กฎหมายน่ารู้เกี่ยวกับการออกแบบสถาปัตยกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร

ชินศักดิ์ ตัณฑิกุล

ถ้าเรามองภาพของการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ในช่วงระยะเวลา 15 - 20 ปี ที่ผ่านมา จะพบว่าได้มีการก่อสร้างอาคารลักษณะต่าง ๆ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างเห็นได้ชัด โดยที่อาคารเหล่านั้นล้วนมีความสลับซับซ้อนและมีสภาพการใช้งานที่แตกต่างกันอันเนื่องมาจากความต้องการของเจ้าของอาคาร และผู้ใช้สอยรวมทั้งสภาพของสังคมและเศรษฐกิจ

จากภาวะของการเจริญเติบโตดังกล่าวแล้ว ถ้าพิจารณาให้ละเอียดจะพบว่าอาคารหรือโครงการที่เกิดขึ้นบางส่วนนั้นขาดคุณภาพและไม่มีมาตรฐาน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาต่อสังคมและเมืองเป็นเหตุให้ผู้รับผิดชอบจำเป็นต้องพิจารณาหามาตรการในการควบคุม โดยดำเนินการปรับปรุงกฎและระเบียบต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วให้มีความทันสมัยยิ่งขึ้น รวมทั้งพิจารณาออกกฎระเบียบใหม่มาใช้บังคับเพิ่มเติม ซึ่งกฎระเบียบต่าง ๆ นี้จะมีทั้งในรูปของพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ ประกาศ ระเบียบหรือคำสั่งแล้วแต่กรณี กฎหมายเหล่านี้ล้วนมีผลกระทบต่องานออกแบบโครงการ หรืออาคาร ตั้งแต่การทำให้โครงการออกแบบนั้นมีความเป็นไปได้หรือไม่ ไปจนกระทั่งถึงความเกี่ยวข้องในลักษณะของการควบคุมหรือกำหนดรายละเอียดในเรื่องต่างๆ ได้แก่ ส่วนประกอบของอาคาร รูปลักษณะและขนาดของอาคาร การใช้สอย ปริมาตรและที่ว่าง รวมทั้งความปลอดภัยและสุขอนามัย เป็นต้น

โดยเหตุที่ข้อกฎหมายเหล่านี้มีผลกระทบต่อการจัดทำโครงการในทุกโครงการ ไม่ว่าโครงการนั้นจะเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ หรือการออกแบบอาคารประเภทใดก็ตาม ดังนั้นเมื่อใดที่สถาปนิกได้รับมอบหมายให้ทำการศึกษาความเป็นไปได้

ของโครงการ หรือดำเนินการออกแบบอาคาร สิ่งแรกที่พึงศึกษาก็คือ สำรวจว่ามีข้อกฎหมายใดบ้างที่เกี่ยวข้องกับการทำงานชิ้นนั้น ๆ ซึ่งจะทำให้สามารถรับรู้และวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ของการดำเนินงาน รวมทั้งยังเป็นการกำหนดกรอบของการทำงานให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ทำให้การศึกษาออกแบบโครงการมีข้อผิดพลาดอันอาจต้องดำเนินการแก้ไขในขั้นตอนของการขออนุญาตการก่อสร้างน้อยลง หรืออาจจะไม่มีเลย ซึ่งเป็นการลดความสูญเสียทั้งในด้านของเวลาและค่าใช้จ่ายของทั้งเจ้าของโครงการ และตัวสถาปนิกเองด้วย

ในการศึกษาข้อกฎหมายต่าง ๆ นั้น บางครั้งจะพบว่าข้อกฎหมายขาดความชัดเจน หรืออาจมีข้อขัดแย้งกันเองในระหว่างกฎหมายต่างฉบับกันอันก่อให้เกิดความสับสนขึ้น จนเป็นเหตุให้มีคำถามว่า ควรจะยึดถือข้อความในกฎหมายฉบับใดจึงจะเป็นการถูกต้อง คำตอบในข้อนี้ ก็คือ โดยหลักการเมื่อกฎหมายใด ๆ ก็ตามมีข้อความขัดแย้งกัน ก็ให้ถือกฎหมายที่มี "ศักดิ์" ที่สูงกว่าเป็นหลัก โดยลำดับของศักดิ์นั้นก็ให้พิจารณาถึงที่มาของกฎหมายว่าศักดิ์ของสถาบันที่ออกกฎหมายฉบับนั้น ๆ สถาบันใดมีฐานะที่ต้องรับผิดชอบต่อประชาชนสูงกว่ากัน ซึ่งศักดิ์ของกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับงาน ออกแบบสถาปัตยกรรมนั้น อาจจัดลำดับตามความสำคัญได้ ดังนี้

1. กฎหมายรัฐธรรมนูญ ซึ่งถือว่าเป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศ

2. พระราชบัญญัติ ซึ่งออกโดยองค์กรรัฐสภา และรับสนองพระบรมราชโองการโดยนายกรัฐมนตรี เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นต้น ในกรณีของกฎหมายกลุ่มนี้ ในบางครั้งอาจครอบคลุมถึงประกาศคณะปฏิวัติในกรณีของการออกกฎหมายโดยคณะปฏิวัติด้วย เช่น ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น

3. กฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติฉบับต่าง ๆ มีสาระเพื่อกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ในการปฏิบัติโดยรัฐมนตรีผู้รับผิดชอบมีอำนาจในการออกกฎกระทรวง เช่น กฎกระทรวงฉบับที่.....(พ.ศ.....) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นต้น

นอกจากนี้กฎหมายในกลุ่มที่ออกโดยหน่วยราชการระดับกระทรวง ยังมีในรูปแบบของประกาศอีก เช่น ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมถนนสุขุมวิท ซอย 77 เป็นต้น

4. เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ ประกาศ ระเบียบหรือคำสั่งต่าง ๆ ของท้องถิ่น ซึ่งออกโดยส่วนราชการท้องถิ่นนั้น ๆ เช่นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร เป็นต้น

จากลำดับความสำคัญดังกล่าวจะเห็นว่า หากกฎกระทรวงมีข้อขัดแย้งกับพระราชบัญญัติ ก็ให้ถือข้อความในพระราชบัญญัติเป็นหลัก หากพระราชบัญญัติ 2 ฉบับ มีข้อความขัดแย้งกันก็ควรยึดถือเอาข้อความในพระราชบัญญัติที่มีผลต่อชนหมู่มากเป็นเกณฑ์

ในการเริ่มต้นศึกษาข้อกฎหมายฉบับต่าง ๆ นั้น มีข้อสังเกตประการหนึ่ง คือ ก่อนที่จะลงมือศึกษารายละเอียดใด ๆ สถาปนิกควรจะเริ่มต้นอ่านและทำความเข้าใจเกี่ยวกับนิยามศัพท์ (Definition) ในหมวดวิเคราะห์ศัพท์ของกฎหมายฉบับนั้น ๆ ให้ชัดเจน เพื่อจะได้เข้าใจในความหมายของข้อกฎหมายต่าง ๆ อย่างถูกต้อง

สำหรับการศึกษาข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องนั้น อาจมีความยุ่งยากพอสมควร ทั้งนี้เนื่องจากมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานสถาปัตยกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้น การที่จะศึกษาข้อกฎหมายเหล่านี้ได้อย่างสะดวก จึงควรที่จะทำการจัดกลุ่มของกฎหมายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันไว้ด้วยกัน โดยวิธีการในการจัดกลุ่มนั้นน่าจะมีความเป็นไปได้ที่จะอ้างอิงถึงลักษณะความสัมพันธ์ของกลุ่มกฎหมายกับขั้นตอนของกระบวนการในการศึกษาออกแบบโครงการหรืออาคาร แต่ก่อนที่จะกล่าวถึงกลุ่มของกฎหมายดังกล่าวนั้น ยังมีกฎหมายอยู่ 2 ชุด ที่มีความเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติวิชาชีพในภาพกว้าง และมีความผูกพันกับการออกแบบสถาปัตยกรรมทุกประเภท ซึ่งสถาปนิกจำเป็นที่จะต้องศึกษาและทำความเข้าใจไว้เป็นเบื้องต้น กฎหมายดังกล่าวนี้ ได้แก่

1. พระราชบัญญัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2508 และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติฉบับนี้ รวมทั้งมาตรฐานการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2532 ซึ่งมีสาระในการกำหนดกรอบของการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรมทั้งหมดที่สถาปนิกพึงยึดถือ และปฏิบัติตาม

2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีสาระเกี่ยวข้องกับการกำหนดกรอบ คำจำกัดความเกี่ยวกับการก่อสร้างอำนาจหน้าที่และบทบาทของผู้เกี่ยวข้องและเจ้าพนักงาน ข้อกำหนดและข้อยกเว้นตลอดจนบทลงโทษที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ยังมี

สาระสำคัญซึ่งเกี่ยวพันกับสิทธิอันพึงมีของสถาปนิก และเจ้าของโครงการ เช่น การใช้สิทธิในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารโดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยใช้สิทธิตามมาตรา 39 ทวิ หรือ การใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา 52 เป็นต้น

สำหรับในกลุ่มของกฎหมายอื่น นอกเหนือจากกฎหมาย 2 ชุดที่กล่าวมาแล้ว อาจจัดแบ่งออกตามลักษณะของความสัมพันธ์กับกระบวนการออกแบบจัดทำโครงการได้เป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้

1. กลุ่มของกฎหมายที่เกี่ยวเนื่องกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
2. กลุ่มของกฎหมายที่เกี่ยวเนื่องกับการออกแบบโครงการ
3. กลุ่มของกฎหมายที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดเตรียมแบบเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

1. กลุ่มของกฎหมายที่เกี่ยวเนื่องกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

กฎหมายในกลุ่มนี้จะมีความเกี่ยวข้องกับขั้นตอนในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ทั้งในลักษณะของการเตรียมการเพื่อดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อจัดทำโครงการ หรือการดำเนินการเพื่อจัดทำโครงการบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งโดยทั่วไปจะมีสาระเกี่ยวเนื่องกับการจำกัดประเภทและขนาดของอาคารที่สร้างได้ และการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท กฎหมายในกลุ่มนี้อาจแบ่งออกได้เป็น 3 ชุด คือ

1.1 กลุ่มของกฎหมายการผังเมือง

กฎหมายที่อยู่ในกลุ่มนี้จะประกอบด้วย

1.1.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2525 ซึ่งมีสาระเกี่ยวข้องกับภาพรวมของการผังเมือง การวางและจัดทำผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ พร้อมรายละเอียดประกอบ

1.1.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่กรุงเทพมหานคร โดยมีสาระในการจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยวิธีการจัดวางผังการใช้ที่ดิน กำหนดประเภทของอาคารที่สามารถสร้างได้ และห้ามสร้างในพื้นที่แต่ละบริเวณครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีเกณฑ์ซึ่งจะต้องศึกษาประกอบด้วย คือ หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

1.2 กลุ่มของกฎหมายควบคุมพื้นที่เฉพาะ

กฎหมายในกลุ่มนี้โดยภาพรวมจะเป็นการกำหนดมาตรการทางผังเมือง ซึ่งมีสาระเป็นการควบคุมการก่อสร้างอาคารโดยห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณที่กำหนด กฎหมายเหล่านี้มีอยู่ทั้งในรูปของ กฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ และประกาศ ซึ่งโดยทั่วไปจะสามารถจำแนกตามวัตถุประสงค์ของการออกกฎหมายเพื่อบังคับใช้ได้เป็น 6 กลุ่ม คือ

1.2.1 กลุ่มของกฎหมายเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของบริเวณที่อยู่อาศัย ซึ่งสาระสำคัญจะเป็นการกำหนดการห้ามก่อสร้าง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดในบริเวณที่กำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการพักอาศัย ได้แก่

1) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพฯ เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2502 เขตปทุมวัน ยานนาวา และบางรัก และฉบับที่ 5 พ.ศ. 2505 เขตพญาไท (ดูประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2535 ประกอบด้วย)
2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2525 ซึ่งครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของเขตพญาไท ปทุมวัน ยานนาวา และบางรัก

1.2.2 กลุ่มของกฎหมายเพื่อป้องกันการเกิดปัญหาการจราจร และเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยริมถนนสายหลักที่สำคัญ เป็นกลุ่มของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือ บางประเภทริมถนน..... พ.ศ..... ซึ่งสาระสำคัญคือ ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทที่ระบุไว้ในข้อบัญญัติ ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนที่

กำหนดทั้งสองฟาก ได้แก่

1) ริมถนนเจ้าพระยา (ถนนพระราม ที่ 3) พ.ศ. 2524
2) ริมถนนรัชดาภิเษก (มีหลายฉบับ) พ.ศ. 2528 - 30
3) ริมถนนศรีนครินทร์ พ.ศ. 2530
4) ริมถนนพระรามที่ 9 พ.ศ. 2530
5) ริมถนนรามคำแหง พ.ศ. 2531
6) ริมถนนสุขาภิบาล 1 พ.ศ. 2531
7) ริมถนนแจ้งวัฒนะ พ.ศ. 2532
8) ริมถนนสุขาภิบาล 2 พ.ศ. 2532
9) ริมถนนสะพานกรุงธน-ตลิ่งชันและริมถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี พ.ศ. 2534
10) ริมถนนรามอินทรา และถนนสุวินทวงศ์ พ.ศ. 2534
11) ริมถนนพระรามที่ 2 พ.ศ. 2534
12) ริมถนนบรมราชชนนี พ.ศ. 2535
13) ริมถนนร่มเกล้า พ.ศ. 2535
14) ริมถนนวงแหวนรอบนอก พ.ศ. 2535
15) ริมถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) พ.ศ. 2535
16) ริมถนนสุวินทวงศ์ พ.ศ. 2535
17) ริมถนนฉลองกรุง และริมถนนเชื่อมสัมพันธ์ พ.ศ. 2535
18) ริมถนนกรุงธนบุรี พ.ศ. 2535

1.2.3 กลุ่มของกฎหมายเพื่ออนุรักษ์โบราณสถานและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เป็นกลุ่มของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทภายในบริเวณ..... พ.ศ. ..... โดยมีสาระสำคัญในการควบคุมชนิด ประเภท หรือขนาดของอาคารในบริเวณที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ได้แก่

1) ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน พ.ศ. 2528
2) ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก พ.ศ 2530
3) ภายในบริเวณฝั่งธนบุรี ตรงข้ามบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ พ.ศ. 2535
4) บริเวณโดยรอบอุทยานเฉลิมพระเกียรติ สมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี พ.ศ. 2538

1.2.4 กลุ่มของกฎหมายเพื่อกำหนดพื้นที่รับน้ำตามโครงการป้องกันน้ำท่วมกรุงเทพมหานคร ในส่วนของกฎหมายชุดนี้ มีเพียง 1 ฉบับ คือ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่บางส่วนของเขตมีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง พ.ศ. 2525

1.2.5 กลุ่มของกฎหมายเพื่อการสงวนพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ใกล้เมือง เป็นกลุ่มของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่..... พ.ศ..... ซึ่งมีสาระสำคัญในการควบคุมชนิด และประเภทของอาคารในบริเวณที่กำหนดให้ เป็นอาคารเกี่ยวเนื่องกับการเกษตรกรรม บริเวณที่กำหนดได้แก่

1) พื้นที่บางแขวง ในเขตภาษีเจริญ พ.ศ. 2525 และ 2534
2) พื้นที่บางแขวง ในเขตตลิ่งชัน พ.ศ. 2525 และ 2534

1.2.6 กลุ่มของกฎหมายเพื่อรักษาความปลอดภัยของสถาบันระดับสูง และบริเวณที่สมควรรักษาเป็นพิเศษเฉพาะแห่ง เป็นกลุ่มของกฎหมายซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดประเภทและขนาดของอาคารที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงในบริเวณโดยรอบสถานที่สำคัญ กฎหมายเหล่านี้มีอยู่ทั้งในรูปของกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ได้แก่

1) กฎกระทรวง มีอยู่ 1 ฉบับ คือกฎกระทรวงฉบับที่ 16 (พ.ศ. 2530) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีสาระสำคัญในการห้ามก่อสร้างอาคารหลายชนิด และประเภท รวมทั้งการควบคุมความสูงของอาคาร (12.00 และ 18.00 เมตร) บริเวณรอบนอกแนวเขตที่ดินของพุทธมณฑล
2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2522 ซึ่งมีสาระสำคัญเป็นการควบคุมความสูงของอาคารในบริเวณโดยรอบ

อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ (16.00 และ 24.00 เมตร)

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท..... พ.ศ..... ได้แก่

ก. บริเวณโดยรอบพระราชวังสวนจิตรลดา พ.ศ. 2526 และ 2535 ซึ่งมีสาระสำคัญเป็นการควบคุมความสูงของอาคาร (12.00 และ 20.00 เมตร) และประเภทของอาคารบริเวณโดยรอบพระราชวังสวนจิตรลดา

ข. บริเวณโดยรอบศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2532 ซึ่งมีสาระสำคัญเป็นการควบคุมความสูงของอาคาร (9.00 เมตร) และขนาดของอาคาร (ชั้นล่างไม่เกิน 80 ตารางเมตร และพื้นที่รวมไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร) และประเภทของอาคารบริเวณโดยรอบศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย

ค. บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ซึ่งมีสาระสำคัญเป็นการควบคุมประเภทของอาคารและความสูงของอาคาร (15.00 และ 23.00 เมตร) บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9

1.3 กลุ่มของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวเนื่อง

กฎหมายในกลุ่มนี้จะเป็นกฎหมายที่ออกโดยหน่วยราชการต่าง ๆ เพื่อควบคุมบริเวณที่มีความจำเป็นโดยมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันไป เช่น เพื่อรักษาความปลอดภัย เพื่อความเหมาะสมในการใช้งานทางเทคนิคบางประการ เพื่อจัดระบบควบคุมอาคารริมทางหลวง และอื่น ๆ ได้แก่

1.3.1 กฎหมายในกลุ่มของพระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ. 2476 ซึ่งมีสาระสำคัญในการควบคุมประเภทและขนาดของอาคารที่สร้างได้และห้ามสร้างในบริเวณโดยรอบเขตปลอดภัยทางทหาร

1.3.2 กฎหมายในกลุ่มของพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ และควบคุมขนาดของอาคารโดยเฉพาะอย่างยิ่งความสูงของอาคาร ในบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ

1.3.3 กฎหมายในกลุ่มของพระราชบัญญัติวิทยุคมนาคม พ.ศ. 2498 ซึ่งมีสาระสำคัญในการควบคุมการก่อสร้างอาคารในบริเวณเส้นทางสัญญาณวิทยุคมนาคม

1.3.4 กฎหมายในกลุ่มของพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 และประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 พ.ศ. 2515 ซึ่งมีสาระสำคัญในการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบริเวณริมเขตทางหลวง

1.3.5 กฎหมายอื่น ๆ ได้แก่ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อก่อสร้างถนน ทางด่วนพิเศษ การห้ามก่อสร้างบริเวณแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง เป็นต้น

ในการตรวจสอบข้อกฎหมายในส่วนนี้จำเป็นจะต้องตรวจสอบกับหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงเพื่อป้องกันความผิดพลาดของข้อมูล

นอกจากกฎหมายทั้ง 3 กลุ่มดังกล่าวแล้ว ยังมีกฎหมายอีก 1 ฉบับ ซึ่งเข้ามามีส่วนในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ในเรื่องของการจำกัดขนาดของอาคารที่จะปลูกสร้างได้ในบริเวณที่ควบคุม ซึ่งจะมีผลต่อการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการด้วย ได้แก่ กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีสาระสำคัญในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมขนาดของอาคารที่จะต้องปลูกสร้างติดกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง ไม่น้อยกว่าที่กำหนด (10.00 และ 18.00 เมตร) โดยอาคารที่เข้าข่ายในการควบคุมได้แก่ อาคารสูง (สูงตั้งแต่ 23.00 เมตร ขึ้นไป) และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่อาคารรวมเกินกว่า 10,000 ตารางเมตร) ซึ่งนอกจากนี้อาคารทั้งสองลักษณะดังกล่าว ยังถูกควบคุมในเรื่องของการเว้นที่ว่างโดยรอบอาคาร (6.00 เมตร) และค่าสูงสุดของอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกัน (F.A.R.- FLOOR AREA RATIO) ไม่เกิน 10 ต่อ 1

2. กลุ่มของกฎหมายที่เกี่ยวเนื่องกับการออกแบบอาคาร

กฎหมายในกลุ่มนี้จะมีความเกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร ทั้งในส่วนของผังโครงการและตัวอาคาร ซึ่งกฎหมายในกลุ่มนี้อาจแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

2.1 กลุ่มกฎหมายหลัก

เป็นกลุ่มของกฎหมายที่เกี่ยวเนื่องกับการออกแบบอาคารทุกประเภท โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ชุด ได้แก่

2.1.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีสาระสำคัญในการควบคุมลักษณะ แบบ รูปทรง ที่ว่างและสัดส่วนของอาคาร และส่วนประกอบต่างๆของอาคารกำลังวัตถุและน้ำหนักบรรทุกแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ซึ่งโดยรวมจะเกี่ยวข้องกับระยะเว้นว่าง หรือระยะร่นของแนวอาคารจากเขตที่ดิน และระบบการสุขาภิบาล ซึ่งข้อบัญญัตินี้จะเป็นกฎหมายหลักที่ใช้ควบคุมลักษณะโดยรวมของการออกแบบก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร

2.1.2 กลุ่มของกฎหมายควบคุมเรื่องความปลอดภัยและสุขอนามัยในอาคาร ประกอบด้วย กฎหมาย 4 ชุด ได้แก่

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีสาระสำคัญในการควบคุมความปลอดภัย คุณภาพและสุขอนามัยในอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง ระบบประปา ระบบกำจัดขยะมูลฝอย และระบบลิฟท์โดยสารและลิฟท์ ดับเพลิงของอาคาร
2) กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีสาระสำคัญในการควบคุมความปลอดภัย คุณภาพและสุขอนามัยในอาคารประเภทต่าง ๆ เช่น ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด อาคารที่ใช้เป็นชุมนุมของประชาชน (โรงมหรสพ โรงแรม โรงพยาบาล ศูนย์การค้า โรงงาน ฯลฯ) อาคารอยู่อาศัยรวมตั้งแต่ 4 หน่วยขึ้นไป หอพักและอาคาร อื่น ๆ ที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป เป็นต้น โดยกำหนดมาตรฐานของแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ
3) กฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดมาตรฐานของการจัดระบบการระบายน้ำและการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลของอาคารประเภทต่าง ๆ ซึ่งโดยภาพรวมเป็นการกำหนดให้อาคารต้องจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ และมีที่รองรับขยะมูลฝอยและสิ่ง-ปฏิกูลตามลักษณะที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับนี้
4) ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2531 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟทางอากาศ และลักษณะรูปแบบของบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟทางอากาศ

2.1.3 กลุ่มของกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและการจัดที่จอดรถยนต์ ประกอบด้วย กฎหมาย 4 ชุด ได้แก่

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ จำนวนที่จอดรถยนต์ที่ต้องจัดให้มีขนาดของที่จอดรถยนต์ และขนาดรวมทั้งตำแหน่งที่ตั้งของทางเข้าออกของรถยนต์ทางสาธารณะ
2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.

2522 ซึ่งมีสาระสำคัญในการยกเลิกข้อกำหนดบางประการในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ได้แก่ การกำหนดขนาดของที่จอดรถยนต์ โดยได้กำหนดขนาดของช่องของที่จอดรถยนต์ให้เล็กลง นอกจากนี้ยังได้กำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับระยะความสูงสุทธิของส่วนต่าง ๆ ของอาคารจอดรถยนต์ ตลอดจนรายละเอียดของการจัดระบบยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟท์ และลักษณะของอาคารจอดรถยนต์ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถยนต์ด้วยเครื่องจักรกล

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดลักษณะของอาคารจอดรถยนต์และส่วนประกอบต่าง ๆ ได้แก่ วัสดุก่อสร้าง ความสูงของอาคาร ผนัง ช่องเปิดและที่ว่างโดยรอบอาคาร ลักษณะของทางลาด จำนวนของห้องน้ำส้วมที่ต้องจัดให้มี รวมทั้งการจัดระบบระบายอากาศประปาระบายน้ำแสงสว่างและดับเพลิงของอาคารจอดรถยนต์

4) ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดเกณฑ์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับลักษณะและขนาดของการตัดคันหินทางเท้า การลดระดับคันหินทางเท้า และการทำทางเข้าออกของรถยนต์จากที่ดินส่วนบุคคลเชื่อมสู่ทางสาธารณะ

นอกจากกฎหมายหลักทั้ง 4 ฉบับที่กล่าวมาแล้วนั้น ยังมีข้อกฎหมายอื่นที่ควรจะศึกษาประกอบกันไปด้วย ได้แก่

1) ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง คำแนะนำเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่อยู่ในข่ายที่จะต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์และทางเข้าออกรถยนต์ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งประกาศ ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2519 โดยมีสาระสำคัญเป็นการแนะนำให้ผู้ออกแบบเสนอแบบและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดที่จอดรถยนต์ให้กรุงเทพมหานครตรวจสอบ ในหลักการเสียก่อนว่ามีความถูกต้องตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ก่อนที่จะดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอย่างเป็นทางการ

2) ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องท่อดันน้ำดับเพลิงตามมาตรฐานของกองตำรวจดับเพลิง ลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2522 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับมาตรฐานการจัดให้มีท่อดันน้ำดับเพลิงในอาคารจอดรถยนต์ ทั้งในส่วนของขนาด จำนวน ที่ตั้ง และการติดตั้งท่อดันน้ำดับเพลิง และสายส่งน้ำ

3) ประกาศกรุงเทพมหานคร ที่ ป 281/2535 ข้อ 1.2 ซึ่งมีสาระสำคัญเป็นการให้คำแนะนำเกี่ยวกับการคิดคำนวณพื้นที่อาคารเพื่อใช้คำนวณหาจำนวนที่จอดรถที่ต้องจัดให้มีตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม

การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

4) ประกาศกรมทางหลวงที่ 82/2516 เรื่องข้อกำหนดเงื่อนไขในการอนุญาตให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในที่ดินริมเขตทางหลวงพิเศษ ทางหลวงแผ่นดิน และทางหลวงจังหวัด ตามความในข้อ 44 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดขนาดและจำนวนที่จอดรถยนต์ที่ต้องจัดให้มีและขนาดของที่ว่างด้านหน้าสำหรับทำถนนที่ต้องจัดไว้ สำหรับอาคารประเภทต่าง ๆ ที่ปลูกสร้าง ดัดแปลง หรือต่อเติมในที่ดินริมเขตทางหลวง

2.2 กลุ่มของกฎหมายเกี่ยวเนื่อง

เป็นกลุ่มของกฎหมายข้างเคียงซึ่งมีผลกระทบต่อการออกแบบในแง่ของรายละเอียด ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

2.2.1 กลุ่มของกฎหมายควบคุมคุณภาพของอาคารโดยรวม ประกอบด้วย

1) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งมีสาระสำคัญในการควบคุมมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้แก่ คุณภาพของน้ำ อากาศ เสียง และสภาวะอื่น ๆ ของสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้อาคารหรือโครงการบางประเภท (ตามที่ระบุในประกาศที่เกี่ยวข้อง) ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม เพื่อพิจารณาให้ความเห็น นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภท และบางขนาด รวมทั้งการกำหนดเขตควบคุมมลพิษด้วย

2) พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 ซึ่งมีสาระสำคัญในการส่งเสริมและควบคุมการประหยัดพลังงานที่ใช้ในโครงการ หรืออาคารต่าง ๆ เช่น การลดความร้อนจากแสงอาทิตย์เข้าสู่อาคาร การปรับอากาศและการใช้แสงสว่างในอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ การใช้วัสดุก่อสร้างอาคารที่จะช่วยอนุรักษ์พลังงาน

2.2.2 กลุ่มของกฎหมายซึ่งเกี่ยวเนื่องกับอาคารหรือโครงการเฉพาะประเภท ประกอบด้วย

1) กลุ่มของกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ประกอบด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2 ชุด ได้แก่
   - ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เรื่อง ควบคุมการจัดสรรที่ดิน (พ.ศ. 2515) และกฎกระทรวงที่ออกตามความในประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้
   - ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า การจัดระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูโภค รวมทั้งบริการสาธารณะที่จำเป็นต้องจัดให้มีใน โครงการ

2) กลุ่มของกฎหมายเกี่ยวเนื่องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแม้จะไม่มีสาระสำคัญเกี่ยวเนื่องกับการออกแบบโดยตรง แต่ก็ควรศึกษาไว้เพื่อประกอบการพิจารณาในดำเนินการออกแบบอาคารชุด

3) กลุ่มของกฎหมายเกี่ยวเนื่องกับพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 พ.ศ. 2484, พ.ศ. 2495 และพ.ศ. 2503 ซึ่งสาระสำคัญเป็นการกำหนดมาตรฐานของโรงแรม เช่น ขนาดและส่วนประกอบของโรงแรม ระบบไฟฟ้า ปรับอากาศ การป้องกันเพลิง และการหนีไฟ เป็นต้น

4) กลุ่มของกฎหมายเกี่ยวเนื่องกับพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสุดของลักษณะ ระยะขนาด และส่วนประกอบต่าง ๆ ของอาคาร ความมั่นคง ความปลอดภัย และการควบคุมการปล่อยของเสีย และมลพิษที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ยังควบคุมถึงการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างโรงงานบางประเภทอีกด้วย

5) กลุ่มของกฎหมายเกี่ยวเนื่องกับพระราชบัญญัติป้องกันภยันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ พ.ศ. 2464 ซึ่งมีสาระสำคัญในการควบคุมการจัดตั้งสถานที่สำหรับการเล่นมหรสพ (เช่น โรงภาพยนตร์ โรงละคร เป็นต้น) โดยกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับที่ตั้งทางเข้าทางออก ทางหนีภัยฉุกเฉิน ทางเดิน บริเวณที่นั่ง ห้องฉายภาพยนตร์ และการจัดการป้องกันอัคคีภัยใน โรงมหรสพ

นอกจากกฎหมายในกลุ่มต่าง ๆ ดังกล่าวแล้ว ยังมีกฎหมายอีกหลายชุด ซึ่งมีความเกี่ยวเนื่องกับการออกแบบในบางกรณีเป็นการเฉพาะ เช่น กฎหมายในกลุ่มของพระราชบัญญัติสถานพยาบาล พ.ศ. 2504 พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ตลาดเอกชน พ.ศ. 2518 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการค้าซึ่งเป็นที่รังเกียจหรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพ พ.ศ. 2519 เป็นต้น

ในขั้นตอนของการออกแบบอาคารนั้น นอกจากกฎหมายต่าง ๆ ซึ่งเป็นข้อบังคับที่สถาปนิกพึงศึกษาและปฏิบัติตามดังได้กล่าวมาแล้วนั้น ยังมีข้อกฎหมายที่น่าสนใจและเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการทำงานและเป็นการป้องกันความผิดพลาดอันอาจเกิดขึ้นได้ในการออกแบบ คือ การใช้สิทธิตามกฎหมายในการหารือข้อสงสัยไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นในกรณีต่าง ๆ ตามมาตรา 13 ตรี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 โดยมีความดังนี้

"มาตรา 13 ตรี ถ้าผู้ซึ่งต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้มีข้อสงสัยเกี่ยวกับ

(1) การกำหนดระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือ เขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนนตรอกซอยทางเท้าหรือที่สาธารณะ หรือ

(2) การกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใด หรือ ประเภทใด

ผู้นั้นมีสิทธิหารือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้โดยทำเป็นหนังสือ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตอบข้อหารือนั้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า มีความจำเป็นต้องขอคำปรึกษาจากคณะกรรมการควบคุมอาคารเสียก่อน หรือมีเหตุจำเป็นอื่นใด ก็ให้ขยายกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสามสิบวัน

ในกรณีที่ผู้หารือตามวรรคหนึ่ง ได้ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยถือปฏิบัติตามคำตอบ ข้อหารือของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ถ้าต่อมาปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตอบข้อหารือโดยผิดพลาด เป็นเหตุให้ผู้หารือได้ดำเนินการดังกล่าวไปโดยไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้นั้นไม่ต้องรับโทษ"

3. กลุ่มของกฎหมายที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดเตรียมแบบเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

กฎหมายในกลุ่มนี้จะมีความเกี่ยวข้องกับการกำหนดมาตรฐานของแบบ องค์ประกอบของแบบและเอกสารที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งสถาปนิกจำเป็นต้องศึกษาและปฏิบัติตามเพื่อลดการสูญเสียเวลาในการขออนุญาต ซึ่งกฎหมายเหล่านี้ประกอบด้วย

3.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

มีสาระในการกำหนดหลักการโดยรวมของการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ดังได้กล่าวไปแล้วในเบื้องต้น)

3.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

มีสาระสำคัญในการกำหนดระเบียบการยื่นแบบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เอกสารที่ต้องมีเพื่อประกอบการขออนุญาต รายละเอียดองค์ประกอบของแบบมาตราส่วนและรายละเอียดของการแสดงแบบ ซึ่งในส่วนของการจัดทำแบบเพื่อยื่นขออนุญาตนั้น ควรศึกษากฎกระทรวงฉบับนี้ในส่วน ข้อ 9 และ 10 ให้รอบคอบ

3.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

มีสาระสำคัญเกี่ยวเนื่องกับการแสดงแบบเพื่อยื่นคำขออนุญาตเฉพาะในส่วนของข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฉบับนี้ ซึ่งแบบในส่วนดังกล่าวเป็นแบบเพิ่มเติมจากที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ที่ได้กล่าวไปแล้ว

3.4 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

มีสาระสำคัญเกี่ยวเนื่องกับการกำหนดรายละเอียดขององค์ประกอบของแบบ ได้แก่ แผนผัง แบบก่อสร้าง รายการก่อสร้างและรายการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดอยู่ในหมวดที่ 3 ของข้อบัญญัติฉบับนี้

3.5 ประกาศกรุงเทพมหานคร ที่ ป.281/2535

มีสาระสำคัญในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับรายการเอกสารและแบบ ที่ต้องยื่นเพื่อขออนุญาตก่อสร้าง รวมทั้งวิธีการคำนวณการจัดพื้นที่จอดรถยนต์ด้วย ซึ่งประกาศฉบับนี้จะมีภาคผนวกซึ่งสถาปนิกสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการตรวจสอบความพร้อมของเอกสารต่าง ๆ ที่จะใช้ยื่นขออนุญาตได้เป็นอย่างดี

นอกจากกฎหมายดังกล่าวซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการจัดเตรียมแบบเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารแล้วยังมีข้อกฎหมายซึ่งน่าสนใจและควรศึกษาไว้เพื่อใช้ในกรณีที่เหมาะสม ซึ่งบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ 2535 อยู่ 2 ส่วน ได้แก่

1. การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ต้องยื่นขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 39 ทวิ และมาตรา 39 ตรี ซึ่งสาระสำคัญในข้อกฎหมายดังกล่าว เป็นการกำหนดวิธีการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายละเอียดเอกสารที่ต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นในกรณีที่ต้องการดำเนินการตามข้างต้น ซึ่งในกรณีนี้ผู้รับผิดชอบออกแบบอาคารจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทวุฒิสถาปนิกตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรมและผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมโดยผู้ที่รับผิดชอบดังกล่าวยังจะต้องไม่เป็นผู้ที่ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา 49 ทวิ ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วย

2. การอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามความในหมวด 5 การอุทธรณ์ ซึ่งมีสาระสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งในมาตรา 51 มาตรา 51 ทวิ และมาตรา 52 ว่าด้วยสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ของผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นในกรณีต่าง ๆ รวมทั้งการกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ การพิจารณาอุทธรณ์ และสิทธิของผู้ยื่นอุทธรณ์ ในกรณีที่ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่จะเสนอคดีต่อศาล

จากที่ได้กล่าวมาจะเห็นได้ว่า ข้อกฎหมายทั้ง 2 ส่วนนี้ เป็นการให้สิทธิแก่ผู้ออกแบบในการดำเนินการตามแต่กรณี ซึ่งอาจกระทำได้ตามความเหมาะสม

บทสรุป

ดังที่ได้กล่าวมาทั้งหมดนั้น จะเห็นได้ว่ามีข้อกฎหมายและมาตรการต่าง ๆ ของรัฐในการควบคุมปริมาณ ขนาด และคุณภาพของโครงการ และอาคารตามควรแก่การรักษาและแก้ไขปัญหาของสังคมและเมืองอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ข้อกฎหมายก็เป็นเพียงมาตรการเพื่อการควบคุมความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการก่อสร้างของเมืองเท่านั้น

ในการควบคุมก็ย่อมหมายถึง การกำหนดขั้นสูงสุดของการกระทำได้ในบางกรณี และมาตรฐานขั้นต่ำสุดที่ต้องกระทำในบางกรณี แต่ความเหมาะสมของแบบไม่ว่าจะเป็นของโครงการหรืออาคารใดก็ตามจะอยู่ ณ จุดใดนั้น พึงเป็นวิจารณญาณของ **"ผู้ออกแบบที่ดี"** ที่จะกำหนดว่า ภายใต้กรอบของกฎหมายนั้น โครงการ หรืออาคารควรจะมีลักษณะอย่างไร งานสถาปัตยกรรมที่ดีมิได้หมายความว่าเป็นงานที่ออกแบบก่อสร้างได้ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่ว่าในกรณีของการ "ตรง" ต่อข้อกฎหมายโดยตรง หรือ "ตรง" ต่อข้อกฎหมาย

โดยใช้ ช่องว่างของกฎหมายเป็นข้ออ้างเท่านั้น หากยังต้องพิจารณาอีกว่า ในการออกแบบสถาปนิก ได้คำนึงถึงความเหมาะสมต่อการใช้สอย สภาพแวดล้อม วัฒนธรรมและความเป็นอยู่ของสังคม ตลอดจนมี "จรรยาบรรณ" ที่จะรักษาความเป็นสถาปนิกในการประกอบวิชาชีพเพื่อรับใช้สังคมเพียงใดหรือไม่

หมายเหตุ เนื่องด้วยข้อกฎหมายมีการเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงและปรับปรุงอยู่ทุกเมื่อ ดังนั้นข้อเขียนนี้อาจไม่ทันสมัยอยู่ได้ในโอกาสต่อ ๆ ไป ฉะนั้นในการศึกษาข้อกฎหมาย จึงควรศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติมอยู่เสมอ

ข้อเขียนนี้ใช้ข้อมูลอ้างอิงส่วนใหญ่จากหนังสือกฎหมายอาคาร อาษา 2538 ซึ่งจัดพิมพ์ ครั้งที่ 1 เมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2538 โดยสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์