย์สินนั้น จึงมีอำนาจใช้กำลังเข้าขัดขวางได้โดยพลการ ไม่จำต้องใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล หากได้กระทำไปพอสมควรแก่เหตุแล้ว ย่อมไม่เป็นความผิดทั้งทางอาญาและทางแพ่ง ทั้งนี้ ดังเช่นอุทาหรณ์ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2762/2523 กล่าวคือ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ที่พิพาทเป็นของจำเลยที่ 1 ไม่ใช่ของโจทก์ การที่จำเลยเข้าไปทำนาในที่พิพาท จึงไม่เป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ และโจทก์ไม่มีสิทธิที่จะเข้าไปปลูกพืชผลในที่ดินนั้น การที่โจทก์เข้าไปปลูกจึงเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต จำเลยมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตน และเป็นการใช้สิทธิในที่ดินของจำเลยตามสมควรแก่การทำนาของจำเลย การกระทำของจำเลยไม่เป็นความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์การใช้สิทธิขัดขวางตามมาตรา 1336

---

[24]วิกรณ์ รักษ์ปวงชน,เ ล่มเดิม, หน้า 158.

[25]วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, ล่มเดิม, หน้า 166.

[26]เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์, อ้างแล้ว, หน้า 292. โปรดดูใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ดีการพิมพ์, 2560), หน้า 166.

นี้ แม้จะเป็นการกระทำโดยสำคัญผิด ก็ได้รับการคุ้มครองตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 68 ประกอบมาตรา 62 เช่นเดียวกัน

3. แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงในต่างประเทศ

ความเป็นมาของกฎหมายควบคุมอาคารของต่างประเทศ เริ่มต้นตั้งแต่ยุคบาบิโลน เมื่อประมาณ 2,000 ปี ก่อน โดยข้อกำหนดในยุคแรกๆ ส่วนใหญ่จะมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันอันตราย ที่เกิดจากเพลิงไหม้ และการพังทลายของดินจากภัยธรรมชาติ ส่วนการคำนึงถึงเกี่ยวกับสุขภาพเริ่มมีมาในช่วงหลัง

3.1 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของสาธารณรัฐฝรั่งเศส

สาธารณรัฐฝรั่งเศส อยู่ในทวีปยุโรปซึ่งมีการพัฒนาการสร้างบ้านเมืองอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ยุคยุโรป เรืองอำนาจแนวความคิดในการสร้างเมืองในสมัยนั้นเป็นการวางผังเมืองแบบตารางโดยมีแกนในแนวเหนือใต้ ตะวันออก ตะวันตก ร่องรอยของเมืองโบราณ ยังปรากฏให้เห็นอยู่ ในย่านเมืองเก่าหลายเมืองในฝรั่งเศส ต่อมาในยุคหลัง ศตวรรษที่ 10 ถึง 16 เนื่องจากยุโรปยังไม่ได้มีการรวมอาณาจักรอย่างปัจจุบันเมืองต่างๆยังตั้งตนเป็นอิสระ มีการต่อสู้ทำสงครามจึงสร้างกำแพงเพื่อป้องกันตนเอง และปลูกบ้านเรือนภายในกำแพงในยุคนี้จึงได้มีการสร้างกฎเกณฑ์ และระเบียบพื้นฐานการอยู่ ร่วมกันภายในกำแพงเมือง โดยมีหลักการแบ่งสรรที่ดินอย่างเป็นธรรม มีการกำหนดพื้นที่ความเป็นส่วนตัว และสาธารณะอย่างชัดเจนมีการจัดให้มีพื้นที่สาธารณะส่วนกลางเพื่อให้ประชาชนได้ทำกิจกรรมและชุมนุมกันได้ มีการให้ความสำคัญกับรูปแบบลักษณะของอาคารและพื้นที่ว่างต่างๆ เพื่อแสดงถึงสถานะของสังคมของผู้เป็นเจ้าของ ได้แก่ ย่านเมืองเก่าหลักต่างๆในฝรั่งเศส ถือเป็นพื้นที่ที่มีเสน่ห์ แสดงถึงเอกลักษณ์ดั้งเดิมของเมืองโบราณที่มีรูปแบบการก่อสร้างที่สวยงามแห่งหนึ่งของโลก

ในปี ค.ศ. 1604 ได้มีการประกาศใช้กฎระดับชาติในฝรั่งเศส ว่าด้วยเรื่องของการวางแนวอาคาร เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของถนนและอาคาร ถือเป็นการวางรากฐานแนวความคิดเบื้องต้นของการควบคุมอาคารในฝรั่งเศสแนวคิดแรกในการวางผังเมือง เกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของการปฏิวัติอุตสาหกรรม เกิดการรวมกลุ่มของชนชั้นแรงงานที่อาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่นในย่านพักอาศัยทำให้เกิดความเป็นอยู่อย่างไม่ถูกสุขลักษณะรวมถึงเกิดสภาวะชุมชนแออัดขึ้นมา

ในช่วง ค.ศ. 1961 – 1970 มีการกำหนดขั้นตอนและเนื้อหา เพิ่มเติม เป็นความเห็นชอบล่วงหน้าเพื่อการขออนุญาตก่อสร้างซึ่งภายใต้กลไกลผู้ก่อสร้างจะได้รับการประกันว่า กฎเกณฑ์ที่

ใช้บังคับเหนือที่ดินตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสาร รับรองด้านผังเมืองจะไม่ถูกเปลี่ยนแปลง โดยเนื้อหาของเอกสารรับรองด้านผังเมืองปรากฏอยู่ในมาตรา L 410-1 และ มาตรา L 410-1 ประมวลกฎหมายผังเมือง ผลทางกฎเมื่อถึงยุคปี ค.ศ. 20 ผลจากสงครามโลกครั้งที่ 1 ทำให้เมืองยุโรป หยุดชะงักการขยายตัวหันมาให้ความสำคัญกับการสัญจรสาธารณะ มีการพัฒนาการขนส่งทางรถยนต์ เกิดการออกแบบเมืองที่มีแนวคิดใหม่ๆ สร้างแนวคิดการใช้งานได้จริง เป็นยุคที่มีการค้นพบ เทคนิคการก่อสร้างแบบใหม่ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก ทำให้แนวคิดในการสร้าง สถาปัตยกรรม และเมืองเปลี่ยนไปหลังเกิดสงครามโลกครั้งที่ 2

ปี ค.ศ. 1943 จึงเกิดโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมืองเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย เกิดเป็นแนวคิดแบบประโยชน์นิยม การพัฒนาเมืองต่างๆ เกิดเป็นย่านที่มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ในเมืองใหญ่และเมืองหลักของประเทศ เช่นที่ นครปารีส เมืองลียง เป็นต้น ส่วนใหญ่ย่านที่พักอาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวมักไม่เกิดปัญหา เนื่องจากผู้อยู่อาศัยมีรายได้ดี ทำให้สภาพความเป็นอยู่ในระดับที่ดี แต่ในย่านที่อยู่อาศัยแบบกลุ่มที่มีการสร้างอาคารสงเคราะห์ที่มีการสร้างขึ้นเป็นจำนวนมากกับกลายเป็นที่รวมของปัญหาสังคม เกิดการละเลยในการพัฒนา ทำให้ประชาชนด้อยโอกาสในเมืองเข้ามาจับจองกันได้ง่ายขึ้น ทำให้เกิดการรวมตัวกันอยู่อย่างหนาแน่น กลายเป็นสภาพแวดล้อมที่ไม่น่าอยู่ ก่อให้เกิดปัญหาสังคมมากในสาธารณรัฐฝรั่งเศส[27]

3.2 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่น

โดยจุดเริ่มต้นของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารมาจากบทบัญญัติในรัฐธรรมนูญของประเทศญี่ปุ่น ค.ศ. 1946 มาตรา 13 และ มาตรา 25ซึ่งยอมรับในแนวความคิดในสิทธิในสิ่งแวดล้อม ในบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญสองมาตรานี้ เป็นการแสดงถึงหลักประกันในสิทธิขั้นมูลฐานที่ประชาชนทุกคนมีอยู่และรัฐจะต้องสนับสนุนส่งเสริมให้มีอยู่ตลอดไป แม้ตามตัวอักษรในรัฐธรรมนูญจะไม่ได้มีการกล่าวถึงสิทธิในสิ่งแวดล้อมโดยตรง แต่การให้หลักประกันในชีวิตความเป็นอยู่ที่จะดำรงอยู่โดยมี สวัสดิการสังคม ความปลอดภัย และมีสุขอนามัยที่ดีนั้นเป็นการให้ความคุ้มครองถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีโดยปริยาย เพราะหากสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม ทรุดโทรม ชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนก็ขาดสวัสดิการ ขาดความมั่นคง โดยไม่สามารถมีชีวิตตาม

---

[27]Jean-PualLACAZE,La Ville etl' urbanisme,FLamarion,1995 อ้างอิงใน สุรีย์ สิงห์ทอง *"ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณีกรุงเทพมหานคร"* (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, กรุงเทพมหานคร : 2556, หน้า.45-46.

มาตรฐานขั้นต่ำดังที่รัฐธรรมนูญได้บัญญัติไว้ ถือได้ว่าที่มาแห่งสิทธิในสิ่งแวดล้อมนั้นก็คือรัฐธรรมนูญ และเป็นสิทธิที่รัฐธรรมนูญให้ความคุ้มครองอยู่[28]

ปี ค.ศ. 1968 ประเทศญี่ปุ่นได้มีการประกาศใช้กฎหมายผังเมือง ด้วยการพัฒนาเศรษฐกิจที่รวดเร็วและจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นกับปัญหาพื้นฐานโครงสร้างที่ไม่ดีโดยไปทำลายสิ่งแวดล้อมจึงนำไปสู่การแก้ไขพระราชบัญญัติผังเมืองในปีค.ศ. 1968 กฎหมายผังเมืองของประเทศญี่ปุ่นนั้นประกอบไปด้วย นโยบายการปรับปรุงการพัฒนาและการอนุรักษ์ การควบคุมการใช้ที่ดิน การวางแผนของสิ่งอำนวยความสะดวกของประชาชน ระบบพัฒนาเขตเมือง ระบบการอนุญาตพัฒนาที่ดิน การตรวจสอบโครงการ ขั้นตอนการวางผังเมือง สิ่งต่างๆ เหล่านี้จะเป็นองค์ประกอบที่กล่าวไว้ในกฎหมายผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น[29]

ในปี ค.ศ. 1970 ประเทศญี่ปุ่นได้นำแนวคิดเกี่ยวกับการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารมาผนวกรวมกับการวางผังเมืองของประเทศโดยเริ่มนำระบบการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารมาใช้ โดยมีการกำหนดสัดส่วนเป็นตัวเลขร้อยละ หรือ เปอร์เซ็นต์ โดยสาระสำคัญส่วนใหญ่ในยุคแรกประเทศญี่ปุ่นจะให้ความสำคัญกับเรื่องภูมิทัศน์เมือง และอัตลักษณ์ของชุมชนเดิมแบบญี่ปุ่น

4. วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในปี พุทธศักราช 2536 รวี หาญเผชิญ[30] ได้รวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่ และได้รวบรวมโครงการต่างๆ ที่เป็นอาคารสูง ได้ศึกษาผลกระทบในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมเมืองพบว่า เกิดผลกระทบคนในชุมชนต่อความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยเดิม เนื่องจากผู้ที่อยู่ในอาคารสูงสามารถมองเห็นพฤติกรรมของคนในชุมชนที่อาศัยบริเวณพื้นที่ที่ต่ำกว่าได้โดยง่ายและคนในชุมชนยังถูกรบกวนจากปัญหาต่างๆ ขณะก่อสร้างอาคารสูง เช่น ความสั่นสะเทือนจากการตอกเสาเข็มสร้างความเสียหายแก่อาคาร บ้านเรือน ผลกระทบจากภาวะทางฝุ่นละอองจากรถขนวัสดุ รวมทั้งเสียงดังและความพลุกพล่าน ของรถเหล่านั้น และกระบวนการก่อสร้าง หลังการ

---

[28]From *The Japannese Legal System* (p. 5), by Tanaka Hideo, 1979, Tokyo: University of Tokyo Press.

[29]HariSrinivas Planning Practice in Japan. อ้างใน มนตรี บัวมาก. *ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.2557.หน้า39-40

[30]รวี หาญเผชิญ. (2536). ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่. (วิทยานิพนธ์ปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต), สาขาการบริหารทั่วไป, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ก่อสร้างเสร็จอาคารสูงยังสร้างเงามืดให้แก่ อาคารข้างเคียงที่มีสภาพต่ำกว่า ตามแต่ทิศทางที่ตั้งและบังทิศทางลม

ต่อมาในปี 2545 พงศ์เทพ วิวรรธนะเดช[31] ได้ศึกษาเรื่อง “การประเมินผลกระทบทางสุขภาพ จากอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่” ผลการศึกษามีผลกระทบที่สรุปได้ดังนี้

1) ผลกระทบทางด้านสุขภาพกายมีผู้เห็นด้วยถึงร้อยละ 42 พบว่าได้รับผลกระทบด้านระบบทางเดินหายใจร้อยละ 17.4 มีปัญหาโรคความดันโลหิตสูงร้อยละ 13.3 มีปัญหาโรคหัวใจและร้อยละ 56 รวมถึงไม่เห็นด้วยว่าการก่อสร้างอาคารสูงจะยังคงทำให้ได้รับอากาศบริสุทธิ์ เพราะสภาพภูมิประเทศของ เชียงใหม่เป็นแอ่งกระทะเมื่อมีตึกสูงทำให้กีดขวางการถ่ายเทอากาศ จึงส่งผลให้อุณหภูมิในเมืองเชียงใหม่สูงขึ้นและส่งผลต่อสุขภาพกายตามมา

2) ผลกระทบด้านสุขภาพจิตใจ ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 75 เห็นด้วยว่ารู้สึกเสียคุณค่าทางจิตใจเพราะทัศนียภาพของพระธาตุดอยสุเทพถูกบดบังและความสวยงามของแม่น้ำปิงทำให้รู้สึกเสียคุณค่าทางจิตใจเพราะภูมิทัศน์ทางธรรมชาติถูกบดบังรวมถึงคุณค่าทางจิตใจเพราะความเป็นเมืองประวัติศาสตร์ล้านนาถูกทำลาย

ในปีพุทธศักราช 2545 ธิดารัตน์ วันชัย[32] ศึกษา “มาตรการบังคับทางปกครอง: ศึกษากรณีการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการรื้อถอนอาคารตาม กฎหมายควบคุมอาคาร” ผลการศึกษา พบว่ามาตรการบังคับทางปกครองของเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นในการรื้อถอนอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารเกิดปัญหาขึ้น เพราะเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นส่วนใหญ่ไม่บังคับใช้กฎหมายให้เป็นไปตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร และไม่สอดคล้องกับหลักความได้สัดส่วน หลักความ เหมาะสม และหลักพอสมควรแก่เหตุ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความเสียหายขึ้นแก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ไม่ว่า จะเป็นฝ่ายรัฐ หรือฝ่ายเอกชน ในการเข้าปฏิบัติงานที่เกี่ยวกับการรื้อถอนอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรพิจารณา เลือกใช้กฎหมาย ควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องควบคู่ไปให้สอดคล้องกับวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองและต้องคำนึงถึงประโยชน์แห่งสาธารณะและความเสียหาย ที่อาจเกิดแก่ประชาชนในชุมชนนั้นได้

---

[31]พงศ์เทพ วิวรรธนะเดช. (2545). การประเมินผลกระทบทางสุขภาพจากอาคารสูงในเชียงใหม่. เชียงใหม่: ภาควิชาเวชศาสตร์ชุมชน คณะแพทย์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

[32]ธิดารัตน์ วันชัย. (2545). มาตรการบังคับทางปกครอง: ศึกษากรณีการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการรื้อถอนอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขานิติศาสตร์ (กฎหมายมหาชน) บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.

ในปี 2546 สายหยุด เกิดสวัสดิ์[33] ได้ศึกษาถึงความต้องการอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาพื้นที่ในเขตดินแดงและห้วยขวาง เพื่อศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้พักอาศัยอาคารชุดพื้นที่พักส่วนตัว ส่วนกลางและบริการของอาคารชุด จากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยอาคารชุดมีพฤติกรรมและความต้องการที่จะเลือกอาคารชุดที่จะอยู่ใกล้ แหล่งงานเดินทางสะดวก มีบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปโภคครบถ้วน ในสิ่งแวดล้อมที่ดีไม่มีมลพิษ มีระบบขนส่งมวลชนบริการได้สะดวกรวดเร็ว อยู่ในสังคมที่ดีและปลอดภัย

ในปีพุทธศักราช 2550 ธเนศวร์ เจริญเมือง[34] ได้ให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับกระบวนการบริหารงานของ อบต.สุเทพ ในจังหวัดเชียงใหม่ กรณีปัญหาอาคารสูงที่ผุดขึ้นหลายแห่งจนส่งผลให้เกิดปัญหารถติดในซอย ท่อระบายน้ำประปาเสียหาย โดยสรุปความว่า การขออนุญาตก่อสร้างในแต่ละครั้ง เจ้าของโครงการจะต้องว่าจ้างสถาปนิกเพื่อออกแบบ แปลนการสร้างอาคารก่อน หลังจากนั้นจึงเป็นหน้าที่ของวิศวกรในการวางแผนการก่อสร้าง ในขณะที่สถาปนิก และวิศวกรในฐานะผู้ออกแบบแปลน และผู้วางแผนก่อสร้างควรคำนึงถึงว่าในแต่ละพื้นที่ควรอนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทใด เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาและผลกระทบกับชุมชมโดยต้องไม่คำนึงถึงรายได้จากการออกแบบเพียงอย่างเดียว รวมถึงคณะกรรมการผู้มีอำนาจในการอนุมัติโครงการก่อสร้างด้วยเช่นกัน เมื่อมีปัญหาเกิดขึ้นจากการสร้างตึกสูง โดยประชาชนที่ได้รับความเดือนร้อนได้ร้องเรียนต่อปัญหาไปยังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานที่ดูแลองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือจังหวัดและกรมโยธาธิการจังหวัด หากเห็นว่าผู้บริหาร อบต.ส่วนท้องถิ่นไม่ปฏิบัติหน้าที่ สามารถที่จะเสนอไปยังกระทรวงมหาดไทยให้ปลดออกจากตำแหน่งหน้าที่ได้

ในปีพุทธศักราช2556 วุฒิชัย มุระดา[35] ได้ศึกษาถึง ผลกระทบที่มีต่อประชาชนจากการขยายตัวของคอนโดมิเนียมเพื่อการพักอาศัยในเขตพื้นที่ชุมชนบางแสนบน ตำบลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีเป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) จำแนกตามเพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษาและอาชีพ จำนวน 162 คน ซึ่งสรุปผลการศึกษาพบว่า ประชาชนมีความคิดเห็นต่อผลกระทบจากการขยายตัวของคอนโดมิเนียม

---

[33]สายหยุด เกิดสวัสดิ์. (2546). ความต้องการอาคารชุดพักอาศัยในเขตดินแดงและห้วยขวาง. กรุงเทพมหานคร: สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

[34]ธเนศวร์ เจริญเมือง. (2550). การปกครองท้องถิ่นกับการบริหารจัดการท้องถิ่น. กรุงเทพมหานคร: โครงการจัดพิมพ์คบไฟ.

[35]วุฒิชัย มุระดา. (2556) ผลกระทบที่มีต่อประชาชนจากการขยายตัวของคอนโดมิเนียมเพื่อการพักอาศัยในเขตพื้นที่ชุมชนบางแสนบน ตำบลแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี.ชลบุรี.มหาวิทยาลัยบูรพา.

1) ผลกระทบด้านสุขภาพสูงเป็นอันดับแรกพบว่าคอนโดมิเนียมบดบังทิศทางลมทำให้อากาศในบริเวณนั้นร้อนขึ้นปัญหาระบบทางเดินหายใจ เช่น ไอ จาม ภูมิแพ้ ที่มี สาเหตุมาจากฝุ่นละอองของการก่อสร้างคอนโดมิเนียม

2) ผลกระทบด้านสังคมคอนโดมิเนียมทำให้เกิดความขัดแย้ง เช่น ปัญหาความขัดแย้งเรื่องสถานที่จอดรถ มีค่าเฉลี่ยสูงเป็นอันดับแรกและคอนโดมิเนียมทำให้เกิดแหล่งมั่วสุมของวัยรุ่น

3) ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ในขณะก่อสร้างคอนโดมิเนียมทำให้เกิดเสียงรบกวนในบริเวณพื้นที่ชุมชนมีค่าเฉลี่ยสูง และคอนโดมิเนียมทำให้เกิดปัญหาการทรุดตัวของดินในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

จากประเด็นที่ได้กล่าวมานั้น ทำให้เห็นถึงปัญหาในการก่อสร้างอาคารสูงที่มีผลกระทบต่อสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อมภายในพื้นที่ ที่มีการก่อสร้างอาคารสูงเกิดขึ้น ที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและกฎกระทรวงรวมถึงบทบัญญัติต่างๆ ที่ไม่ครอบคลุมหรือเกิดจากตัวบทกฎหมายที่ไม่ชัดเจนและยังมีข้อบกพร่องอยู่นั้นเอง

บทที่ 3
หลักเกณฑ์การควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงในประเทศไทย

ในบทนี้เป็นการศึกษาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบทบัญญัติของกฎหมายควบคุมอาคารสูงที่ออกมาเพื่อบังคับใช้และป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นให้สอดคล้องกับปัญหาในปัจจุบัน โดยศึกษาข้อมูลทางกฎหมายของประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายที่มีใช้ในต่างประเทศ เพื่อให้ทราบความแตกต่างของการบังคับใช้กฎหมาย และทราบข้อบกพร่องที่ควรเสนอแนะปรับปรุงแก้ไขต่อไป

1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทย

1.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นกฎหมายหลัก หรือกฎหมายแม่บท ในการควบคุมอาคาร

กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนด รายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียด ข้อกำหนด งานทางด้าน วิศวกรรม และสถาปัตยกรรม เป็นต้น

ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติ ในเขตเทศบาลต่างๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารตำบล ในเขตองค์การบริหารตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะ ข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่น เป็นผู้พิจารณา ดำเนินการ ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ไม่ว่าจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตรงที่ใดก็ตาม จะต้องเป็นในเขตควบคุมอาคาร หรือนอกเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาต จากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นเสียก่อน ทุกกรณี เมื่อการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไปใช้อาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนดก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้า พนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน เราเรียกอาคารที่ถูกควบคุมเช่นนี้ว่าอาคารควบคุมการใช้

กฎหมายควบคุมอาคาร ได้บังคับไว้ว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับอนุญาต จะต้องมีหนังสือแจ้ง ชื่อผู้ควบคุมงาน กลับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุด การดำเนินการ ตามที่ได้รับอนุญาต ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอม ของผู้ควบคุมงานมาด้วย[36]โดยกฎกระทรวงเป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดในเรื่องต่างๆ ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้อำนาจไว้ ซึ่งเจ้าหน้าที่พนักงานท้องถิ่น ต้องนำไปปฏิบัติ และตรวจสอบให้ถูกต้องตามขั้นตอนที่กำหนด ในการเริ่มก่อสร้างอาคารสูงนั้น จะต้องศึกษาถึงกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เพื่อให้ผู้ก่อสร้างอาคารสูงได้รับอนุญาตการก่อสร้างอาคารที่ถูกต้องตามกฎหมายและไม่ถูกรื้อถอน หรือถูกยกเลิกการก่อสร้าง อันก่อให้เกิดผลเสียต่อธุรกิจในอนาคต ซึ่งกฎหมายที่สำคัญเกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทย สามารถสรุปได้โดยรวมดังนี้

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 กำหนดว่าด้วยอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีการแก้ไขเพิ่มเติมด้วยกฎกระทรวงฉบับที่ 42 พ.ศ. 2537 และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 พ.ศ. 2540 ใช้กรณีที่เป็นอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป หรือ เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2542 เรื่อง กำหนดลักษณะ แบบรูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ที่ตั้งของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร และประหยัด หรือระดับระหว่าง อาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างถนน กับอาคาร ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 กำหนดทางเข้าออก จำนวนและขนาดที่จอดรถยนต์ของอาคารบางชนิด บางประเภท ขนาดที่จอดรถยนต์ ได้แก้ไข โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 41 พ.ศ. 2537 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับที่ 5 มีผลบังคับใช้ 28 สิงหาคม 2558 เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ “โดยที่เป็นการสมควรแก้ไข เพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารสามารถออกกฎกระทรวงกำหนดให้เรื่องที่เป็นรายละเอียดทางด้านเทคนิค เกี่ยวกับการก่อสร้างดัดแปลงรื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงรวดเร็วให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรี โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนดไว้ เพื่อใช้เป็นข้อปฏิบัติในการก่อสร้าง ดัดแปลงรื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารให้เป็นไปอย่างถูกต้อง และเหมาะสมตามมาตรฐานสากล ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลง

---

[36]คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เมษายน พ.ศ. 2552 หน้า 2

อยู่ตลอดเวลา ตามการพัฒนาของเทคโนโลยีเกี่ยวกับการก่อสร้าง โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติที่กำหนดให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการสำหรับอาคารบางชนิด หรือประเภทต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก เพื่อให้บุคคลดังกล่าว ได้รับการชดเชยเสียหายในเบื้องต้น ในกรณีที่บุคคลนั้น ได้รับความเสียหายต่อชีวิตร่างกาย หรือทรัพย์สินจากอาคารนั้น และปรับปรุงกระบวนการ เกี่ยวกับการแจ้ง การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้มีความเหมาะสมกับการพัฒนาบุคลากรและองค์กรวิชาชีพด้านวิศวกรรม และสถาปัตยกรรมอันเป็นการอำนวยความสะดวก ให้แก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น และปรับปรุง บทบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้สอดคล้องกับการปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

พระราชบัญญัติผังเมือง พุทธศักราช 2518 กฎหมายผังเมือง (ผังสี) เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อตรวจสอบว่าที่ดินที่จะสร้างอาคารสามารถก่อสร้างอาคารประเภทใดได้บ้าง และมีข้อจำกัดอย่างไร เช่น ถ้าต้องการสร้าง อพาร์ทเมนท์ ก็ต้องไปดูว่าที่ดินของเราอยู่ในเขตไหน สีอะไร ถ้าเป็นสีส้ม น้ำตาล แดงก็สามารถสร้างได้ แต่ถ้าเป็นสีเขียว สีเม็ดมะปราง สีขาวเส้นทแยงสีเขียว ก็ไม่สามารถสร้างได้

พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 เพื่อตรวจสอบว่าอาคารที่จะทำการก่อสร้างเข้าข่ายต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่เนื่องจากอาคารที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปจะ ต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงวิทยาศาสตร์ ก่อน จึงจะยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อกรุงเทพมหานครได้

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 กล่าวถึง การก่อสร้างอาคารที่ต้องรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535

กฎกระทรวงฉบับที่ 25 (พุทธศักราช 2543) กล่าวถึงระยะร่นและความสูงของอาคารไว้ว่าความสูงของอาคารต้องมีความสูงเท่าใดจึงจะไม่กระทบต่อสิ่งแวดล้อม

1.2 การอนุญาตก่อสร้างอาคาร

การอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ครอบคลุมถึงการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร ซ่อมแซม และเคลื่อนย้ายอาคาร โดยวิธีการยื่นขออนุญาต สามารถเลือกกระทำได้ 2 วิธี คือ

1) ยื่นเพื่อขอรับใบอนุญาต ก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 (การก่อสร้างดัดแปลง ซ่อมแซม หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือมาตรา 22 (การรื้อถอนอาคาร) วิธีนี้ต้องได้รับใบอนุญาตก่อน จึงจะเริ่มดำเนินการได้

2) ยื่นความประสงค์จะก่อสร้างดัดแปลงรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 39 ทวิ (การก่อสร้างดัดแปลง ซ่อมแซม หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น) วิธีนี้เมื่อยื่นความประสงค์และเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งแล้วผู้แจ้งสามารถเริ่มดำเนินการได้นับตั้งแต่วันที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับใบแจ้ง

ข้อกฎหมายที่กำหนดข้อห้าม หรือข้อจำกัดเกี่ยวกับพื้นที่การก่อสร้างดัดแปลงอาคาร เนื่องจากการพิจารณาขอก่อสร้างอาคารต้องพิจารณาก่อนว่าในบริเวณดังกล่าวมีข้อบัญญัติห้ามก่อสร้างหรือไม่ หรือก่อสร้างได้ภายใต้เงื่อนไขอย่างไรเนื่องจากแต่ละพื้นที่ มีข้อจำกัดในเรื่องความแตกต่างกันของสภาพแวดล้อมและสภาพภูมิประเทศ ทำให้มีความเกี่ยวข้องของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสูงกับกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมได้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมโดยความเห็นชอบคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและคณะรัฐมนตรีอนุมัติเพื่อใช้มาตรการคุ้มครองในด้านสิ่งแวดล้อมได้

ซึ่งปัจจุบันได้มีการประกาศใช้บังคับแล้วหลายพื้นที่ เช่น บริเวณเทศบาลหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ บริเวณเทศบาลชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ฯลฯ โดยการใช้มาตรการดังกล่าวจะมีการกำหนดแบ่งพื้นที่ต่างๆ และห้ามอาคารบางประเภทหรือบางกิจกรรมไว้ดังนั้นการจะดำเนินการเพื่อก่อสร้างอาคารหรือผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการอนุญาตก็จะต้องดำเนินการและปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศดังกล่าวด้วยในส่วนของการดำเนินการจะก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการบางประเภทบางพื้นที่จะต้องมีการดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเจ้าหน้าที่ที่อนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยการนั้นๆ จะต้องรอการสั่งอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะทราบผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมที่สำคัญคือ ประกาศเรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับแรกพุทธศักราช 2535 ฉบับที่ 2

พุทธศักราช 2535 ฉบับที่ 3 พุทธศักราช 2539 และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยประกาศ ณ วันที่ 16 มิถุนายน 2552 โดยให้มีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 120 วันนับถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป[37]

อาคารสูงเกิน 23 เมตร หรือพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร การก่อสร้างอาคารโรงแรมตั้งแต่ 80 ห้อง อาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ก่อนผู้ที่จะอนุญาตก็จะต้องรอการสั่งอนุญาตไว้จนกว่าจะทราบผลการพิจารณารายงานฯ ดังกล่าวก่อนถิ่นก็มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้นได้[38] ถ้ารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอาคารนั้นโดยตรงไม่ผ่านการพิจารณาเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือจะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจะต้องพิจารณาตรวจสอบดังนี้

1) ที่ดินที่จะขออนุญาตอยู่ในเขตที่ได้การประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อใช้มาตรการควบคุมในด้านสิ่งแวดล้อมหรือไม่ถ้าอยู่ในเขตประกาศได้มีการกำหนดไว้ในเขตบริเวณใดมีการกำหนดให้หรือห้ามประเภทและกิจกรรมอาคารประเภทใดบ้าง

2) บริเวณพื้นที่และลักษณะกิจกรรมที่ดำเนินการอยู่ในขอบข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่ถ้ามีผู้ที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารก็จะต้องรอการสั่งอนุญาตไว้จนกว่าจะทราบผลการพิจารณารายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มาตรา 65 กำหนดว่า ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 31 มาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 52 วรรคหก มาตรา 57 หรือมาตรา 60 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ ซึ่งการขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นหากผู้ประกอบการมีรายการครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารกล่าวคือผู้ขออนุญาตยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบ ข.1 และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

---

[37]ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 126 ตอนพิเศษ 125 ง ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2552.

[38]แนวคำวินิจฉัยที่ 1243-5/2544 รายนายวิเชียร วัฒนากุลชัย.

ฉบับที่ 10 (พุทธศักราช2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งเอกสารที่จะใช้ประกอบการขออนุญาตจะประกอบไปด้วย[39]

(1) แบบฟอร์มคำขออนุญาต

(2) แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบ จำนวน 5 ชุด

(3) รายการคำนวณ 1 ชุด

(4) สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ

(5) สำเนาโฉนดที่ดิน

(6) หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน

(7) หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคารหรือที่เรียกว่าหนังสือมอบอำนาจ

(8) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน

(9) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล

1.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดตั้งอาคารสูง

พระราชบัญญัติอาคารชุดพุทธศักราช 2522 ในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้คือปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นและระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่ เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกัน ได้นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติขึ้น[40]

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีการปรับปรุงแก้ไขจนมีฉบับใหม่ล่าสุดคือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) มีผลบังคับใช้เมื่อ 4 กรกฎาคม พ.ศ.2551 เนื่องจาก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมานานและปรากฏว่า หลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริง ในทางปฏิบัติ และไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชน ที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติ เพื่อแก้ไขปัญหา ที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมาย

---

[39]ข้อ 9 กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พุทธศักราช 2528) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522.

[40]พระราชบัญญัติอาคารชุดพุทธศักราช 2522

และคุ้มครองประชาชน ผู้ซื้อห้องชุด เพื่อการอยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นรวมทั้ง สมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น[41]

ในทางกฎหมาย พ.ร.บ.อาคารชุดฉบับใหม่นี้ ได้ระบุให้มีหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมในการยื่นเอกสารการจดทะเบียนอาคารชุดดังนี้

1) การจดทะเบียนอาคารชุด

ในทางกฎหมาย พ.ร.บ.อาคารชุดฉบับใหม่นี้ ได้ระบุให้มีหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมในการยื่นเอกสารการจดทะเบียนอาคารชุด ดังนี้

(1) แผนผังอาคารชุด โดยขอให้ระบุรวมถึงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะด้วย เพราะป้องกันปัญหาจากที่เคยมีอาคารชุดหรือคอนโดในหลายๆ โครงการที่มีการเอาที่ดินของผู้อื่นมาทำเป็นทางเข้าออก ดังนั้นต้องรวมในแผนผังด้วย

(2) กำหนดให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทั้งที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ และลักษณะการใช้ประโยชน์ เป็นต้น

(3) การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด กำหนดให้เอกสาร ข้อมูลหรือภาพใดๆ ก็ตามที่เกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุด ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายด้วยและให้เก็บไว้เพื่อเป็นหลักฐานอ้างอิง เพราะหลังจากคอนโดก่อสร้างแล้วเสร็จมักจะไม่ตรงกับที่โฆษณาไว้ จึงให้ตีความไปในทางที่เป็นประโยชน์กับทางผู้ซื้อเป็นหลัก

(4) การทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ระหว่างทางโครงการกับผู้ซื้อห้องชุดนั้น ต้องทำตามแบบสัญญามาตรฐาน แต่ถ้าในสัญญาไม่เป็นไปทำตามแบบสัญญาและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อ สัญญาส่วนนั้นถือเป็นโมฆะ

2) เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุดพุทธศักราช 2522 กรรมสิทธิ์ในส่วนของเนื้อที่ส่วนกลางหรือทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วม ได้ระบุว่าเป็นไปตามอัตราส่วนของราคาห้องชุด ซึ่งจะเกิดปัญหาเพราะราคามีการเปลี่ยนแปลงได้ แต่ในกฎหมาย พ.ร.บ.อาคารชุดฉบับใหม่นั้นให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดตามที่ขอจดทะเบียนไว้ ส่วนประเด็นที่เป็นปัญหาเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในเนื้อที่ หรือระบบต่างๆ ในอาคารว่าส่วนไหนใช่หรือไม่ใช่พื้นที่ส่วนกลางนั้น จึงได้กำหนดไว้ คือ

1) การตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและจะต้องอยู่ภายในอาคารชุดเท่านั้น

---

[41]พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

2) สิ่งก่อสร้างหรืองานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวกับความปลอดภัยถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การจัดแสงสว่าง การปรับอากาศ การระบายน้ำ หรือการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล เป็นต้น

3) กรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนเจ้าของร่วม

4) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย ทั้งค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากสิ่งของที่ใช้ประโยชน์เป็นส่วนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา ซ่อมแซม ร่วมกันจ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์

5) กรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน 12% ต่อปี หากค้างชำระเกิน 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียดอกเบี้ยเพิ่มในอัตราไม่เกิน 20% ต่อปี และอาจถูกตัดสิทธิ์จากการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ด้วย

6) บุคคลต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ แต่เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกิน 49% ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด และในอนาคตแม้จะมีเจ้าของห้องชุดที่มีการเปลี่ยนสัญชาติหรือจากผู้ที่ได้รับโอนในฐานะที่เป็นทายาทมรดกเป็นคนต่างด้าว แต่การมีกรรมสิทธิ์นั้นยังเกิน 49% ต้องจำหน่ายในส่วนที่เกินนั้นภายใน 1 ปี นับจากวันที่เสียสัญชาติไทย[42]

2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง

สิ่งปลูกสร้างและอาคารถือว่าเป็นส่วนองค์ประกอบอย่างหนึ่งที่สำคัญในการที่ทำให้เกิดเป็นชุมชน ซึ่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เป็นสิ่งที่จำเป็นต่อมนุษย์ เช่นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน หากไม่มีมาตรการควบคุมจะก่อให้เกิดอันตรายได้ ดังนั้นจึงต้องมีมาตรการทางกฎหมายควบคุม โดยเฉพาะอาคารสูงในประเทศไทยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยการควบคุมอาคารออกกฎหมายในการควบคุม ข้อบังคับ ตามหลักกฎเกณฑ์ ข้อกำหนด ประกาศ ระเบียบ มาตรฐาน หรือคำสั่ง ให้เป็นกฎเกณฑ์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อให้มีแนวทางในการปฏิบัติการที่เกี่ยวข้องกับงานอาคาร เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย และการเป็นอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ อาจกล่าวได้ว่ากฎหมายควบคุมอาคารคือ กฎหมายที่ต้องการเพื่อควบคุมการก่อสร้างให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัยระบบการระบายอากาศ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงามและมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มี

[42]"เรื่องเดียวกัน"

ระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ และนอกจากนั้นยังมีมาตรการบางส่วนที่สำคัญทางกฎหมายเกี่ยวข้องกับควบคุมอาคารดังนี้

2.1 ความปลอดภัยด้านอัคคีภัยในอาคารสูง

มาตรการในการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคารสูง ตามมติการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและควบคุมความปลอดภัยในอาคาร ครั้งที่ 1/2540 เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 24 กรกฎาคม 2540 ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ ซึ่งเป็นมาตรการเร่งด่วนที่มุ่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ประกอบการ หรือผู้เกี่ยวข้องปฏิบัติโดยทันที โดยเฉพาะในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งขออนุญาตก่อนประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง (ฉบับที่42) พ.ศ. 2537 และกฎกระทรวง (ฉบับที่ 50) พ.ศ. 2540

ข้อ 16 ได้กำหนดไว้ว่า ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตาม (1) ทำงาน

ข้อ 18 กำหนดไว้ว่า อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ซึ่งประกอบด้วย ระบบท่อยืน ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิงโดยท่อยืนต้องเป็นโลหะผิวเรียบสามารถทนความดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า 1.2 เมกะปาสกาลเมตร ท่อดังกล่าวต้องทาด้วยสีน้ำมันสีแดงและติดตั้ง ตั้งแต่ชั้นล่างสุดไปยังชั้นสูงสุดของอาคาร ระบบท่อยืน ระบบท่อยืนทั้งหมดต้องต่อเข้ากับท่อประธานส่งน้ำและระบบส่งน้ำจากแหล่งจ่ายน้ำของอาคารและหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร โดยทุกชั้นของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร พร้อมทั้งฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างไม่เกิน 64 เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30 เมตร ต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้

ข้อ 19 กำหนดไว้ว่า อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ นอกจากต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามข้อ 18 แล้ว ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสม

สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มีเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร จากระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

ข้อ 20 กำหนดไว้ว่า อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น ระบบสปริงเกิล (SPRINKLE SYSTEM) หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ โดยให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น ในการนี้ให้แสดงแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของระบบดับเพลิงอัตโนมัติในแต่ละชั้นของอาคารไว้ด้วย

ในปีพุทธศักราช 2540 มีการปรับปรุงกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) เป็นมาตรการทางกฎหมายที่ออกมาเพื่อแก้ไขปรับปรุงในส่วนของโครงสร้างอาคาร โดยมีการกำหนดให้ส่วนประกอบของโครงสร้างหลักและทางหนีไฟของอาคารที่มีความสูงเกิน 3 ชั้น ต้องไม่เป็นวัสดุติดไฟ โครงสร้างหลักของอาคารที่จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พุทธศักราช 2540) เป็นโครงสร้างหลักของอาคารประเภท คลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด สถานพยาบาล อาคารพาณิชยกรรม อุตสาหกรรมการศึกษา สาธารณสุข และสำนักงานที่มีความสูงเกิน 3 ชั้น และมีพื้นที่รวมเกิน 1,000 ตารางเมตร ให้ก่อสร้างโครงสร้างหลักโดยใช้วัสดุทนไฟ เสาและคานมีอัตราทนไฟไม่น้อยกว่า 3 ชั่วโมง พื้นหรือตง มีอัตราทนไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง เพื่อให้เวลาในการที่จะอพยพผู้อยู่อาศัยออกจากอาคารในขณะเกิดเพลิงไหม้[43]

2.2 เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร (ระยะร่น)

ในปัจจุบันสำหรับกฎหมายที่มีบทบัญญัติกำหนดระยะร่นของคอนโดนั้น มีทั้งหมด 3 ฉบับด้วยกัน ประกอบไปด้วย พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักของการควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พุทธศักราช 2543 แก้ไขเพิ่มเติม พุทธศักราช 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

วัตถุประสงค์ของการกำหนดระยะร่นของอาคารก็คือ ความปลอดภัยในกรณีที่มีการเกิดเพลิงไหม้ เช่น การกำหนดเส้นทางเพื่อการอพยพ เส้นทางและช่องว่างเพื่อการเข้าถึงของรถดับเพลิง รถพยาบาล หน่วยกู้ชีพ เป็นต้น และเพื่อรักษาทัศนียภาพและพื้นที่โล่งสำหรับผู้พักอาศัย ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดระยะถอยร่นด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของอาคาร ซึ่งการกำหนดระยะร่นของอาคารนั้น นอกจากจะทำให้ผู้พักอาศัยมีแสงสว่าง ช่องว่าง และอากาศที่เพียงพอ และนอกจากนั้นการกำหนดระยะร่นของอาคาร อาจส่งผลถึงกรณีอื่นด้วย อาทิเช่น ในกรณีที่มีการขยายถนนหรือก่อสร้างถนนเพิ่มเติม หรือการปิดป้ายโฆษณา เป็นต้น

---

[43]กฎกระทรวง (ฉบับที่50) พ.ศ.2540

กฎหมายหลักที่กำหนดระยะร่นของอาคารสูง ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พุทธศักราช 2543) และสำหรับประเภทอาคารสูง (คอนโดมิเนียม) นั้นจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) ซึ่งเป็นข้อกำหนดสำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยระยะร่นตามกฎหมายของอาคารทั่วไปนั้น แบ่งตามพื้นที่ก่อสร้างอาคารออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

1) อาคารสูงที่ติดกับถนนสาธารณะ

อาคารสูงทุกประเภทที่มีการก่อสร้างติดถนนสาธารณะ จะต้องมีระยะร่นตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พุทธศักราช 2543)

ข้อที่ 41 โดยอาคารทุกประเภทที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร จะต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่มีความสูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะจะต้องมีระยะร่น[44] ดังนี้

(ก) ถ้าถนนสาธารณะกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนน สาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(ข) ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ต้องร่นแนว อาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(ค) ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนน สาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ของอาคารรวมกันทุกชั้นตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

ก) ต้องร่นแนวผนังอาคารโดยรอบให้ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นและห่างจากถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งคำว่า “แนวผนังอาคาร” นั้น จะต้องวัดจากส่วนที่เป็นผนังเท่านั้น ไม่รวมถึงส่วนที่เป็น กันสาด หรือเสา อันเป็นโครงสร้างของอาคาร

ข) ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะมีเขตทางกว้าง ไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้าง ไม่น้อยกว่า 10 เมตร และหากอาคารมีพื้นที่อาคารเกินกว่า 30,000 เมตร

---

[44]กฎกระทรวง ฉบับที่55 (พ.ศ.2543) ข้อ 41

ที่ดินต้องอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มี เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร

(2) อาคารสูงใกล้แห่งน้ำสาธารณะ

โครงการก่อสร้างอาคารสูง หรือคอนโดมิเนียมหลายแห่งที่เน้นจุดขายในเรื่องของทิวทัศน์ หรือทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับทะเลสาบหรือแม่น้ำขนาดใหญ่ ซึ่งการก่อสร้างอาคารจะต้องมีระยะร่นระหว่างตัวอาคารกับแหล่งน้ำสาธารณะด้วย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พุทธศักราช 2543) ที่ใช้บังคับกับคอนโดมิเนียมทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียมสูง หรือคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 8 ชั้น โดยกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำคูคลอง ลำรางหรือลำกระโดง จะต้องมีระยะร่นดังนี้

(ก) ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นกว้างน้อยกว่า 10 เมตร จะต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขต แหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป จะต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(ข) สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อู่เรือ คานเรือหรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ ไม่ต้องร่นแนวอาคาร

การกำหนดระยะร่นของอาคารมีประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัยไม่ให้ลุกลามเข้าไปในอาคารใกล้เคียง และการกำหนดระยะร่นของอาคารให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดนั้นส่งผลให้เมื่อเกิดอัคคีภัยเกิดขึ้น แนวร่นดังกล่าวจะทำให้พนักงานดับเพลิงสามารถเข้าทำการควบคุมและดับเพลิงได้อย่างคล่องตัว รวมทั้งป้องกันไม่ให้ชายคาหรือส่วนใดๆ ของอาคารรุกล้ำเข้าไปในที่ดินหรืออาคารข้างเคียง และมีพื้นที่เหลือสำหรับจัดสวนและการปลูกต้นไม้ หรือที่พักผ่อนหย่อนใจเพื่อสร้างความร่มรื่นและลดแสงแดดที่ตกกระทบมายังตัวอาคาร ประโยชน์ ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารสูง หากมีการกำหนดระยะร่นของอาคารที่ถูกต้องตามกฎหมาย ย่อมส่งผลดีต่อความสะดวกและความปลอดภัยในการก่อสร้าง ไม่ว่าจะเป็นการตั้งนั่งร้านเพื่อฉาบหรือการทาสีอาคาร ทั้งระยะร่นดังกล่าวยังช่วยป้องกันไม่ให้เศษวัสดุจากการก่อสร้างตกหล่นไปยังอาคารหรือบ้านข้างเคียง ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายและความเสียหายแก่บุคคลอื่นอีกด้วย

ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารสูงโดยฝ่าฝืนกฎหมายไม่เว้นระยะร่นของอาคารตามที่กฎหมายกำหนด กฎหมายได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามความเหมาะสมแก่อาคารที่ก่อสร้างโดยผิดกฎหมาย ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ลงมือก่อสร้างไปแล้ว จะมีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวาร ระงับการก่อสร้างที่ฝ่าฝืนนั้น และอาจมีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยแลเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว

(2) ถ้าการกระทำที่ฝ่าฝืนเป็นการกระทำที่สามารถเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เช่น เพียงแต่กำหนด แนวการก่อสร้างเท่านั้นแต่ยังไม่ได้มีการลงมือก่อสร้าง หรือลงมือทำการก่อสร้างไปเพียงบางส่วนซึ่งอาจทำการแก้ไขให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน

(3) ถ้าการกระทำที่ฝ่าฝืนเป็นการกระทำที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เช่น กรณีลงมือ ก่อสร้างไปแล้วเกือบทั้งหมด หรือก่อสร้างในส่วนโครงสร้างที่สำคัญไปแล้ว หรือดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการ รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่กำหนดได้[45]

3. กฎหมายที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและชีวิตความเป็นอยู่ของคนในชุมชนการสร้างอาคารสูง

3.1 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช2535

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังไม่มีมาตรการควบคุมและแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมได้ อย่างพอเพียงสมควรปรับปรุงใหม่[46]โดย

(1) ส่งเสริมประชาชนและองค์กรเอกชนให้มีส่วนร่วมในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(2) จัดระบบการบริหารงานด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามหลักการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(3) กำหนด อำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และราชการส่วนท้องถิ่นให้เกิดการประสานงาน และมีหน้าที่ร่วมกันในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและกำหนดแนวทาง ปฏิบัติในส่วนที่ไม่มีหน่วยงานใดรับผิดชอบโดยตรง

---

[45]กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พุทธศักราช2543)

[46]พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535

(4) กำหนด มาตรการควบคุมมลพิษด้วยการจัดให้มีระบบบำบัดอากาศเสียระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดของเสีย และเครื่องมือหรืออุปกรณ์ต่างๆ เพื่อแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับมลพิษ

(5) กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดมลพิษให้เป็นไปโดยชัดเจน

(6) กำหนดให้มีมาตรการส่งเสริมด้านกองทุนและความช่วยเหลือด้านต่างๆ เพื่อเป็นการจูงใจให้มีการยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ความในพระราชบัญญัตินี้ "สิ่งแวดล้อม" หมายความว่า สิ่งต่างๆ ที่มีลักษณะทางกายภาพและชีวภาพที่อยู่รอบตัวมนุษย์ ซึ่งเกิดขึ้นโดยธรรมชาติและสิ่งที่มนุษย์ได้ทำขึ้นโดยมอบอาจให้ “ผู้คุม” ทำการควบคุม ตรวจสอบ วิเคราะห์ ดำเนินการและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดของเสียหรืออุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้สำหรับการควบคุม บำบัด หรือกำจัดมลพิษอื่นใด ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษจัดสร้างให้มีขึ้น เพื่อการบำบัดน้ำเสีย กำจัดของเสียหรือมลพิษอื่นใดด้วยการลงทุนและเสียค่าใช้จ่ายของตนเองในกรณีที่องค์กรเอกชนใดที่ได้จดทะเบียนแล้วดำเนินกิจการโดยก่อความวุ่นวายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือไม่เหมาะสม ให้รัฐมนตรีมีอำนาจสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนขององค์กรเอกชนนั้นได้และเมื่อมีเหตุฉุกเฉินหรือเหตุภยันตรายต่อสาธารณชน อันเนื่องมาจากภัยธรรมชาติ หรือภาวะมลพิษที่เกิดจากการแพร่กระจายของมลพิษ ซึ่งหากปล่อยไว้เช่นนั้นจะเป็นอันตรายอย่างร้ายแรงต่อชีวิต ร่างกายหรือสุขภาพอนามัยของประชาชน หรือก่อความเสียหายต่อทรัพย์สินของประชาชนหรือของรัฐเป็นอันมาก ให้นายกรัฐมนตรีมีอำนาจสั่งตามที่เห็นสมควรให้ส่วนราชการรัฐวิสาหกิจหรือบุคคลใดๆ รวมทั้งบุคคลซึ่งได้รับหรืออาจได้รับอันตรายหรือความเสียหายดังกล่าว กระทำหรือร่วมกันกระทำการใดอันจะมีผลเป็นการควบคุม ระงับหรือบรรเทาผลร้ายจากอันตรายและความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นได้อย่างทันท่วงที

สุขอนามัยของชุมชนเป็นวัตถุประสงค์พื้นฐานของกฎหมายควบคุมอาคารที่สามารถทำให้กฎหมายวางข้อกำหนดเรื่องอื่นๆ เช่น การที่อาคารต้องมีที่ว่างต่อบุคคลเป็นเนื้อที่ที่เหมาะสมที่ผู้นั้นจะอยู่อาศัยได้อย่างสะดวกสบายพอตามความเหมาะสม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันเสียงรบกวนและการถ่ายเทของอากาศโดยเฉพาะประเทศส่วนใหญ่ที่ถือระบบรัฐสวัสดิการจึงเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องเข้ามา ควบคุมและใช้อำนาจในการจัดสวัสดิการให้เหมาะสมแก่ประชาชนทั้งกรณีกิจการของเอกชนเป็นผู้จัดทำรัฐจึงต้องวางกำหนดให้เอกชนจัดทำอย่างถูกกฎหมายและข้อบังคับ ไม่เอารัดเอาเปรียบจนเกินไป ฉะนั้นการวางข้อกำหนดในอาคารเฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ทางสุขภาพนั้น จะต้องกำหนดให้เหมาะสม เพราะอาจเป็นการเพิ่มต้นทุนในการก่อสร้างมากเกินไป จนไม่มีเอกชนมาลงทุนในกิจการงาน ก่อสร้าง เนื่องจากผลตอบแทนไม่คุ้มทุน

หากเป็นเช่นนั้นท้ายที่สุดจะเป็นผลเสียต่อประชาชนบุคคลมีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถถือครองได้

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 มาตรา 32 ได้กำหนดเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมในเรื่องต่อไปนี้[47]

(1) มาตรฐาน คุณภาพน้ำในแม่นำลำคลอง หนอง บึง ทะเลสาบ อ่างเก็บน้ำและแหล่งน้ำสาธารณะอื่นๆ ที่อยู่ภายในผืนแผ่นดินโดยจำแนกตามลักษณะการใช้ประโยชน์บริเวณพื้นที่ลุ่มน้ำในแต่ละพื้นที่

(2) มาตรฐานคุณภาพน้ำทะเลชายฝั่งรวมทั้งบริเวณพื้นที่ปากแม่น้ำ

(3) มาตรฐานคุณภาพน้ำบาดาล

(4) มาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป

(5) มาตรฐานระดับเสียงและความสั่นสะเทือนโดยทั่วไป

(6) มาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมในเรื่องอื่นๆ

การกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามวรรคหนึ่งจะต้องอาศัยหลักวิชาการกฎเกณฑ์ และหลักฐานทางวิทยาศาสตร์เป็นพื้นฐาน และจะต้องคำนึงถึงความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องด้วย

เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่มีผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม[48] เพื่อเสนอขอความเห็นชอบ โดยมีเนื้อความสรุปว่า โครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือโครงการร่วมกับเอกชน ซึ่งต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีตามระเบียบปฏิบัติของทางราชการให้ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบโครงการหรือกิจการนั้น จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่ในระยะทำการศึกษาความเหมาะสมของโครงการเสนอต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เพื่อเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีหากโครงการหรือกิจการซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายก่อน เริ่มการก่อสร้างหรือดำเนินการ ให้บุคคลผู้ขออนุญาตเสนอรายงานการวิเคราะห์ผล กระทบสิ่งแวดล้อมต่อเจ้าหน้าที่ซึ่ง

---

[47]พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 มาตรา 32

[48]พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 มาตรา 46

มีอำนาจตามกฎหมายต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้กระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการ[49]

3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัดส่วนที่จอดรถภายในโครงการอาคารสูง

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 มีวัตถุประสงค์เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ

เนื่องด้วยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515 กำหนดให้เจ้าของอาคารบางประเภทที่ใช้บริการสาธารณะเพื่อหาประโยชน์ ต้องจัดให้มีที่จอดรถ สำหรับผู้ที่ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น และการเข้ากำหนดประเภทของอาคารการกำหนดจำนวนพื้นที่ที่ต้องมีการใช้เป็นที่จอดรถยนต์ที่กลับรถยนต์และทางเข้าออกของรถยนต์ให้กระทำโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้[50]

จำนวนที่จอดรถในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมแต่ละแห่งถูกกำหนดขึ้นมาด้วยหลักการอ้างอิงตามกฎหมาย พรบ.ควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2544 ในเรื่อง อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถโดยกำหนดให้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารหลังเดียว หรือหลายหลังที่เป็นอาคารประเภทที่ต้องมีที่จอดรถ ที่กลับ และทางเข้าออกของรถ ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เพื่อการนั้นๆ[51] ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุดให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อ 1 ห้องชุด[52] และทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถหรืออาคารที่จอดตั้งแต่ 15 คันขึ้นไปต้องเชื่อต่อกับทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร[53]เพื่อให้มีความเพียงพอต่ออัตราการจอดรถของผู้ที่อาศัยอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารสูงและเพื่อลดปัญหาการนำรถยนต์มาจอดในพื้นที่สาธารณะและถนนสาธารณะประโยชน์ ป้องการปัญหารถติดภายในซอยแค่ และช่วยในเรื่องความสะดวกเมื่อเกิดเหตุอัคคีภัย เป็นต้น

---

[49]พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 มาตรา 47,48,49

[50]ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 91 ตอนที่ 86 วันที่ 21 พฤษภาคม 2517

[51]ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2544 หมวด ข้อ 84

[52]ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2544 หมวด ข้อ 83

[53]ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2544 หมวด ข้อ 90

4. หลักเกณฑ์การควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงในต่างประเทศ

ปัจจุบันกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารได้ขยายขอบเขตเพิ่มวัตถุประสงค์โดยมุ่งเน้นคุ้มครองสวัสดิการทางสังคม ทางเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อมและสวัสดิการอื่นๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปกป้องคุ้มครองสุขอนามัย และความปลอดภัย ส่วนกฎหมายในบางประเทศมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง ตามสภาพภูมิอากาศภูมิประเทศ เช่น ประเทศในเขตหนาว ก็อาจมีวัตถุประสงค์กฎหมายควบคุมอาคารมุ่งเน้นในเรื่องสงวนรักษาพลังงานหรือประเทศแทบชายฝั่งทะเลมีการออกกฎหมายความคุมการก่อสร้างอาคารริมชายฝั่งทะเล และประเทศเขตภูเขาไฟที่ยังมีการเคลื่อนไหวของเปลือกโลกทำให้เกิดแผนดินไหวอยู่บ่อยครั้ง ก็อาจมีการออกกฎหมายสำหรับการก่อสร้างอาคารเพื่อรองรับเหตุการณ์แผ่นดินไหว เป็นต้น

4.1 หลักการในการควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นมีการกำหนดผังเมืองโซนการใช้ประโยชน์ที่ดินในการก่อสร้างอาคารโดยแบ่งออกเป็น 12 ชนิด ของเขตการใช้ดินในพื้นที่ที่กำหนด ยกเว้น โรงเรียน ห้องสมุด โรงพยาบาล จะอยู่ในผังเมืองของสถานที่สาธารณะ ซึ่งไม่ได้อยู่ภายใต้การควบคุมของเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมือง แต่โครงการพัฒนาเมืองเป็นโครงการขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับประโยชน์ทั้งเมืองการพัฒนาเมืองมิใช่การคำนึงถึงผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดินรายเดียว แต่ภาครัฐจะต้องคำนึงถึงการพัฒนาเมืองเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยพื้นที่ที่ได้กำหนดให้พัฒนาเมืองตามกฎหมายผังเมืองการก่อสร้างอาคารจะถูกจำกัดตามกฎหมาย จนกว่าโครงการได้รับการอนุมัติให้ทำการซื้อขายที่ดินหรือเวนคืนที่ดิน และต้องมีการทำประชาพิจารณ์จากประชาชนในพื้นที่ว่าให้ทำการก่อสร้างเพื่อพัฒนาเป็นเมืองนั้นได้[54]ลักษณะบังคับตามกฎหมายของการควบคุมพื้นที่ตามผังเมืองของประเทศญี่ปุ่นนั้น การควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นจะอยู่ภายใต้การดูแลของหน่วยงานประจำเมืองของแต่ละเมืองในการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นก่อน เว้นแต่เป็นโครงการขนาดใหญ่จะต้องมีการอนุมัติในกรณีพิเศษโดยอาจต้องรับอนุญาตจากจังหวัดเป็นต้น โครงการจะต้องมีสาธารณูปโภคและทางสาธารณะครบถ้วนตามที่รัฐกำหนด และจะต้องมีการทำประชาพิจารณ์จาก

---

[54]มนตรี บัวมาก. *ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์. 2557.หน้า17

ประชาชนเพื่อให้อนุมัติในการจัดทำโครงการนั้นเสียก่อนหากเป็นโครงการขนาดที่มีผลกระทบกับประชาชนโดยรวม[55]

องค์ประกอบของกฎหมายผังเมืองจะประกอบไปด้วยเนื้อหาดังนี้

1) นโยบายในการปรับปรุงการพัฒนาและการอนุรักษ์พื้นที่

โดยกำหนดลักษณะของพื้นที่ที่ควบคุมนั้นสามารถก่อสร้างหรือเป็นเขตพื้นที่ในการก่อสร้างอาคารประเภทใด จากบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญญี่ปุ่น มาตรา 13 และมาตรา 25 ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจาก คดีระหว่างมิตามูระและซูซูกิ ซึ่งมีใจความว่า จำเลยต่อเติมอาคารของตนเองเกินจากขอบเขตที่กฎหมายบัญญัติตัวอาคารที่ต่อเติมได้ปิดบังแสงสว่างจากดวงอาทิตย์และเป็นอุปสรรคต่อการระบายอากาศของบ้านโจทก์จึงเรียกร้องค่าเสียหาย ศาลฎีกาได้ตัดสินให้โจทก์ชนะโดยอาศัยทฤษฎีกฎหมายการใช้สิทธิโดยมิชอบ ซึ่งมีสาระสำคัญว่า “บุคคลใช้สิทธิโดยไม่คำนึงถึงผลทางสังคมที่ติดตามมาและทำให้ผู้อื่นเสียหายในระดับที่เกินจากขอบเขตแห่งความเหมาะสมบุคคลนั้นได้ชื่อว่าใช้สิทธิโดยไม่ชอบ” การกระทำตามสิทธินั้นผิดกฎหมายและต้องรับผลต่อการกระทำผิดกฎหมายซึ่งสิทธิที่จะได้รับแสงตะวัน[56]

โครงการก่อสร้างอาคารชุดที่อยู่อาศัยในประเทศญี่ปุ่นนั้น จะต้องมีสาธารณูปโภคและทางสาธารณะครบถ้วนตามที่รัฐกำหนด และจะต้องมีการทำประชาวิจารณ์จากประชาชนเพื่อให้อนุมัติในการจัดทำโครงการนั้นเสียก่อนหากเป็นโครงการขนาดที่มีผลกระทบกับประชาชนโดยรวม การก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นก่อน เว้นแต่เป็นโครงการขนาดใหญ่จะต้องมีการอนุมัติในกรณีพิเศษโดยอาจต้องรับอนุญาตจากจังหวัด

การออกแบบอาคารในประเทศญี่ปุ่นได้พัฒนาการเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมมีชื่อเรียกว่า “อาคารสีเขียว” เพื่อดำเนินการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรของอาคาร ได้แก่ พลังงาน น้ำ และวัสดุ เป็นการลดผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยทั้งทางด้านสุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม ใช้วิธีการคัดเลือกที่ตั้งอาคาร การออกแบบ การก่อสร้าง การใช้งาน การบำรุงรักษา และการรื้อถอนที่ดีกว่า

---

[55]HariSrinivas,PlanningPracticeinjapan.อ้างใน มนตรี บัวมาก. *ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต) สาขาวิชานิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์. 2557.น.64

[56]รัฐธรรมนูญประเทศญี่ปุ่น, มาตรา 15 และมาตรา 25 และ จาก มาตรการในการเรียกร้องค่าเสียหายจากคดีสภาวะสิ่งแวดล้อม (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต) (น. 330-331), โดย กมลทิพย์ คติการ, 2528, กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ตลอดอายุการใช้งานของอาคาร ได้มีการจัดตั้งสภาอาคารสีเขียวเพื่อเป็นตัวแทนของประเทศในการออกหลักเกณฑ์ และให้การรับรองอาคารสีเขียวภายในของประเทศ[57]

ประเทศญี่ปุ่นมีสภาพเป็นหมู่เกาะและมีการเกิดแผ่นดินไหวหลายครั้ง อาคารสูงในประเทศญี่ปุ่นจึงต้องก่อสร้างขึ้นโดยมีโครงสร้างที่สามารถรองรับการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ รวมทั้งมีการเตรียมความพร้อมในการการอพยพประชาชนหากเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวอยู่เป็นประจำสืบเนื่องจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เมืองโกเบในปี 1995 ประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นผู้นำในด้านโครงสร้างแบบใหม่และทำการซ่อมแซมอาคารเก่าให้มีความยืดหยุ่นต่อการสั่นสะเทือนโดยกำหนดกฎระเบียบในการก่อสร้างอาคาร โดยการก่อสร้างอาคารใหม่ที่มีความสูงไม่ถึง 3 ชั้นต้องมีกำแพงและฐานรากที่เสริมความแข็งแรงด้วยความหนาแน่นที่แน่นอน สำหรับอาคารสูงตั้งแต่ 100ฟุต ขึ้นไป ต้องมีการคำนวณโครงสร้างทางวิศวกรรมอย่างละเอียด โดยกำหนดให้การออกแบบอาคารสูงเพื่อป้องกันแผ่นดินไหวนั้นจะต้องผ่านการตรวจสอบหรือรับรองโดยวิศวกรชั้นสูงสุดของประเทศหากเทียบกับประเทศไทยคือวุฒิวิศวกร[58]

ประเทศญี่ปุ่นมีการปรับปรุงมาตรฐานการก่อสร้าง โครงสร้างอาคาร โรงเรียน โรงพยาบาล ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ทั้งระบบคมนาคม ระบบไฟฟ้า ระบบประปา โครงข่ายโทรศัพท์ สิ่งอำนวยความสะดวก และอุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อให้สามารถรองรับเหตุแผ่นดินไหว โดยเฉพาะอาคารสูงในประเทศญี่ปุ่น สามารถเอนไปมาได้ขณะเกิดแผ่นดินไหว เทคโนโลยีอัจฉริยะนี้ เชื่อมโยงกับระบบรถไฟฟ้าทั้งใต้ดินและบนดิน จะทำให้หยุดวิ่งทันทีหากเกิดแผ่นดินไหว โดยรัฐบาลได้มีการเตรียมมาตรการเพื่อป้องกันเหตุแผ่นดินถล่มและการจัดหาอุปกรณ์เครื่องมือและยานพาหนะสำหรับใช้ในการกู้ภัย กู้ชีพประชาชนที่ได้รับอันตรายจากเหตุการณ์ดังกล่าวในสถานการณ์ฉุกเฉินได้ทันท่วงที[59]

4.2 หลักการในการควบคุมอาคารของสาธารณรัฐฝรั่งเศส

กฎเกณฑ์การจัดทำผังเมืองของสาธารณรัฐฝรั่งเศสใช้บังคับทั่วไปนั้น ออกมาเพื่อบังคับใช้ในสถานการณ์ต่างๆ แตกต่างกันไปตามความเหมาะสม โดยมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญดังนี้

---

[57]จาก *การประเมินระดับมาตรฐานอาคารยั่งยืน* (เอกสารวิชาการ), โดย เกชา ธีระ โกเมน.

[58]Earthquake BuildingCodeinJapan. อ้างใน มนตรี บัวมาก. *ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.2557.หน้า 68

[59]*การจัดการภัยพิบัติและการฟื้นฟูบูรณะหลังเกิดภัยกรณีศึกษาประเทศไทยและประเทศอื่น ๆ*, โดย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2554 เมษายน.

1) กฎเกณฑ์ด้านผังเมืองของฝ่ายบริหารที่บังคับใช้

ประมวลกฎหมายผังเมือง มีกฎเกณฑ์โดยออกตามมาตรา L.111-1 ที่กำหนดให้ฝ่ายบริหารโดยสภา แห่งรัฐออกกฎเกณฑ์ที่มีลักษณะทั่วไป บังคับใช้นอกเขตเกษตรกรรมในเรื่องของการใช้ที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดทางผ่าน ของเส้นทางคมนาคม การปลูกสร้างและสถาปัตยกรรม ลักษณะที่เหมาะสมของอสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้าง ซึ่งมาตรานี้เป็นแม่บทในการออกกฎหมายอนุบัญญัติ มาตราR.111-1ถึง R.119-27หลักเกณฑ์ด้านผังเมืองมีเนื้อหา[60]ดังนี้

(ก) สถานที่ตั้งสิ่งก่อสร้าง และการมีทางคมนาคมผ่านสิ่งก่อสร้าง การอนุญาตส่วนใหญ่มีเนื้อหาเกี่ยวกับ

(1) การสาธารณสุขและความปลอดภัยของสาธารณะ เมื่อมีการก่อสร้างโครงการโดยลักษณะ โดยขนาด สถานะที่ตั้งและการอยู่ใกล้กับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จะกระทบถึงสาธารณสุขและความปลอดภัยของชุมชน โดยมีกำหนดว่า เขตก่อสร้างนั้นอยู่ใกล้ชุมชน จะต้องห่างจากทางหลวงอย่างน้อย 50 เมตร หรือต้องอยู่ห่างจากเส้นทางสัญจรหลัก 35 เมตร

(*2) การคุ้มครองทรัพย์มรดกทางธรรมชาติและวัฒนธรรม*เมื่อการก่อสร้างอาคารมีความเสี่ยงที่จะขัดต่อการพิทักษ์สิ่งแวดล้อมหรือสถานที่ทางวัฒนธรรมที่สำคัญของประเทศ ผู้ที่มีอำนาจรัฐในการอนุญาตก่อสร้างจะต้องพิจารณาเงื่อนไขกฎหมายการคุ้มครองทางสิ่งแวดล้อมและต้องสอดคล้องกับระบบผังเมืองไม่ให้มีการกระจัดกระจายของการก่อสร้างเป็นการขัดกับพื้นที่ธรรมชาติโดยรอบ

(3) การก่อสร้างที่เกี่ยวกับทางสัญจร ใกล้ทางลำเลียงน้ำ แก๊สและไฟฟ้า รวมถึงระบบการแจกจ่าย การถ่ายทิ้ง การบำบัดน้ำ จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข ที่เคร่งครัด เช่นเดียวกันกับ การสร้างทางคมนาคมสถานที่จอดรถและสถานที่ที่เป็นแหล่งสันทนาการและการพักผ่อน

*(4) นโยบายในการบริหารจัดการใช้พื้นที่*โดยเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอาจปฏิเสธการขออนุญาตก่อสร้าง หรืออนุญาตภายใต้เงื่อนไขบางประการ หากโครงการก่อสร้างนั้นเป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการใช้พื้นที่และผังเมือง

กฎเกณฑ์แผนและผังเมืองของสาธารณฝรั่งเศส มีกลไกในการอนุญาตการใช้ที่ดิน เพื่อวัตถุประสงค์ประเภทต่างๆ เช่น รับรองด้านผังเมือง (Certificate d'urbanisme) เอกสารรับรองด้านผังเมืองคือตราสารที่ฝ่ายปกครองทำขึ้นเพื่อแจ้งแก่เอกชนที่ขอเอกสารนี้ถึงกฎเกณฑ์

---

[60]สุรีย์ สิงห์ทอง *"ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณีกรุงเทพมหานคร,"* (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, กรุงเทพมหานคร 2556, หน้า.54

เกี่ยวกับเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือที่ดินผืนที่เอกชนร้องขอ ลักษณะพิเศษของผลทางกฎหมายของเอกสารรับรองด้านผังเมือง คือรักษาสถานะของกฎเกณฑ์ด้านผังเมืองที่ใช้บังคับกับที่ดินในขณะที่ออกเอกสารดังนั้นแม้จะมีกฎเกณฑ์ออกมาเปลี่ยนแปลงภายหลังก็จะไม่บังคับใช้กับที่ดินที่มีเอกสารด้านผังเมือง กฎหมายกำหนดระยะเวลาที่เอกสารรับรองด้านผังเมืองจะรักษาสถานะนี้ไว้ 2 กรณี คือในกรณีที่เป็นเอกสารผังเมืองทั่วไปคือ 1 ปีและในกรณีเอกสารผังเมืองในรายละเอียดคือไม่เกิน 18 เดือน แต่ส่วนหลักประกันกฎเกณฑ์ที่ออกมาภายหลังมีข้อจำกัดหากเอกสารรับรองนี้ออกมาโดยมิชอบด้วยกฎหมายอาจถูกเพิกถอนได้ทุกเมื่อ ซึ่งได้แก่ ภาระจำยอมเพื่อผลประโยชน์สาธารณะหรือกฎเกณฑ์ภาษีที่เกี่ยวกับผังเมือง นอกจากนี้เอกสารรับรองด้านผังเมืองยังไม่สามารถประกันการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ที่ระบุไว้ในเอกสารนั้นได้และซึ่งกรณีที่มีการขออนุญาตก่อสร้างภายหลังและคำขออนุญาตก่อสร้างได้รับการปฏิเสธ ถือว่า มีผลเป็นการเพิกถอนเอกสารรับรองโดยนัยข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารรับรองทำขึ้นเพราะวินิจฉัยโดยสำคัญผิด [61]

ในด้านกฎหมายควบคุมอาคารของสาธารณรัฐฝรั่งเศส มีกฎหมายผังเมืองกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ดุลพินิจของพนักงานส่วนท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง ในบางกรณีที่จะต้องพิจารณา หรือปรึกษากับหน่วยงานอื่น เช่นการก่อสร้างที่อยู่ในเขต ที่ไม่มีผังเมืองท้องถิ่นหรือผังอื่นๆ เทศบาลต้องรับฟังความคิดเห็น จากผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีที่การก่อสร้างอยู่ในเขตโดยรอบ สถานที่ทาง ประวัติศาสตร์ การพิจารณาต้องขอความคิดเห็นจากสถาปนิกการพิจารณาคำขอในบางกรณี จะต้องผ่านกระบวนการ ประชาวิจารณ์ เพราะขนาดของการก่อสร้างเหล่านี้มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ซึ่งได้แก่ การก่อสร้างที่มีพื้นที่เกินกว่า 5,000 ตารางเมตร การก่อสร้างที่อยู่อาศัย หรือสำนักงาน ที่มีความสูงจากพื้นดินไม่ต่ำกว่า 50 เมตร การก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ที่มีพื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร การก่อสร้างเพื่อวัตถุประสงค์ทางการกีฬา หรือเพื่อการพักผ่อนที่จุคนได้มากกว่า 5,000 คนเป็นต้น

ประมวลกฎหมายผังเมืองของสาธารณรัฐฝรั่งเศส มาตรา L.421.1 กำหนดว่า “ผู้ใดประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม แม้ว่าจะมีการวางรากฐานหรือไม่ก็ตาม จะต้องได้รับ ใบอนุญาตล่วงหน้า ใบอนุญาตเดียวกันนี้จะต้องมีสำหรับงานก่อสร้างสำหรับสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่แล้ว หากงานก่อสร้างดังกล่าวมีเพื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์เปลี่ยนแปลงภายนอกหรือขนาด หรือเพิ่มเติมจำนวนชั้นให้มากขึ้นในสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่แล้ว” ผลบังคับเกี่ยวกับการขออนุญาตมีลักษณะทั่วไป ไม่ว่าผู้ก่อสร้างจะเป็นใคร รัฐภาค จังหวัดเทศบาล และเอกชน

---

[61]Conseil d’ Etat, 4 novembre 1994, Le Pare de Vaugien.อ้างใน สุรีย์ สิงห์ทอง *“ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณีกรุงเทพมหานคร*,” (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบณัฑิต) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, กรุงเทพมหานคร 2556, หน้า.115

หรือไม่ว่าจะก่อสร้างที่ใดใน ประเทศ แม้ในสถานทูต การบังคับใช้ข้อนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขของการตีความของความหมายของคำว่า “การก่อสร้าง” ที่จะต้องได้รับอนุญาต[62]

กฎเกณฑ์ที่ใช้เป็นฐานในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างของสาธารณรัฐฝรั่งเศส การที่ฝ่ายปกครองจะพิจารณาออกใบอนุญาตนั้นมิใช่เป็นการพิจารณาตามอำเภอใจโดยไม่มีกฎเกณฑ์ หากแต่จะต้องพิจารณาตามกฎเกณฑ์ด้านผังเมือง เพราะใบอนุญาตก่อสร้างถือเป็นเครื่องมือในการควบคุมให้มีการเคารพต่อกฎเกณฑ์ผังเมือง นอกจากนี้อาจมีกฎหมายอื่นๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งในบางกรณีอาจจำเป็นต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์เหล่านี้ด้วย

ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง โดยทั่วไปฝ่ายปกครองไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงกฎหมายอื่นๆ เช่น กฎหมายแพ่ง หรือหลักทั่วไปในกฎหมายการก่อสร้างตามที่ปรากฏอยู่ใน ประมวลกฎหมายก่อสร้างที่เกี่ยวกับลักษณะภายในของสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นเช่นนี้เพราะ การพิจารณาอยู่บนหลัก “ความเป็นอิสระของกฎหมาย” ซึ่งตามหลักนี้เจ้าหน้าที่รับผิดชอบด้าน ผังเมืองจะพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยคำนึงถึงกฎหมายผังเมืองเท่านั้น ดังนั้นการออกใบอนุญาตก่อสร้างจึงไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์ตามกฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม กฎหมายชนบท กฎหมายเกี่ยวกับ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการทางการกีฬา

กรณีที่ใบอนุญาตที่ออกในนามของรัฐหน่วยงานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการประจำจังหวัดเป็นผู้พิจารณาคำขอในกรณีที่ใบอนุญาตออกในกรณีทั่วไป หน่วยงานด้านผังเมืองระดับเทศบาลเป็นหน่วยงานที่พิจารณา ซึ่งเทศบาลอาจมอบหมายให้หน่วยงานด้านสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการประจำจังหวัดเป็นผู้พิจารณาได้ทั้งนี้ต้องมีข้อตกลงระหว่างหน่วยงานว่าให้ทำได้

ในบางกรณีการพิจารณาต้องปรึกษาหารือกับหน่วยงานอื่นเช่น การก่อสร้างที่อยู่ในเขตที่ไม่มีผังเมืองท้องถิ่น หรือผังอื่นๆ เทศบาลต้องรับฟังความเห็นจากผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีที่การก่อสร้างอยู่ในเขตโดยรอบสถานที่ทางประวัติศาสตร์การพิจารณาต้องขอความเห็นจากสถาปนิกของ Batiments de France ทั้งนี้การก่อสร้างที่จะต้องได้รับอนุญาตได้แก่การก่อสร้างที่มีขึ้นใหม่และงานก่อสร้างที่ทำขึ้นแทน ไม่ว่าจะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด หรือไม่ว่าจะมีการวางรากฐานหรือไม่ก็ตามต้องได้รับการอนุญาต นอกจากนี้การก่อสร้างสิ่งที่รื้อถอนออกได้เพื่อจะประกอบสร้างขึ้นใหม่เช่น อาคารที่ใช้เป็นที่พักผ่อนตามฤดูกาล เมื่อหมดฤดูกาลแล้วก็รื้อถอนออกไป

---

[62]Jean-Bernard Auby, Hugues Perinet-Marquet, Op.cit. p. 416อ้างใน สุรีย์ สิงห์ทอง *“ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณีกรุงเทพมหานคร”* (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, กรุงเทพมหานคร, 2556, หน้า.115

และนำกลับมาประกอบใหม่เมื่อถึงฤดูกาลก็ต้องได้รับการอนุญาตพื้นที่มีการก่อสร้างใต้ดินก็ต้องได้รับการอนุญาตเช่นเดียวกัน งานก่อสร้างที่ทำซ้ำขึ้นแทนสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในบางกรณีงานก่อสร้างที่ทำซ้ำแทนสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วกต้องได้รับอนุญาตก่อนเช่นกัน[63]

[63]Jean-Bernard Auby, Hugues Perinet-Marquet, Op.cit. สุรีย์ สิงห์ทอง *"ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณีกรุงเทพมหานคร"* (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, กรุงเทพมหานคร, 2556, หน้า.115-116

บทที่ 4
วิเคราะห์หลักกฎหมายควบคุมอาคารสูงของไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายในต่างประเทศ

ในบทนี้ผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์กฎหมายที่บังคับใช้ควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย กฎหมายควบคุมอาคารฉบับ พุทธศักราช 2522 โดยนำกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารในประเทศญี่ปุ่นและประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส มาศึกษาร่วมกันเพื่อหาแนวทางแก้ไขหรือข้อเสนอแนะมาปรับใช้กับกฎหมายไทย อันเนื่องมาจากกฎหมายประเทศไทยที่มีอยู่ไม่ชัดเจนและรัดกุม เนื่องจากในปัจจุบันตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ได้ให้คำจำกัดความของอาคารสูงว่า “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงให้วัดจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ซึ่งผู้ใดมีความประสงค์ที่จะก่อสร้างอาคารและสิ่งก่อสร้างใดๆ จะต้องขออนุญาตจากทางราชการก่อน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารปี พุทธศักราช 2522 โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบคือ กรมโยธาธิการ จังหวัดหรือหน่วยงานส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้เพื่อเป็นการควบคุมดูแล ความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคาร และความปลอดภัยของผู้สร้าง เจ้าของอาคาร และประชาชนทั่วไปเนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 เป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อควบคุมอาคารสูงโดยเฉพาะซึ่งแต่เดิมอาคารในประเทศไทยนั้นยังไม่มีการให้คำจำกัดความว่าอาคารที่มีความสูงเท่าใด จึงทำให้อาคารที่ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 บังคับใช้ไม่ว่าจะมีความสูงเท่าใดก็จะปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวแม้เป็นกฎหมายที่ดีฉบับหนึ่งแต่ด้วยปัจจุบันประเทศไทยมีความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจเป็นอันมากทำให้มีการก่อสร้างอาคารที่มีความสูงหลายสิบเมตรเป็นจำนวนมาก จนกระทั่งปี 2535 ประเทศไทยจึงได้มีการออกกฎกระทรวงสำหรับควบคุมอาคารสูงโดยเฉพาะซึ่งนั่นก็คือ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวรวมทั้งกฎกระทรวงอื่นหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูงตามความหมายในปัจจุบันเมื่อมีการประกาศใช้บังคับแล้วปรากฏว่ากฎหมายที่ประกาศออกมาใช้บังคับนั้นยังมีปัญหาหลายกรณี ในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับด้านการก่อสร้างอาคารสูงระยะแนวร่นของอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อความปลอดภัยเป็นหลัก ถูกกำหนดไว้ในหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ มาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) กรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือฝ่าฝืนทำผิดกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มีโทษตามมาตรา 65 การดำเนินคดีอาญาเมื่อมีการฝ่าฝืนกฎหมายซึ่งมีโทษดังกล่าวข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องแจ้งความดำเนินคดีอาญากับผู้ฝ่าฝืนซึ่งมีโทษทั้งจำและปรับการดำเนินการตามมาตรา 74

ในความปลอดภัยในการก่อสร้างอาคาร ถือว่าเป็นวัตถุประสงค์หลักของกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งปรากฏอยู่ใน พระราชบัญญัติ มาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) มาตรา 46 และมาตรา 77 กำหนดการควบคุมอาคาร ซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายให้เป็นไปตามกำหนด และนอกจากนี้ยังควบคุมในระหว่างการก่อสร้างอาคาร ผู้ประกอบการจะต้องตรวจสอบความแข็งแรงและความปลอดภัยของนั่งร้านนี้สร้างขึ้นให้ยังคงใช้งานได้ดีอยู่เสมอ

กฎหมายควบคุมอาคารเรื่องป้องกันอัคคีภัย เป็นวัตถุประสงค์หลักอีกประการหนึ่งที่ได้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดข้อบังคับต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย และได้ออก กฎกระทรวงควบคุมระบบป้องกันเพลิงไหมในอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยกำหนดให้มีระบบท่อยื่นที่เก็บน้ำสำรอง ระบบดับเพลิง ระบบบันไดหนีไฟ และช่องทางเฉพาะกิจ ไว้สำหรับบุคคลภายนอกเข้าไปบรรเทาสาธารณภัยที่เกิดขึ้นภายในอาการที่เกิดอัคคีภัยได้ ปรากฏ อยู่ในบทบัญญัติ มาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) มาตรา 79

ในปัจจุบันประเทศไทยมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องความคุมอาคาร พุทธศักราช 2544 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พุทธศักราช 2543) และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช2535) โดยเนื้อหาส่วนใหญ่เกี่ยวกับมาตรการกำหนดถึงพื้นที่ว่างของอาคารหรือระยะร่นของอาคารมีไว้สำหรับให้การอพยพเนื่องจากอัคคีภัย เพื่อให้รถดับเพลิงเข้าทำการดับเพลิงไหม้ได้อย่างทันท่วงที โดยกำหนดไว้ว่า ถ้าอาคารสูงอยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ การก่อสร้างอาคารต้องมีระยะร่นระหว่างอาคารกับแหล่งน้ำ ซึ่งการกำหนดระยะร่น จะช่วยป้องกันปัญหาไฟไหม้ลุกลามอาคารใกล้เคียง เพราะหากเกิดเพลิงไหม้ รถดับเพลิง และพนักงานดับเพลิงจะมีพื้นที่ว่างภายนอกอาคารเพียงพอและเข้าไปควบคุมเพลิงได้อย่างสะดวก อีกทั้งยังเป็นการป้องกันไม่ให้ไฟลุกลามจากชายคาใดไปอีกชายคาหนึ่ง นอกจากนี้ยังเป็นการเหลือพื้นที่ว่างโล่งไว้สำหรับปลูกต้นไม้จัดส่วนพักผ่อนหย่อนใจ และช่วยในการต่อเติมก่อสร้างได้สะดวก เวลามีการฉาบ ทาสีอาคาร เศษวัสดุก่อสร้างจะได้ไม่

หล่นไปยังบ้านข้างเคียง หรือเกิดอันตรายให้เสียทรัพย์สินและชีวิตคนอื่น หากอาคารสูงใดฝ่าฝืนทำผิดกฎหมาย และถ้าสามารถเปลี่ยนแปลงระยะร่นได้ จะต้องทำการแก้ไขให้ถูกต้อง เปลี่ยนแปลงให้ถูกกฎข้อบังคับในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน แต่ถ้าหากกระทำผิดฝ่าฝืน ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจที่จะสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนในเวลาที่กำหนด

ทั้งนี้ปัญหาแนวระยะร่นของอาคารนอกจากผลกระทบต่อการดำรงชีพของผู้อยู่อาศัยแล้วยังส่งผลให้เกิดความสูญเสียต่อระบบนิเวศและสังคมในชุมชนเป็นอย่างมาก ซึ่งปัญหาเรื่องการก่อสร้างอาคารสูงทำให้เกิดความเสี่ยง ตัวอย่างเช่น ปัญหาความเสี่ยงในขณะเกิดเพลิงไหม้ เนื่องจากระบบป้องกันอัคคีภัยอันได้แก่ การอพยพหนีไฟ การจัดแบ่งสัดส่วนพื้นที่อาคาร รวมถึงการเลือกใช้วัสดุทนไฟภายในอาคาร ตลอดจนมาตรการด้านความปลอดภัยที่เป็นกฎหมายหรือบทบัญญัติ พบว่าในส่วนของการควบคุมระยะร่น มีผลทำให้รถดับเพลิงไม่สามารถเข้าไปได้อย่างรวดเร็วและอพยพผู้อยู่อาศัยได้อย่างทันถ่วงที

จากปัญหาดังกล่าวการก่อสร้างอาคารสูงในประเทศไทยถึงแม้จะมีกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) ซึ่งมุ่งเน้นความปลอดภัยที่เกี่ยวกับอัคคีภัยในอาคารเป็นหลัก และยังมีกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พุทธศักราช 2540) เป็นกฎหมายฉบับแรกที่ใช้บังคับกับอาคารเก่า ที่เน้นเรื่องบันไดหนีไฟและการปิดล้อมบันได โดยมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง แต่กฎหมายฉบับดังกล่าวเป็นเรื่องมาตรการที่ให้อาคารสูงจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งในส่วนของบันไดหนีไฟจุดวางถังดับเพลิง ระยะร่นของอาคาร เหล่านี้เป็นต้น ส่วนในเรื่องความปลอดภัยภายในอาคารสูงในประเทศไทยยังไม่ได้ให้ความสำคัญกับการเลือกวัสดุก่อสร้างที่มีคุณสมบัติในการป้องกันการเกิดอัคคีภัย และการลามไฟมากนัก ทำให้ในการก่อสร้างอาคารสูงเราไม่สามารถทราบได้ว่าวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารสูงนั้นมีคุณสมบัติทนไฟหรือป้องกันไฟได้เกินระยะเวลาเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยหลบหนีออกมาขณะเกิดเพลิงไหม้ ตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนดหรือไม่

ในด้านกฎหมายควบคุมอาคารของสาธารณรัฐฝรั่งเศส ของประมวลกฎหมายผังเมือง มาตรา L.421-1 กำหนดว่า “ผู้ใดประสงค์จะดำเนินการ ก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม แม้ว่าจะมีการวางรากฐานหรือไม่ก็ตาม จะต้องได้รับ ใบอนุญาตล่วงหน้า ใบอนุญาตเดียวกันนี้จะต้องมีสำหรับงานก่อสร้าง สำหรับสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่แล้ว หากงานก่อสร้างดังกล่าวมีเพื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์เปลี่ยนแปลงภายนอกหรือขนาด หรือเพิ่มเติม จำนวนชั้นให้มากขึ้นในสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่แล้ว” ผลบังคับเกี่ยวกับการขออนุญาตมีลักษณะทั่วไป ไม่ว่าผู้ก่อสร้างจะเป็นใคร รัฐภาค จังหวัด เทศบาล และเอกชน หรือไม่ว่าจะก่อสร้างที่ใดใน ประเทศ แม้ในสถานทูต การบังคับใช้ข้อนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขของการตีความของความหมายของคำว่า “การก่อสร้าง” ที่จะต้องได้รับอนุญาต

กฎเกณฑ์ที่ใช้เป็นฐานในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างของสาธารณรัฐฝรั่งเศส การที่ฝ่ายปกครองจะพิจารณาออกใบอนุญาตนั้นมิใช่เป็นการพิจารณาตามอำเภอใจ โดยไม่มีกฎเกณฑ์ หากแต่จะต้องพิจารณาตามกฎเกณฑ์ด้านผังเมือง เพราะใบอนุญาตก่อสร้างถือเป็นเครื่องมือในการควบคุมให้มีการเคารพต่อกฎเกณฑ์ผังเมือง นอกจากนี้อาจมีกฎหมายอื่นๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งในบางกรณีอาจจำเป็นต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์เหล่านี้ด้วย กฎเกณฑ์ที่ใช้เป็นฐาน ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างได้แก่

1.1 กฎเกณฑ์ด้านผังเมือง

ประมวลกฎหมายผังเมืองกำหนดว่า ใบอนุญาตก่อสร้างจะออกได้ต่อเมื่อการก่อสร้าง ที่ขออนุญาตมานั้นสอดคล้องกับบทบัญญัติที่ออกโดยฝ่ายนิติบัญญัติและฝ่ายบริหารซึ่งเกี่ยวกับ ปลูกสร้าง วัตถุประสงค์ลักษณะสถาปัตยกรรม ขนาด การบริหารจัดการใช้พื้นที่ของการก่อสร้าง ซึ่งกฎเกณฑ์เหล่านี้รวมถึงกฎเกณฑ์ระดับรัฐที่ใช้ในการวางจัดทำและบังคับตามผังเมือง ตลอดจนกฎเกณฑ์ส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวกับผังเมือง

1.2 กฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง โดยทั่วไปฝ่ายปกครองไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงกฎหมายอื่นๆ เช่น กฎหมายแพ่ง หรือหลักทั่วไปในกฎหมายการก่อสร้างตามที่ปรากฏอยู่ใน ประมวลกฎหมายก่อสร้างที่เกี่ยวกับลักษณะภายในของสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นเช่นนี้เพราะการพิจารณาอยู่บนหลัก “ความเป็นอิสระของกฎหมาย” ซึ่งตามหลักนี้เจ้าหน้าที่รับผิดชอบด้านผังเมืองจะพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยคำนึงถึงกฎหมายผังเมืองเท่านั้น ดังนั้นการออกใบอนุญาตก่อสร้างจึงไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์ตามกฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม กฎหมายชนบท กฎหมายเกี่ยวกับ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการทางการกีฬา

กรณีที่ใบอนุญาตที่ออกในนามของรัฐหน่วยงานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการประจำจังหวัดเป็นผู้พิจารณาคำขอในกรณีที่ใบอนุญาตออกในกรณีทั่วไป หน่วยงานด้านผังเมืองระดับเทศบาลเป็นหน่วยงานที่พิจารณา ซึ่งเทศบาลอาจมอบหมายให้หน่วยงานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการประจำจังหวัดเป็นผู้พิจารณาได้ทั้งนี้ต้องมีข้อตกลงระหว่างหน่วยงานว่าให้ทำได้ ในบางกรณีการพิจารณาต้องปรึกษาหารือกับหน่วยงานอื่นเช่น การก่อสร้างที่อยู่ในเขตที่ไม่มีผังเมืองท้องถิ่น หรือผังอื่นๆ เทศบาลต้องรับฟังความเห็นจากผู้ว่าราชการจังหวัดกรณีที่ การก่อสร้างอยู่ในเขตโดยรอบสถานที่ทางประวัติศาสตร์การพิจารณาต้องขอความเห็นจาก สถาปนิกของ Batiments de France

2. ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่กระทบต่อด้านสาธารณสุขของคนในชุมชน

สุขอนามัยของชุมชนเป็นวัตถุประสงค์พื้นฐานของกฎหมายควบคุมอาคารที่สามารถทำให้กฎหมายวางข้อกำหนดเรื่องอื่นๆ เช่น การที่อาคารต้องมีที่ว่างต่อบุคคลเป็นเนื้อที่ที่เหมาะสมที่ผู้นั้นจะอยู่อาศัยได้อย่างสะดวกสบายพอตามความเหมาะสม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันเสียงรบกวนและการถ่ายเทของอากาศโดยเฉพาะประเทศส่วนใหญ่ที่ถือระบบรัฐสวัสดิการจึงเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องเข้ามา ควบคุมและใช้อำนาจในการจัดสวัสดิการให้เหมาะสมแก่ประชาชนทั้งกรณีกิจการของเอกชนเป็นผู้จัดทำรัฐจึงต้องวางกำหนดให้เอกชนจัดทำอย่างถูกกฎหมายและข้อบังคับไม่เอารัดเอาเปรียบจนเกินไป ฉะนั้นการวางข้อกำหนดในอาคารเฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ทางสุขภาพนั้น จะต้องกำหนดให้เหมาะสม เพราะอาจเป็นการเพิ่มต้นทุนในการก่อสร้างมากเกินไป จนไม่มีเอกชนมาลงทุนในกิจการงาน ก่อสร้าง เนื่องจากผลตอบแทนไม่คุ้มทุน หากเป็นเช่นนั้นท้ายที่สุดจะเป็นผลเสียต่อประชาชนบุคคลมีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถถือครองได้

กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของ คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำและการกำจัด ขยะมูลฝอยตลอดจนสิ่งปฏิกูล เพื่อวัตถุประสงค์ในการสาธารณสุขดังกล่าว ปรากฏในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร มาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) กฎกระทรวงฉบับที่ 3 (พุทธศักราช 2535) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2522 หมวด 8 ถ้าหากระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้างอาคารสูง เกิดปัญหาทำให้บ้านทรุดและร้าว มีเศษวัสดุก่อสร้างตกใส่บ้านเรือนและได้รับผลกระทบเสียงดังรบกวนจากการก่อสร้างอาคารและผลกระทบจากฝุ่นที่ก่อสร้างทำให้เกิดผลกระทบต่อร่างกายและสุขภาพอนามัยของในชุมชนบริเวณการก่อสร้าง ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มาตรา 46 ได้กำหนดให้อำนาจแก่พนักงานท้องถิ่นในการสั่งให้แก้ไขสภาพของอาคารหรือให้รื้อถอนอาคารได้แม้อาคารนั้นจะก่อสร้าง ดัดแปลง อย่างถูกต้องตามกฎหมายก็ตาม กฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้แก้ไขหรือรื้อถอนอาคารสูงนั้นแม้อาคารสูงจะขออนุญาตสร้างถูกต้องตามกฎหมายก็ตาม โดยคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้นเป็นคำสั่งที่ใช้ดุลพินิจแต่ผู้เดียวในการสั่งให้ประชาชนปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว

จะเห็นว่าในการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการออกคำสั่งดังกล่าวนั้นย่อมไม่เป็นธรรมต่อประชาชนที่ใช้ประโยชน์ในอาคารสูงที่ต้องถูกคำสั่งให้แก้ไขดัดแปลง รื้อถอนตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งถือเป็นมาตรการบังคับทางปกครอง เนื่องจากการตรวจสอบสภาพอาคารว่าควรจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งทางปกครองนั้น อาคารดังกล่าวอยู่ในสภาพที่เป็น

อันตรายตามกฎหมายหรือไม่นั้นอยู่ในดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่เพียงผู้เดียวไม่ได้มีผู้เชี่ยวชาญด้านวิชาการในด้านอื่นเข้าร่วมตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าวก่อนทำความเห็นหรือทำรายงานเพื่อมีคำสั่งทางปกครองร่วมด้วยกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในด้านกฎหมายควบคุมอาคารของสาธารณรัฐฝรั่งเศส มีกฎหมายผังเมืองของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ดุลพินิจของพนักงานส่วนท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง ในบางกรณี ที่จะต้องพิจารณา หรือปรึกษากับหน่วยงานอื่น เช่นการก่อสร้างที่อยู่ในเขต ที่ไม่มีผังเมืองท้องถิ่น หรือผังอื่นๆเทศบาลต้องรับฟังความคิดเห็น จากผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีที่การก่อสร้างอยู่ในเขตโดยรอบ สถานที่ทาง ประวัติศาสตร์ การพิจารณาต้องขอความคิดเห็นจากสถาปนิก

ฉะนั้นการวางข้อกำหนดเพื่อวัตถุประสงค์ทางสุขภาพนั้น จะต้องกำหนดให้เหมาะสม เพราะอาจเป็นการเพิ่มต้นทุนในการก่อสร้างมากเกินไป จนไม่มีเอกชนมาลงทุนในกิจการงานก่อสร้างเนื่องจากผลตอบแทนไม่คุ้มทุน หากเป็นเช่นนั้นท้ายที่สุดจะเป็นผลเสียต่อประชาชนบุคคลมีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาที่สามารถถือครองได้

3. ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพและภูมิทัศน์

มาตรการทางสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารโดยทั่วไปจะปรากฏในกฎกระทรวงตามมาตราที่ 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช2522 กฎกระทรวงที่กำหนดมาตรการทางสิ่งแวดล้อม ในการควบคุมอาคารอยู่หลายฉบับ เช่นกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พุทธศักราช 2543 จะกล่าวถึงเรื่อง ระยะร่นความสูงของอาคารไว้ โดยระบุว่าอาคารที่ก่อสร้างต้องมีความสูงเท่าใดจึงจะไม่กระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยโครงการก่อสร้างอาคารสูง ที่ต้องจัดทำรายการผลวิเคราะห์ ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม จะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายก่อนที่จะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยกำหนดให้บุคคลผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง เสนอรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายนั้น และต่อสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ในการเสนอรายงานดังกล่าวอาจจะทำเป็นรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด ประเภทและขนาดของโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ที่มีขนาดเกินกว่ากฎหมายกำหนด การก่อสร้างอาคารที่อยู่ริมแม่น้ำ ริมทะเล หรือใกล้อุทยานแห่งชาติ ที่เป็นอาคารสูงเกิน 23 เมตร หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตร การก่อสร้างอาคารโรงแรมตั้งแต่ 80 ห้อง การก่อสร้างอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจการค้า ปลีก หรือค้าส่ง ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นใดชั้นหนึ่งในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป การจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

หรือประกอบการพาณิชย์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินจำนวนที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ 500 แปลง หรือมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ เป็นต้น

กฎหมายควบคุมอาคารได้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดข้อบังคับเพื่อประโยชน์ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และยังสามารถกำหนดให้มีผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเป็นกรรมการด้วย แสดงให้เห็นว่ากฎหมายควบคุมอาคารก็มี ก็มีวัตถุประสงค์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเช่นกัน ปรากฏอยู่ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) ซึ่งเป็นกฎกระทรวง ควบคุมอาคารสูง หมวดที่ 3 ที่ 5 และแก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 42 (พุทธศักราช 2537) และฉบับที่ 50 (พุทธศักราช 2540) โดยกำหนดให้อาคารสูงประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงาน EIA ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 4 (พุทธศักราช 2543) ซึ่งได้กำหนดไว้ ให้โครงการหรือกิจการในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการก่อสร้างแล้ว ก่อนวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2543 โดยยังไม่ได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต้องจัดทำรายงาน

จากปัญหาหากไม่ได้รับการแก้ไขอาจจะส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศทางน้ำอาจเกิดการกัดเซาะพังทลายของพื้นดินอีกฝั่งของแม่น้ำเจ้า ซึ่งในกรณีการกำหนดประเภทของอาคารพิเศษนั้น แม้จำเป็นจะต้องกำหนดความหมายและลักษณะของอาคารเหล่านั้นเพื่อให้กฎหมายมีความชัดเจนแน่นอนและเพียงพอแก่ผู้บังคับใช้กฎหมาย และการพิจารณาคำขอในบางกรณี จะต้องผ่านกระบวนการ ประชาวิจารณ์ เพราะขนาดของการก่อสร้างเหล่านี้มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ซึ่งได้แก่ การก่อสร้างที่มีพื้นที่เกินกว่า 5,000 ตารางเมตร การก่อสร้างที่อยู่อาศัย หรือสำนักงานที่มีความสูงจากพื้นดิน ไม่ต่ำกว่า 50 เมตร การก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ที่มีพื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร การก่อสร้างเพื่อวัตถุประสงค์ทางการกีฬา หรือเพื่อการพักผ่อน ที่จุคนได้มากกว่า 5,000 คน

ในด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่นนั้น ประเทศญี่ปุ่นมีผังเมืองเป็นตัวกำหนดโครงสร้างอาคารและชุมชนภายในประเทศโดยพระราชบัญญัติผังเมืองจะถูกนำไปใช้เพื่อกำหนดให้เป็นพื้นที่ผังเมือง ให้รวมไปถึง การบริหารหน่วยงาน ชุมชนเมือง ซึ่งร่วมกันพัฒนาเมืองและรวมถึงการให้บริการสาธารณะโดยมีการกำหนดโซนการใช้ประโยชน์ในที่ดินออกเป็นเขตต่างๆ โดยกำหนดลักษณะของพื้นที่ที่ควบคุมนั้นสามารถก่อสร้างหรือเป็นเขตพื้นที่ในการก่อสร้างอาคารประเภทใด

จากบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญญี่ปุ่น มาตรา 13 และมาตรา 25 ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากคดีระหว่างมิตามูระและซูซูกิ ซึ่งมีใจความว่า จำเลยต่อเติมอาคารของตนเองเกินจากขอบเขตที่กฎหมายบัญญัติตัวอาคารที่ต่อเติมได้ปิดบังแสงสว่างจากดวงอาทิตย์และเป็นอุปสรรคต่อการระบายอากาศของบ้านโจทก์จึงเรียกร้องค่าเสียหาย ซึ่งศาลฎีกาได้ตัดสินให้โจทก์ชนะโดยอาศัย ทฤษฎีกฎหมายการใช้สิทธิโดยมิชอบ ซึ่งมีสาระสำคัญว่า “บุคคลใช้สิทธิโดยไม่คำนึงถึงผลทางสังคมที่ติดตามมาและทำให้ผู้อื่นเสียหายในระดับที่เกินจากขอบเขตแห่งความเหมาะสมบุคคลนั้นได้ชื่อว่าใช้สิทธิโดยไม่ชอบ” การกระทำตามสิทธินั้นผิดกฎหมายและต้องรับผลต่อการกระทำผิดกฎหมาย ซึ่งสิทธิที่จะได้รับแสงตะวัน

ในคดีดังกล่าวฝ่ายนิติบัญญัติฝ่ายบริหารและตุลาการต่างก็ได้ให้ความสนใจ และในที่สุดก็ได้พัฒนามาถึงสิทธิในสิ่งแวดล้อมซึ่งครอบคลุมถึงสิทธิต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นอากาศน้ำที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ รวมถึงสิ่งแวดล้อมทางวัฒนธรรมของมนุษย์ด้วย ซึ่งต่อมาก็ได้มีการบัญญัติสิทธิในสิ่งแวดล้อมในรัฐธรรมนูญญี่ปุ่นเป็นผลให้ประชาชนทั้งหลายต้องเคารพสิทธิในส่วนบุคคลซึ่งกันและกันไม่ว่าจะเป็นสิทธิในชีวิตเสรีภาพและสิทธิในการแสวงหาความสุขจะต้องอยู่ในขอบเขตเท่าที่ไม่เป็นการรบกวนหรือขัดแย้งสวัสดิภาพของสาธารณชน และมีสิทธิที่จะรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานขั้นต่ำแห่งความเป็นอยู่ในชีวิตและการมีชีวิตอยู่ในวัฒนธรรมร่วมกัน

บทที่ 5
บทสรุป และข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

จากการศึกษาเรื่องปัญหาเกี่ยวกับการใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูง ซึ่งผลการศึกษาสามารถสรุปประเด็นปัญหาได้ว่าการที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 เป็นกฎหมายหลักเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงที่เน้นมุ่งคุ้มครองสวัสดิภาพของประชาชนโดยส่วนรวมที่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ในอาคารสูง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมอาคารที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณะสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรเพื่อบังคับใช้กับอาคารสูงที่ก่อสร้างในประเทศไทยในสภาวะที่ในปัจจุบันที่มีอาคารสูง ดังนั้นกฎหมายจึงได้บัญญัติวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยเป็นสำคัญ เมื่อทำการศึกษาถึงปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้ว สรุปได้ดังนี้

1.1 ปัญหาเกี่ยวกับด้านการก่อสร้างอาคารสูงระยะแนวร่นของอาคาร

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องความคุมอาคาร พุทธศักราช 2544 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พุทธศักราช 2543) และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) เป็นกฎกระทรวงเพื่อบังคับใช้กับอาคารสูงโดยเฉพาะ มีการให้บทนิยามการร่นของอาคาร คือ พื้นที่ว่างของอาคารหรือระยะร่นของอาคาร เพื่อมีไว้สำหรับให้การอพยพเนื่องจากอัคคีภัยเพื่อรถดับเพลิงเข้าทำการดับเพลิงไหม้โดยกำหนดไว้ที่ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยกฎกระทรวงดังกล่าวรวมทั้งข้อบังคับฉบับอื่นๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มั่นคงแข็งแรง มีความปลอดภัย รวมทั้งที่เกี่ยวกับการช่วยเหลือประชาชนในการอพยพออกจากอาคารกรณีเกิดเพลิงไหม้ โดยปัญหาในกรณีดังกล่าวที่เกิดจากอัคคีภัยในอาคารสูงความเสี่ยงที่มีโอกาสที่จะเกิดสูงสุดคือปัญหาความเสี่ยงในขณะเกิดเพลิงไหม้ เนื่องจากระบบป้องกันอัคคีภัยอันได้แก่ การอพยพหนีไฟ การจัดแบ่งสัดส่วนพื้นที่อาคาร รวมถึงการเลือกใช้วัสดุทนไฟภายในอาคาร ตลอดจนมาตรการด้านความปลอดภัยที่เป็นกฎหมายหรือบทบัญญัติ ซึ่งจากการค้นคว้าด้านอัคคีภัยในประเทศไทย พบว่า

ในส่วนของการควบคุมระยะร่น มีผลทำให้รถดับเพลิงไม่สามารถเข้าไปได้อย่างรวดเร็ว และอพยพผู้อยู่อาศัยได้อย่างไม่สะดวกซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นเพราะระยะร่นที่กฎหมายกำหนดไว้นั้นเพียงพอหรือไม่ หรือเป็นเพราะเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างไม่เป็นไปตามแบบที่ขออนุญาต แต่ความจริงแล้วเราไม่สามารถตรวจสอบอาคารนั้นได้ว่าเจ้าของอาคารหรือผู้ประกอบการนั้นดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ และการให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานั้นย่อมทำให้เกิดช่องโหว่ในการพิจารณาเนื่องจากการพิจารณาอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่ผู้เดียวย่อมเกิดข้อผิดพลาดในการตรวจสอบอาคารว่าได้ดำเนินการก่อสร้างตามใบอนุญาตหรือไม่

1.2 ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่ส่งผลกระทบต่อสาธารณสุขของคนในชุมชน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร มาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) กฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พุทธศักราช2535) ว่าด้วยเรื่องสุขภาพอนามัยของชุมชน การที่กฎหมายอาคารกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อความปลอดภัยนี้ แสดงให้เห็นถึง เป็นความรับผิดชอบร่วมกันระหว่าง พนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐกับ เอกชนผู้ก่อสร้าง โดยถือว่าวิศวกร หรือสถาปนิกสามารถและต้องเข้ามามีส่วนร่วมด้วย โดยทั่วไป กฎเกณฑ์เกี่ยวกับอาคารจะมีข้อกำหนดพื้นฐานในการออกแบบและก่อสร้างนั้นต้องกระทำโดยที่ อาคารจะมีลักษณะปลอดภัยจากการพลังทลายแตกร้าว หรือบิดเบี้ยวผิดรูปทรงจนไม่เหมาะแก่การอาศัยเป็นปกติ ทั้งนี้ตลอดของอายุอาคารนั้น ปัจจุบันประเทศส่วนใหญ่ถือระบบรัฐสวัสดิการจึงเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องเข้ามามีบทบาทและใช้อำนาจในการจัดสวัสดิการที่เหมาะสมให้แก่ประชาชน ในกรณีกิจการนั้นเอกชน เป็นผู้จัดทำรัฐจึงต้องวางกำหนดให้เอกชนจัดทำอย่างถูกต้อง ไม่เอารัดเอาเปรียบจนเกินไปอย่างไร ก็ดีการวางข้อกำหนดในอาคารเฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ทางสุขภาพนี้ คงต้องกำหนดให้พอดีมิเช่นนั้นอาจเป็นการเพิ่มต้นทุนในการก่อสร้างมากเกินไป จนไม่มีใครมาลงทุนในกิจการงาน ก่อสร้าง เนื่องจากผลตอบแทนไม่คุ้มต้นทุน ซึ่งถ้าเป็นเช่นนั้นท้ายที่สุดจะเป็นผลเสียต่อประชาชน โดยเฉพาะบุคคลมีรายได้น้อยไม่อาจซื้อหาที่อยู่อาศัยในราคาแพงได้ และดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะให้รื้อถอน หรือซ่อมแซม หรือไม่นั้น เป็นมาตรการบังคับทางปกครองที่สำคัญเพราะมีผลกระทบกับบุคคลหลายฝ่าย

1.3 ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพและภูมิทัศน์

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 ในปัจจุบันกฎหมายอาคารประเทศต่างๆ ได้เน้นเรื่องการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยถือเป็นประโยชน์ของสาธารณะ (Public interest) แทนที่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยเท่านั้นจากเดิมที่ทุกประเทศประกาศใช้กฎหมายอาคารโดยความมุ่งหมายเพื่อปกป้องคุ้มครองสาธารณะและความปลอดภัยแล้วในอีกหลายๆ ประเทศเช่นกันที่มีวัตถุประสงค์เพื่อสภาพทางสังคมและ

สิ่งแวดล้อม ในบางกรณียังมีกฎเกณฑ์เกี่ยวกับอาคาร เพื่อควบคุมและประกันการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างเหมาะสม เนื้อหาของกฎหมายเกี่ยวกับอาคาร ส่วนใหญ่เกี่ยวกับสภาพภายในตัวอาคารเพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยมากกว่าส่วนแง่มุมทางด้าน สังคม สิ่งแวดล้อมส่วนใหญ่จะปรากฏในกฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองในส่วนที่กำหนดการแบ่งพื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว หรือพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม กฎหมายควบคุมอาคารของต่างประเทศ เช่นกฎหมายผังเมืองของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ดุลพินิจของพนักงานส่วนท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองไว้ดังนี้

"ในกรณีที่ใบอนุญาต ออกในกรณีทั่วไป หน่วยงานด้านผังเมือง ระดับเทศบาลเป็นหน่วยงานที่พิจารณา แต่เทศบาลอาจมอบหมายให้ หน่วยงานสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของจังหวัด เป็นผู้พิจารณาก็ได้ ทั้งนี้ ต้องมีข้อตกลงระหว่างหน่วยงาน ว่า ให้ทำได้โดยทั่วไป การพิจารณา ต้องแล้วเสร็จภายใน 2 เดือน นับจากวันได้แจ้งกลับไปยังผู้ขอ แต่ในกรณีที่จะต้องปรึกษาหารือกับหน่วยงานอื่น สามารถขยายออกไปได้ อีก 1 เดือน ส่วนโครงการสำคัญ เช่น โครงการก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย เกิน 200 หน่วย หรือการก่อสร้าง ที่มีวัตถุประสงค์ เพื่อการอุตสาหกรรม และการค้า หรือสำนักงาน ที่มีพื้นที่ เกิน 2000 ตารางเมตร ระยะเวลาการพิจารณา กำหนดไว้ 3 เดือน และกรณีที่ต้องมีการปรึกษาหารือกับคณะกรรมการ ว่าด้วยการผังเมือง ด้านการพาณิชย์ประจำจังหวัด กำหนดระยะเวลาไว้ 6 เดือน ในบางกรณี ที่จะต้องพิจารณา หรือปรึกษากับหน่วยงานอื่น เช่นการก่อสร้างที่อยู่ในเขต ที่ไม่มีผังเมืองท้องถิ่น หรือผังอื่นๆเทศบาลต้องรับฟังความคิดเห็นจากผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีที่การก่อสร้างอยู่ในเขตโดยรอบ สถานที่ทาง ประวัติศาสตร์ การพิจารณาต้องขอความคิดเห็นจากสถาปนิก การพิจารณาคำขอในบางกรณี จะต้องผ่านกระบวนการ ประชาวิจารณ์ เพราะขนาดของการก่อสร้างเหล่านี้ มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ซึ่งได้แก่ การก่อสร้างที่มีพื้นที่เกินกว่า 5,000 ตารางเมตร การก่อสร้างที่อยู่อาศัย หรือสำนักงาน ที่มีความสูงจากพื้นดิน ไม่ต่ำกว่า 50 เมตร การก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ ที่มีพื้นที่ เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร การก่อสร้างเพื่อวัตถุประสงค์ทางการกีฬา หรือเพื่อการพักผ่อน ที่จุคนได้มากกว่า 5,000 คน"

จากที่ได้กล่าวมา จะเห็นได้ว่ากฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส ได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์ ในการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการออกใบอนุญาต ก่อสร้าง โดยให้ คำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ก่อนออกใบอนุญาตไว้ด้วย ซึ่งแตกต่าง จากการอนุญาต ให้ก่อสร้างตามกฎหมายควบคุมอาคารของประเทศไทย

2. ข้อเสนอแนะ

เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคารนั้นมีกฎกระทรวงออกมาหลายฉบับเพื่อรองรับกับการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ในด้านอาคารสูงในประเทศไทย ดังนั้นประเทศไทยจึงได้มีการออกกฎหมายที่ใช้บังคับเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงขึ้นมาโดยเฉพาะและประกาศใช้ในปี พุทธศักราช 2535 เรียกว่า กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พุทธศักราช 2535) และภายหลังได้มีการออกกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูงอีกหลายฉบับเพื่อเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงนี้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทยให้ครอบคลุมยิ่งขึ้น ในปัจจุบันตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ได้ให้คำจำกัดความของอาคารสูง หมายความว่า “อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงให้วัดจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ซึ่งผู้ใดมีความประสงค์ที่จะก่อสร้างอาคารและสิ่งก่อสร้างใดๆ จะต้องขออนุญาตจากทางราชการก่อน” แต่จากปัญหาในปัจจุบันถึงแม้จะมีกฎกระทรวงและกฎหมายควบคุมอาคารสูงก็ยังพบว่า การก่อสร้างอาคารสูงส่งผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่บริเวณที่มีการก่อสร้างอาคารสูงทำให้ได้รับการร้องเรียนกลับเข้ามายังหน่วยงานต่างๆ ที่รับผิดชอบมากมาย จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคารรวมทั้งการศึกษามาตรการเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของต่างประเทศที่มีอาคารสูงเป็นจำนวนมากนั้น

ผู้ศึกษามีความเห็นว่า กฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทยมีปัญหาหลายประการที่ทำให้ไม่สามารถควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดได้ จึงเห็นควรให้มีการนำมาตรการต่างๆ ที่เคยใช้บังคับในและประสบผลสำเร็จในต่างประเทศนำมาพิจารณาเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคารเพื่อให้ทันกับปัจจุบันดังนี้

2.1 ปัญหาเกี่ยวกับด้านการก่อสร้างอาคารสูงระยะแนวร่นของอาคาร

ผู้ศึกษาเสนอแนะว่า ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ในเรื่องก่อนการดำเนินการก่อสร้างอาคาร ต้องมีบริษัทเอกชนซึ่งขึ้นทะเบียนไว้กับหน่วยงานราชการท้องถิ่นหรือที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง เป็นเจ้าหน้าที่ร่วมตรวจสอบกับหน่วยงานของรัฐ เกี่ยวกับแนวระยะร่น ความสูงของอาคาร และ ความกว้างของถนนเพื่อออกใบรับรองให้ และให้ติดป้ายประกาศไว้ที่หน้า ณ สถานที่ทำการก่อสร้างอาคาร ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคาร และในระหว่างการก่อสร้าง เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 60 วัน เพื่อให้ประชาชน

ได้มีส่วนร่วมในการตรวจสอบ หรือคัดค้าน ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคาร โดยการติดป้ายประกาศนั้น จะต้องมีขนาดตัวอักษรที่ชัดเจน อย่างน้อย 10 เซนติเมตร และป้ายที่ติดประกาศต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารที่จะทำการก่อสร้างว่า มีความสูงเท่าไหร่ มีแนวระยะร่นเท่าไหร่ มีความกว้างของถนนเท่าไหร่ และต้องมีชื่อเจ้าของอาคาร ชื่อบริษัทเอกชนในการร่วมตรวจสอบ และชื่อวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้างอาคาร รวมถึงระยะเวลาการก่อสร้างอาคารด้วย

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเห็นควรเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มาตรา 21 ในเรื่องก่อนการดำเนินการก่อสร้างอาคาร จากเดิม คือ มาตรา 21 บัญญัติว่า“ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ” โดยให้เพิ่มเติมในมาตรา 21 เป็นดังนี้

มาตรา 21 “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ”

มาตรา 21 /1 “ก่อนการดำเนินการก่อสร้างอาคาร ต้องให้บริษัทเอกชนซึ่งขึ้นทะเบียนไว้กับหน่วยงานราชการท้องถิ่นหรือที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเป็นเจ้าหน้าที่ร่วมตรวจสอบกับหน่วยงานของรัฐ เกี่ยวกับระยะร่น ความสูงของอาคาร และ ความกว้างของถนน เพื่อออกใบรับรองให้ และต้องติดป้ายประกาศไว้ที่หน้า ณ สถานที่ทำการก่อสร้างอาคาร ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคารและในระหว่างการก่อสร้าง เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคาร และประกาศนั้น จะต้องมีตัวอักษรที่ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรอย่างน้อย 10 เซนติเมตร และต้องระบุความสูงของอาคาร แนวระยะร่น ความกว้างของถนน และต้องระบุชื่อเจ้าของอาคาร ชื่อบริษัทเอกชนในการร่วมตรวจสอบ และชื่อวิศวกรผู้ควมคุมงานก่อสร้างอาคาร รวมถึงระยะเวลาการก่อสร้างอาคารด้วย”

2.2 ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่ส่งผลกระทบต่อสาธารณสุขของคนในชุมชน

ผู้ศึกษาเสนอแนะว่า ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ในเรื่องระหว่างการดำเนินการก่อสร้างอาคาร ควรนำมาตรการควบคุมอาคารของสาธาณรัฐฝรั่งเศสมาปรับใช้ โดยเพิ่มหลักเกณฑ์การใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากการก่อสร้างอาคารสูงของผู้ประกอบการรายใดที่อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนและผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงควรต้องมีการหารือกับหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือผ่านกระบวนการประชาวิจารณ์ และให้คำนึงถึงผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของคนในชุมชุมและผู้อยู่อาศัยก่อนออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสูง โดยให้ติดป้ายประกาศไว้ที่หน้า ณ สถานที่ทำการก่อสร้างอาคาร ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคาร และในระหว่างการก่อสร้าง เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 60 วัน เพื่อให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมในการตรวจสอบ คัดค้าน หรือการทำประชาวิจารณ์ ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคาร โดยการติด

ป้ายประกาศนั้น จะต้องมีขนาดตัวอักษรที่ชัดเจน อย่างน้อย 10 เซนติเมตร และป้ายที่ติดประกาศต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารที่จะทำการก่อสร้างว่า มีความสูงเท่าไหร่ มีแนวระยะร่นเท่าไหร่ มีความกว้างของถนนเท่าไหร่ และต้องมีชื่อเจ้าของอาคารชื่อบริษัทเอกชนในการร่วมตรวจสอบและชื่อวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้างอาคาร รวมถึงระยะเวลาการก่อสร้างอาคารด้วย

2.3 ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารสูงที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพและภูมิทัศน์

ผู้ศึกษาเสนอแนะว่า ควรนำมาตรการควบคุมอาคารของสาธารณรัฐฝรั่งเศสมาปรับใช้ โดยให้มีการกำหนดการอนุญาตในการหาประโยชน์ในพื้นที่ในเชิงพาณิชย์ต้องแสดงรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ถึงแม้ทางโครงการทางบริษัทเอกชนจะมีการทำการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA) ครบถ้วนตามข้อกำหนดหรือหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดแล้ว เมื่อนำมาปฏิบัติจริงจะต้องมีความยืดหยุ่นปรับใช้ให้เข้ากับพื้นที่สภาพแวดล้อมในสถานที่นั้นๆ และไม่สร้างความเดือดร้อนให้กับชุมชนหรือผู้อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ รวมถึงควรมีพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเข้าไปตรวจสอบเมื่อมีเหตุร้องเรียนจากประชาชนโดยเร็ว

จากข้อเสนอแนะดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาเห็นว่า หากได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาตามที่ผู้ศึกษาได้เสนอแนะจะเป็นประโยชน์ในการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูงได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

ภาคผนวก

(แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 42 (พ.ศ.2537) ฯ
และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ฯ)

กฎกระทรวง
ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ.2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5(3) และมาตรา 8(1)(4)(6)(7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

“พื้นที่อาคาร” หมายความว่า พื้นที่ของพื้นของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคานหรือภายในพื้นนั้นหรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังของอาคารและหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วยแต่ไม่รวมพื้นดาดฟ้าและบันไดนอกหลังคา

“พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร” หมายความว่า พื้นที่ของแปลงที่ดินที่นำมาใช้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่ว่าจะเป็นที่ดินตามหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับซึ่งเป็นที่ดินที่ติดต่อกัน

“ดาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุมและบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำสระว่ายน้ำบ่อบำบัดน้ำเสียที่พักมูลฝอยที่พักรวมมูลฝอยหรือ

ที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตรและไม่มีหลังคาหรือสิ่งปกคลุมเหนือระดับนั้น

(คำจำกัดความของ "พื้นที่อาคาร" "พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร" "ดาดฟ้า" และ "ที่ว่าง"แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่50 (พ.ศ.2540)ฯ)

"ถนนสาธารณะ" หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

"วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

"ผนังกันไฟ" หมายความว่า ผนังทึบที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ให้ไฟหรือควันผ่านได้หรือจะเป็นผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่คุณสมบัติในการป้องไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนา 18 เซนติเมตรถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

"ระบบท่อยืน" หมายความว่า ท่อส่งน้ำและอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับการดับเพลิง

"น้ำเสีย" หมายความว่า ของเหลวที่ผ่านการใช้แล้วทุกชนิดทั้งที่มีกากและไม่มีกาก

"แหล่งรองรับน้ำทิ้ง" หมายความว่า ท่อระบายน้ำสาธารณะคูคลองแม่น้ำทะเลและแหล่งน้ำสาธารณะ

"ระบบบำบัดน้ำเสีย" หมายความว่า กระบวนการทำหรือการปรับปรุงน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้งรวมทั้งการทำให้น้ำทิ้งพ้นไปจากอาคาร

"ระบบประปา" หมายความว่า ระบบการจ่ายน้ำเพื่อใช้และดื่ม

"มูลฝอย" หมายความว่า มูลฝอยตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

"ที่พักมูลฝอย" หมายความว่า อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อรอการขนย้ายไปยังที่พักรวมมูลฝอย

"ที่พักรวมมูลฝอย" หมายความว่า อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อรอการขนไปกำจัด

"ลิฟต์ดับเพลิง" หมายความว่า ลิฟต์ที่พนักงานดับเพลิงสามารถควบคุมการใช้ได้ขณะเกิดเพลิงไหม้

ข้อ 1 ทวิกฎกระทรวงนี้มิให้ใช้บังคับแก่อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในด้านการจอดรถโดยเฉพาะ

("ข้อ 1 ทวิ" เพิ่มโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 42 (พ.ศ.2537)ฯ)

หมวด1

ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

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

ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคารและที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย

(“ข้อ2” แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่งจะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

(“ข้อ3” แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร

(“ข้อ4” แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1

ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย

("ข้อ5" แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(2) อาคารพาณิชย์โรงงานอาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารแต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

("ข้อ6" แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 7 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นของอาคารต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องมีระบบระบายอากาศกับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งตามหมวด 2 และหมวด 3 แยกเป็นอิสระจากระบบระบายอากาศกับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน

พื้นของอาคารที่ต่ำกว่าระดับพื้นดินตามวรรคหนึ่งห้ามใช้เป็นที่อยู่อาศัย

("ข้อ7" แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 8 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นของอาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 3 ลงไปหรือต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ 7.00 เมตรลงไปต้องจัดให้มี

(1) ระบบลิฟต์ตามหมวด6

(2) บันไดหนีไฟจากชั้นล่างสุดสู่พื้นของอาคารที่มีทางออกสู่ภายนอกได้โดยสะดวกและบันไดหนีไฟนี้ต้องมีระบบแสงสว่างและระบบอัดลมที่มีความดันขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลเมตรทำงานอยู่ตลอดเวลาและผนังบันไดหนีไฟทุกด้านต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหนาไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตรบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดินทั้งนี้เพื่อใช้เป็นที่หนีภัยในกรณีฉุกเฉินได้

("ข้อ8" แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 8 ทวิอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มิใช่บันไดหนีไฟของอาคารทั้งนี้ผนังหรือประตูดังกล่าวต้องสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า1ชั่วโมง

ข้อ 8 ตรีอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่งของแต่ละชั้นนั้นในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนและที่บริเวณ

พื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก

แผนผังของอาคารแต่ละชั้นให้ประกอบด้วย

(1) ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นนั้น

(2) ตำแหน่งที่ติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ ของชั้นนั้น

(3) ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น

(4) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นนั้น

(“ข้อ 8 ทวิและข้อ 8 ตรี” แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

หมวด2

<u>ระบบระบายอากาศระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้</u>

ข้อ 9 การระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลดังต่อไปนี้

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติให้ใช้เฉพาะกับห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อยหนึ่งด้านโดยจัดให้มีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารได้เช่นประตูหน้าต่างหรือบานเกล็ดซึ่งต้องเปิดไว้ระหว่างใช้สอยห้องนั้นๆ และพื้นที่ของช่องเปิดนี้ต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ของห้องนั้น

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกลให้ใช้กับห้องในอาคารลักษณะใดก็ได้โดยจัดให้มีกลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศซึ่งต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยห้องนั้นเพื่อให้เกิดการนำอากาศภายนอกเข้ามาตามอัตราดังต่อไปนี้

<u>การระบายอากาศ</u>

ลำดับ	สถานที่	อัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง
1	ห้องน้ำห้องส้วมของที่พักอาศัยหรือสำนักงาน	2
2	ห้องน้ำห้องส้วมของอาคารสาธารณะ	4
3	ที่จอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดิน	4
4	โรงงาน	4
5	โรงมหรสพ	4
6	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	7
7	สำนักงาน	7
8	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	7
9	ห้องครัวของที่พักอาศัย	12
10	ห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	24
11	ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง	30

สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาคารและเครื่องดื่มถ้าได้จัดให้มีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่นควันหรือก๊าซที่ต้องการระบายในขนาดที่เหมาะสมแล้วจะมีอัตราการระบายอากาศในส่วนอื่นของห้องครัวนั้นน้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางก็ได้ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน1ชั่วโมง

สถานที่อื่นๆ ที่มิได้ระบุไว้ในตารางให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตาราง

ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกลต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสียและช่องระบายอากาศทิ้งไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร สูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทิ้งโดยวิธีกลต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง”

(“ข้อ9” แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 10 การระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีการปรับภาวะอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราดังต่อไปนี้

การระบายอากาศ

ลำดับ	สถานที่	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร
1	ห้างสรรพสินค้า(ทางเดินชมสินค้า)	2
2	โรงงาน	2
3	สำนักงาน	2
4	สถานอาบอบนวด	2
5	ชั้นติดต่อธุระกับธนาคาร	2
6	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	2
7	ห้องปฏิบัติการ	2
8	ร้านตัดผม	3
9	สถานโบว์ลิ่ง	4
10	โรงมหรสพ (บริเวณที่นั่งสำหรับคนดู)	4
11	ห้องเรียน	4
12	สถานบริหารร่างกาย	5
13	ร้านเสริมสวย	5
14	ห้องประชุม	6
15	ห้องน้ำห้องส้วม	10
16	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ห้องรับประทานอาหาร)	10
17	ไนท์คลับบาร์หรือสถานลีลาศ	10
18	ห้องครัว	30
19	โรงพยาบาล	
	-ห้องคนไข้	2
	-ห้องผ่าตัดและห้องคลอด	8
	-ห้องไอ.ซี.ยู	5

สถานที่อื่นๆ ที่มิได้ระบุไว้ในตารางให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

(2) ห้ามนำสารทำความเย็นชนิดเป็นอันตรายต่อร่างกายหรือติดไฟได้ง่ายมาใช้กับระบบปรับภาวะอากาศที่ใช้สารทำความเย็นโดยตรง

(3) ระบบปรับภาวะอากาศด้วยน้ำห้ามต่อท่อน้ำของระบบปรับภาวะอากาศเข้ากับท่อน้ำของระบบประปาโดยตรง

(4) ระบบท่อลมของระบบปรับภาวะอากาศต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) ท่อลมวัสดุหุ้มท่อลมและวัสดุบุภายในท่อลมต้องเป็นวัสดุที่ไม่ติดไฟและไม่เป็นส่วนที่ทำให้เกิดควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(ข) ท่อลมส่วนที่ติดตั้งผ่านผนังกันไฟหรือพื้นของอาคารที่ทำด้วยวัตถุทนไฟต้องติดตั้งลิ้นกันไฟที่ปิดอย่างสนิทโดยอัตโนมัติเมื่ออุณหภูมิสูงเกินกว่า 74 องศาเซลเซียสและลิ้นกันไฟต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที

(ค) ห้ามใช้ทางเดินร่วมบันไดช่องบันไดช่องลิฟต์ของอาคารเป็นส่วนหนึ่งของระบบท่อลมส่งหรือระบบท่อกลับเว้นแต่ส่วนที่เป็นพื้นที่ว่างระหว่างเพดานกับพื้นของอาคารชั้นเหนือขึ้นไปหรือหลังคาที่มีส่วนประกอบของเพดานที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

(5) การขับเคลื่อนอากาศของระบบปรับภาวะอากาศต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีสวิตช์พัดลมของระบบขับเคลื่อนอากาศที่ปิดเปิดด้วยมือติดตั้งในที่ที่เหมาะสมและสามารถปิดสวิตช์ได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(ข) ระบบปรับภาวะอากาศที่มีลมหมุนเวียนตั้งแต่50ลูกบาศก์เมตรต่อนาทีขึ้นไปต้องติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควันหรืออุปกรณ์ตรวจสอบการเกิดเพลิงไหม้ที่มีสมรรถนะไม่ด้อยกว่าอุปกรณ์ตรวจจับควันซึ่งสามารถบังคับให้สวิตช์หยุดการทำงานของระบบได้โดยอัตโนมัติ

ทั้งนี้การออกแบบและควบคุมการติดตั้งระบบปรับภาวะอากาศและระบบระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

(ข้อ 10(4) “(ข)” และ “(ค)” แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 10 ทวิอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีโถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปและไม่มีผนังปิดล้อมต้องจัดให้มีระบบควบคุมการแพร่กระจายของควันที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ทั้งนี้เพื่อระบายควันออกสู่ภายนอกอาคารได้อย่างรวดเร็ว

(“ข้อ 10 ทวิ” แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 11 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างหรือกำลังซึ่งต้องมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้า

นครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

ในระบบจ่ายไฟฟ้าต้องมีสวิตช์ประธานซึ่งติดตั้งในที่ที่จัดไว้โดยเฉพาะแยกจากบริเวณที่ใช้สอยเพื่อการอื่นในการนี้จะจัดไว้เป็นห้องต่างหากสำหรับกรณีติดตั้งภายในอาคารหรือจะแยกเป็นอาคารโดยเฉพาะก็ได้

การติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าหรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้าให้นำความในวรรคสองมาใช้บังคับโดยจะรวมบริเวณที่ติดตั้งสวิตช์ประธานหม้อแปลงไฟฟ้าและเครื่องกำเนิดไฟฟ้าไว้ในที่เดียวกันก็ได้

เมื่อมีการใช้กระแสไฟฟ้าเต็มที่ตามที่กำหนดในแบบแปลนระบบไฟฟ้าแรงดันไฟฟ้าที่สายวงจรย่อยจะแตกต่างจากแรงดันไฟฟ้าที่แผงสวิตช์ประธานได้ไม่เกินร้อยละห้า

ข้อ 12 แผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าต้องต่อลงดินการต่อลงดินหลักสายดินและวิธีการต่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

ข้อ 13 อาคารสูงต้องมีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งประกอบด้วยเสาล่อฟ้าสายล่อฟ้าสายตัวนำสายนำลงดินและหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบสำหรับสายนำลงดินต้องมีขนาดพื้นที่ภาคตัดขวางเทียบได้ไม่น้อยกว่าสายทองแดงตีเกลียวขนาด30ตารางมิลลิเมตรสายนำลงดินนี้ต้องเป็นระบบที่แยกเป็นอิสระจากระบบสายดินอื่น

อาคารแต่ละหลังต้องมีสายตัวนำโดยรอบอาคารและมีสายนำลงดินต่อจากสายตัวนำห่างกันทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร วัดตามแนวขอบรอบอาคารทั้งนี้สายนำลงดินของอาคารแต่ละหลังต้องมีไม่น้อยกว่าสองสาย

เหล็กเสริมหรือเหล็กรูปพรรณในโครงสร้างอาคารอาจใช้เป็นสายนำลงดินได้แต่ต้องมีระบบการถ่ายประจุไฟฟ้าจากโครงสร้างสู่หลักสายดินได้ถูกต้องตามหลักวิชาการช่าง

ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

ข้อ 14 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

แหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินตามวรรคหนึ่งต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉินทางเดินห้องโถงบันไดและระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิงเครื่องสูบน้ำดับเพลิงห้องช่วยชีวิตฉุกเฉินระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยของสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง

ข้อ 15 กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต้องต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไป

วงจรไฟฟ้าสำรองสำหรับลิฟต์ดับเพลิงต้องมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้อย่างดีพอ

ข้อ 16 ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้นระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตาม(1)ทำงาน

ข้อ 17 แบบแปลนระบบไฟฟ้าให้ประกอบด้วย

(1) แผนผังวงจรไฟฟ้าของแต่ละชั้นของอาคารที่มีมาตราส่วนเช่นเดียวกับที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยขนาดของแบบแปลนที่ต้องยื่นประกอบการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคารซึ่งแสดงถึง

(ก) รายละเอียดการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งหมดในแต่ละวงจรย่อยของระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง

(ข) รายละเอียดการเดินสายและการติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมดของระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(ค) รายละเอียดการเดินสายและการติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมดของระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

(2) แผนผังวงจรไฟฟ้าแสดงรายละเอียดของระบบสายดินสายประธานต่างๆ รวมทั้งรายละเอียดของระบบป้องกันสายประธานดังกล่าวและอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งหมดของทุกระบบ

(3) รายการประกอบแบบแสดงรายละเอียดของการใช้ไฟฟ้า

(4) แผนผังวงจรและการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าแผงควบคุมหรือแผงจ่ายไฟฟ้าและระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง

(5) แผนผังและรายละเอียดการเดินสายและการติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมดของระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

ข้อ 18 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อยืนที่เก็บน้ำสำรองและหัวรับน้ำดับเพลิงดังต่อไปนี้

(1) ท่อยืนต้องเป็นโลหะผิวเรียบที่สามารถทนความดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า 1.2 เมกะปาสกาลเมตร โดยท่อดังกล่าวต้องทาด้วยสีน้ำมันสีแดงและติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างสุดไปยังชั้นสูงสุดของอาคารระบบท่อยืนทั้งหมดต้องต่อเข้ากับท่อประธานส่งน้ำและระบบส่งน้ำจากแหล่งจ่ายน้ำของอาคารและจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

(2) ทุกชั้นของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2½นิ้ว) พร้อมทั้งฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64.00 เมตรและเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตร ต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้

(3) อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.45 เมกะปาสกาลเมตรแต่ไม่เกิน 0.7 เมกะปาสกาลเมตร ด้วยอัตราการไหล30ลิตรต่อวินาทีโดยให้มีประตูน้ำปิดเปิดและประตูน้ำกันน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย

(4) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารต้องเป็นชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2½นิ้ว) ที่สามารถรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2½นิ้ว) ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโซ่ร้อยติดไว้ด้วยระบบท่อยืนทุกชุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารหนึ่งหัวในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็วที่สุดและให้อยู่ใกล้หัวท่อดับเพลิงสาธารณะมากที่สุดบริเวณใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารต้องมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง”

(5) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า 30 ลิตรต่อวินาทีสำหรับท่อยืนท่อแรกและไม่น้อยกว่า 15 ลิตรต่อวินาทีสำหรับท่อยืนแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกันแต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตรต่อวินาทีและสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที

ข้อ19 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษนอกจากต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามข้อ 18 แล้วต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นโดยให้มีหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร จากระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่งต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตรในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวก

เครื่องดับเพลิงแบบมือถือต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม

ข้อ 20 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติเช่น SPRINKLESYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่าที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้โดยให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้นในการนี้ให้แสดงแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของระบบดับเพลิงอัตโนมัติในแต่ละชั้นของอาคารไว้ด้วย

ข้อ 21 แบบแปลนระบบท่อน้ำต่างๆ ในแต่ละชั้นของอาคารให้มีมาตราส่วนเช่นเดียวกับที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยขนาดของแบบแปลนที่ต้องยื่นประกอบการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคารโดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ระบบท่อน้ำประปาที่แสดงแผนผังการเดินท่อเป็นระบบจากแหล่งจ่ายน้ำไปสู่อุปกรณ์และสุขภัณฑ์ทั้งหมด

(2) ระบบท่อน้ำดับเพลิงที่แสดงแผนผังการเดินท่อเป็นระบบจากแหล่งจ่ายน้ำหรือหัวรับน้ำดับเพลิงไปสู่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและที่เก็บน้ำสำรอง

(3) ระบบท่อระบายน้ำที่แสดงแผนผังการเดินท่อระบายน้ำฝนการเดินท่อน้ำเสียจากสุขภัณฑ์และท่อน้ำเสียอื่นๆ จนถึงระบบบำบัดน้ำเสียรวมทั้งการเดินท่อระบายอากาศของระบบท่อน้ำเสีย

(4) ระบบการเก็บและจ่ายน้ำจากที่เก็บน้ำสำรอง

ข้อ 22 อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันไดตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ณจุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวกแต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

ระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่าสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง

ข้อ 23 บันไดหนีไฟต้องทำวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อนเช่นคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นต้นมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตรและมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

ข้อ 24 บันไดหนีไฟและชานพักส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังกันไฟ

ข้อ 25 บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากนอกอาคารได้แต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตรเปิดสู่ภายนอกอาคารได้หรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลเมตรที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้และบันไดหนีไฟที่ลงสู่พื้นของอาคารนั้นต้องอยู่ในตำแหน่งที่สามารถออกสู่ภายนอกได้โดยสะดวก

(“ข้อ 25” แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 26 บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบยกเว้นช่องระบายอากาศและต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ขณะเพลิงไหม้และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนโดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า10เซนติเมตร

ข้อ 27 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลาประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีชั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น

ข้อ 28 อาคารสูงต้องจัดให้มีช่องทางเฉพาะสำหรับบุคคลภายนอกเข้าไปบรรเทาสาธารณภัยที่เกิดในอาคารได้ทุกชั้นช่องทางเฉพาะนี้จะเป็นลิฟต์ดับเพลิงหรือช่องบันไดหนีไฟก็ได้และทุกชั้นต้องจัดให้มีห้องว่างที่มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6.00 ตารางเมตร ติดต่อกับช่องทางนี้และเป็นบริเวณที่ปลอดจากเปลวไฟและควันเช่นเดียวกับช่องบันไดหนีไฟและเป็นที่ตั้งของตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงประจำชั้นของอาคาร

ข้อ 29 อาคารสูงต้องมีดาดฟ้าและมีพื้นที่บนดาดฟ้าขนาดกว้างยาวด้านละไม่น้อยกว่า 10.00เมตรเป็นที่โล่งและว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้และต้องจัดให้มีทางหนีไฟบนชั้น

ดาดฟ้าที่จะนำไปสู่บันไดหนีไฟได้สะดวกทุกบันไดรวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์เครื่องช่วยในการหนีไฟจากอาคารลงสู่พื้นดินได้โดยปลอดภัยด้วย

("ข้อ29" แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

หมวด3

ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง

ข้อ 30 การออกแบบและการคำนวณรายการระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ข้อ 31 การระบายน้ำฝนออกจากอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งโดยตรงก็ได้แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดภยันตรายต่อสุขภาพชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สินหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ 32 ระบบบำบัดน้ำเสียจะแยกเป็นระบบอิสระเฉพาะอาคารหรือเป็นระบบรวมของส่วนกลางก็ได้แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดเสียงกลิ่นฟองกากหรือสิ่งอื่นใดที่เกิดจากการบำบัดนั้นจนถึงขนาดที่อาจเกิดภยันตรายต่อสุขภาพชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สินกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง

ข้อ 33 น้ำเสียต้องผ่านระบบบำบัดน้ำเสียจนเป็นน้ำทิ้งก่อนระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งโดยคุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเรื่องกำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร

ข้อ 34 ทางระบายน้ำทิ้งต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวกในกรณีที่ทางระบายน้ำเป็นแบบท่อปิดต้องมีบ่อสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 8.00 เมต รและทุกมุมเลี้ยวด้วย

ข้อ 35 ในกรณีที่แหล่งรองรับน้ำทิ้งมีขนาดไม่เพียงพอจะรองรับน้ำทิ้งที่ระบายจากอาคารในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดให้มีที่พักน้ำทิ้งเพื่อรองรับปริมาณน้ำทิ้งที่เกินกว่าแหล่งรองรับน้ำทิ้งจะรับได้ก่อนที่จะระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง

หมวด4

ระบบประปา

ข้อ 36 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่เก็บน้ำใช้สำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และต้องมีระบบท่อจ่ายน้ำประปาที่มีแรงดันน้ำในท่อจ่ายน้ำและปริมาณน้ำประปาดังต่อไปนี้

(1) แรงดันน้ำในระบบท่อจ่ายน้ำที่จุดน้ำเข้าเครื่องสุขภัณฑ์ต้องมีแรงดันในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.1 เมกะปาสกาลเมตร

(2) ปริมาณการใช้น้ำสำหรับจ่ายให้แก่ผู้ใช้น้ำทั้งอาคารสำหรับประเภทเครื่องสุขภัณฑ์แต่ละชนิดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบปริมาณน้ำประปาคิดเป็นหน่วยสุขภัณฑ์เพื่อหาปริมาณน้ำ

ประเภทเครื่องสุขภัณฑ์	ชนิดของเครื่องควบคุม	หน่วยสุขภัณฑ์ (FIXTUREUNIT)	
		ส่วนบุคคล	สาธารณะ
ส้วม	ประตูน้ำล้าง	6	10
ส้วม	(FLUSHVALVE)		
ที่ปัสสาวะ	ถังน้ำล้าง	3	5
ที่ปัสสาวะ	(FLUSHTANK)		
อ่างล้างมือ	ประตูน้ำล้าง	5	10
ฝักบัว	(FLUSHVALVE)		
อ่างอาบน้ำ	ถังน้ำล้าง	3	5
	(FLUSHTANK)		
	ก๊อกน้ำ	1	2
	ก๊อกน้ำ	2	4
	ก๊อกน้ำ	2	4

หน่วยสุขภัณฑ์หมายความว่าตัวเลขที่แสดงถึงปริมาณการใช้น้ำหรือการระบายน้ำเปรียบเทียบกันระหว่างสุขภัณฑ์ต่างชนิดกัน

ทั้งนี้สุขภัณฑ์อื่นๆ ที่ไม่ได้ระบุให้เทียบเคียงตัวเลขตามตารางข้างต้น

ข้อ 37 ระบบท่อจ่ายน้ำต้องมีวิธีป้องกันมิให้สิ่งปนเปื้อนจากภายนอกเข้าไปในท่อจ่ายน้ำได้

ในกรณีที่ระบบท่อจ่ายน้ำแยกกันระหว่างน้ำดื่มกับน้ำใช้ต้องแยกชนิดของท่อจ่ายน้ำให้ชัดเจนห้ามต่อท่อจ่ายน้ำทั้งสองระบบเข้าด้วยกัน

หมวด5

ระบบกำจัดขยะมูลฝอย

ข้อ 38 ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยวิธีขนลำเลียงหรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอย

ข้อ 39 การคิดปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในอาคารให้คิดจากอัตราการใช้ดังต่อไปนี้

(1) การใช้เพื่อการอยู่อาศัยปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 2.40 ลิตรต่อคนต่อวัน

(2) การใช้เพื่อการพาณิชยกรรมหรือการอื่นปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 0.4 ลิตรต่อพื้นที่หนึ่งตารางเมตรต่อวัน

ข้อ 40 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีที่พักรวมมูลฝอยที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ต้องมีขนาดความจุไม่น้อยกว่า 3 เท่าของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละวันตามข้อ 39

(2) ผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟ

(3) พื้นผิวภายในต้องเรียบและกันน้ำซึม

(4) ต้องมีการป้องกันกลิ่นและน้ำฝน

(5) ต้องมีการระบายน้ำเสียจากมูลฝอยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

(6) ต้องมีการระบายอากาศและป้องกันน้ำเข้า

ที่พักรวมมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4.00 เมตรแต่ถ้าที่พักรวมมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ 41 ที่พักมูลฝอยของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ฝาผนังและประตูต้องแข็งแรงทนทานประตูต้องปิดได้สนิทเพื่อป้องกันกลิ่น

(2) ขนาดเหมาะสมกับสถานที่และสะดวกต่อการทำความสะอาด

ข้อ 42 ปล่องทิ้งมูลฝอยของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟมีขนาดความกว้างแต่ละด้านหรือเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ผิวภายในเรียบทำความสะอาดได้ง่ายและไม่มีส่วนใดที่จะทำให้มูลฝอยติดค้าง

(2) ประตูหรือช่องทิ้งมูลฝอยต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและปิดได้สนิทเพื่อป้องกันมิให้มูลฝอยปลิวย้อนกลับและติดค้างได้

(3) ต้องมีการระบายอากาศเพื่อป้องกันกลิ่น

(4) ปลายล่างของปล่องทิ้งมูลฝอยต้องมีประตูปิดสนิทเพื่อป้องกันกลิ่น

หมวด6

ระบบลิฟต์

ข้อ 43 ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิงแต่ละชุดที่ใช้กับอาคารสูงให้มีขนาดมวลบรรทุกไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม

ข้อ 44 อาคารสูงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุดซึ่งมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคารและต้องมีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิงใช้ขณะเกิดเพลิงไหม้โดยเฉพาะ

(2) บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ

(3) ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัตถุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรงหรือมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลเมตรที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(4) ระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องของลิฟต์ดับเพลิงระหว่างชั้นล่างสุดกับชั้นบนสุดของอาคารต้องไม่เกินหนึ่งนาที

ทั้งนี้ในเวลาปกติลิฟต์ดับเพลิงสามารถใช้เป็นลิฟต์โดยสารได้

(ข้อ4 4 “(3)” แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 45 ในปล่องลิฟต์ห้ามติดตั้งท่อสายไฟฟ้าท่อส่งน้ำท่อระบายน้ำและอุปกรณ์ต่างๆ เว้นแต่เป็นส่วนประกอบของลิฟต์หรือจำเป็นสำหรับการทำงานและการดูแลรักษาลิฟต์

ข้อ 46 ลิฟต์ต้องมีระบบและอุปกรณ์การทำงานที่ให้ความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพและสุขภาพของผู้โดยสารดังต่อไปนี้

(1) ต้องมีระบบการทำงานที่จะให้ลิฟต์เลื่อนมาหยุดตรงที่จอดชั้นระดับดินและประตูลิฟต์ต้องเปิดโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ

(2) ต้องมีสัญญาณเตือนและลิฟต์ต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อบรรทุกเกินพิกัด

(3) ต้องมีอุปกรณ์ที่จะหยุดลิฟต์ได้ในระยะที่กำหนดโดยอัตโนมัติเมื่อตัวลิฟต์มีความเร็วเกินพิกัด

(4) ต้องมีระบบป้องกันประตูลิฟต์หนีบผู้โดยสาร

(5) ลิฟต์ต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อประตูลิฟต์ปิดไม่สนิท

(6) ประตูลิฟต์ต้องไม่เปิดขณะลิฟต์เคลื่อนที่หรือหยุดไม่ตรงที่จอด

(7) ต้องมีระบบการติดต่อกับภายนอกห้องลิฟต์และสัญญาณแจ้งเหตุขัดข้อง

(8) ต้องมีระบบแสงสว่างฉุกเฉินในห้องลิฟต์และหน้าชั้นที่จอด

(9) ต้องมีระบบการระบายอากาศในห้องลิฟต์ตามที่กำหนดในข้อ 9 (2)

ข้อ 47 ให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้การขอความช่วยเหลือการให้ความช่วยเหลือและข้อห้ามใช้ดังต่อไปนี้

(1) การใช้ลิฟต์และการขอความช่วยเหลือให้ติดไว้ในห้องลิฟต์

(2) การให้ความช่วยเหลือให้ติดไว้ในห้องจักรกลและห้องผู้ดูแลลิฟต์

(3) ข้อห้ามใช้ลิฟต์ให้ติดไว้ที่ข้างประตูลิฟต์ด้านนอกทุกชั้น

ข้อ 48 การควบคุมการติดตั้งและตรวจสอบระบบลิฟต์ต้องดำเนินการโดยวิศวกรไฟฟ้าหรือวิศวกรเครื่องกลซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ข้อ 49 การก่อสร้างดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับให้ได้ยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

ข้อ 50 อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 49 ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่หรือได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วถ้าประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนในส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้างหรือจะขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารหรือแจ้งการขอดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิแล้วแต่กรณีให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(2) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

(3) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร

(4) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

(5) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

ทั้งนี้การออกแบบและคำนวณอาคารต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา 49 ทวิ

("ข้อ50" แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ข้อ 51 อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ49เฉพาะกรณีอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วแต่ยังไม่ได้ก่อสร้างและใบอนุญาตยังไม่สิ้นอายุหรือได้รับการต่ออายุใบอนุญาตถ้าประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนหรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีระบบระบายอากาศระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามหมวด 2 และระบบลิฟต์ตามหมวด 6

(2) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

(3) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร

(4) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

(5) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

("ข้อ51" แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ)

ให้ไว้ณวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535

พลเอกอิสระพงศ์ หนุนภักดี

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

("ข้อ 1,2,3,4,5,6,7,8,8 ทวิ,8 ตรี,9,10(4)(ข)(ค),ข้อ 10 ทวิ,25,29,44(3),50 และ 51" ความเดิมได้ถูกยกเลิกบัญญัติเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) และให้ใช้ความใหม่แทนความเพิ่มเติมดังที่พิมพ์ไว้นี้)

กฎกระทรวง
กำหนดการรับน้ำหนักความต้านทานความคงทนของอาคาร
และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว
พ.ศ.๒๕๕๐[๑]

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕(๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และมาตรา ๘(๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๙ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคา รพ.ศ.๒๕๒๒

ข้อ ๒ ในกฎกระทรวงนี้

“บริเวณเฝ้าระวัง” หมายความว่า พื้นที่หรือบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวได้แก่จังหวัดกระบี่จังหวัดชุมพรจังหวัดพังงาจังหวัดภูเก็ตจังหวัดระนองจังหวัดสงขลาและจังหวัดสุราษฎร์ธานี

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่หรือบริเวณที่เป็นดินอ่อนมากที่อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวระยะไกลได้แก่กรุงเทพมหานครจังหวัดนนทบุรีจังหวัดปทุมธานีจังหวัดสมุทรปราการและจังหวัดสมุทรสาคร

“บริเวณที่ ๒”หมายความว่า พื้นที่หรือบริเวณที่อยู่ใกล้รอยเลื่อนที่อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวได้แก่จังหวัดกาญจนบุรีจังหวัดเชียงรายจังหวัดเชียงใหม่จังหวัดตากจังหวัดน่านจังหวัดพะเยาจังหวัดแพร่จังหวัดแม่ฮ่องสอนจังหวัดลำปางและจังหวัดลำพูน

ข้อ๓ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับในบริเวณและอาคารดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณเฝ้าระวังและบริเวณที่ ๑

(ก) อาคารที่จำเป็นต่อความเป็นอยู่ของสาธารณชนเช่นสถานพยาบาลที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืนสถานีดับเพลิงอาคารศูนย์บรรเทาสาธารณภัยอาคารศูนย์สื่อสารท่าอากาศยานโรงไฟฟ้าโรงผลิตและเก็บน้ำประปา

(ข) อาคารเก็บวัตถุอันตรายเช่นวัตถุระเบิดวัตถุไวไฟวัตถุมีพิษวัตถุกัมมันตรังสีหรือวัตถุที่ระเบิดได้

(ค) อาคารสาธารณะที่มีผู้ใช้อาคารได้ตั้งแต่สามร้อยคนขึ้นไปได้แก่โรงมหรสพหอประชุมหอศิลป์พิพิธภัณฑสถานหอสมุดศาสนสถานสนามกีฬาอัฒจันทร์ตลาดห้างสรรพสินค้าศูนย์การค้าสถานีรถและโรงแรม

(ง) สถานศึกษาที่รับนักเรียนหรือนักศึกษาได้ตั้งแต่สองร้อยห้าสิบคนขึ้นไป

(จ) สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อนที่รับเด็กอ่อนได้ตั้งแต่ห้าสิบคนขึ้นไป

(ฉ) อาคารที่มีผู้ใช้อาคารได้ตั้งแต่ห้าพันคนขึ้นไป

(ช) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป

(ซ) สะพานหรือทางยกระดับที่มีช่วงระหว่างศูนย์กลางตอม่อยาวตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป

(ฌ) เขื่อนเก็บกักน้ำเขื่อนทดน้ำหรือฝายทดน้ำที่ตัวเขื่อนหรือตัวฝายมีความสูงตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป

(๒) บริเวณที่ ๒

(ก) อาคารที่จำเป็นต่อความเป็นอยู่ของสาธารณชนเช่นสถานพยาบาลที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืนสถานีดับเพลิงอาคารศูนย์บรรเทาสาธารณภัยอาคารศูนย์สื่อสารท่าอากาศยานโรงไฟฟ้าโรงผลิตและเก็บน้ำประปา

(ข) อาคารเก็บวัตถุอันตรายเช่นวัตถุระเบิดวัตถุไวไฟวัตถุมีพิษวัตถุกัมมันตรังสีหรือวัตถุที่ระเบิดได้

(ค) อาคารสาธารณะได้แก่โรงมหรสพหอประชุมหอศิลป์พิพิธภัณฑสถานหอสมุดศาสนสถานสนามกีฬาอัฒจันทร์ตลาดห้างสรรพสินค้าศูนย์การค้าสถานีรถโรงแรมสถานบริการและอาคารจอดรถ

(ง) สถานศึกษา

(จ) สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน

(ฉ) อาคารที่มีผู้ใช้อาคารได้ตั้งแต่ห้าพันคนขึ้นไป

(ช) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป

(ซ) สะพานหรือทางยกระดับที่มีช่วงระหว่างศูนย์กลางตอม่อยาวตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป

(ฌ) เขื่อนเก็บกักน้ำเขื่อนทดน้ำหรือฝายทดน้ำที่ตัวเขื่อนหรือตัวฝายมีความสูงตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป

ข้อ ๔ การออกแบบโครงสร้างอาคารในข้อ ๓ ให้ผู้คำนวณออกแบบคำนึงถึงการจัดรูปแบบเรขาคณิตให้มีเสถียรภาพในการต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวการกำหนดรายละเอียดปลีกย่อยชิ้นส่วนโครงสร้างรวมทั้งบริเวณรอยต่อระหว่างปลายชิ้นส่วนโครงสร้างต่างๆ และการจัดให้โครงสร้างทั้งระบบอย่างน้อยให้มีความเหนียวเทียบเท่าความเหนียวจำกัด (Limited Ductility) ตามมาตรฐานประกอบการออกแบบอาคารเพื่อต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวของกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือมาตรฐานว่าด้วยการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวที่สภาวิศวกรรับรอง

การคำนวณออกแบบโครงสร้างอาคารแต่ละชิ้นส่วนให้ใช้ค่าหน่วยแรงของผลจากแผ่นดินไหวหรือผลจากแรงลมตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ที่มีต่อชิ้นส่วนโครงสร้างนั้นค่าใดค่าหนึ่งที่มากกว่า

ข้อ ๕ การคำนวณออกแบบโครงสร้างอาคารที่มีรูปทรงไม่สม่ำเสมอหรือโครงสร้างอาคารอื่นๆ ที่ไม่ใช่อาคารตามที่กำหนดในข้อ๖และไม่อยู่ในบริเวณเฝ้าระวังผู้คำนวณออกแบบต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ระดับสามัญวิศวกรขึ้นไปและต้องคำนวณให้อาคารสามารถรับแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวโดยใช้วิธีการคำนวณเชิงพลศาสตร์หรือวิธีอื่นที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานทางทฤษฎีเชิงพลศาสตร์

การคำนวณตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามมาตรฐานว่าด้วยการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวที่สภาวิศวกรรับรองหรือที่จัดทำโดยส่วนราชการหรือนิติบุคคลซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมซึ่งมีวิศวกรระดับวุฒิวิศวกรสาขาวิศวกรรมโยธาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรเป็นผู้ให้คำแนะนำปรึกษาและลงลายมือชื่อรับรองวิธีการคำนวณนั้น

ข้อ ๖ การคำนวณออกแบบโครงสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็นตึกบ้านเรือนโรงหรือสิ่งก่อสร้างอย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและไม่อยู่ในบริเวณเฝ้าระวังให้ผู้คำนวณออกแบบคำนวณให้อาคารสามารถรับแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้โดยคำนวณแรงเฉือนตามวิธีการดังต่อไปนี้

(๑) ให้คำนวณแรงเฉือนทั้งหมดในแนวราบที่ระดับพื้นดินดังนี้

$$V=ZIKCSW$$

V คือ แรงเฉือนทั้งหมดในแนวราบที่ระดับพื้นดิน

Z คือ สัมประสิทธิ์ของความเข้มของแผ่นดินไหวตามที่กำหนดในข้อ ๗

I คือ ตัวคูณเกี่ยวกับการใช้อาคารตามที่กำหนดในข้อ ๘

K คือ สัมประสิทธิ์ของโครงสร้างอาคารที่รับแรงในแนวราบตามที่กำหนดในข้อ ๙

C คือ สัมประสิทธิ์หาค่าได้จากสูตรในข้อ ๑๑

S คือ สัมประสิทธิ์ของการประสานความถี่ธรรมชาติระหว่างอาคารและชั้นดินที่ตั้งอาคารตามที่กำหนดในข้อ ๑๒

W คือ น้ำหนักของตัวอาคารทั้งหมดรวมทั้งน้ำหนักของวัสดุอุปกรณ์ซึ่งยึดตรึงกับที่โดยไม่รวมน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารทั่วไปหรือน้ำหนักของตัวอาคารทั้งหมดรวมกับร้อยละ ๒๕ ของน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับโกดังหรือคลังสินค้า

(๒) ให้กระจายแรงเฉือนทั้งหมดในแนวราบที่ระดับพื้นดินออกเป็นแรงในแนวราบที่กระทำต่อพื้นชั้นต่างๆ ดังต่อไปนี้

(ก) แรงในแนวราบที่กระทำต่อพื้นชั้นบนสุดของอาคารให้คำนวณดังนี้

$$F_t=0.07TV$$

ค่าของF_tที่ได้จากสูตรนี้ไม่ให้ใช้เกิน ๐.๒๕V และถ้าหาก T มีค่าเท่ากับหรือต่ำกว่า ๐.๗ วินาทีให้ใช้ค่าของ F_tเท่ากับ ๐

(ข) แรงในแนวราบที่กระทำต่อพื้นชั้นต่างๆ ของอาคารรวมทั้งชั้นบนสุดของอาคารด้วยให้คำนวณดังนี้

$$F_x=\frac{(V-F_t)w_xh_x}{\sum_{i=1}^{n}w_ih_i}$$

F_t คือ แรงในแนวราบที่กระทำต่อพื้นชั้นบนสุดของอาคาร

F_x คือ แรงในแนวราบที่กระทำต่อพื้นชั้นที่xของอาคาร

T คือ คาบการแกว่งตามธรรมชาติของอาคารมีหน่วยเป็นวินาที หาค่าได้ตามสูตรในข้อ ๑๐

V คือ แรงเฉือนทั้งหมดในแนวราบที่ระดับพื้นดิน

w_x, w_i คือ น้ำหนักของพื้นอาคารชั้นที่xและชั้นที่iตามลำดับ

h_x, h_i คือ ความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นที่xและชั้นที่iตามลำดับ

i=1 สำหรับพื้นชั้นแรกที่อยู่สูงถัดจากพื้นชั้นล่างของอาคาร

$\sum_{i=1}^{n} w_i h_i$ คือ ผลรวมของผลคูณระหว่างน้ำหนักกับความสูงจากพื้นชั้นที่ ๑ ถึงชั้นที่ n

x=1 สำหรับพื้นชั้นแรกที่อยู่สูงถัดจากพื้นชั้นล่างของอาคาร

n คือ จำนวนชั้นทั้งหมดของอาคารที่อยู่เหนือระดับพื้นชั้นล่างของอาคาร

ในการคำนวณออกแบบโครงสร้างอาคารที่มีรูปทรงตามที่ระบุในวรรคหนึ่งผู้คำนวณออกแบบอาจใช้วิธีอื่นได้แต่วิธีการคำนวณออกแบบต้องเป็นไปตามมาตรฐานว่าด้วยการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวที่สภาวิศวกรรับรองหรือที่จัดทำโดยส่วนราชการหรือนิติบุคคลซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมซึ่งมีวิศวกรระดับวุฒิวิศวกรสาขาวิศวกรรมโยธาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรเป็นผู้ให้คำแนะนำปรึกษาและลงลายมือชื่อรับรองวิธีการคำนวณนั้น

ข้อ ๗ ค่าสัมประสิทธิ์ของความเข้มของแผ่นดินไหว (Z)ข องบริเวณที่ ๑ ให้ใช้เท่ากับ๐.๑๙ หรือมากกว่าและบริเวณที่ ๒ ให้ใช้เท่ากับ ๐.๓๘ หรือมากกว่า

ข้อ ๘ ตัวคูณเกี่ยวกับการใช้อาคาร (I) ให้ใช้ดังต่อไปนี้

ชนิดของอาคาร	ค่าของI
(๑) อาคารที่จำเป็นต่อความเป็นอยู่ของสาธารณชนตามข้อ ๓	๑.๕๐
(๒) อาคารที่เป็นที่ชุมนุมคนครั้งหนึ่งๆ ได้มากกว่าสามร้อยคน	๑.๒๕
(๓) อาคารอื่นๆ	๑.๐๐

ข้อ ๙ ค่าสัมประสิทธิ์ของโครงสร้างอาคารที่รับแรงในแนวราบ (K) ให้ใช้ดังต่อไปนี้

ระบบและชนิดโครงสร้างรับแรงในแนวราบ	ค่าของK
(๑) โครงสร้างซึ่งได้รับการออกแบบให้กำแพงรับแรงเฉือน (ShearWall) หรือโครงแกงแนง (BracedFrame) ต้านแรงทั้งหมดในแนวราบ	๑.๓๓
(๒) โครงสร้างซึ่งได้รับการออกแบบให้โครงต้านแรงดัดที่มีความเหนียว (DuctileMoment-ResistingFrame) ต้านแรงทั้งหมดในแนวราบ	๐.๖๗
(๓) โครงสร้างซึ่งได้รับการออกแบบให้โครงต้านแรงดัดที่มีความเหนียวร่วมกับกำแพงรับแรงเฉือนหรือโครงแกงแนงต้านแรงในแนวราบโดยมีข้อกำหนดในการคำนวณออกแบบดังนี้ (ก) โครงต้านแรงดัดที่มีความเหนียวต้องสามารถต้านแรงในแนวราบได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๕ ของแรงในแนวราบทั้งหมด (ข) กำแพงรับแรงเฉือนหรือโครงแกงแนงเมื่อแยกเป็นอิสระจากโครงต้านแรงดัดที่มีความเหนียวต้องสามารถต้านแรงในแนวราบได้ทั้งหมด (ค) โครงต้านแรงดัดที่มีความเหนียวร่วมกับกำแพงรับแรงเฉือนหรือโครงแกงแนงต้องสามารถต้านแรงในแนวราบได้ทั้งหมดโดยสัดส่วนของแรงที่กระทำต่อโครงสร้างแต่ละระบบให้เป็นไปตามสัดส่วนความคงตัว (Rigidity) โดยคำนึงถึงการถ่ายเทของแรงระหว่างโครงสร้างทั้งสอง	๐.๘๐
(๔) หอถังน้ำรองรับด้วยเสาไม่น้อยกว่า ๔ ต้นและมีแกงแนงยึดและไม่ได้ตั้งอยู่บนอาคาร หมายเหตุผลคูณระหว่างค่า K กับค่า C ให้ใช้ค่าต่ำสุดเท่ากับ ๐.๑๒ และค่าสูงสุดเท่ากับ ๐.๒๕	๒.๕
(๕) โครงต้านแรงดัดที่มีความเหนียวจำกัดและโครงอาคารระบบอื่นๆ นอกจากโครงอาคารตาม (๑)(๒)(๓) หรือ (๔)	๑.๐

ข้อ ๑๐ คาบการแกว่งตามธรรมชาติของอาคาร (T) ถ้าไม่สามารถคำนวณหาคาบการแกว่งตามธรรมชาติของอาคารได้ถูกต้องโดยวิธีอื่นให้คำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับอาคารทั่วไปทุกชนิดให้คำนวณตามสูตร

$$T = \frac{0.09h_n}{}$$

(๒) สำหรับอาคารที่มีโครงต้านแรงดัดที่มีความเหนียวให้คำนวณตามสูตร

$$T = 0.10N$$

h_n คือ ความสูงของพื้นอาคารชั้นสูงสุดวัดจากระดับพื้นดิน มีหน่วยเป็นเมตร

D คือ ความกว้างของโครงสร้างของอาคารในทิศทางขนานกับแรงแผ่นดินไหวมีหน่วยเป็นเมตร

N คือ จำนวนชั้นของอาคารทั้งหมดที่อยู่เหนือระดับพื้นดิน

ข้อ ๑๑ ในการคำนวณแรงแผ่นดินไหวที่กระทำต่ออาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารค่าสัมประสิทธิ์ (C) ให้คำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้

$$C = \frac{1}{}$$

ถ้าคำนวณค่าสัมประสิทธิ์ได้มากกว่า ๐.๑๒ ให้ใช้เท่ากับ ๐.๑๒

ข้อ ๑๒ ค่าสัมประสิทธิ์ของการประสานความถี่ธรรมชาติระหว่างอาคารและชั้นดินที่ตั้งอาคาร (S) มีดังต่อไปนี้

ลักษณะของชั้นดิน	ค่าของS
(๑) หิน	๑.๐
(๒) ดินแข็ง	๑.๒
(๓) ดินอ่อน	๑.๕
(๔) ดินอ่อนมาก	๒.๕

“หิน” หมายถึง หินทุกลักษณะไม่ว่าจะเป็นหินคล้ายหินเชล (Shale) หรือที่เป็นผลึกตามธรรมชาติหรือดินลักษณะแข็งซึ่งมีความลึกของชั้นดินไม่เกิน ๖๐ เมตร ที่ทับอยู่เหนือชั้นหินและต้องเป็นดินที่มีเสถียรภาพดีเช่นทรายกรวดหรือดินเหนียวแข็ง

“ดินแข็ง” หมายถึง ดินลักษณะแข็งซึ่งมีความลึกของชั้นดินมากกว่า ๖๐ เมตร ที่ทับอยู่เหนือชั้นหินและต้องเป็นดินที่มีเสถียรภาพดีเช่นทรายกรวดหรือดินเหนียวแข็ง

“ดินอ่อน” หมายถึง ดินเหนียวอ่อนถึงดินเหนียวแข็งปานกลางที่หนามากกว่า๔เมตร อาจจะมีชั้นทรายคั่นอยู่หรือไม่ก็ได้

“ดินอ่อนมาก” หมายถึง ดินเหนียวอ่อนที่มีกำลังต้านทานแรงเฉือนของดินในสภาวะไม่ระบายน้ำ (Undrained Shear Strength) ไม่มากกว่า ๒๔ กิโลปาสกาล (๒,๔๐๐ กิโลกรัมแรงต่อตารางเมตร) และมีความหนาชั้นดินมากกว่า ๔ เมตรเช่นสภาพดินในท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร

ถ้าผลคูณระหว่างค่า C กับค่า S มากกว่า ๐.๑๔ ให้ใช้เท่ากับ ๐.๑๔ เว้นแต่กรณีดินอ่อนมากถ้าผลคูณดังกล่าวมากกว่า ๐.๒๖ ให้ใช้เท่ากับ ๐.๒๖

ข้อ ๑๓ ในการคำนวณการเคลื่อนตัวสัมพัทธ์ด้านข้างระหว่างชั้นที่อยู่ติดกันของอาคาร (Story Drift) ที่เกิดจากแรงในแนวราบตามที่ระบุในข้อ ๖ (๑) และ (๒) การเคลื่อนตัวดังกล่าวต้องไม่เกินร้อยละ ๐.๕ ของความสูงระหว่างชั้น

ข้อ ๑๔ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้างหรืออาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๘ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๐
พลเอกสุรยุทธ์ จุลานนท์
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงาน
การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติ
และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โดยที่ได้มีการปฏิรูประบบราชการโดยให้มีการจัดตั้งกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมขึ้นและให้โอนภารกิจของกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ไปเป็นของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประกอบกับเป็นการสมควรแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมการกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๖ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ แก้ไขโดยมาตรา ๑๑๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวงทบวงกรม พ.ศ.๒๕๔๕ พ.ศ.๒๕๔๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจึงประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๓๕

(๒) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๓๕) ลงวันที่ ๙ กันยายน พ.ศ.๒๕๓๕

(๓) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๕๓๙) ลงวันที่ ๒๒ มกราคม พ.ศ.๒๕๓๙

(๔) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๓๕

(๕) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๓๕) ลงวันที่ ๙ กันยายน พ.ศ.๒๕๓๕

(๖) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๕๓๙) ลงวันที่ ๒๒ มกราคม พ.ศ.๒๕๓๙

(๗) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๓) ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๔๓

ข้อ ๒ ในประกาศนี้“อาคารประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง”หมายความว่าอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ใช้ในการประกอบกิจการค้าปลีกหรือกิจการค้าส่งซึ่งสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ส่วนบุคคลหรือใช้ในครัวเรือนในชีวิตประจำวันเป็นส่วนใหญ่

“ธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง” หมายความว่า กิจการค้าปลีกหรือกิจการค้าส่งซึ่งสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ส่วนบุคคลหรือใช้ในครัวเรือนในชีวิตประจำวันเป็นส่วนใหญ่”

“ค้าปลีก” หมายความว่า การประกอบธุรกิจโดยการขายสินค้าในจำนวนน้อยให้แก่ผู้บริโภค

“ค้าส่ง” หมายความว่า การประกอบธุรกิจโดยการขายสินค้าในจำนวนมากให้แก่ผู้ซื้อเพื่อนำไปขายให้แก่ผู้บริโภคหรือนำไปให้บริการต่อ

ข้อ ๓ ประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติให้เป็นไปตามเอกสารท้ายประกาศ ๑ เว้นแต่ประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการลำดับที่ ๑.๕ และ ๒๖.๒ ตามเอกสารท้ายประกาศ ๑ ให้จัดทำเป็นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

ข้อ ๔ แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นให้เป็นไปตามเอกสารท้ายประกาศ ๒

การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นดังกล่าวต้องจัดทำโดยบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ชำนาญการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๕ ให้นำความในข้อ ๓ มาใช้บังคับสำหรับการขยายขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นโดยอนุโลม

ข้อ ๖ โครงการหรือกิจการตามประกาศในข้อ ๑(๑)(๒) หรือ (๓) ที่ได้ยื่นเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศตามข้อ ๑ (๔)(๕)(๖) หรือ (๗) ต่อไปจนกว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะมีความเห็นอย่างใดอย่างหนึ่ง

ข้อ ๗ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๒

สุวิทย์ คุณกิตติ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายสมพิศ อาญาเมือง
วัน เดือน ปีเกิด	26 พฤศจิกายน 2527
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ พ.ศ. 2549
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	บริษัท สำนักกฎหมายตรรกและการบัญชีจำกัด เลขที่ 2922/180 ชั้น 4 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ตำแหน่ง	กรรมการบริษัท