

การบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารมณฑลสายหลัก

: ศึกษากรณีถนนรัชดาภิเษก

ช่างตั้งแต่สี่แยก อ.ส.ม.ท. ถึงทางแยกต่างระดับรัชวิภาวดี



นายยงยุทธ ตวีรัตน์ไพฑูริย์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-426-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ENFORCEMENT OF LAW REGULATING BUILDING
CONSTRUCTION ALONG MAJOR STREETS
: A CASE STUDY OF RACHADAPICHAEK ROAD
FROM T.O.T. INTERSECTION TO RACHA-VIPAFADEE FLY-OVER



Mr.Yongyuth Treeratpituk

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1995

ISBN 974-632-426-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารริมถนนสายหลัก
: ศึกษากรณีถนนรัชดาภิเษก ช่วงตั้งแต่สี่แยก อ.ส.ม.ท. ถึงทางแยก
ต่างระดับรัชวิภาวดี

โดย นายยงยุทธ ตวีรัตน์พิทักษ์
ภาควิชา นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. สุئیเย่ มัลลิกะมาลย์
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

.....
(ศาสตราจารย์ ดร. สันติ อุสุวรรณ) คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะกรรมการวิทยานิพนธ์

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วานิช ชุตินวงศ์) ประธานกรรมการ

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุئیเย่ มัลลิกะมาลย์) อาจารย์ที่ปรึกษา

.....
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ) อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

.....
(อาจารย์ ดร.กมลชัย รัตนเสถียรวงศ์) กรรมการ

.....
(อาจารย์ไมตรี เรืองปิ่น) กรรมการ

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ยงยุทธ ตริรัตน์พิทักษ์ : การบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารริมถนนสายหลัก :
ศึกษากรณีถนนรัชดาภิเษก ช่วงตั้งแต่สี่แยก อ.ส.ม.ท. ถึงทางแยกต่างระดับรัชวิภาวดี
(ENFORCEMENT OF LAW REGULATING BUILDING CONSTRUCTION ALONG MAJOR
STREETS : A CASE STUDY OF RACHADAPICHAEK ROAD FROM T.O.T.
INTERSECTION TO RACHA-VIPAVADEE FLY-OVER) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.สุนีย์
มัลลิกะมาลัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 120 หน้า
ISBN 974-632-426-8

การวิจัยมีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาถึงการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดระยะ 15 เมตร จากเขตถนน ถึงตัวอาคาร โดยใช้สองฟากฝั่งถนนรัชดาภิเษก เป็นกรณีศึกษา การศึกษานี้จะเน้นถึงผลกระทบของกฎหมายที่มีต่อการจราจร, เศรษฐกิจ และสังคม และสิ่งแวดล้อม

การศึกษาพบว่า การบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามหลักการและเหตุผลของการตราข้อบัญญัติเพียงเท่านั้น ปัญหาสิ่งแวดล้อมจากอาคารสูง เป็นผลกระทบทางลบที่เกิดขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตามการบังคับใช้กฎหมายนี้ได้ส่งผลดีต่อสังคม และเศรษฐกิจ

ข้อเสนอแนะ เพื่อที่จะให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพขึ้นควรจะได้มีการนำ มาตรการต่าง ๆ มาใช้คือ กฎหมายอื่น ได้แก่ พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และมาตรการอื่น ๆ ได้แก่ มาตรการการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การห้ามตัดทางเท้าเพื่อเป็นทางรถวิ่ง การกำหนดความหนาแน่นด้วยสัดส่วนของเนื้อที่ใช้สอยต่อเนื้อที่ดิน และมาตรการภาษี เป็นต้น

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาควิชานิติศาสตร์
สาขาวิชานิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิสิต ยงยุทธ ตริรัตน์พิทักษ์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

##C370790 : MAJOR LAW
KEY WORD: ENFORCEMENT/BUILDING/LAW/STREET

YONGYUTH TREERATPITUK : ENFORCEMENT OF LAW REGULATING BUILDING
CONSTRUCTION ALONG MAJOR STREETS : A CASE STUDY OF RACHADAPICHAEK
ROAD FROM T.O.T. INTERSECTION TO RACHA-VIPAVADEE FLY-OVER,
THESIS ADVISOR : ASSO.PROF.SUNEE MALLIKAMARL, Ph.D., CO.ADVISOR :
ASSO.PROF.SAKCHAI KIRINPANU, 120 pp. ISBN 974-632-426-8

The research has the main objective to study the enforcement of Law regulating on building construction in the Bangkok Metropolitan Area (BMA) concentrating on 15 meter set back along major street to building by taking Rachadapichaek Road from T.O.T. Intersection to Rachada-Vipavadee Fly-over as a case study. The study has focused on its impact on traffic, socio-economic, and environment. In addition, the recommendations are proposed as a guideline for its improvement for better enforcement.

The research found that the enforcement can be achieved its principle due to lacking of ignorance in constructing buildings which have been prohibited by the law. The enforcement cannot achieve its main goal of solving the traffic problems, it's only release its severity. The environmental problem become a negative impact from high buildings.

The recommendations for better enforcement have been proposed by implementing other laws especially City Planning Act B.E. 2518, High-Way Act B.E. 2535, Enhancement and Conservation of the National Environmental Quality Act B.E. 2535 as subsidiary laws and other measures i.e the promotion of joint corporation between Public and Private Sector on the infrastructure investment, the prohibition to remove some parts of the entrance pavement off, the Floor-Area-Ratio (F.A.R) should be introduced for implementation as well as tax incentives. However the enforcement can generate better situation on socio-economic.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์

ปีการศึกษา.....2537

ลายมือชื่อนิติต.....ยงยุทธ เศรษฐ์รัตนพิทักษ์

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... Sakchai Kirinpanu



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาจากท่านผู้มีพระคุณหลายท่านได้แก่ ท่านรองศาสตราจารย์ ดร.สุรีย์ มีลลิกะมาลย์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และท่านรองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ซึ่งท่านทั้งสองได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีโดยตลอด รวมทั้งกรุณาตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จนเสร็จสมบูรณ์ ผู้เขียนจึงขอโน้มระลึกถึงความกรุณาและขอบพระคุณมา ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงต่อ ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ วานิช ชุตินวงศ์ ท่านอาจารย์ ดร.กมลชัย รัตนสกาวงศ์ และท่านอาจารย์ ไมตรี เรืองปิ่น ที่ได้กรุณาตรวจสอบความถูกต้องของวิทยานิพนธ์และรับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่กรุงเทพมหานคร เจ้าหน้าที่สภาพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ที่ได้กรุณาให้ความอนุเคราะห์ในด้านข้อมูล เอกสารต่าง ๆ และให้คำปรึกษาแนะนำอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อวิทยานิพนธ์ และขอขอบคุณ คุณโกเมท ทองภิญโญชัย คุณเอกชัย ฤทธิรักษ์ดี คุณเด่นเต๋อน เขษณุตุมณ คุณฉิรพร บัวชม คุณชนภัทร วินัยวัฒน์ ขอกราบขอบพระคุณและขอบคุณทุก ๆ ท่านที่ให้การสนับสนุนและให้กำลังใจแก่ผู้เขียนมาโดยตลอด

การเขียนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ หากมีคุณค่าและมีประโยชน์ต่อการศึกษาวิชาการศาสตร์ อยู่บ้าง ผู้เขียนขอกราบเป็นกตเวทิตาคุณ แต่ บิดา มารดาตลอดจนผู้มีอุปการะคุณทุกท่าน ที่ได้ให้ความกรุณาจนผู้เขียนสามารถจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จตามความมุ่งหมาย

ขงยุทธ ตริรัตน์พิทักษ์



สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ฉ
กิตติกรรมประกาศ.....	ณ
บทที่ 1	
บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการทำวิจัย.....	9
ขอบเขตของการวิจัย.....	10
สมมุติฐาน ทฤษฎี แนวความคิดพื้นฐาน.....	12
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	12
บทที่ 2	
สภาพการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร.....	13
ความเป็นมาของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร.....	13
ข้อกำหนดการควบคุมการก่อสร้างอาคาร.....	25
1. เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร.....	25
2. การกำหนดระยะ 15 เมตรจากเขตถนนทั้งสองฝั่ง.....	29
3. ลักษณะและประเภทของอาคาร.....	33
4. หน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น.....	38
5. สภาพการบังคับใช้.....	43
5.1 มาตรการทางอาญา.....	43
5.2 มาตรการทางปกครอง.....	44

	หน้า
บทที่ 3	
ผลกระทบจากการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	46
การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	47
1. การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยเอกชน	47
2. การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยหน่วยงานของรัฐ	50
ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม	52
1. ปัญหาการจราจร	52
2. ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน	58
3. ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม	62
บทที่ 4	
มาตรการเสริมการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	68
การบังคับใช้ร่วมกับกฎหมายฉบับอื่น	68
1. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	68
2. พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535	74
3. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ	
สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535	77
มาตรการเสริมอื่น ๆ	83
1. มาตรการการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภค	
สาธารณูปการ	84
2. การห้ามตัดทางเท้าเพื่อเป็นทางรถวิ่ง	86
3. การกำหนดความหนาแน่นด้วยสัดส่วนของเนื้อที่ใช้สอยต่อเนื้อที่ดิน ..	88
4. มาตรการทางภาษี	89

	หน้า
บทที่ 5	
บทสรุปและข้อเสนอแนะ	90
บทสรุป	90
ข้อเสนอแนะ	95
ภาคผนวกที่ 1	
เจาะทำเลพัฒนาใหม่จากแนววงแหวนรอบกลางกรุงเทพมหานคร	97
ภาคผนวกที่ 2	
แยกกรขวิภา-แยกอโคก การลงทุนพัฒนาที่ดินที่หลากหลาย	104
ภาคผนวกที่ 3	
ประวัติของถนนรัชดาภิเษก	110
รายการอ้างอิง	116
ประวัติผู้เขียน	120

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย