

### พัฒนาการอาคารสูงในพื้นที่ศึกษา และมาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาพัฒนาการอาคารสูงของกรุงเทพมหานครในบทที่ 3 ทำให้มองเห็นภาพรวมของการพัฒนาอาคารสูงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และแนวโน้มของการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งการพัฒนาที่เกิดขึ้นย่อมเป็นผลมาจากการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ รวมทั้งอยู่ภายใต้เงื่อนไขของมาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้อง โดยมาตรการควบคุมดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนา ทั้งทางตรงและทางอ้อม การศึกษาในบทนี้จะเป็นการศึกษาถึงสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้นของการพัฒนาอาคารสูง โดยรวบรวมจากกองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร รวมทั้งการสำรวจภาคสนาม และศึกษาเพิ่มเติมในส่วนของมาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้อง โดยการศึกษาในครั้งนี้จะกำหนดพื้นที่ศึกษา และความสูงของอาคารที่จะศึกษาขึ้น เนื่องจากมีข้อจำกัดของเวลา ทำให้ไม่สามารถศึกษาอาคารสูงได้ครอบคลุมทั้งกรุงเทพมหานคร ซึ่งการศึกษาในส่วนนี้ จะเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพความเป็นจริงของอาคารสูงที่เกิดขึ้น กับมาตรการควบคุมที่มีอยู่ในส่วนต่อไป

#### การกำหนดพื้นที่ศึกษา

การกำหนดพื้นที่ศึกษา จะวิเคราะห์จากเขตที่การพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นชัดเจน และมีการรวมกลุ่มของการพัฒนาอาคารสูงในพื้นที่ ประกอบกับลักษณะการขยายตัว (Built up Area) ของกรุงเทพมหานครในช่วงที่ผ่านมา โดยเป็นการศึกษาต่อเนื่องจากบทที่ 3 ปัจจุบันที่จะใช้วิเคราะห์การพัฒนาอาคารสูงในแต่ละเขต ได้แก่ จำนวนอาคารสูงและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง อัตราการขยายตัว (Absolute Change) และพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงแต่ละเขตในกรุงเทพมหานคร

#### 1. จำนวนอาคารสูงและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง

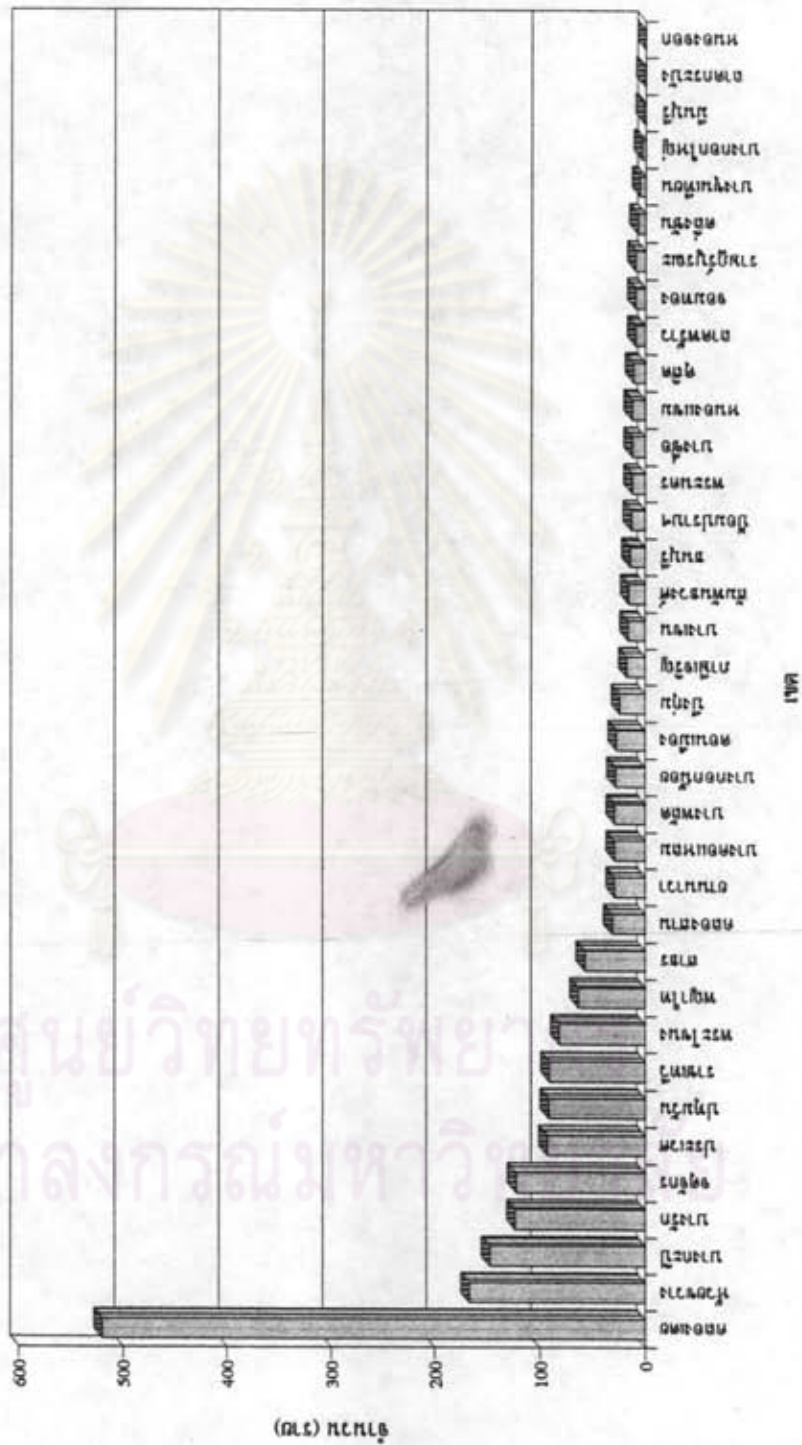
การศึกษาจำนวนอาคารสูงระหว่าง พ.ศ. 2523 - 2535 จากตารางที่ 4.1 และแผนภูมิที่ 4.1 พบว่า การพัฒนาจำนวนอาคารสูงที่เกิดขึ้นในแต่ละเขตจะแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนและพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร รายเขตระหว่าง พ.ศ.  
2523-2535

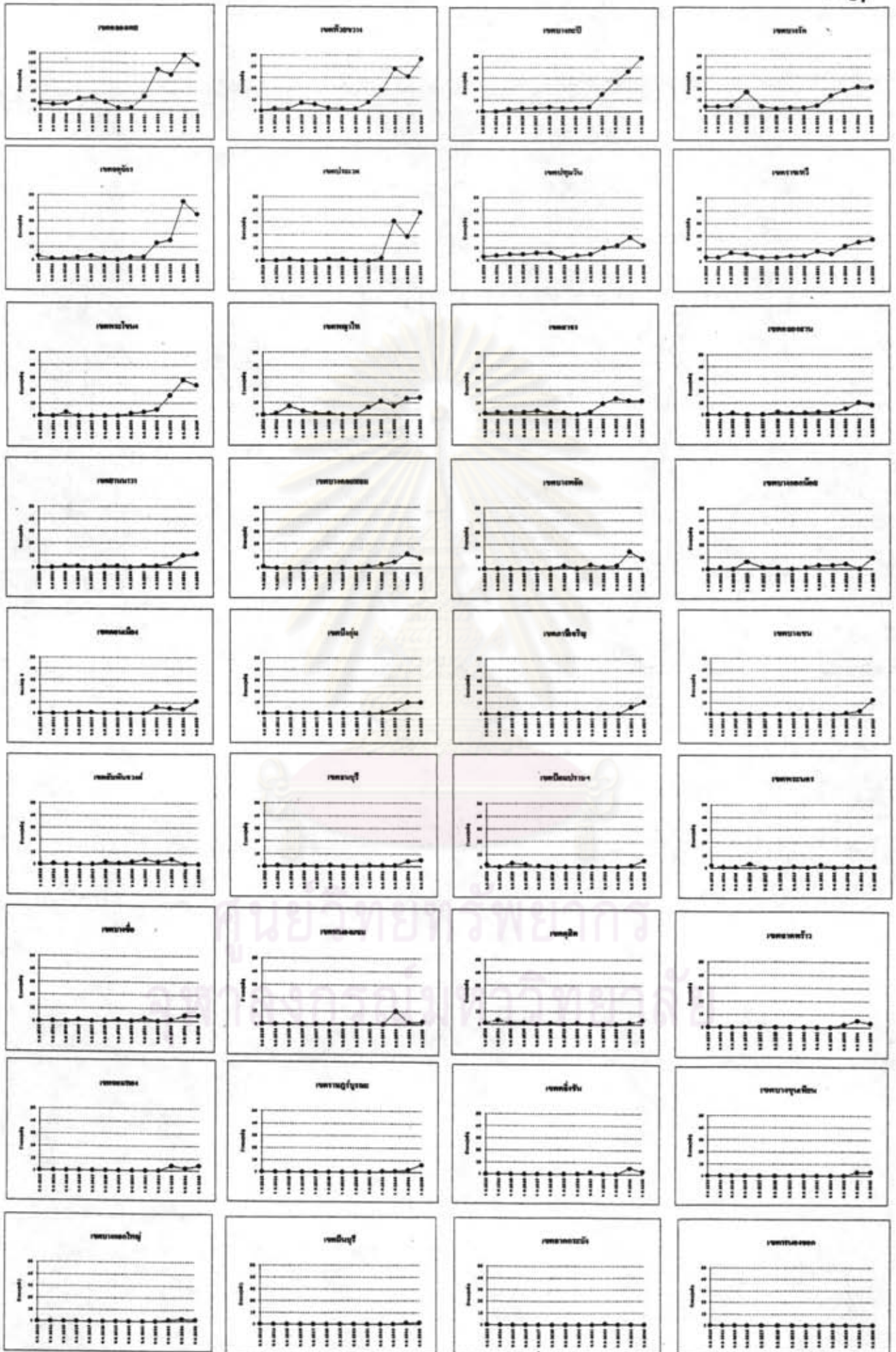
เขต	จำนวน (ราว)	ร้อยละ	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	ร้อยละ
พระนคร	13	0.67	389,170	0.84
ป้อมปราบฯ	14	0.72	247,920	0.53
สัมพันธวงศ์	16	0.82	194,940	0.42
ปทุมวัน	92	4.72	2,645,550	5.68
บางรัก	124	6.37	3,237,250	6.95
ยานนาวา	30	1.54	1,189,910	2.55
สาทร	58	2.98	1,810,850	3.89
บางคอแหลม	30	1.54	829,090	1.78
คูสิต	12	0.62	207,890	0.45
บางซื่อ	13	0.67	303,940	0.65
พญาไท	64	3.29	1,218,320	2.61
ราชเทวี	91	4.67	2,189,980	4.70
ห้วยขวาง	167	8.57	4,644,510	9.97
พระโขนง	82	4.21	2,389,860	5.13
คลองเตย	520	26.69	11,914,640	25.57
ประเวศ	93	4.77	1,509,610	3.24
บางเขน	17	0.87	191,790	0.41
ดอนเมือง	28	1.44	351,170	0.75
จตุจักร	123	6.31	3,241,330	6.96
บางกะปิ	148	7.60	2,010,010	4.31
ลาดพร้าว	10	0.51	166,850	0.36
บึงกุ่ม	25	1.28	312,400	0.67
หนองจอก	0	0.00	0	0.00
มีนบุรี	2	0.10	11,260	0.02
ลาดกระบัง	1	0.05	14,870	0.03
ธนบุรี	15	0.77	210,150	0.45
คลองสาน	32	1.64	844,560	1.81
บางกอกน้อย	29	1.49	1,085,150	2.33
บางพลัด	30	1.54	1,109,840	2.38
บางกอกใหญ่	4	0.21	96,430	0.21
ภาษีเจริญ	18	0.92	500,500	1.07
บางขุนเทียน	6	0.31	100,860	0.22
จอมทอง	10	0.51	161,840	0.35
คลองจั่น	8	0.41	68,380	0.15
ราษฎร์บูรณะ	10	0.51	1,153,970	2.48
หนองแขม	13	0.67	46,810	0.10
รวม	1,948	100.00	46,601,600	100.00

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธากรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงจำนวนอาคารสูงในกรุงเทพมหานครจากมากไปน้อย รัชชตะหว่าง พ.ศ. 2523-2535







ค่อนข้างชัดเจน คือ กลุ่มที่มีจำนวนสูงรวม 11 เขต ได้แก่ เขตคลองเตย ห้วยขวาง บางกะปิ บางรัก จตุจักร ประเวศ บรมวัน ราชเทวี พระโขนง พญาไท และเขตสาทร ตามลำดับ และกลุ่มที่มีจำนวนต่ำรวม 25 เขต ได้แก่ เขตชั้นนอกฝั่งตะวันออก และเขตในฝั่งธนบุรีทั้งหมด กลุ่มที่มีจำนวนสูง 11 เขตดังกล่าวล้วนเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง และมีโอกาสในการพัฒนาพื้นที่สูงกว่าบริเวณอื่น เนื่องจากมีความสะดวกในการเข้าถึงสูง โดยมีถนนสายหลักหลายสาย ประกอบกับมีการรวมตัวของอาคารทางธุรกิจในพื้นที่ดั้งเดิมอยู่แล้ว

การศึกษาแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารสูงในแต่ละเขต (แผนภูมิที่ 4.2) พบว่าตั้งแต่ พ.ศ.2523 ภาวะการก่อสร้างได้ซบเซาลงอันเป็นผลมาจากเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันโลก ครั้งที่ 2 จนกระทั่ง พ.ศ.2530 เป็นต้นมา เป็นยุคที่ธุรกิจด้านที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวสูงสุด ซึ่งใน 11 เขตดังกล่าวจะมีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนอาคารสูงเพิ่มขึ้นชัดเจนกว่าในเขตอื่น ๆ เช่นกัน

## 2. อัตราการขยายตัวของอาคารสูง

การศึกษาเปรียบเทียบอัตราการขยายตัวของจำนวนอาคารสูงระหว่าง พ.ศ.2523-2535 (แผนภูมิที่ 4.3) ในระดับเขตพบว่า เขตที่มีอัตราการขยายตัวสูง ได้แก่ 11 เขตดังกล่าวข้างต้น ในอัตราร้อยละ 26.69 8.57 7.60 6.37 6.31 4.77 4.67 4.21 3.29 และ 2.98 ของจำนวนรวมการเปลี่ยนแปลงทั้งหมดตามลำดับ เนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าวมีการขยายตัวด้านประชากรอย่างรวดเร็ว มีการคมนาคมสะดวกและอยู่ใกล้แหล่งงาน ประกอบกับในบางพื้นที่เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง จึงทำให้มีการรวมตัวของอาคารสูงประเภทต่าง ๆ เกิดขึ้น และถ้าพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของอัตราการขยายตัวเปรียบเทียบระหว่าง พ.ศ.2523 - 2530 และ พ.ศ.2530 - 2535 ในระดับเขตพบว่า การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นใน 11 เขตดังกล่าว โดยในช่วงแรก เขตที่มีอัตราการขยายตัวสูงจะเป็นเขตในย่าน ธุรกิจที่สำคัญของเมือง ได้แก่ เขตคลองเตย บางรัก บรมวัน และเขตราชเทวี แต่ในช่วงปัจจุบันอัตราการขยายตัวของเขตดังกล่าวเริ่มลดลง และมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในเขตรอบนอก ได้แก่ เขตห้วยขวาง จตุจักร บางกะปิ พระโขนง และเขตประเวศ เนื่องจากพื้นที่ในเขตธุรกิจของเมืองพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกพัฒนาแล้ว ประกอบกับราคาที่ดินสูงมาก เป็นผลผลักดันให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่อื่นแทน





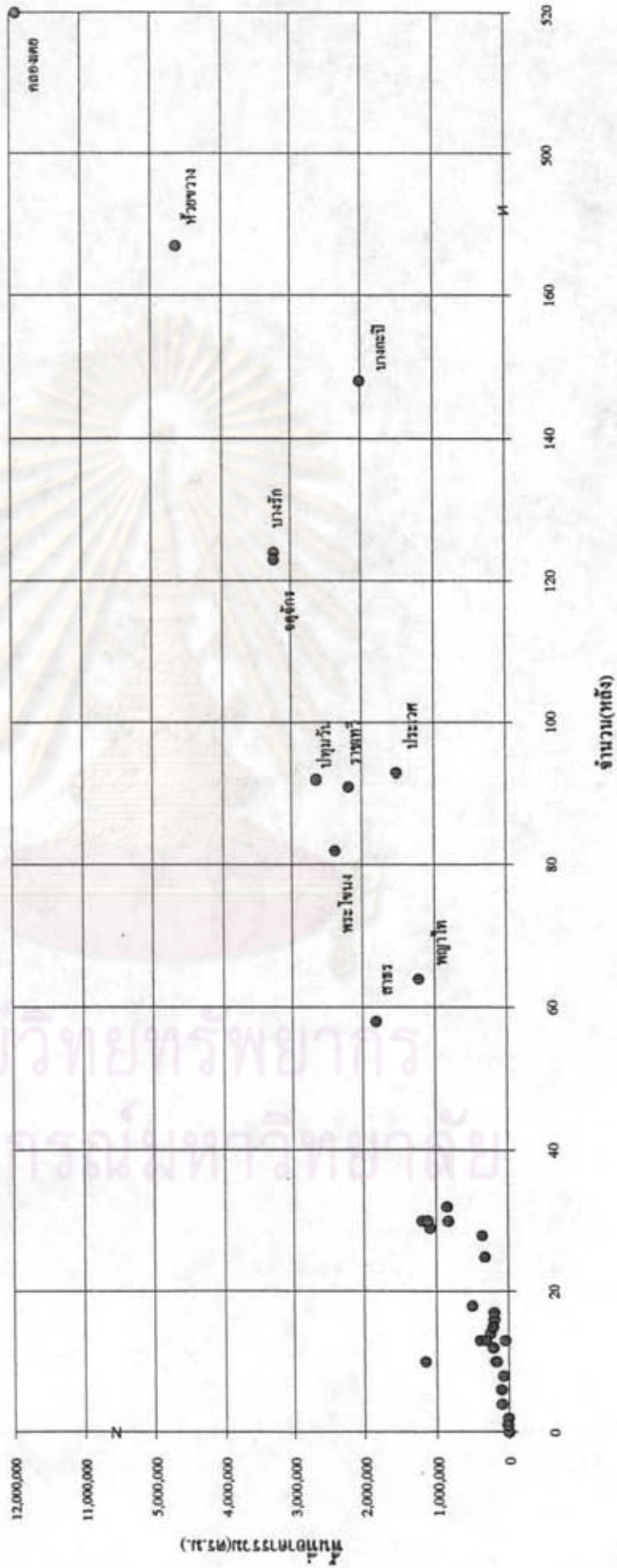
### 3. พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูง

การศึกษาพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงรายเขตระหว่าง พ.ศ.2523 - 2535 (ตารางที่ 4.1) พบว่า เขตที่มีพื้นที่อาคารรวมมากตามลำดับ ได้แก่ เขตคลองเตย ห้วยขวาง จตุจักร บางรัก ปทุมวัน พระโขนง ราชเทวี บางกะปิ สาทร ประเวศ และ เขตพญาไท ซึ่งลำดับของการพัฒนาพื้นที่อาคารรวมส่วนใหญ่จะเหมือนกับการพัฒนาของจำนวนอาคารสูง แสดงให้เห็นว่าการพัฒนาพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงจะมีความสัมพันธ์กับจำนวนอาคารสูง และเมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนอาคารสูงและพื้นที่อาคารรวมจากแผนภูมิที่ 4.4 พบว่า เขตที่มีการพัฒนาทั้งจำนวนและพื้นที่อาคารรวมชัดเจน ได้แก่ 11 เขตที่กล่าวมาแล้วข้างต้นเช่นกัน

จากการศึกษาการพัฒนาอาคารสูงในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานครด้านต่าง ๆ ข้างต้น สามารถบ่งชี้เขตที่มีการพัฒนาอาคารสูงเกิดขึ้นชัดเจน และมีการรวมกลุ่มของการพัฒนาอาคารสูงในพื้นที่ได้ ซึ่งเขตต่าง ๆ ดังกล่าวจะเป็นเขตธุรกิจชั้นใน เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งการพัฒนาอาคารสูงที่เกิดขึ้นดังกล่าวมีความสอดคล้องกับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน ที่การพัฒนาเริ่มต้นจากเขตธุรกิจชั้นใน และแผ่ขยายไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก ทางด้านตะวันออกและด้านเหนือในปัจจุบัน เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนรามคำแหง ถนนรัชดาภิเษก ถนนพหลโยธิน และถนนวิภาวดีรังสิต เป็นต้น จากการศึกษา การพัฒนาอาคารสูงที่เกิดขึ้นในแต่ละเขตข้างต้น ประกอบกับการพิจารณาการขยายตัวของกรุงเทพมหานครในช่วงที่ผ่านมา สามารถกำหนดพื้นที่ศึกษาชั้น โดยเขตที่มีความเหมาะสมในการศึกษารายละเอียดชั้นต่อไป (แผนที่ 4.1) ได้แก่

1. เขตปทุมวัน
2. เขตบางรัก
3. เขตสาทร
4. เขตพญาไท
5. เขตราชเทวี
6. เขตห้วยขวาง
7. เขตพระโขนง
8. เขตคลองเตย
9. เขตประเวศ

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนและพื้นที่อาคารรวมของอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร ราชตระหว่าง พ.ศ. 2523-2535



มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



10. เขตจตุจักร

11. เขตบางกะปิ

### ความสูงของอาคารในพื้นที่ศึกษา

การศึกษาในส่วนนี้จะเป็นการศึกษาความสูงของอาคารในพื้นที่ศึกษา ทั้ง 11 เขต เพื่อกำหนดชั้นความสูงของอาคารที่เหมาะสม สำหรับการศึกษาในส่วนต่อไปโดยพิจารณาจากจำนวนอาคารในแต่ละชั้นความสูงและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง และอัตราการขยายตัวของจำนวนอาคารแต่ละชั้นความสูง

#### 1. จำนวนอาคารในแต่ละชั้นความสูงและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง

จากการศึกษาจำนวนอาคารในแต่ละชั้นความสูง ระหว่าง พ.ศ.2523 - 2535 ตามการแจกแจงในตารางที่ 4.2 และแผนภูมิที่ 4.3 พบว่า การปลูกสร้างอาคารสูงส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษาจะมีระดับความสูง 8 - 10 ชั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.50 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด รองลงมาได้แก่ 11 - 15 ชั้น และ 16 - 20 ชั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.56 และ 16.52 ตามลำดับ ส่วนอาคารที่สูงกว่า 20 ชั้น จะมีจำนวนน้อย พบในย่านธุรกิจและย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นของพื้นที่ศึกษาเท่านั้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.42 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด

การศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของจำนวนอาคารในแต่ละชั้นความสูงของพื้นที่ศึกษาพบว่าในช่วงแรก พ.ศ.2523 - 2530 อาคารส่วนใหญ่จะมีความสูงระหว่าง 8 - 20 ชั้น อาคารที่สูงกว่า 20 ชั้น จะปลูกสร้างในเขตธุรกิจชั้นในเท่านั้น แต่ในช่วงปัจจุบัน พ.ศ.2530 - 2535 มีการปลูกสร้างอาคารที่สูงกว่า 20 ชั้น เพิ่มขึ้นในหลาย ๆ เขตของพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะในเขตรอบนอก ได้แก่ เขตห้วยขวาง และเขตจตุจักร

#### 2. อัตราการขยายตัวของจำนวนอาคารในแต่ละชั้นความสูง

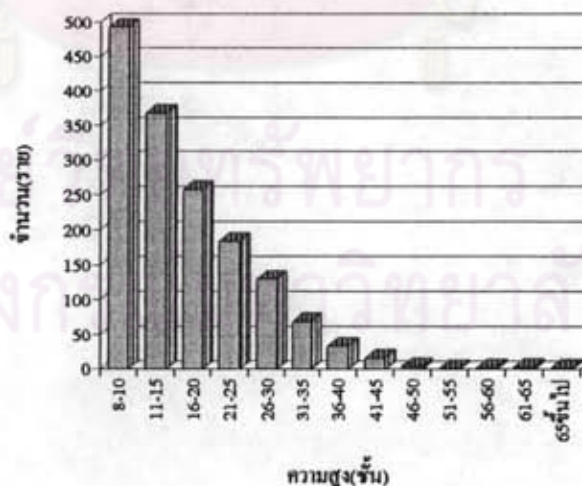
การศึกษาอัตราการขยายตัว (Absolute Change) ของจำนวนอาคารแต่ละชั้นความสูงในพื้นที่ศึกษา (แผนภูมิที่ 4.6) ระหว่าง พ.ศ.2523 - 2530 และ พ.ศ.2530 - 2535 พบว่าในช่วงแรกอาคารที่มีความสูงระหว่าง 8 - 20 ชั้น มีอัตราการขยายตัวสูง คิดเป็น

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนอาคารสูงในพื้นที่ศึกษาแบ่งรายชั้น ระหว่าง พ.ศ. 2523-2530, 2530-2535 และ 2523-2535

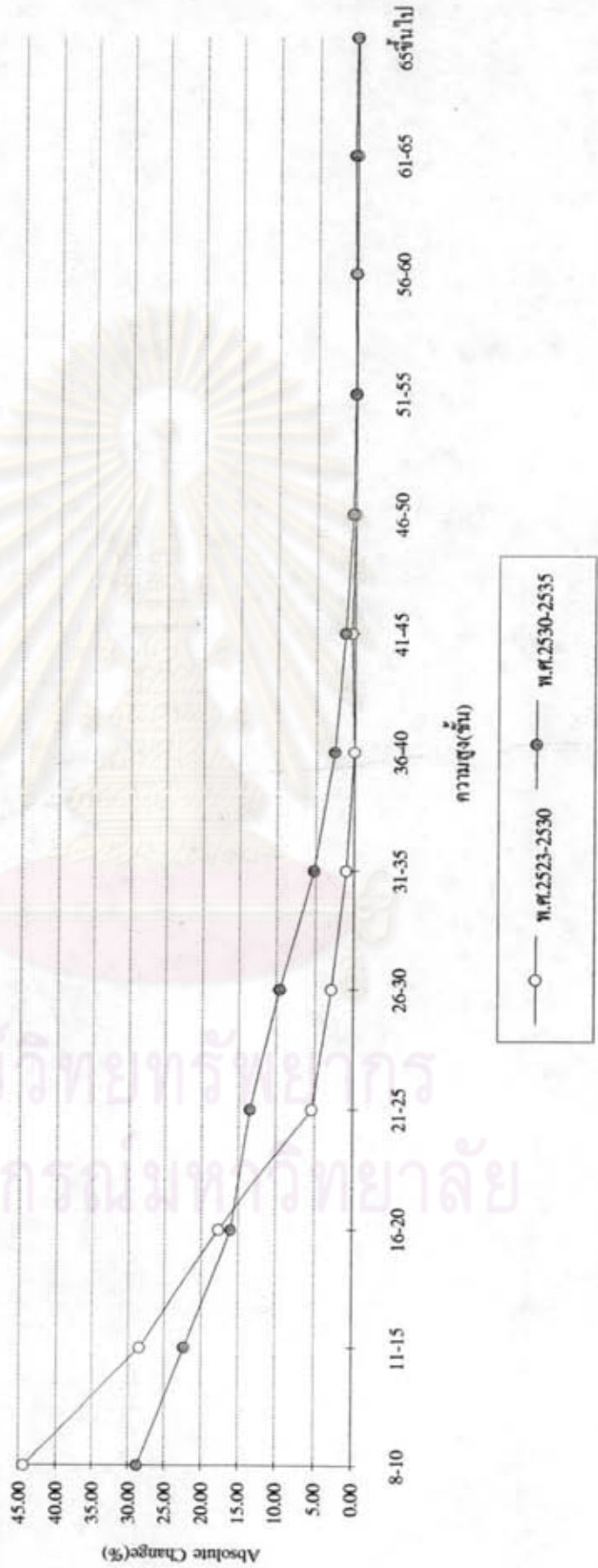
จำนวนชั้น (ชั้น)	พ.ศ.2523-2530		พ.ศ.2530-2535		พ.ศ.2523-2535	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
8-10	140	44.30	366	28.79	492	31.50
11-15	90	28.49	283	22.27	368	23.56
16-20	56	17.72	204	16.05	258	16.52
21-25	17	5.38	170	13.38	184	11.78
26-30	9	2.85	122	9.59	130	8.32
31-35	3	0.95	66	5.19	69	4.42
36-40	0	0.00	33	2.60	33	2.11
41-45	1	0.32	15	1.18	16	1.02
46-50	0	0.00	4	0.31	4	0.26
51-55	0	0.00	1	0.08	1	0.06
56-60	0	0.00	2	0.16	2	0.13
61-65	0	0.00	3	0.24	3	0.19
65ขึ้นไป	0	0.00	2	0.16	2	0.13
รวม	316	100.00	1,271	100.00	1,562	100.00

ที่มา: กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงจำนวนอาคารสูงในพื้นที่ศึกษาแบ่งรายชั้น  
ระหว่าง พ.ศ. 2523-2535



แผนภูมิที่ 4.6 แสดงอัตราการขยายตัวแบบสัมบูรณ์(Absolute Change)ของจำนวนอาคารสูงในพื้นที่ที่ศึกษาด้านการวิจัยเปรียบเทียบระหว่าง พ.ศ.2523-2530 และ 2530-2535



ศูนย์วิจัยอาคาร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





อัตราร้อยละ 90.51 ของจำนวนรวมการเปลี่ยนแปลงทั้งหมด และในช่วงปัจจุบันอัตราการขยายตัวของจำนวนอาคารในช่วงชั้นดังกล่าวจะลดลง เหลืออัตราร้อยละ 67.11 ของจำนวนรวมการเปลี่ยนแปลงทั้งหมด แต่อัตราการขยายตัวของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป จะเพิ่มขึ้นอย่างเด่นชัด คือ ใน พ.ศ.2523 - 2530 มีอัตราร้อยละ 9.50 และใน พ.ศ.2530 - 2535 มีอัตราร้อยละ 32.89 ของจำนวนรวมการเปลี่ยนแปลงทั้งหมด

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่าในปัจจุบันมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนของอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 21 ชั้น ในพื้นที่ศึกษา และในอนาคตจะต้องขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน ทั้งนี้จะเป็นการพัฒนาไปตามระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ตลอดจนเพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งระบบเทคโนโลยีที่เจริญก้าวหน้าขึ้นไป ดังนั้น ความสูงของอาคารในพื้นที่ศึกษาที่มีความเหมาะสม เพื่อการศึกษาในรายละเอียดต่อไป ได้แก่ อาคารที่มีความสูง 21 ชั้นขึ้นไป ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 28.42 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด โดยกลุ่มตัวอย่างจะเป็นอาคารสูงที่มีความสูงระดับปานกลางถึงสูงมาก ซึ่งอาคารสูงเหล่านี้ก่อให้เกิดผลกระทบต่อเมือง ทั้งทางด้านระบบสาธารณสุข โภชนาการ สาธารณูปการ และสภาพแวดล้อมทางด้านต่าง ๆ จึงสมควรเป็นตัวอย่างของการศึกษา เพื่อหาแนวทางในการกำหนดมาตรการควบคุมที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับการพัฒนา และสามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

#### การจัดเก็บข้อมูลในพื้นที่ศึกษา

รวบรวมรายละเอียดของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป ที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ศึกษาจากรายงานสรุปการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร แต่ละรายของกองควบคุมอาคารสำนักโยธา กรุงเทพมหานคร ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ตุลาคม 2536 ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ชื่ออาคาร
2. วัน เดือน ปี ที่ขออนุญาตปลูกสร้าง
3. วัน เดือน ปี ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง
4. ที่ตั้งอาคาร
5. ประเภทการใช้ประโยชน์
6. ความสูง (จำนวนชั้น)
7. พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
8. ขนาดแปลงที่ดิน (ตร.ม.)



9. ระยะถอยร่นของอาคาร (Set Back)
10. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดิน (Floor Area Ratio)
11. อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง (Open Space Ratio)

กำหนดตำแหน่งที่ตั้งของแต่ละอาคารในแผนที่รายเขตของกรุงเทพมหานคร (ภาคผนวก) จากข้อมูลแผนที่แสดงที่ตั้งอาคารสูงรายเขตในกรุงเทพมหานคร จัดทำโดย กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร (2530) และแผนที่สังเขปแสดงบริเวณที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร แต่ละรายเขตของกรุงเทพมหานคร ประกอบการแปลความหมายจากภาพถ่ายทางอากาศ พ.ศ. 2534 มาตรฐาน 1: 20,000 และการสำรวจภาคสนามโดยใช้แผนที่ใจก้า มาตรฐาน 1: 4,000 และ 1: 10,000 ระหว่างเดือนตุลาคม ถึง พฤศจิกายน 2536

### สภาพทั่วไปของการพัฒนาอาคารสูงในพื้นที่ศึกษา

เป็นการศึกษารายละเอียดการพัฒนาโดยทั่วไปของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป ที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ศึกษา มีจำนวนทั้งสิ้น 249 หลัง สามารถรวบรวมข้อมูลจากกองควบคุมอาคารได้ 211 หลัง และไม่มีข้อมูล 38 หลัง มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

#### 1. จำนวนอาคารสูง

จากอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาจำนวน 249 หลัง เขตที่มีการก่อสร้างอาคารสูงมากที่สุด ได้แก่ เขตคลองเตย จำนวน 128 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.41 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด รองลงมาได้แก่ เขตบางรัก ราชเทวี ห้วยขวาง และเขตจตุจักร มีจำนวน 28 19 19 และ 14 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.24 7.63 7.63 และ 5.62 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.3) ซึ่งเขตต่าง ๆ ดังกล่าวเป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของเมือง และเป็นบริเวณที่มีการขยายตัวสูง การพัฒนาจะเกาะกลุ่มในบริเวณย่านการค้าที่สำคัญ ได้แก่ สีลม สาทร ราชปรารภ และโอโศก และมีการกระจายตัวในบริเวณริมถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสุขุมวิท เพชรบุรี พระรามที่ 4 พระรามที่ 9 รัชดาภิเษก และถนนวิภาวดี-รังสิต และจากการศึกษาพบว่า ในเขตปทุมวัน สาทร และเขตพญาไท มีการก่อสร้างอาคารสูงจำนวนไม่มากเพียง 7 7 และ 3 หลัง ตามลำดับ เนื่องจากในบริเวณดังกล่าวพื้นที่ส่วนใหญ่มีมาตรการควบคุมการก่อสร้างอาคาร



บางประเภท ส่วนในเขตอื่น ๆ ที่อยู่รอบนอก ได้แก่ เขตพระโขนง ประเวศ และ เขตบางกะปิ การพัฒนาอาคารสูงที่เกิดขึ้นก็มีจำนวนไม่มากเช่นกัน ซึ่งส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนบางนา-ตราด ศรีนครินทร์ และถนนรามคำแหง (แผนที่ 4.2)

การขยายตัวของอาคารสูงในช่วงที่ผ่านมาพบว่า ก่อน พ.ศ.2530 เขตที่มีอัตราการขยายตัวสูงจะเป็นเขตธุรกิจดั้งเดิมของเมือง ได้แก่ เขตบางรัก บhumวัน และเขตราชเทวี ซึ่งเป็นการรวมตัวในพื้นที่ที่มีความต่อเนื่องถึงกันจนกลายเป็นย่านอย่างเด่นชัด ได้แก่ บริเวณสีลม ราชประสงค์ และประตูน้ำ การเกาะกลุ่มเป็นปัจจัยดึงดูดให้มีการพัฒนาเพิ่มขึ้นในพื้นที่ ประกอบกับทำเลที่ตั้งมีความสะดวกในการเข้าถึงสูง จึงทำให้มีการพัฒนาก่อสร้างอาคารสูงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่ข้อจำกัดในเรื่องของที่ดิน และมาตรการควบคุมในบางบริเวณ ทำให้การพัฒนาอาคารสูงในระยะต่อมา ถูกผลักดันออกมาสู่เขตรอบนอก โดยในช่วงแรกได้แก่ เขตคลองเตย เนื่องจากมีพื้นที่ต่อเนื่องสามารถเข้าถึงย่านธุรกิจเดิมได้สะดวกโดยถนนหลัก 2 สาย ได้แก่ ถนนสุขุมวิท และถนนพระรามที่ 4 พื้นที่ประกอบด้วยชอยย่อยจำนวนมาก และราคาที่ดินเริ่มสูงขึ้นจึงทำให้มีการก่อสร้างอาคารสูงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ตั้งแต่ พ.ศ.2532 เป็นต้นมา และในช่วงปัจจุบันการพัฒนาอาคารสูงในเขตธุรกิจดั้งเดิมรวมทั้ง เขตคลองเตยเริ่มลดลง ในขณะที่การพัฒนาในเขตรอบนอกเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจน เขตที่สำคัญได้แก่ เขตห้วยขวาง และเขตจตุจักร เนื่องจากพื้นที่มีความสะดวกของการเข้าถึงสูง ใกล้จุดขึ้นลงของทางด่วน ใกล้สนามบิน ซึ่งการพัฒนาส่วนใหญ่จะ เกาะกลุ่มอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก และถนนวิภาวดีรังสิต

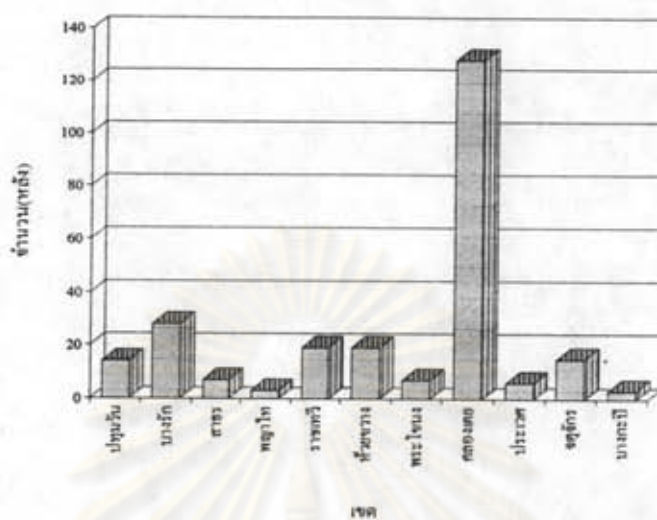
จากการศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของจำนวนอาคารสูงในช่วงที่ผ่านมา จากแผนที่ที่ 4.8 พบว่า ตั้งแต่ พ.ศ.2530 เป็นต้นมา การก่อสร้างอาคารสูงในพื้นที่ศึกษามีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี โดยในปี พ.ศ.2532 เป็นช่วงที่มีการขยายตัวของอาคารสูงเกิดขึ้นสูงสุด เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะการขยายตัวทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เกิดการซื้อขายเก็งกำไรทั้งในระยะสั้นและระยะยาว จึงทำให้ในช่วงนี้มีอาคารสูงขยายตัวเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในเขตคลองเตย และในช่วง พ.ศ.2533-2535 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศเริ่มลดลง การขยายตัวของการก่อสร้างอาคารสูงจึงลดลงเช่นกัน แต่ใน พ.ศ.2535 การขยายตัวของอาคารสูงมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เนื่องมาจากการผลักดันของกฎหมายควบคุมอาคารสูงให้มีการเร่งขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงในช่วงเวลาก่อนที่จะใช้บังคับกฎหมายดังกล่าว

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา รายเขต ก่อนพ.ศ. 2530-2535

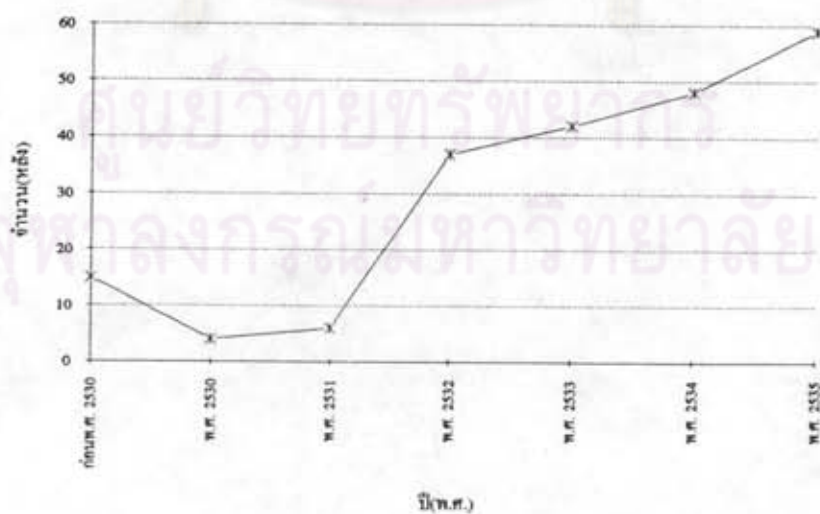
เขต	ก่อนพ.ศ. 2530		พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2531		พ.ศ. 2532		พ.ศ. 2533		พ.ศ. 2534		พ.ศ. 2535		ไม่มีข้อมูล		รวม	
	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ
ปทุมวัน	3	20.00			1	16.67	1	2.70	1	2.38	3	6.25	2	3.39	3	5.62	14	5.62
บางรัก	7	46.66					4	10.81	5	11.91			3	5.09	4	11.24	28	11.24
สาทร									4	9.52			2	3.39	1	2.81	7	2.81
พญาไท													3	5.09			3	1.20
ราชเทวี	4	26.67					1	2.70			2	4.16	5	8.48	7	7.63	19	7.63
หัวขวาง											4	8.33	14	23.73	1	7.63	19	7.63
พระโขนง									1	2.38	2	4.17	4	6.78			7	2.81
คลองเตย	1	6.67	4	100.00	5	83.33	31	83.79	30	71.43	29	60.42	11	18.64	17	51.41	128	51.41
ประเวศ									1	2.38	3	6.25	1	1.69	1	2.41	6	2.41
จตุจักร													11	18.64	4	6.02	15	6.02
บางกะปิ													3	5.08			3	1.20
รวม	15	100.00	4	100.00	6	100.00	37	100.00	42	100.00	48	100.00	59	100.00	38	100.00	249	100.00

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธา กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 4.7 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา รายเขต



แผนภูมิที่ 4.8 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปที่ถูกสร้าง  
ในพื้นที่ศึกษา ก่อนพ.ศ. 2530-2535





สัญลักษณ์

- อาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป

ที่มา: กรมควบคุมอาคาร กทม.

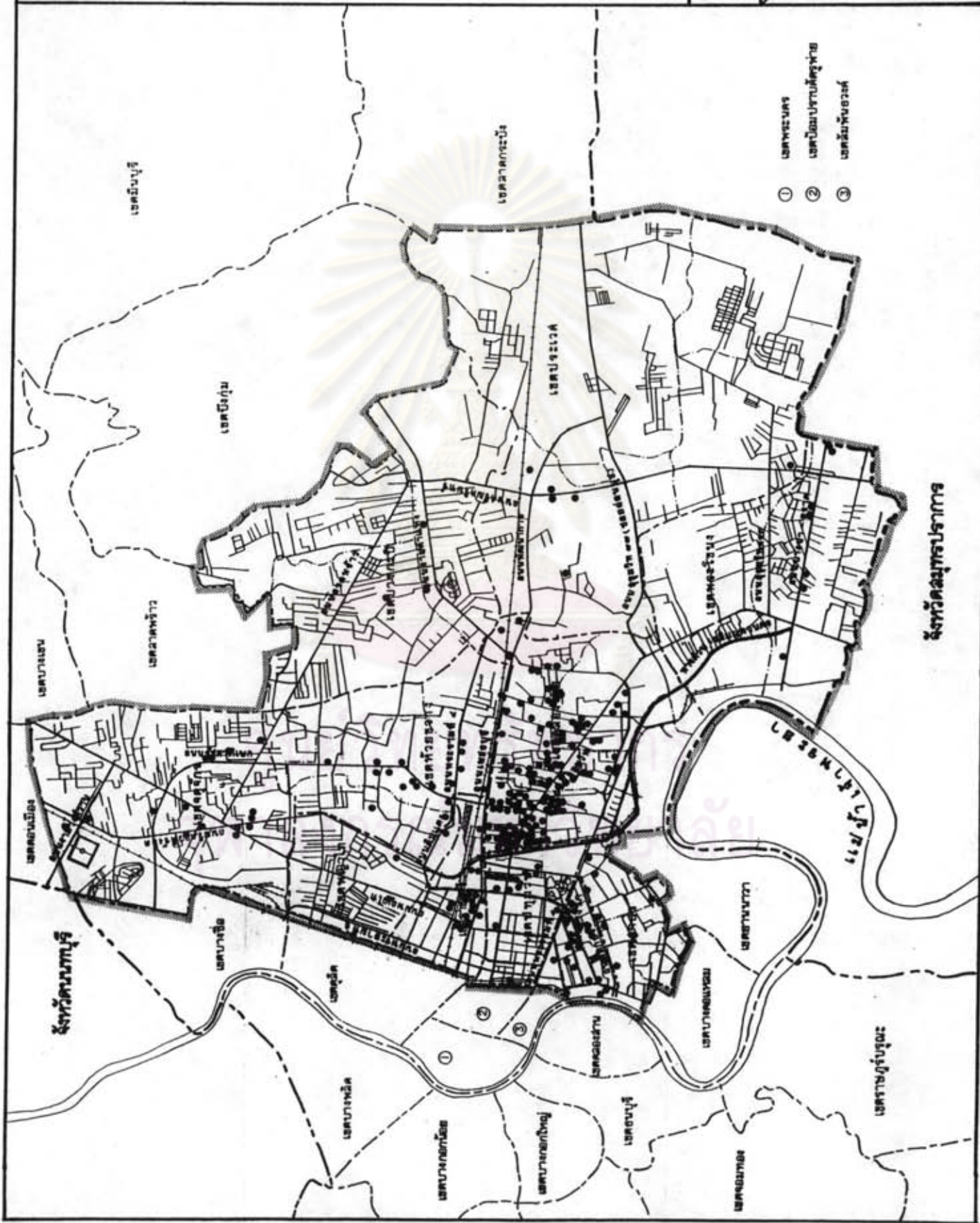
พัฒนาการและขนาดอาคารควบคุม  
อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

มาตรา

ที่วัดของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป  
ในแผนที่มาตรา

อาคารสูง

มาตรา 4.2



- ① อาคารพาณิชย์
- ② อาคารแบบเช่าดินอยู่อาศัย
- ③ อาคารแบบเช่าอาคาร

จังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดนนทบุรี

## 2. ประเภทการใช้สอยของอาคารสูง

การศึกษาอาคารสูงในพื้นที่ศึกษา ได้จำแนกอาคารสูงเป็น 4 ประเภท ตามประโยชน์การใช้สอย (ตารางที่ 4.4)

### 2.1 อาคารพักอาศัย

จากอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป ทั้งหมด 249 หลัง พบว่าอาคารสูงประเภทอาคารพักอาศัยมีการก่อสร้างจำนวน 78 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.33 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด เขตที่มีการพัฒนาอาคารพักอาศัยมากที่สุดคือ เขตคลองเตย มีจำนวน 68 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.47 ของอาคารพักอาศัยทั้งหมด อาคารสูงจะกระจุกตัวมากในบริเวณถนนสุขุมวิท และกระจายเบาบางไปทางปลายถนนสุขุมวิท บริเวณสะพานพระ โขนง

### 2.2 อาคารพาณิชย์-พักอาศัย

อาคารสูงประเภทอาคารพาณิชย์-พักอาศัย มีการก่อสร้างจำนวน 53 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.28 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด ส่วนใหญ่จะแทรกตัวอยู่บริเวณย่านการค้าที่สำคัญในพื้นที่ศึกษาได้แก่ สีลม ประตูน้ำ และเพลินจิต เขตที่มีการพัฒนาอาคารพาณิชย์-พักอาศัยมากที่สุดคือ เขตคลองเตย มีจำนวน 25 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.30 ของอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ทั้งหมด

### 2.3 อาคารพาณิชย์

อาคารสูงประเภทพาณิชย์ ในพื้นที่ศึกษามีการก่อสร้างมากที่สุดจำนวน 112 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.98 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด เขตที่มีการพัฒนาอาคารพาณิชย์มากที่สุดคือ เขตคลองเตย จำนวน 35 หลัง รองลงมาได้แก่ เขตบางรัก 22 หลัง และเขตห้วยขวาง 15 หลัง อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่บริเวณย่านการค้าที่สำคัญในพื้นที่ศึกษา คือ สีลม สาทร ราชประสงค์ ประตูน้ำ เพลินจิต และอโศก นอกจากนั้นพบว่าการกระจายตัวของอาคารพาณิชย์บริเวณริมถนนสายสำคัญ ๆ ในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ถนนพหลโยธิน รัชดาภิเษก เพชรบุรี สุขุมวิท พระรามที่ 4 ศรีนครินทร์ และถนนบางนา-ตราด

### 2.4 อาคารประเภทอื่น

อาคารสูงประเภทอื่นที่ก่อสร้างในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ โรงพยาบาล และสถานที่ราชการ มีจำนวน 6 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.41 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด

การพัฒนาอาคารสูงในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่ เพื่อพาณิชย์ รองลงมาคือ พักอาศัย โดยอาคารพาณิชย์จะกระจายตัวในเขตต่าง ๆ ของพื้นที่ศึกษา บริเวณย่านการค้าที่สำคัญ และริมถนน

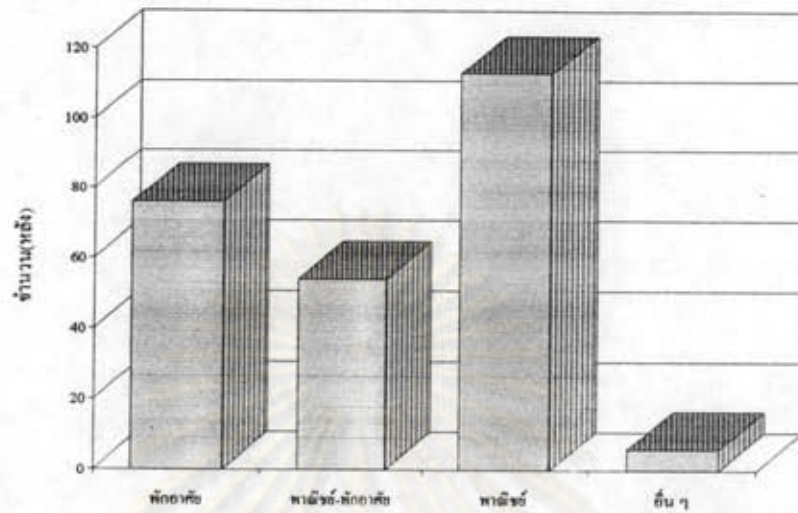


ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาคมนประเภทการใช้สอย รายเขต ก่อนพ.ศ. 2530-2535

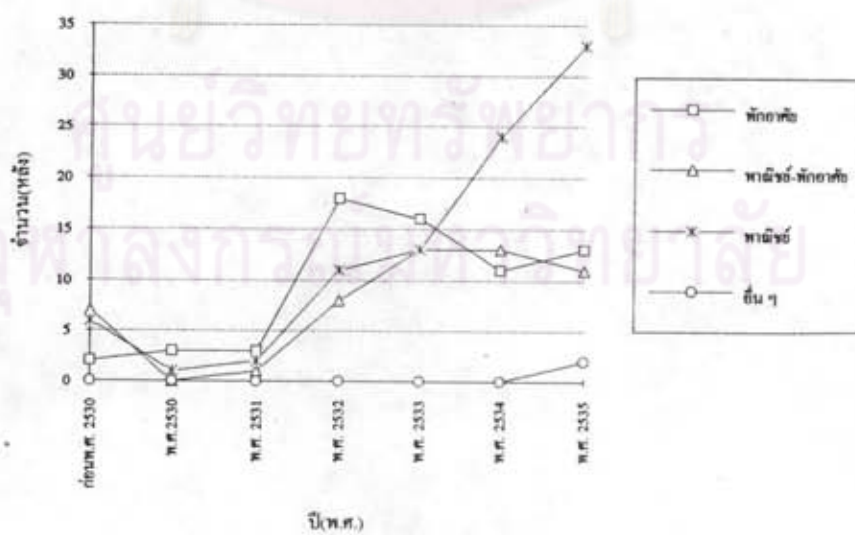
เขต	ประเภทการใช้	ก่อนพ.ศ. 2530		พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2531		พ.ศ. 2532		พ.ศ. 2533		พ.ศ. 2534		พ.ศ. 2535		ไม่ชัดเจน		รวม	
		จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ	จำนวน (หลัง)	ร้อยละ
ปทุมวัน	พักอาศัย	1	50.00															1	1.32
	พาณิชย์-พักอาศัย	2	28.57											1	8.33			3	5.56
	พาณิชย์					1	50.00	1	9.09	1	7.69	3	12.50	1	2.94	2	9.09	9	7.96
	อื่น ๆ															1	25.00	1	16.67
	รวม	3	20.00			1	16.67	1	2.70	1	2.36	3	8.25	2	3.39	3	7.29	14	6.82
บางรัก	พักอาศัย															1	8.33	1	1.32
	พาณิชย์-พักอาศัย	2	28.57					1	12.50	2	16.38							5	9.26
	พาณิชย์	5	83.33					3	27.27	3	25.06	5	20.83	3	8.82	3	13.64	23	19.47
	อื่น ๆ																		
	รวม	7	46.87					4	10.81	5	11.90	5	10.42	3	6.08	4	10.83	28	11.24
สาทร	พักอาศัย																		
	พาณิชย์-พักอาศัย									3	23.08							3	2.96
	พาณิชย์									1	7.69			2	5.68	1	4.55	4	2.54
	อื่น ๆ																		
	รวม									4	9.52			2	3.29	1	2.69	7	2.81
พญาไท	พักอาศัย																		
	พาณิชย์-พักอาศัย													1	8.33			1	1.56
	พาณิชย์													2	5.88			2	1.77
	อื่น ๆ																		
	รวม													3	5.08			3	1.20
ราชเทวี	พักอาศัย																		
	พาณิชย์-พักอาศัย	3	42.86					1	12.50			1	7.69					5	2.56
	พาณิชย์	1	16.67									1	4.17	3	8.82	7	21.82	12	10.62
	อื่น ๆ																		
	รวม	4	26.67					1	2.70			2	4.17	4	8.47	7	18.42	19	7.68
หัวหมาก	พักอาศัย																		
	พาณิชย์-พักอาศัย													1	7.69			1	1.28
	พาณิชย์													2	16.67			2	3.70
	อื่น ๆ											4	16.67	10	30.30	1	4.55	15	13.39
	รวม											4	8.33	14	23.73	1	2.63	16	7.69
พญาอินทรี	พักอาศัย																		
	พาณิชย์-พักอาศัย									1	7.69	2	15.38	2	16.67			5	2.28
	พาณิชย์													2	6.48			2	1.77
	อื่น ๆ																		
	รวม									1	2.36	2	4.17	4	6.78			7	2.81
คลองเตย	พักอาศัย	1	50.00	3	100.00	3	100.00	18	100.00	18	100.00	10	90.91	7	63.64	10	83.33	68	60.47
	พาณิชย์-พักอาศัย					1	100.00	6	75.00	7	58.85	10	78.92	1	8.33			25	46.30
	พาณิชย์			1	100.00	1	50.00	7	63.64	7	53.85	9	37.50	3	8.82	7	21.82	35	30.97
	อื่น ๆ																		
	รวม	1	6.67	4	100.00	5	83.33	21	83.78	30	71.43	29	60.42	11	18.64	17	44.74	128	51.41
ปทุมวัน	พักอาศัย																		
	พาณิชย์-พักอาศัย													1	9.09			1	1.28
	พาณิชย์									1	7.69	2	8.33	1	2.94			4	2.54
	อื่น ๆ																		
	รวม									1	2.36	3	6.25	1	1.69	1	2.63	6	2.41
พญาไท	พักอาศัย													1	9.09			1	1.32
	พาณิชย์-พักอาศัย													4	33.33			4	7.41
	พาณิชย์													5	14.71	1	4.55	6	5.31
	อื่น ๆ													1	50.00	3	75.00	4	66.67
	รวม													11	18.64	4	10.83	16	6.02
บางซื่อ	พักอาศัย																		
	พาณิชย์-พักอาศัย													2	18.18			2	2.63
	พาณิชย์													1	2.94			1	0.88
	อื่น ๆ																		
	รวม													3	5.08			3	1.20
รวม	พักอาศัย	2	100.00	3	100.00	3	100.00	18	100.00	18	100.00	11	100.00	13	100.00	15	100.00	78	100.00
	พาณิชย์-พักอาศัย	7	(46.67)		100.00	1	100.00	8	100.00	8	100.00	13	100.00	13	100.00	11	100.00	100.00	68
	พาณิชย์	6	(40.00)		100.00	1	100.00	2	100.00	11	100.00	13	100.00	24	100.00	38	100.00	22	100.00
	อื่น ๆ														2	100.00	4	100.00	6
	รวม	15	(100.00)	4	100.00	8	100.00	37	100.00	42	100.00	48	100.00	59	100.00	59	100.00	38	100.00

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธาธิการและผังเมืองกรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 4.9 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตามประเภทการใช้สอย



แผนภูมิที่ 4.10 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปที่ปลูกสร้างในพื้นที่ศึกษาตามประเภทการใช้สอย ก่อนพ.ศ. 2530-2535





สายหลัก ส่วนอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่ในซอยย่อยต่าง ๆ ของถนนสุขุมวิท ในเขตคลองเตย จากแผนภูมิที่ 4.10 พบว่า ก่อน พ.ศ.2530 อาคารสูงส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์ และตั้งแต่ พ.ศ.2530-2532 เป็นช่วงที่อาคารพักอาศัยมีการขยายตัวสูงมากกว่าอาคารประเภทอื่น ๆ หลังจากนั้นแนวโน้มก็เริ่มลดลง แต่อาคารพาณิชย์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างเด่นชัด ทั้งนี้เนื่องจากในบริเวณพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นเขตศูนย์กลางเมือง ซึ่งมีราคาที่ดินสูง แปลงที่ดินขนาดใหญ่เริ่มลดลง ประกอบกับการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ให้ผลประโยชน์ตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงกว่าอาคารประเภทอื่น ๆ และความต้องการ (Demand) ของตลาดยังคงต่อเนื่องตลอด ดังนั้นอาคารพาณิชย์ จึงมีแนวโน้มพัฒนาเพิ่มสูงขึ้น ส่วนการก่อสร้างอาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์-พักอาศัยถูกแรงผลักดันในเรื่องของผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ ให้ออกไปสู่พื้นที่รอบนอกและ เขตชานเมืองเพิ่มมากขึ้น

### 3. ขนาดถนนที่ตั้งของอาคารสูง

จากการศึกษาอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางระหว่าง 5-00-9.99 เมตร 10.00-14.99 เมตร และ 30.00-34.99 เมตร มีจำนวน 55 51 และ 46 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.09 20.48 และ 18.47 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด (ตารางที่ 4.5) โดยที่อาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทาง 5.00-9.99 เมตร และ 10.00-14.99 เมตร มีจำนวน 30 และ 27 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.46 และ 34.62 ของจำนวนอาคารพักอาศัยทั้งหมด ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทาง 5.00-9.99 เมตร 10.00-14.99 เมตร และ 30.00-34.99 เมตร มีจำนวน 17 11 และ 9 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.08 20.75 และ 16.98 ของจำนวนอาคารพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด และอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางตั้งแต่ 3.00-34.99 เมตร มีจำนวน 32 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.57 ของจำนวนอาคารพาณิชย์ทั้งหมด จากการศึกษาจะเห็นว่าในพื้นที่ศึกษา อาคารพักอาศัยจะถูกพัฒนาขึ้นบริเวณถนนสายรองและซอยย่อยต่าง ๆ ที่มีเขตทางไม่เกิน 15.00 เมตร ส่วนอาคารพาณิชย์จะถูกพัฒนาขึ้นบริเวณถนนสายหลักในเขตต่าง ๆ ที่มีเขตทาง 30.00 เมตรขึ้นไป ยกเว้นในเขตบางรัก อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางไม่เกิน 18.00 เมตรเท่านั้น

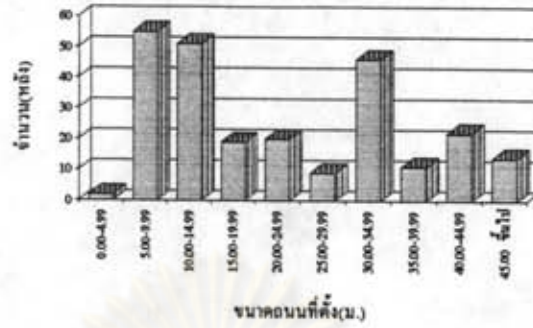
ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ที่ศึกษาตามประเภทการใช้สอยจำแนกตามขนาดถนนที่ตั้ง รายละเอียด

เขต	ประเภทการใช้สอย	จำนวนอาคารสูงจำแนกตามขนาดถนนที่ตั้ง (ห้อง)										รวม	
		0.00-4.99 ม.	5.00-9.99 ม.	10.00-14.99 ม.	15.00-19.99 ม.	20.00-24.99 ม.	25.00-29.99 ม.	30.00-34.99 ม.	35.00-39.99 ม.	40.00-44.99 ม.	45.00 ม. ขึ้นไป		
ปทุมวัน	พักอาศัย				1								1
	พาณิชย์-พักอาศัย		1										1
	พาณิชย์			1	1	1	1	1	4	1			9
	อื่นๆ									1			1
	รวม		1	1	2	1	2	1	4	2			14
บางรัก	พักอาศัย			1									1
	พาณิชย์-พักอาศัย		1		1			3					5
	พาณิชย์		2	2	10			4		3	1		22
	อื่นๆ												
	รวม		3	3	11			7		3	1		28
สาทร	พักอาศัย												
	พาณิชย์-พักอาศัย		1		1			1					3
	พาณิชย์							3		1			4
	อื่นๆ												
	รวม		1		1			4		1			7
พญาไท	พักอาศัย												
	พาณิชย์-พักอาศัย							1					1
	พาณิชย์							1			1		2
	อื่นๆ												
	รวม							2			1		3
ราชเทวี	พักอาศัย		1	1									2
	พาณิชย์-พักอาศัย		2					1	1	1			5
	พาณิชย์			1			1	8	2				12
	อื่นๆ												
	รวม		3	2			2	9	3				19
ห้วยขวาง	พักอาศัย			1									1
	พาณิชย์-พักอาศัย		1					1					2
	พาณิชย์		2					7		6			15
	อื่นๆ							1					1
	รวม		3	1				9		6			19
พระโขนง	พักอาศัย												
	พาณิชย์-พักอาศัย							1			4		5
	พาณิชย์										2		2
	อื่นๆ												
	รวม							1			6		7
คลองเตย	พักอาศัย		26	24	4	9	1	2	1	1			68
	พาณิชย์-พักอาศัย	1	10	11		2		1					25
	พาณิชย์		2	8	1	8	4	7	2	3			35
	อื่นๆ												
	รวม	1	38	43	5	19	5	10	3	4			128
ปทุมมา	พักอาศัย		1					1					2
	พาณิชย์-พักอาศัย												
	พาณิชย์		1						1	2			4
	อื่นๆ												
	รวม		2					1	1	2			6
จตุจักร	พักอาศัย									1			1
	พาณิชย์-พักอาศัย	1	1							2			4
	พาณิชย์							1			5		6
	อื่นๆ			1				1		1	1		4
	รวม	1	1	1				2		4	6		15
บางเขน	พักอาศัย		2										2
	พาณิชย์-พักอาศัย												
	พาณิชย์		1										1
	อื่นๆ												
	รวม		3										3
รวม	พักอาศัย		30	27	5	9	1	3	1	2			78
	พาณิชย์-พักอาศัย	2	17	11	2	2	2	9	1	3	4		53
	พาณิชย์		8	12	12	9	6	32	9	15	9		112
	อื่นๆ			1				2		2	1		6
	รวม	2	55	51	19	20	9	46	11	22	14		249

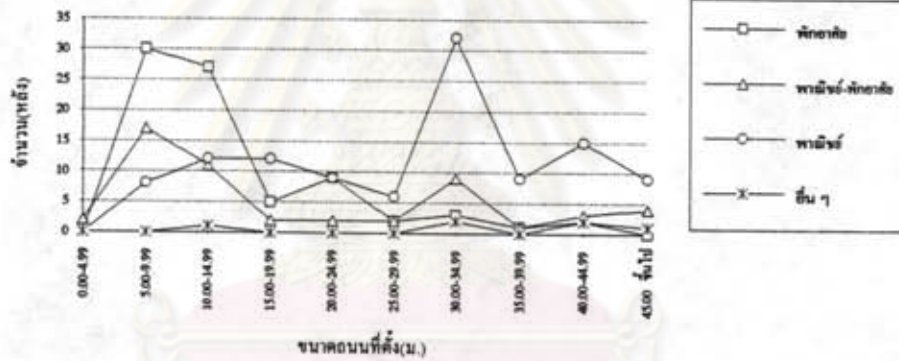
ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธาธิการและผังเมืองกรุงเทพมหานคร



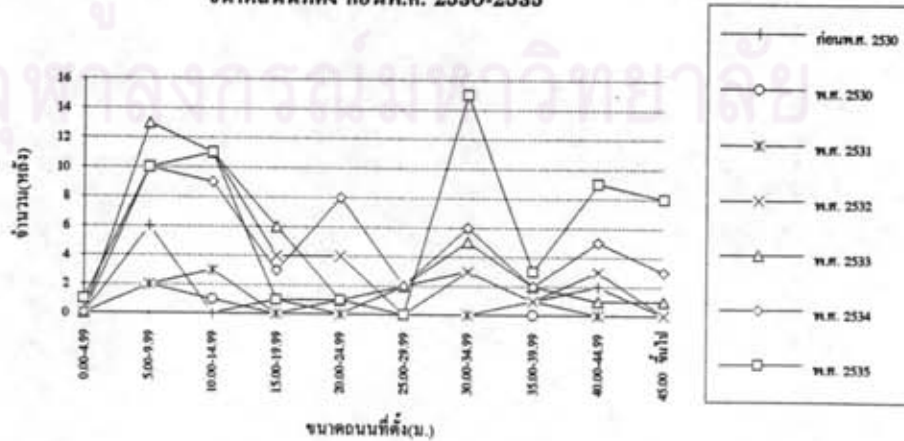
แผนภูมิที่ 4.11 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาอำเภอแกลง  
ขนาดถนนที่ต้ง



แผนภูมิที่ 4.12 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาตามประเภท  
การใช้สอยอำเภอแกลงขนาดถนนที่ต้ง



แผนภูมิที่ 4.13 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาอำเภอแกลง  
ขนาดถนนที่ต้ง ก่อนพ.ศ. 2530-2535



จากแผนภูมิที่ 4.13 พบว่า ตั้งแต่ พ.ศ.2532 เป็นต้นมา เป็นช่วงที่การก่อสร้างอาคารสูง ได้ทวีจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยในระยะแรกอาคารสูงส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนที่มีเขตทางระหว่าง 5.00-14.99 เมตร เนื่องจากการพัฒนาในช่วงนี้เกิดขึ้นในเขตธุรกิจชั้นในและในเขตคลองเตย บนถนนสายรองและซอยย่อยต่าง ๆ ซึ่งเขตทางไม่มากนัก แต่ใน พ.ศ.2535 การก่อสร้างอาคารสูง ได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นในถนนที่มีเขตทาง 30.00-34.99 เมตร อย่างเด่นชัดอีกด้วย ทั้งนี้เนื่องจากได้เกิดการขยายตัวของอาคารสูงออกไปสู่พื้นที่รอบนอกเพิ่มขึ้น บริเวณริมถนนสายหลักในเขตต่าง ๆ ซึ่งมีเขตทางมากกว่า 30.00 เมตร ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก พระรามที่ 9 วิทยาดิรั้งสิต และถนนบางนา-ตราด รวมทั้งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของการก่อสร้างอาคารสูงบนถนนที่มีเขตทาง 10.00-14.99 เมตร ในเขตชั้นในอีกด้วย

#### 4. พื้นที่อาคารรวมของอาคารสูง

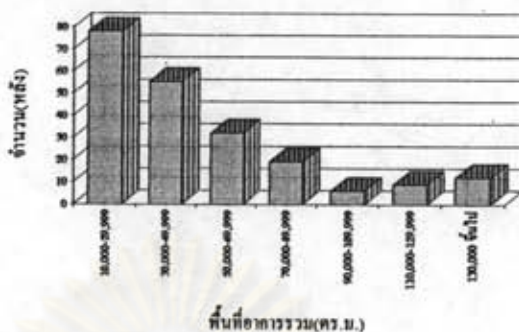
จากการศึกษาอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไป จำนวน 211 หลัง ในพื้นที่ศึกษาพบว่า อาคารทุกหลังมีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป โดยส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อาคารรวม 10,000-29,999 ตารางเมตร และ 30,000-49,999 ตารางเมตร มีจำนวน 78 หลัง และ 55 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.97 และ 26.07 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด (ตารางที่ 4.6) ในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองในเขตบางรัก ราชเทวี สาทร จะเห็นได้ว่าอาคารสูงส่วนใหญ่มีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ส่วนในเขตคลองเตยพบว่าอาคารส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร และในเขตรอบนอกที่มีการขยายตัวสูง ได้แก่ เขตห้วยขวาง จตุจักร และเขตพระโขนง พบว่าอาคารส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 30,000 ตารางเมตร

เมื่อแยกพิจารณาอาคารสูงตามประเภทการใช้สอย พบว่า อาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร มีจำนวน 45 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.18 ของจำนวนอาคารพักอาศัยทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพักอาศัยที่อยู่ในเขตคลองเตย ส่วนอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 50,000 ตารางเมตร มีจำนวน 36 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.92 ของจำนวนอาคารพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด และอาคารพาณิชย์จากการศึกษาพบว่าในแต่ละ เขตส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 30,000 ตารางเมตรขึ้นไป มีจำนวน 74 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 82.22 ของจำนวนอาคารพาณิชย์ทั้งหมด และ

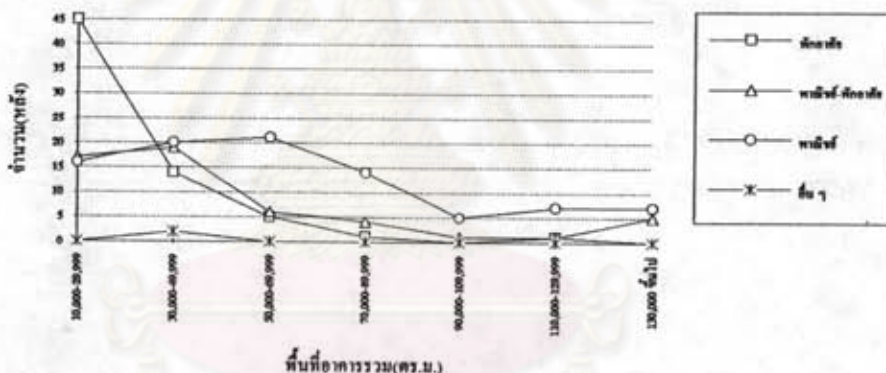




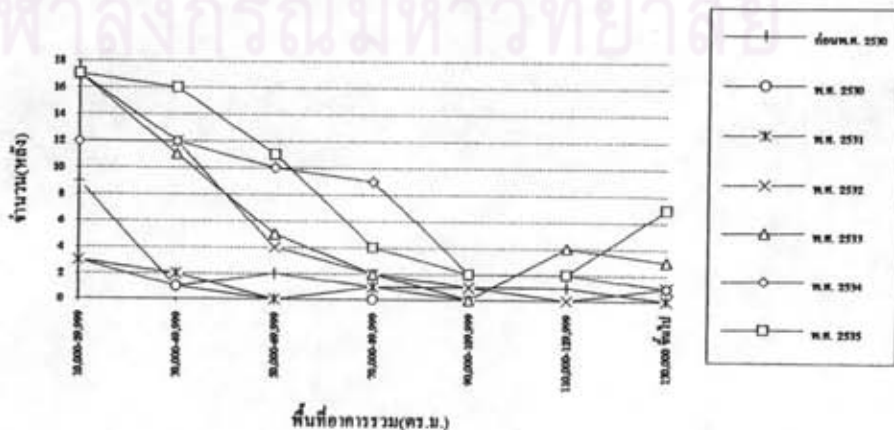
แผนภูมิที่ 4.14 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาขำแนกตามพื้นที่อาคารรวม



แผนภูมิที่ 4.15 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาคอนประเภทการใช้สอยขำแนกตามพื้นที่อาคารรวม



แผนภูมิที่ 4.16 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาขำแนกตามพื้นที่อาคารรวม ก่อนพ.ศ. 2530-2535





จากการศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อาคารรวม จากแผนภูมิที่ 4.16 พบว่า ก่อน พ.ศ. 2530 อาคารสูงส่วนใหญ่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร แต่ในปัจจุบัน ตั้งแต่ พ.ศ. 2534 เป็นต้นมา อาคารสูงมีแนวโน้มของพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 30,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด แสดงให้เห็นถึงความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มขึ้น เนื่องมาจากการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ รวมทั้งการผลักดันจากกฎหมายควบคุมอาคารสูงที่จะใช้บังคับอีกด้วย

### 5. ขนาดแปลงที่ดินของอาคารสูง

อาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีขนาดแปลงที่ดินมากกว่า 1,600 ตารางเมตร หรือ 1 ไร่ โดยส่วนใหญ่จะมีขนาดแปลงที่ดินระหว่าง 1,600-3,199 ตารางเมตร และ 3,200-4,800 ตารางเมตร ซึ่งมีจำนวน 58 หลัง และ 49 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.49 และ 23.22 ของจำนวนอาคารสูงทั้งหมด (ตารางที่ 4.7) และจากการศึกษาแผนภูมิที่ 4.18 พบว่า อาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะมีขนาดแปลงที่ดินไม่เกิน 3,200 ตาราง เมตร หรือ 2 ไร่ โดยมีจำนวน 43 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 69.70 ของจำนวนอาคารพักอาศัยทั้งหมด และอาคารพาณิชย์-พักอาศัยส่วนใหญ่จะมีขนาดที่ดินมากกว่า 3,200 ตารางเมตร มีจำนวน 46 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86.79 ของจำนวนอาคารพาณิชย์-พักอาศัยทั้งหมด ส่วนอาคารพาณิชย์พบว่า ในเขตต่าง ๆ จะมีขนาดแปลงที่ดินค่อนข้างหลากหลาย ซึ่งส่วนใหญ่จะมีขนาดแปลงที่ดิน 3,200-4,800 ตารางเมตร มีจำนวน 19 หลัง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.11 ของจำนวนอาคารพาณิชย์ทั้งหมด จากการศึกษาแสดงให้เห็นว่าอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะถูกพัฒนาขึ้นในแปลงที่ดินขนาดเล็ก ประมาณ 1-2 ไร่ และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย โดยทั่วไปจะเป็นอาคารที่มีขนาดใหญ่มีพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก การพัฒนาส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในแปลงที่ดินที่มีขนาดมากกว่า 2.00 ไร่ขึ้นไป ส่วนอาคารพาณิชย์ก็เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ใช้สอยจำนวนมากเช่นกัน การพัฒนาในบางพื้นที่จึงเกิดขึ้นในแปลงที่ดินขนาดค่อนข้างใหญ่ แต่ในเขตศูนย์กลางเมืองซึ่งมีที่ดินจำนวนจำกัดจะเห็นได้ว่ามีอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นในที่ดินขนาดไม่เกิน 2 ไร่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในเขตบางรักที่มีราคาที่ดินแพงที่สุดประมาณตารางวาละ 400,000-500,000 บาท (กรมที่ดิน, พ.ศ. 2535) และจากการศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของขนาดที่ดินจากแผนภูมิที่ 4.19 พบว่า ตั้งแต่ พ.ศ. 2532 เป็นต้นมา มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของการก่อสร้างอาคารสูงในแปลงที่ดินขนาดเล็กประมาณ 1-2 ไร่ อย่างชัดเจน แต่ใน พ.ศ. 2534 และ 2535 พบว่าเริ่มมีแนวโน้มกลับไปเช่นในอดีต ซึ่งมีแปลงที่ดิน

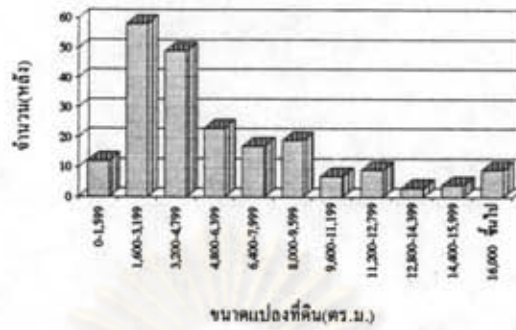
ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาคามประเภทการใช้สอยจำแนกตามขนาดแปลงที่ดิน รายเขต (หลัง)

เขต	ประเภทการใช้สอย	ขนาดแปลงที่ดิน (ตร.ม.)										รวม	ไม่มีข้อมูล	รวม		
		0-1,599 ตร.ม.	1,600-3,199 ตร.ม.	3,200-4,799 ตร.ม.	4,800-6,399 ตร.ม.	6,400-7,999 ตร.ม.	8,000-9,599 ตร.ม.	9,600-11,199 ตร.ม.	11,200-12,799 ตร.ม.	12,800-14,399 ตร.ม.	14,400-15,999 ตร.ม.				16,000 ตร.ม. ขึ้นไป	
ปทุมวัน	พักอาศัย			1									1		1	
	พาณิชย์-พักอาศัย			3									3		3	
	พาณิชย์			1				2				1	3	7	9	
	อื่นๆ													1	1	
	รวม			5				2				1	3	11	3	14
			(45.46)				(18.18)				(9.09)	(27.27)	(100.00)			
บางรัก	พักอาศัย														1	1
	พาณิชย์-พักอาศัย		2		1			1		1				5		5
	พาณิชย์	2	4	4	1	3	1	1	2	1		1	19	3	22	
	อื่นๆ															
	รวม	2	6	4	2	3	2	1	3	1		1	24	4	28	
	(8.33)	(25.00)	(16.67)	(8.33)	(17.50)	(8.33)	(4.17)	(12.50)			(4.17)	(100.00)				
สาทร	พักอาศัย															
	พาณิชย์-พักอาศัย			1	1									3		3
	พาณิชย์			1						1			1	3	1	4
	อื่นๆ															
	รวม			2	1					1		1	6	1	7	
			(33.33)	(16.67)					(16.67)		(16.67)	(16.67)	(100.00)			
พญาไท	พักอาศัย															
	พาณิชย์-พักอาศัย					1								1		1
	พาณิชย์			2										2		2
	อื่นๆ															
	รวม			2	1									3		3
			(66.67)	(33.33)									(100.00)			
ราชเทวี	พักอาศัย	1	1											2		2
	พาณิชย์-พักอาศัย		1	1	1			2						5		5
	พาณิชย์		1					3	1					5	7	12
	อื่นๆ															
	รวม	1	3	1	1			5	1					12	7	19
	(8.33)	(25.00)	(8.33)	(8.33)			(41.67)	(8.33)					(100.00)			
หัวขวาง	พักอาศัย		1											1		1
	พาณิชย์-พักอาศัย				1	1								2		2
	พาณิชย์		1	2	2	2	1		2	1		2	14	1	15	
	อื่นๆ									1			1		1	
	รวม		2	3	3	2	1		3	1		2	18	1	19	
		(11.11)	(16.67)	(16.67)	(11.11)	(5.56)		(16.67)	(5.56)		(11.11)	(100.00)				
พระโขนง	พักอาศัย															
	พาณิชย์-พักอาศัย					1	2			2				5		5
	พาณิชย์	1	1											2		2
	อื่นๆ															
	รวม	1	1		1	2			2					7		7
	(14.29)	(14.29)		(14.29)	(28.57)			(28.57)					(100.00)			
คลองสาน	พักอาศัย	7	32	9	4	2	1	2				1	58	10	68	
	พาณิชย์-พักอาศัย		3	12	5	2	1				1	1	25		25	
	พาณิชย์	1	8	6	4	3	4		1	1			28	7	35	
	อื่นๆ															
	รวม	8	43	27	13	7	6	2	1	1	1	2	111	17	128	
	(7.21)	(38.74)	(24.32)	(11.71)	(6.31)	(5.41)	(1.80)	(0.90)	(0.90)	(0.90)	(1.80)	(100.00)				
ปทุมวัน	พักอาศัย															
	พาณิชย์-พักอาศัย															
	พาณิชย์		1	1		1	1							4		4
	อื่นๆ															
	รวม		1	1		1	1							5	1	6
		(20.00)	(20.00)		(20.00)	(20.00)		(20.00)					(100.00)			
จตุจักร	พักอาศัย	1												1		1
	พาณิชย์-พักอาศัย		1	1			2							4		4
	พาณิชย์			1				2	1			1		5	1	6
	อื่นๆ				1									1	3	4
	รวม		2	2	1	2	2	1			1			11	4	15
		(18.18)	(18.18)	(18.18)	(18.18)	(18.18)	(9.09)			(9.09)			(100.00)			
บางกะปิ	พักอาศัย															
	พาณิชย์-พักอาศัย															
	พาณิชย์				1									1		1
	อื่นๆ															
	รวม				2									3		3
				(66.67)									(100.00)			
รวม	พักอาศัย	8	35	11	4	2	1	3	1			1	66	12	78	
	พาณิชย์-พักอาศัย		7	19	11	6	4	2	1		2	1	53		53	
	พาณิชย์	4	16	19	7	9	14	3	6	3	2	7	90	22	112	
	อื่นๆ				1				1				2	4	6	
	รวม	12	58	49	23	17	19	8	9	3	4	9	211	38	249	
	(5.69)	(27.49)	(23.22)	(10.90)	(8.00)	(9.00)	(3.79)	(4.27)	(1.42)	(1.90)	(4.27)	(100.00)				

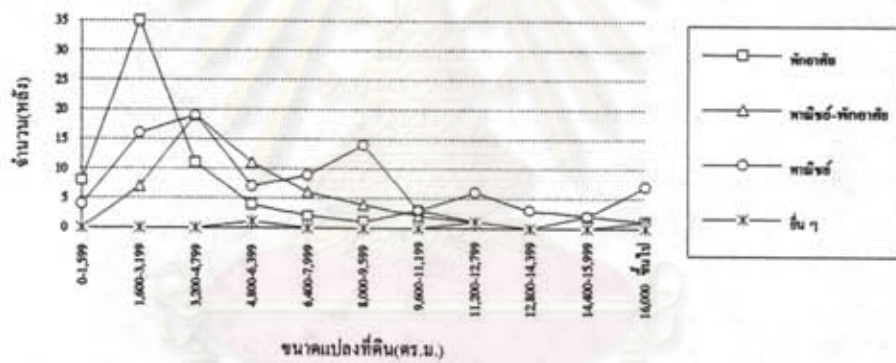
ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักโยธาธิการและผังเมืองกรุงเทพมหานคร



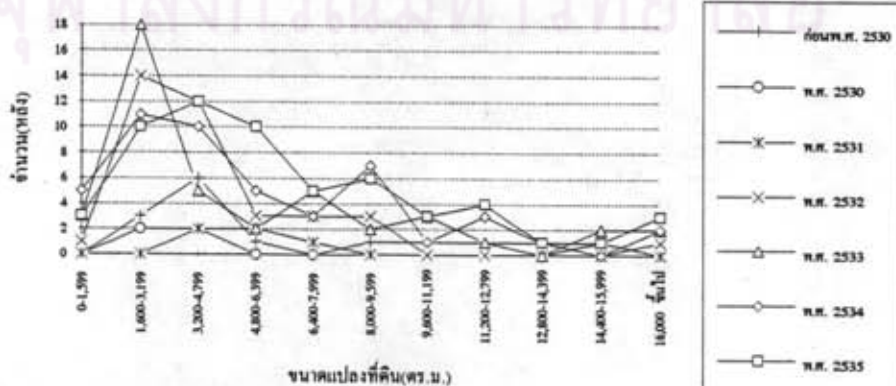
แผนภูมิที่ 4.17 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาอำเภอแกลง  
ขนาดแปลงที่ดิน



แผนภูมิที่ 4.18 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาคตามประเภท  
การใช้สอยอำเภอแกลงขนาดแปลงที่ดิน



แผนภูมิที่ 4.19 แสดงจำนวนอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ศึกษาอำเภอแกลง  
ขนาดแปลงที่ดิน ก่อนพ.ศ. 2530-2535



ขนาดใหญ่ ทั้งนี้เนื่องมาจากอาคารสูง ได้ขยายตัวไปสู่นอกเขตในเขตห้วยขวาง จตุจักร และ เขตพระ โขนง ซึ่งมีพื้นที่ว่าง เป็นจำนวนมาก และราคาที่ดิน ไม่สูงประมาณตารางวาละ 120,000-180,000 ดังนั้นอาคารสูง จึง ได้พัฒนาในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ขึ้น

### มาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูงในพื้นที่ศึกษา

การศึกษามาตรการควบคุมอาคารสูง ในส่วนนี้จะ เป็นการศึกษเพิ่มเติมรายละเอียดของการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูง ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ซึ่งการศึกษาในส่วนนี้จะ เป็นพื้นฐานสำคัญที่ใช้เพื่อการพิจารณาหลักเกณฑ์และข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารสูง ที่ได้บัญญัติอยู่ตามสภาพการณ์ในปัจจุบัน อันจะมีผลต่อการวิเคราะห์ ความสอดคล้อง และการสรุปเสนอแนะแนวทางการควบคุมการพัฒนาของ อาคารสูงที่เหมาะสมในอนาคตต่อไป สำหรับรายละเอียดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พิจารณาได้ดังนี้คือ

#### 1. เทศบัญญัติและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร

อาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 กรุงเทพมหานคร ได้ตราเทศบัญญัติฯ และข้อบัญญัติฯ ขึ้นหลายฉบับ เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคาร ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูง คือ การกำหนดแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลง ไปในกฎหมายแต่ละฉบับ สรุปได้ดังนี้

##### 1.1 เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2483 สาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1.1.1 ห้ามสร้างอาคารสูง เกินกว่าระยะจากผนังด้านหน้าของอาคาร จดแนวกถนนปากตรงข้าม

1.1.2 อาคารหลัง เดียวกันอยู่ระหว่างถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างถึงระดับสูง เท่าคอนแนวกถนนที่กว้างกว่า ได้ทั้งหลัง

1.1.3 อาคารหลัง เดียวกันอยู่บนถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างด้านถนนแคบถึง ระดับสูงหนึ่งครึ่งของความกว้างถนน



1.1.4 อาคารที่อยู่ริมถนนกว้างไม่ถึง 8.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร บล็อกสร้างได้สูงไม่เกิน 8.00 เมตร

1.1.5 ที่ว่างด้านข้างอาคาร

- ผนังด้านที่มีประตูหน้าต่างหรือช่องระบายลม ถ้าเป็นชั้น 2 ลงมา ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร และชั้น 3 ขึ้นไป ต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร
- ถ้าเป็นผนังทึบให้ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร

1.1.6 ผนังที่ว่าง

- อาคารพักอาศัย ห้องแถว ตึกแถวไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่
- อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ร้อยละ ไม่น้อยกว่า 10 ของพื้นที่

(ร.จ. เล่ม 85 ตอนที่ 17 ลงวันที่ 21 มีนาคม 2484)

1.2 เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2491 สาระสำคัญที่เปลี่ยนแปลงสรุปได้ดังนี้  
ผนังที่ว่าง

- อาคารพักอาศัย ผนังที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่
- ห้องแถว หรือตึกแถว ผนังที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่
- ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ และอาคารสาธารณะที่อยู่บนทางสาธารณะ 2 สาย หรืออยู่ระหว่างทางสาธารณะ 2 สาย กว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ไม่ต้องมีผนังที่ว่าง
- อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ผนังที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ ถ้าใช้อยู่อาศัยด้วย ผนังที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่

(ร.จ. เล่ม 65 ตอนที่ 64 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2491)

1.3 เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2504 สาระสำคัญที่เปลี่ยนแปลงสรุปได้ดังนี้

1.3.1 ระยะถอยร่นจากถนน

ห้ามบล็อกสร้างอาคารริมถนน ซอย ที่มี ความกว้างไม่ถึง

4.00 เมตร เว้นแต่จะ ได้รับแนวอาคารห่างจากศูนย์กลาง ถนน ตรอก หรือ ซอยนั้นอย่างน้อย 2.00 เมตร จึงอนุญาตให้ บุกสร้าง ได้สูง ไม่เกิน 8.00 เมตร

1.3.2 อาคารหลัง เดียวกันอยู่บนถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้บุกสร้าง ได้ถึงระดับความสูงหนึ่งครึ่งของความ กว้างของถนนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง ในระยะยาวตามถนน ด้านละ ไม่เกิน 15.00 เมตร

1.3.3 ที่ว่างด้านข้างอาคาร

ถ้าเป็นผนังที่บีบบุกสร้างชิดเขตที่ดินได้

1.3.4 ผนังที่ว่าง

ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ ที่มีช่องหน้าต่าง หรือประตูไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่อาคาร ไม่ต้อง มีผนังที่ว่าง

(ร.จ. เล่ม 78 ตอนที่ 61 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2504)

1.4 เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2505 สาระสำคัญที่เปลี่ยนแปลงสรุปได้ดังนี้

1.4.1 ห้ามสร้างอาคารสูง เกินกว่าสอง เท่าของระยะ จากผนังด้าน หน้าของอาคาร จดแนวถนนปากตรงข้าม

1.4.2 อาคารหลัง เดียวกันอยู่ระหว่างถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้บุกสร้างถึง ระดับสูง ได้สอง เท่าของ ขอบถนนที่ กว้างกว่าได้ทั้งหลัง

1.4.3 อาคารหลัง เดียวกันอยู่บนถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้บุกสร้างถึงระดับสูงสามเท่าของความกว้าง ถนนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง

(ร.จ. เล่ม 79 ตอนที่ 69 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2505)

1.5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1.5.1 ห้ามสร้างอาคารติดที่ดินหรือถนน

1.5.2 ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 2 เท่าของระยะจากผาผนัง



### อาคารถึงแนวถนนฝั่งตรงข้าม

#### 1.5.3 ระยะถอยร่นจากถนน

- ถนนกว้างไม่ถึง 6.00 ม. ตัวอาคารต้องห่างจากจุดกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 3.00 ม.
- ถนนกว้างน้อยกว่า 10.00 ม. ตัวตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารสาธารณะ ต้องอยู่ห่างจากจุดกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 6.00 ม.
- ถนนกว้าง 10.00 ม.ขึ้นไป ตัวอาคารต้องอยู่ห่างจากแนวถนนเป็นอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนน
- ถนนกว้าง 20.00 ม.ขึ้นไป ตัวอาคารดังกล่าวต้องอยู่ห่างจากแนวถนนอย่างน้อย 2.00 ม.
- กรณีที่ตัวอาคารอยู่ห่างจากแนวถนนไม่ถึง 2.00 แล้ว กั้นสาดพื้นชั้นแรกของอาคารต้องสูงอย่างน้อย 3.25 ม.

#### 1.5.4 ระยะถอยร่นกรณีไม่ติดถนน

- ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารสาธารณะ สูงต่ำกว่า 3 ชั้น แล้วด้านหน้าอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า 6.00 ม.
- ถ้าอาคารสูงเกิน 3 ชั้น ด้านหน้าอาคารต้องห่างจากที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า 12.00 ม.
- กรณีหันหน้าเข้าหากันให้ใช้ที่ว่างด้านหน้าร่วมกัน คือไม่น้อยกว่า 6.00 ม. และ 12.00 ม. แทนที่จะเป็น 12.00 ม. และ 24.00 ม.

#### 1.5.5 ทางเดินด้านหลังอาคาร

- ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารเดินตลอดถึงกันได้กว้างไม่น้อยกว่า 2.00 ม.
- กรณีเป็นอาคารหันหลังเข้าหากันต้องมีทางเดินกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 ม.
- กรณีอาคารหันหน้าคาบกันก็ให้ที่ว่างด้านหน้าของอาคาร

แถวหลัง (สูงต่ำกว่า 3 ชั้น เว้นไม่น้อยกว่า 6.00 ม.  
สูงเกิน 3 ชั้น เว้นไม่น้อยกว่า 12.00 ม.) นับเป็นทาง  
เดินด้านหลังของอาคารแถวหน้าได้ (แทนที่จะเป็น 8.00 ม.  
และ 14.00 ม. ตามลำดับ)

#### 1.5.6 ที่ว่างด้านข้างอาคาร

- ผนังด้านที่มีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายลม ถ้าเป็น  
ชั้น 2 ลงมาต้องอยู่ห่าง เขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 ม. และ  
ชั้น 3 ขึ้นไป ต้องห่าง เขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3.00 ม.
- ถ้าเป็นผนังทึบขอบอยู่ชิดเขตที่ดินได้แต่ต้องมีรางระบายน้ำ
- ดูกแถวที่มีอาคารสร้างผนังทึบชิดเขตได้แต่ต้องสูง ไม่ต่ำกว่า  
1.50 ม.

#### 1.5.7 พื้นที่ว่าง

- ที่พักอาศัยต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30
- อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารสาธารณะต้องมีพื้นที่  
ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10

(ร.จ. (ฉบับพิเศษ) เล่ม 96 ตอนที่ 80 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2522)

## 2. พระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ.2478

กฎหมายฉบับนี้ถูกตราขึ้นเพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัยในราชการทหารและ  
ความมั่นคงของประเทศ โดยการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปลอดภัยในราชการทหารชั้น  
ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้าง โรง เรือนหรือสิ่งปลูกสร้างลงในบริเวณเขตปลอดภัยชั้น หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง  
แปลง โรง เรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากกระทรวงกลาโหม

พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปลอดภัยในราชการทหารในพื้นที่ศึกษา

(แผนที่ 4.3) ได้แก่

### 2.1 พระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตปลอดภัยในราชการทหารแห่ง

กรมวิทยาศาสตร์ทหารบก ในท้องที่ อำเภอบางเขน จังหวัดพระนคร  
พ.ศ.2482 (หมายเลข 1)

(ร.จ. เล่ม 56 หน้า 1094 ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2482)





- 2.2 พระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตปลอดภัยในราชการทหารแห่ง  
กรมเชื้อเพลิง ในท้องที่ อำเภอยานนาวา และอำเภอพระ โขนง  
จังหวัดพระนคร พ.ศ.2482 (หมายเลข 2)  
(ร.จ. เล่ม 56 หน้า 2266 ลงวันที่ 29 มกราคม 2482)
- 2.3 พระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตปลอดภัยในราชการทหารแห่ง  
กองสัณฐานทหารเรือ ในท้องที่ อำเภอท่าวัด จังหวัดพระนคร  
พ.ศ.2484 (หมายเลข 3)  
(ร.จ. เล่ม 58 หน้า 376 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2484)
- 2.4 พระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตปลอดภัยในราชการทหารแห่ง  
กรมสรรพาวุธทหารเรือ ในท้องที่ อำเภอพระ โขนง จังหวัดพระนคร  
พ.ศ.2484 (หมายเลข 4)  
(ร.จ. เล่ม 58 หน้า 379 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2484)
- 2.5 พระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตปลอดภัยในราชการทหารแห่งจังหวัด  
ทหารบกกรุงเทพฯ ในท้องที่ อำเภอคูสิด และอำเภอพระนคร  
จังหวัดพระนคร พ.ศ.2484 (หมายเลข 5)  
(ร.จ. เล่ม 58 หน้า 1475 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2484)
3. พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ.2497

กฎหมายฉบับนี้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมในการออกประกาศ  
กระทรวงคมนาคม กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารบริเวณ  
สนามบิน และบริเวณ สถานที่ตั้ง เครื่องอำนวยความสะดวกในการเดินอากาศ

ประกาศกระทรวงคมนาคม กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศในพื้นที่ศึกษา  
ได้แก่ (ตารางที่ 4.8 และแผนที่ 4.4)

3.1 ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตปลอดภัยในการเดิน  
อากาศ บริเวณใกล้เคียงสถานที่ตั้ง เครื่องอำนวยความสะดวกในการเดินอากาศ แขวงบางจาก  
เขตพระ โขนง พ.ศ.2498 (หมายเลข 1)

อาณาบริเวณโดยรอบสถานที่ตั้ง เครื่องอำนวยความสะดวกในการเดิน  
อากาศเริ่มตั้งแต่จุดด้านตะวันออกของถนนสุขุมวิท ตรงหลักกิโลเมตรที่ 13.794 ทำมุมฉากตรงไป



ทางคลองจันเป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร เลี้ยวขวาดังฉากไปเป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร จนจดถนนสุขุมวิท แล้วเลี้ยวขวาเลียบถนนสุขุมวิทด้านตะวันออกไปจนจดจุดแรก (ร.จ. เล่ม 72 ตอนที่ 45 ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2498)

3.2 ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสถานที่ตั้ง เครื่องอำนวยความสะดวกในการเดินอากาศที่แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตยานนาวา พ.ศ.2517 (หมายเลข 2) ได้แก่

- บริเวณที่ 1

อาณาบริเวณในวงกลมรัศมี 0.5 กิโลเมตร ซึ่งมีจุดศูนย์กลางอยู่ที่ เส้นรุ้ง  $13^{\circ}43'7''$  เหนือ และ เส้นแวง  $100^{\circ}32'54''$  ตะวันออก

- บริเวณที่ 2

อาณาบริเวณในวงกลมรัศมี 2.5 กิโลเมตร ซึ่งมีจุดศูนย์กลางอยู่ที่ เส้นรุ้ง  $13^{\circ}43'52.7''$  เหนือ และ เส้นแวง  $100^{\circ}33'12.5''$  ตะวันออก นอกเหนือบริเวณที่ 1 (ร.จ. เล่ม 109 ตอนที่ 134 ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2535)

3.3 ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง แขวงตลาดบางเขต เขตบางเขน พ.ศ.2527 (หมายเลข 3) ได้แก่

- บริเวณที่ 1

จากจุดกึ่งกลางทางวิ่ง 21 ขวา และ 03 ซ้าย ที่ต่อออกไป 60 เมตร กำหนดแนวเส้นตรงฉากเป็นมุมฉากออกไปซ้ายและขวาข้างละ 150 เมตร และจากจุดปลายแนวเส้นตรงทั้งสอง กำหนดแนวเส้นทึ่มุม 8.5 องศา กับแนวขนานทางวิ่งที่ต่อออกไป บรรจบเส้นตัดที่ระยะ 15 กิโลเมตร

- บริเวณที่ 2

ภายในรัศมี 6 กิโลเมตร โดยมีจุดศูนย์กลางที่เส้นรุ้ง  $13^{\circ}54'52''$  เหนือ และ เส้นแวง  $100^{\circ}36'30''$  ตะวันออก ยกเว้นบริเวณที่ 1 (ร.จ. เล่ม 102 ตอนที่ 56 ลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2528)

3.4 ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบิน อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2535 (หมายเลข 4)

อาณาบริเวณพื้นที่บางส่วนของเขตมีนบุรี บึงกุ่ม หนองจอก ประเวศ และเขตลาดกระบัง ของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งพื้นที่บางส่วนของอำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ

ตารางที่ 4.8 แสดงสรุปข้อกำหนดบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ในพื้นที่ศึกษา

กฎหมาย	บริเวณที่ควบคุม	ข้อกำหนด
ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2498	สถานที่ตั้งเครื่องอำนวยความสะดวกในการเดินอากาศ เขตพระโขนง (หมายเลข 1)	ห้ามไม่ให้บุคคลใดก่อสร้าง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากกระทรวงคมนาคม
ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2517	กรมการบินพาณิชย์ เขตสาทร (หมายเลข 2)	การควบคุมแบ่งเป็น 2 บริเวณ -บริเวณที่ 1 ภายในวงกลมรัศมี 0.5 กม. บุคคลใดประสงค์จะก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หรือปลูกต้นไม้ขึ้นต้น หากมีความสูงไม่เกิน 20 ม. เมื่อขออนุญาตพนักงานเจ้าหน้าที่จะอนุญาตเป็นหนังสือโดยทันที -บริเวณที่ 1 ภายในวงกลมรัศมี 2.5 กม. บุคคลใดประสงค์จะก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หรือปลูกต้นไม้ขึ้นต้น หากมีความสูงไม่เกิน 40 ม. เมื่อขออนุญาตพนักงานเจ้าหน้าที่จะอนุญาตเป็นหนังสือโดยทันที
ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2528	สนามบินดอนเมือง เขตบางเขน (หมายเลข 3)	ใช้วิธีการกำหนด ความลาดชันของความสูงจากแนวศูนย์กลางของทางวิ่งเป็นรัศมี มีรายละเอียดดังนี้ - ตามแนวทิศเหนือ-ใต้ นับจากจุดเขตทางวิ่งออกไปประมาณ 7.5 กม. กำหนดความสูงของอาคารในพื้นที่ดังกล่าวเป็นความลาดไม่เกิน 10:1 ต่อจากนั้นไปกำหนดความสูงให้ไม่เกิน 150 ม.จากระดับพื้นดิน -ตามแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก ระยะทางประมาณ 315 ม. จากแนวทางวิ่งทั้งสองข้างกำหนดความลาดชันไว้ 7:1 และระยะทางประมาณ 4000 ม. จากกึ่งกลางของทางวิ่งทั้งสองด้านกำหนดความสูงไว้ 45 ม.ถัดจากนั้นออกไปตามแนวทิศตะวันออกและตะวันตก ประมาณ 2,000 ม. จะเป็นพื้นที่ที่กำหนดความสูง ที่ควบคุมสิ่งปลูกสร้างไว้ไม่เกิน 145 ม.
ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2535	สนามบินหนองงูเห่า จังหวัดสมุทรปราการ (หมายเลข 4)	ห้ามไม่ให้บุคคลใดก่อสร้าง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากกระทรวงคมนาคม

ที่มา: รวมกฎหมายจราจรทางอากาศฉบับที่ 2





และอำเภอเมืองจังหวัดสมุทรปราการ

(ร.จ. เล่ม 91 ตอนที่ 86 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2517)

#### 4. กฎหมายควบคุมการก่อสร้าง เฉพาะบางพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครได้ประกาศใช้กฎหมายท้องถิ่นหลายฉบับออกมาควบคุมการก่อสร้างอาคาร และการใช้ที่ดินในบางพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์ของการควบคุมหลายประการที่แตกต่างกัน ในส่วนนี้จะเป็นการศึกษาเพิ่มเติมรายละเอียดที่สำคัญของการควบคุมในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ขอบเขตบริเวณที่ควบคุม ข้อกำหนด และข้อผ่อนผัน แยกตามวัตถุประสงค์ของการควบคุม (ตารางที่ 4.9 และแผนที่ 4.5) สรุปได้ดังนี้

##### 4.1 เพื่อควบคุมสภาพแวดล้อมที่ดีของบริเวณอยู่อาศัย ได้แก่

4.1.1 เทศบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2502 บริเวณเขตบึงบอน บางรัก และเขตสาทร (หมายเลข 1) ได้แก่

##### - บริเวณที่ 1

จากจุดบรรจบของคลองอรชรกับคลองบางกะปิไปตามคลองบางกะปิ ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้กับทางรถไฟสายชองนนทบุรี จากจุดนี้ไปตามทางรถไฟสายชองนนทบุรีทางทิศใต้จนจบบคลอง ไม้สิงห์โต เลี้ยวไปตามคลอง ไม้สิงห์โต ทางทิศตะวันตกจนบรรจบกับคลองอรชร จากจุดนี้ไปตามคลองอรชรทางทิศเหนือจนบรรจบกับคลองบางกะปิ

##### - บริเวณที่ 2

จากจุดบรรจบของถนนพระรามที่ 4 กับเส้นขนานซึ่งห่างจากถนนสีลมมาทางใต้ 100 เมตร ไปตามถนนพระรามที่ 4 ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนบรรจบกับเส้นขนาน ซึ่งห่างกับถนนสาทรใต้ไปทางทิศใต้ 100 เมตร จากจุดนี้ไปตามเส้นขนานนี้จนบรรจบกับเส้นคั่นแนวถนนสุรศักดิ์ เลี้ยวขวาถนนสุรศักดิ์ ไปตามถนนสุรศักดิ์จนบรรจบเส้นขนานกับถนนสีลม ซึ่งห่างจากถนนสีลมมาทางทิศใต้ 100 เมตร และ ไปตามเส้นขนานนี้ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบถนนพระรามที่ 4

(ร.จ. เล่ม 76 ตอนที่ 114 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2502)

4.1.2 เทศบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างมิได้ (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2505 บริเวณเขตพญาไท (หมายเลข 2)



## - บริเวณที่ 1

จากจุดบรรจบของคลองสามเสนกับทางรถไฟสายเหนือไปทางทิศเหนือ ตามทางรถไฟสายเหนือจนจกกับคลองบางซื่อฝั่งใต้ จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางทิศตะวันออกตามคลองบางซื่อฝั่งใต้จนบรรจบเส้นขนาน ซึ่งห่างจากเขตถนนพหลโยธินฝั่งทิศตะวันตกไปทางทิศตะวันตก 100 เมตร จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปทางเส้นขนานนี้ลงมาทางใต้จนบรรจบกับคลองสามเสนฝั่งเหนือ จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปตามคลองสามเสนฝั่งเหนือจนบรรจบกับทางรถไฟสายเหนือ

## - บริเวณที่ 2

จากจุดบรรจบของคลองสามเสนฝั่งเหนือกับเส้นขนาน ซึ่งห่างจากเขตถนนพหลโยธินฝั่งตะวันออกมาทางทิศตะวันออก 100 เมตร ไปตามเส้นขนานนี้ไปทางทิศเหนือจนบรรจบกับคลองบางซื่อฝั่งใต้ เลี้ยวขวาไปตามคลองบางซื่อฝั่งใต้ทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับเส้นขนาน ซึ่งห่างจากเขตถนนพหลโยธินฝั่งตะวันออก 1,000 เมตร จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปตามเส้นขนานถนนพหลโยธินนี้ลงมาทางใต้จนบรรจบกับเส้นขนาน ซึ่งอยู่ห่างจากถนนดินแดงมาทางทิศเหนือ 100 เมตร จากจุดนี้เลี้ยวขวาไปตามเส้นขนานนี้จนบรรจบกับคลองสามเสนฝั่งเหนือ เลี้ยวขวาไปตามคลองสามเสนฝั่งเหนือจนบรรจบกับเส้นขนาน ซึ่งอยู่ห่างจากถนนพหลโยธินฝั่งตะวันออกมาทางทิศตะวันออก 100 เมตร

(ร.จ. เล่ม 80 ตอนที่ 29 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2506)

กรุงเทพมหานครได้กำหนดหลักเกณฑ์ทางผังเมืองของอาคารที่ปลูกสร้างในบริเวณที่มีเทศบัญญัติ และข้อบัญญัติของบริเวณพักอาศัย โดยออกประกาศกรุงเทพมหานคร กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะร่นโดยรอบอาคารและกำหนดหลักเกณฑ์การผ่อนผันการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารขึ้นในพื้นที่ดังกล่าว แต่ต่อมาเนื่องจากได้มี กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และกฎกระทรวงฉบับที่ 116 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ประกาศกรุงเทพมหานครดังกล่าวจึงได้ประกาศยกเลิกไปเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2535

4.2 เพื่ออนุรักษ์โบราณสถานและบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ได้แก่ ข้อบัญญัติ เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างชั้นมิได้ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2522 บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ (หมายเลข 3) ได้แก่

## - บริเวณที่ 1

ภายในรัศมี 200 เมตร จากจุดศูนย์กลางอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

## - บริเวณที่ 2

ภายในรัศมีเกิน 200 เมตร แต่ไม่เกิน 300 เมตร จากจุดศูนย์  
กลางอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ  
(ร.จ. เล่ม 5 ตอนที่ 1 ลงวันที่ 30 มกราคม 2522)

4.3 เพื่อรักษาความปลอดภัยของสถาบันระดับสูง ได้แก่ ข้อบัญญัติฯ เรื่อง  
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้ อาคารบางชนิด หรือบางประเภท  
ในท้องที่แขวงถนนนครไชยศรี แขวงวชิรพยาบาล แขวงดุสิต แขวงสวนจิตรลดา แขวงสี่แยก  
มหานาค แขวงทุ่งพญาไท แขวงสามเสนใน เขตพญาไท แขวงวัดโสมนัส เขตบ่อนปราบศัตรูพ่าย  
และแขวงวัดสามพระยา แขวงบางขุนพรหม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2526 ได้แก่

## - บริเวณที่ 1

พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนสุขุขทัย ซอยสุคันธาราม  
และคลองสามเสน ทิศตะวันออกจดถนนพระรามที่ 6 ทิศตะวันออกเฉียงใต้จดทางรถไฟสายตะวันออก  
ออก ทิศใต้จดถนนหลานหลวงและถนนกรุงเกษม ทิศตะวันตกจดถนนสามเสน และถนนพระรามที่ 5

## - บริเวณที่ 2

พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนนครไชยศรีและคลองสามเสน  
ทิศตะวันออกจดถนนพระรามที่ 6 ซอยวัดมะกอก ซอยเสนารักษ์ เส้นตรงจากจุดบรรจบที่ถนนโยธี  
กับซอยเสนารักษ์ผ่านถนนศรีอยุธยาข้ามทางรถไฟสายตะวันออกและ ซอยวิทยาลัยครูเพชรบุรี ทิศใต้  
จดถนนเพชรบุรี ถนนหลานหลวง ถนนจักรพรรดิพงษ์ ถนนวิสุทธิกษัตริย์ และถนนท่าเกษม ทิศตะวัน  
ตกจด แม่น้ำเจ้าพระยา ยกเว้นบริเวณที่ 1

(ร.จ. เล่ม 100 ตอนที่ 36 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2526)

4.4 เพื่อดำรงรักษาบริเวณที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม และ  
ประวัติศาสตร์ ได้แก่

4.4.1 ข้อบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้  
หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท บริเวณโดยรอบศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย  
ในท้องที่แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2532 (หมายเลข 5) ได้แก่

## - บริเวณที่ 1

พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนเทียบร่วมมิตร ทิศใต้  
จดศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ทิศตะวันออกจดถนนทางเข้าด้านหน้าศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย  
ไทย ทิศตะวันตกจดถนนทางเข้าด้านหลังศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย



## - บริเวณที่ 2

พื้นที่บริเวณระหว่างทิศเหนือจดแนวขนานซึ่งอยู่ห่างจากถนนเทียมร่วมมิตร 100 เมตร ทิศใต้จดแนวขนาน ซึ่งอยู่ห่างจากศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย 100 เมตร ทิศตะวันออกจดคลองขนาดใหญ่ ทิศตะวันตกจดแนวขนานซึ่งอยู่ห่างจากถนนรัชดาภิเษก 15 เมตร และแนวขนานซึ่งอยู่ห่างจากศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย 100 เมตร ยกเว้นบริเวณที่ 1 (ร.จ. เล่ม 106 ตอนที่ 49 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2532)

4.4.2 ข้อบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ในท้องที่แขวงหนองบอน แขวงประเวศ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2532 (หมายเลข 6) ได้แก่

## - บริเวณที่ 1

พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดคลองมะขามเทศทิศใต้ และทิศตะวันตกจดคลองหนองบอน ทิศตะวันออกจดคลองปลัดเปรียง ยกเว้นบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่แขวงหนองบอน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531

## - บริเวณที่ 2

พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดคลองคูเรือมาจนสุดคลอง และเข้าบรรจบถนนภายในหมู่บ้านเสรีอ่อนนุช เลี้ยวซ้ายไปตามถนนในหมู่บ้านเข้าซอยสุหร่าบึงหนองบอนเรื่อยมาตามถนนซอยเส้นนั้นจนตัดกับคลองศาลาลอยล่าง ลงมาตามคลองศาลาลอยล่างจนบรรจบคลองมะขามเทศจากจุดนี้เลี้ยวขวามาตามคลองมะขามเทศจนบรรจบคลองปลัดเปรียง ทิศใต้จดคลองหนองบอนและแนวขนานฝั่งเหนือ ซึ่งห่างจากเขตถนนของถนนสุขุมวิทซอย 103 (ซอยอุดมสุข) 15 เมตร ทิศตะวันออกจดคลองปลัดเปรียง ทิศตะวันตกจดแนวขนานฝั่งตะวันออกซึ่งห่างจากเขตถนนของถนนศรีนครินทร์ 15 เมตร ยกเว้นบริเวณที่ 1 และบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ แขวงหนองบอน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531

## - บริเวณที่ 3

พื้นที่ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนสุขุมวิท ซอย 103 (ซอยอุดมสุข) ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนศรีนครินทร์ ไปทางทิศตะวันออกจนจดคลองหนองบอน

(ร.จ. เล่ม 106 ตอนที่ 206 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2532)

4.5 เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาจราจรและเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย ได้แก่

4.5.1 ข้อบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่ แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง และแขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528 (หมายเลข 7)

(ร.จ. เล่ม 102 ตอนที่ 48 ลงวันที่ 17 เมษายน 2528)

4.5.2 ข้อบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2530 (หมายเลข 8)

(ร.จ. เล่ม 104 ตอนที่ 147 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2530)

4.5.3 ข้อบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมนนศรีนครินทร์ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ และแขวงสวนหลวง แขวงหนองบอน แขวงบางจาก แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2530 (หมายเลข 9)

(ร.จ. เล่ม 104 ตอนที่ 151 ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2530)

4.5.4 ข้อบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมนนพระรามที่ 9 ทั้งสองฟาก ในท้องที่ แขวงห้วยขวาง แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง และแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2530 (หมายเลข 10)

(ร.จ. เล่ม 104 ตอนที่ 175 ลงวันที่ 2 กันยายน 2530)

4.5.5 ข้อบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงบางซื่อ เขตดุสิต และแขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2530 (หมายเลข 11)

(ร.จ. เล่ม 104 ตอนที่ 224 ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2530)

4.5.6 ข้อบัญญัติฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมนนรามคำแหงทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวง



ตารางที่ 4.9 แสดงสรุปข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้างเฉพาะบางพื้นที่ ในพื้นที่ศึกษา

วัตถุประสงค์การควบคุม	กฎหมาย	บริเวณที่ควบคุม	ข้อกำหนด	ข้อผ่อนผัน
ควบคุมสภาพแวดล้อมที่ดีของบริเวณอยู่อาศัย	เทศบัญญัติ เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างชั้นมีได้ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2502 เทศบัญญัติ เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างชั้นมีได้ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2505	พื้นที่ในเขตชุมชนวัน นารวิก ฮาร์ (หมายเลข 1) พื้นที่ในเขตพญาไท (หมายเลข 2)	อนุญาตให้สร้างอาคารพักอาศัย รั้วท่อนระบายน้ำ วรรณระบายน้ำ เขื่อน และ สะพาน	ผ่อนผันให้สร้างอาคารสนาม อาคารกีฬา การศึกษา สถานที่ราชการ กิจกรรมศาสนา โรงพยาบาล อาคารพาณิชย์ หอพัก อาคารชุด โรงแรม สำนักงาน โรงหนัง ร้านอาหาร และอาคารจอดรถ แต่ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้ 1. พื้นที่ว่างร้อยละ 30 ของที่ดิน และครึ่งหนึ่งต้องปลูกต้นไม้ 2. อาคารสูงไม่เกิน 12 ม. ต้องจอดรถไม่น้อยกว่า 3 ม. 3. ถ้าสูงเกิน 12 ม. ต้องจอดรถ อาคารสามชั้นครึ่งนี้ ระยะจอดรถ=2+ความสูง/5 4. อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4:1(พ.ศ.2524) และไม่เกิน 6:1(พ.ศ.2532)
อนุรักษ์โบราณสถาน และบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์	ข้อบัญญัติ เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างชั้นมีได้ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2522	บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ (หมายเลข 3)	การควบคุมแบ่งเป็น 2 บริเวณ 1. ภายในรัศมี 200 ม.ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 ม. 2. ภายในรัศมี 200-300 ม.ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 24 ม.	
รักษาความปลอดภัยของสถาบันสูงๆ	ข้อบัญญัติ เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง, คัดแปลง, ใช้อาคารพาณิชย์หรืออาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2526	พื้นที่โดยรอบพระราชวังสนามจันทร์ (หมายเลข 4)	การควบคุมแบ่งเป็น 2 บริเวณ 1. บริเวณที่ 1 อนุญาตให้สร้างบ้านเดี่ยว โรงแรม สถานพยาบาล สถานศึกษา อาคารหรือสถานที่ราชการ สูงไม่เกิน 12 ม. 2. บริเวณที่ 2 อนุญาตให้สร้างอาคารแถวพักอาศัย อาคารชุด พักอาศัย และอาคารพาณิชย์ มีไซท์ของแถวหรือตึกแถว แต่ต้องมีความสูงไม่เกิน 14 ม.	
ดำรงรักษาบริเวณที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม และประวัติศาสตร์	ข้อบัญญัติ เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง, คัดแปลง, ใช้อาคารพาณิชย์หรืออาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2532	บริเวณรอบศูนย์วัฒนธรรมฯ (หมายเลข 5)	การควบคุมแบ่งเป็น 2 บริเวณ 1. บริเวณที่ 1 ห้ามก่อสร้างคัดแปลงอาคารอื่นใด ในลักษณะที่บดบังและทำลายทัศนียภาพที่สวยงามของศูนย์วัฒนธรรมฯ 2. บริเวณที่ 2 ห้าม สร้างตึกแถวหรือตึกแถว อาคารสูงเกิน 9 ม. อาคารที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 1,000 ม. โรงแรม โรงมหรสพ	บริเวณที่ 1 อนุญาตให้สร้างบ้านเดี่ยว สูงไม่เกิน 9 ม. แต่แต่ละชั้นมีพื้นที่ไม่เกิน 80 ตร.ม.
ดำรงรักษาบริเวณที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม และประวัติศาสตร์	ข้อบัญญัติ เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง, คัดแปลง, ใช้อาคารพาณิชย์หรืออาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2532	บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร. 9 (หมายเลข 6)	การควบคุมแบ่งเป็น 3 บริเวณ 1. บริเวณที่ 1 สร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยว สถานที่ราชการ อาคารพาณิชย์ (ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว อาคารขนาดใหญ่) อาคารรูปโภคต่างๆ ทั้งนี้จะสูงได้ไม่เกิน 5 ม. 2. บริเวณที่ 2 สร้างได้เฉพาะที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ สถานที่ราชการ โกดัง โรงเลี้ยงสัตว์ โรงเรือน โรงพยาบาล สนามกีฬา ทั้งนี้จะสูงได้ไม่เกิน 23 ม. 3. บริเวณที่ 3 ห้ามสร้าง ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงภาพยนตร์ โรงแรม ศูนย์การค้า โกดัง และโรงงานอุตสาหกรรม	

ตารางที่ 4.9 (ต่อ)

วัตถุประสงค์การควบคุม	กฎหมาย	บริเวณที่ควบคุม	ข้อกำหนด	ข้อต่อกัน
ป้องกันปัญหาหาราช และให้เกิด ความเป็นระเบียบเรียบร้อย	ข้อบัญญัติฯ เรื่องกำหนดบริเวณห้าม ก่อสร้าง คัดแปลง ใช้อุหรือเปลี่ยนการ ใช้ อาคารพาณิชย์หรือวางประเภท พ.ศ. 2528 , พ.ศ. 2530 , พ.ศ. 2531, พ.ศ. 2532 , พ.ศ. 2535	ถนนรัชดาภิเษก(ต.จก-วิภาวดี) (หมายเลข 7) ถนนรัชดาภิเษก(ศูนย์ทริโกมา-สุขุมวิท) (หมายเลข 8) ถนนศรีนครินทร์ (หมายเลข 9) ถนนพระรามที่ 9 (หมายเลข 10) ถนนรัชดาภิเษก(วงแหวน-คลองเปรม) (หมายเลข 11) ถนนรามคำแหง (หมายเลข 12) ถนนสุขาภิบาล 1 (หมายเลข 13) ถนนสุขาภิบาล 2 (หมายเลข 14) ถนนสุขุมวิท 77 (หมายเลข 15)	ภายในเขต 15 ม. จากแนวถนนทั้งสอง- ฟาก ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคาร ขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงรถ ศูนย์การ ค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือ คัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว	อนุญาตให้สร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยว เท่านั้น

ที่มา: ประมวลกฎหมายควบคุมธุรกิจที่ดินและก่อสร้างอาคาร สำนกนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สัญลักษณ์



บริเวณที่จัดไว้

๑ เขตป้องกัน บริเวณ อชช

๒ เขตสุขภาพ

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๓ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๔ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๕ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๖ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๗ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๘ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๙ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๑๐ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๑๑ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๑๒ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๑๓ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๑๔ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

๑๕ เขตควบคุมอาคาร

บริเวณที่มีคุณภาพประณีตพิเศษ

ที่มา: แผนภูมิ และข้อมูลจาก กรม.

พัฒนาการและมาตรการควบคุม

อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร

มาตรา

การควบคุมการก่อสร้างอาคาร

บนพื้นที่ ในพื้นที่ที่

มาตราส่วน

แผนที่ 4.5

น.

น.

น.

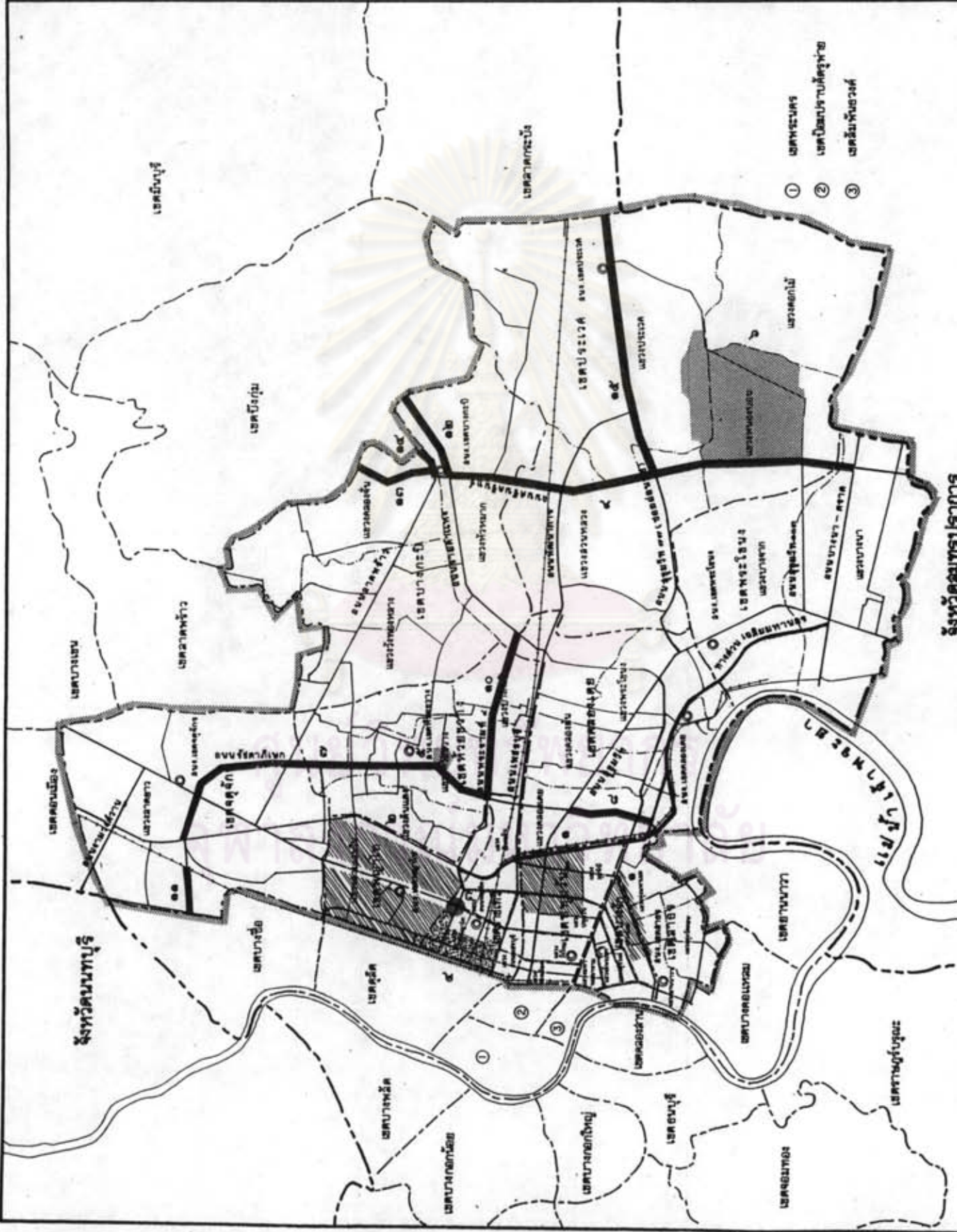
น.

น.

น.

น.

น.



๑ เขตควบคุม

๒ เขตควบคุม

๓ เขตควบคุม

จังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดนนทบุรี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

เขตปทุมธานี

หัวหมาก แขวงสะพานสูง เขตบางกะปิ และแขวงมีนบุรี แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531 (หมายเลข 12)

(ร.จ. เล่ม 105 ตอนที่ 215 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2531)

4.5.7 ข้อบัญญัติ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมถนนสุขาภิบาล 1 ทั้งสองฟาก ในท้องที่ แขวงคันนายาว แขวงจรเข้บัว แขวงคลองกุ่ม แขวงคลองจั่น และแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531 (หมายเลข 13)

(ร.จ. เล่ม 105 ตอนที่ 215 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2531)

4.5.8 ข้อบัญญัติ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมถนนสุขาภิบาล 2 ทั้งสองฟาก ในท้องที่ แขวงคลองจั่น แขวงคลองกุ่ม แขวงคันนายาว เขตบางกะปิ และแขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2532 (หมายเลข 14)

(ร.จ. เล่ม 106 ตอนที่ 46 ลงวันที่ 24 มีนาคม 2532)

4.5.9 ข้อบัญญัติ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ริมถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงสวนหลวง แขวงประเวศ เขตพระโขนง และแขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2535 (หมายเลข 15)

(ร.จ. เล่ม 109 ตอนที่ 65 ลงวันที่ 5 มิถุนายน 2535)

## 5. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ควบคุมอาคารสูง และ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535 เป็นกฎหมายที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เป็นการเฉพาะ โดยมีสาระที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

### 5.1 อาคารที่ถูกควบคุม

5.1.1 อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

5.1.2 อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลัง

เดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร

(ร.จ. เล่ม 109 ตอนที่ 11 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535)



## 5.2 ที่ตั้งอาคาร

### 5.2.1 อาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมต่ำกว่า 30,000 ตารางเมตร

- ที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ต้องอยู่ติดถนนสาธารณะ
- ถนนสาธารณะมีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
- ถนนสาธารณะต้องเชื่อมกับถนนสายสาธารณะอื่นที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร

### 5.2.2 อาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 30,000 ตารางเมตร

- ที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ต้องอยู่ติดถนนสาธารณะ
- ถนนสาธารณะมีเขตทางไม่น้อยกว่า 18 เมตร
- ถนนสาธารณะต้องมีเขตทางไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวเป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งหรือไม่น้อยกว่า 500 เมตร นับตั้งแต่ที่ตั้งอาคาร

### 5.3 ระยะรอบอาคาร ต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งบดบัง โดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร

### 5.4 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10:1

### 5.5 พื้นที่ว่าง

#### 5.5.1 อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งบดบังไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน

#### 5.5.2 อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่น ๆ ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งบดบังไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดิน

(ร.จ. เล่ม 109 ตอนที่ 11 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535)

## 6. กฎกระทรวงฉบับที่ 116 พังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

กฎกระทรวงฉบับที่ 116 พังเมืองของกรุงเทพมหานครได้กำหนดพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ รวม 14 ประเภท โดยในพื้นที่ศึกษาตามกฎหมายผังเมืองรวมได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ 11 ประเภท (แผนที่ 4.6) ได้แก่

1. ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. ประเภทพาณิชยกรรม
5. ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
6. ประเภทคลังสินค้า
7. ประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
8. ประเภทที่โล่ง เพื่อกิจกรรมและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
9. ประเภทสถานการศึกษา
10. ประเภทสถานศาสนา
11. ประเภทสถานราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะกำหนดว่ามีการใช้ประโยชน์ประเภทอะไรบ้าง ชอบเขตพื้นที่เท่าไร และมีกิจกรรมอะไรบ้างที่ทำได้ กิจกรรมที่ห้ามทำ และกิจกรรมที่ผ่อนผัน หรือมีโควต้าเป็นร้อยละของพื้นที่ (ตารางที่ 4.10 และ 4.11) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูง ได้แก่ การกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ตามผังเมืองรวม ซึ่งอาคารสูงจะเข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่ด้วย (แผนที่ 4.7) (ร.จ. เล่ม 109 ตอนที่ 75 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2535)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 4.10 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ประเภทอาคาร	ที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก	ที่อยู่อาศัยขนาดปานกลาง	ที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	คลังสินค้า	อุตสาหกรรมพิเศษ	ที่โล่ง	สถาบันการศึกษา	สถาบันศาสนา	สถาบันราชการ
พักอาศัยขนาดใหญ่	%	%	*	%	%	%	%	+	+	+	+
พักอาศัยประเภท อาคารแถว	*	*	*	%	%	%	%	+	+	+	+
พักอาศัยประเภทห้องชุด	*	*	*	%	%	%	%	+	+	+	+
พาณิชย์ขนาดใหญ่	+	%	%	*	%	%	%	+	+	+	+
พาณิชย์ประเภท อาคารแถว	%	%	%	*	%	%	%	+	+	+	+
สถานที่บรรจุก๊าซ เก็บก๊าซ	+	+	+	+	*	*	*	+	+	+	+
สถานีบริการก๊าซ	%	%	+	+	*	*	*	+	+	+	+
ร้านจำหน่ายก๊าซ	%	%	%	*	%	%	%	+	+	+	+
ร้านค้าปลีกวัสดุ	%	+	+	*	%	%	%	+	+	+	+
สวนสนุก	%	+	+	*	%	%	%	+	+	+	+
โรงแรม สถานบริการ	%	%	%	*	%	%	%	+	+	+	+
โรงงานทั่วไป	+	+	+	+	*	*	*	+	+	+	+
อุตสาหกรรมบริการ	%	%	%	%	*	*	*	+	+	+	+
อุตสาหกรรมในครอบครัว	%	%	%	%	*	*	*	+	+	+	+
อุตสาหกรรมประกอบชิ้นส่วน	%	%	%	%	*	*	*	+	+	+	+
อุตสาหกรรมหัตถกรรม	%	%	%	%	*	*	*	+	+	+	+
อุตสาหกรรมการเกษตร	%	%	%	%	*	*	%	+	+	+	+
คลังสินค้าทั่วไป	+	+	%	%	*	*	%	+	+	+	+
คลังเรือเพลิงขนาดใหญ่	+	+	+	+	*	*	%	+	+	+	+
คลังวัดพระเปิดและวัดอุ้มผิง	+	+	+	+	*	*	%	+	+	+	+
อุทยานและฉะปะสถาน	%	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
กำจัดมูลฝอย	%	+	+	+	%	%	%	+	+	+	+
เตียงปศุสัตว์	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
สถานสงเคราะห์	%	%	%	%	+	+	+	+	+	+	+
* การใช้ประโยชน์หลัก	% การใช้ประโยชน์รอง(ร้อยละ 10)		+ ห้ามการใช้ประโยชน์								

ที่มา: รวมกฎหมายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เล่ม 1

ตารางที่ 4.11 แสดงพื้นที่เพื่อการพัฒนาด้านเมืองรวมในพื้นที่ศึกษา ราชเขต

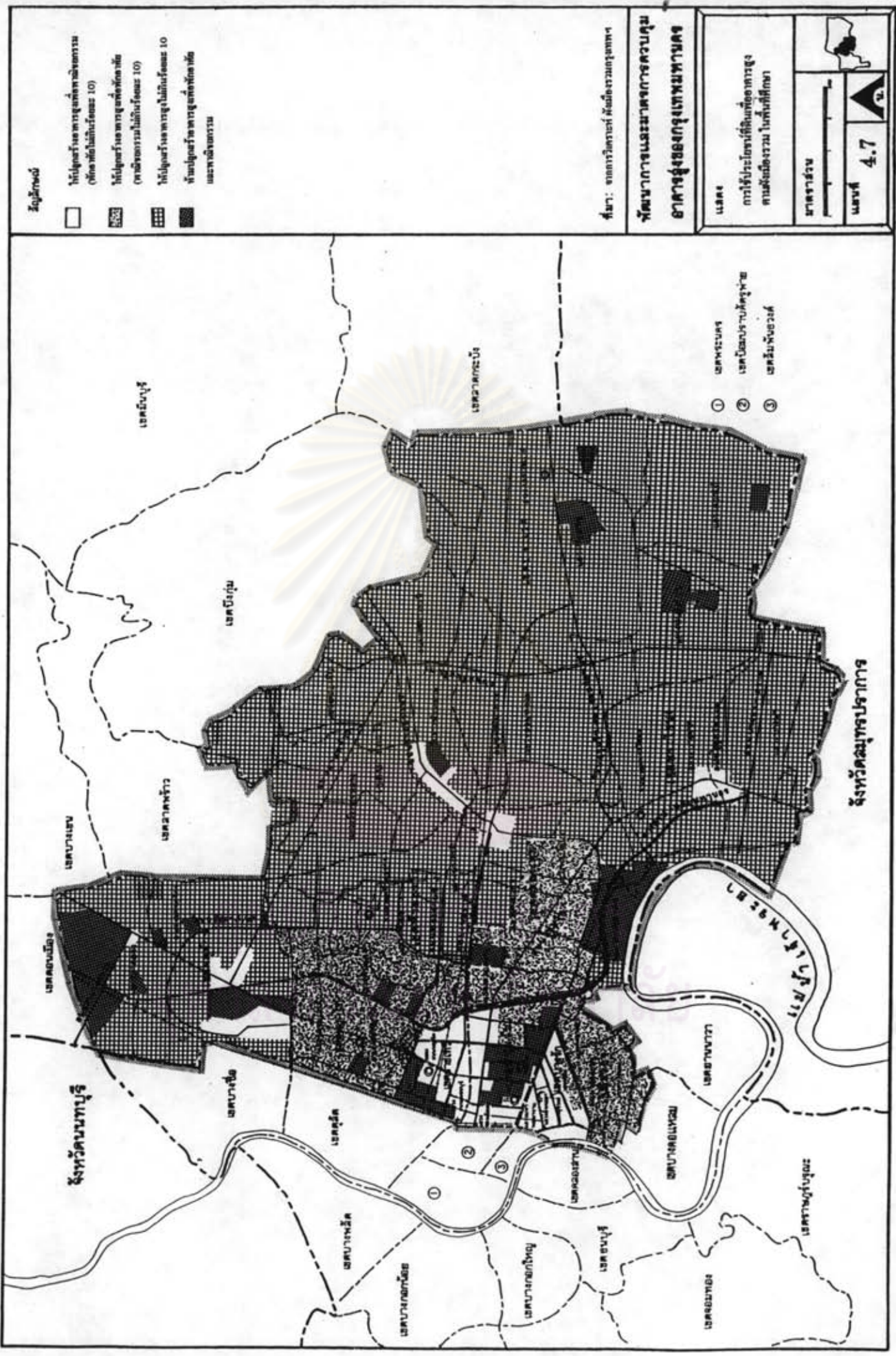
เขต	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		พามัชกรรม		อุตสาหกรรมและคลังสินค้า		คลังสินค้า		อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ		ที่โล่งๆ		สถาบันการศึกษา		สถาบันศาสนา		สถาบันราชการ		
	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	พื้นที่รวม (ตร.กม.)	ร้อยละ 10	
ปทุมวัน	-	-	1.616	0.162	1.970	0.197	-	-	-	-	-	-	-	-	1.186	-	1.199	-	-	-	-	0.507	-
บางรัก	-	-	1.126	0.112	4.036	0.403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สาทร	-	0.229	7.227	0.723	0.474	0.047	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.318	-	0.278	-	0.154	-	
พญาไท	-	-	7.589	0.759	0.587	0.059	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.255	-	
ราชเทวี	-	1.078	0.787	0.079	3.336	0.334	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.129	-	-	-	0.700	-	
หัวขวาง	3.387	0.339	11.385	1.138	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.127	-	0.202	-	-	-	0.313	-	
พระโขนง	5.756	0.575	23.031	2.303	0.429	0.043	1.655	0.165	0.628	0.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.269	-	
คลองเตย	-	-	7.420	0.742	1.875	0.187	1.156	0.116	1.003	0.100	-	-	-	-	0.151	-	-	-	-	-	1.865	-	
ประเวศ	78.76	7.876	0.839	0.084	-	-	-	-	-	-	-	-	0.302	0.030	1.066	-	0.148	-	-	-	0.816	-	
จตุจักร	0.747	0.075	22.339	2.234	2.021	0.202	1.410	33.404	-	-	-	-	-	-	0.821	-	1.969	-	-	-	2.416	-	
บางเขน	35.293	3.529	9.64	0.964	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.596	-	0.437	-	-	-	-	0.065	-	
รวม	123.94	12.390	75.961	7.596	14.728	1.472	4.221	4.422	1.631	0.163	0.302	0.030	0.302	0.030	3.796	-	4.553	-	0.278	-	7.360	-	

ที่มา: กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร









สัญลักษณ์

-  พื้นที่ว่าง
-  พื้นที่ว่างเพื่อการเกษตรกรรม (พื้นที่ว่างไม่เกินร้อยละ 10)
-  พื้นที่ว่างเพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ว่างไม่เกินร้อยละ 10)
-  พื้นที่ว่างเพื่อการอยู่อาศัย (พื้นที่ว่างไม่เกินร้อยละ 10)

ที่มา: องค์การนครหลวง กรุงเทพมหานคร

**พัฒนาการและมาตรการควบคุม**  
**อาคารสูงของกรุงเทพมหานคร**

มาตรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสูง  
 ตามผังเมืองรวม ในพื้นที่ศึกษา

มาตราส่วน



มาตรา 4.7



๖

จังหวัดนนทบุรี

จังหวัดสมุทรปราการ

- ① เขตพระนคร
- ② เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
- ③ เขตสัมพันธวงศ์