

ปัญหาทางกฎหมายในกรณีระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง
ของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร

นายประสงค์ พูนธินชอุบล



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974 - 332 - 549 - 2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**A STUDY OF LEGAL PROBLEM RELATING TO SET BACK, HEIGHT
AND OPEN SPACE OF THE BUILDINGS IN BANGKOK UNDER
THE BUILDING CONTROL LAW AND REGULATIONS**

Mr. Prasong Poonsinchusakul

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Law

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic year 1998

ISBN 974 - 332 - 549 - 2

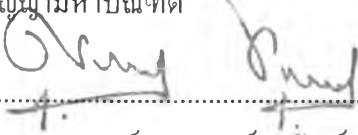
หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัญหาทางกฎหมายในกรณีระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารใน
เขตกรุงเทพมหานคร

โดย นายประสงค์ พูนธินชุกกุล

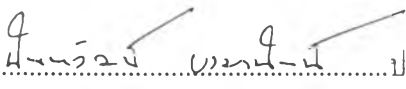
ภาควิชา นิติศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฉ่ววิไลกุล

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์นายแพทย์สุภวัณณ์ ชุตินวงศ์)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

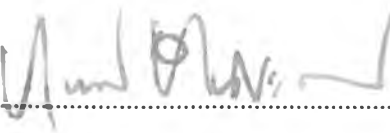

.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นันทวัฒน์ บรมานันท์)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฉ่ววิไลกุล)


.....กรรมการ
(อาจารย์วรวิทย์ โล่ห์ทอง)


.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร.สมศักดิ์ เลิศนรรณพงษ์)


.....กรรมการ
(อาจารย์บัณฑิต อัสวานิชย์)


.....กรรมการ
(อาจารย์ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)

ประสงค์ พูนสินชูสกุล : ปัญหาทางกฎหมายในกรณีระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของ อาคารใน
เขตกรุงเทพมหานคร (A STUDY OF LEGAL PROBLEM RELATING TO SET BACK, HEIGHT, AND
OPEN SPACE OF THE BUILDINGS IN BANGKOK UNDER THE BUILDING CONTROL LAW AND
REGULATIONS) อ.ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฉมวิไลกุล 163 หน้า. ISBN 974-332-549-2.

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาถึงสภาพของปัญหา สาเหตุและ หาแนวทางป้องกันและแก้ไขปัญหาการฝ่าฝืน
หลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะถอยร่น ความสูง และพื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษาปรากฏว่าในเขตกรุงเทพมหานครมีการฝ่าฝืนก่อสร้างอาคารในบริเวณที่มีการกำหนดให้เป็นที่ว่างทาง
เดินหลังอาคารตึกแถวเป็นจำนวนมากประมาณ 500,000 กว่าหน่วย หรือ 1 ใน 3 ของอาคารทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร
สาเหตุของการกระทำการฝ่าฝืนเกิดจากปัญหาเกี่ยวกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นขาดความรับผิดชอบไม่กวดขันในการปฏิบัติหน้าที่
หรือละเลย หย่อนยานต่อหน้าที่ที่มีตามกฎหมาย ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ไม่ชอบในรูปแบบต่าง ๆ รวมถึงการขาดความรู้
ทั้งทางทฤษฎีและปฏิบัติ และประสบการณ์เกี่ยวกับการบริหารบังคับเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติและเจตนารมณ์ของ
กฎหมายควบคุมอาคาร รวมทั้งสาเหตุที่สำคัญซึ่งเกิดจากการกระทำ การก่อสร้าง คัดแปลง ต่อเติมอาคารของเจ้าของ
อาคาร รวมทั้งบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างอาคารไม่ว่าจะเป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง เจ้าของโครงการ สถาปนิก และ
วิศวกร และผู้ลงทุนหรือเจ้าของโครงการด้วย รวมทั้งนโยบายที่ไม่ชัดเจนและความอ่อนแอของการบริหารกฎหมายดังกล่าว
ของผู้บริหารท้องถิ่น อีกทั้งจารีตประเพณี และสภาพของสังคมไทยซึ่งมีส่วนเกี่ยวกับการฝ่าฝืนหรือกระทำผิดกฎหมายดัง
กล่าว สำหรับการป้องกันและแก้ไขสภาพปัญหาในส่วนของผู้ว่าราชการจังหวัด ในระดับนโยบายจะต้องมีการกำหนด
นโยบายการบังคับใช้กฎหมายอย่างชัดเจนและจะต้องมีการอำนวยความสะดวกให้เป็นตามนโยบายอย่างต่อเนื่อง และในระดับเจ้า
หน้าที่ปฏิบัติการจะต้องมีการกำหนดแนวปฏิบัติในการกระทำอย่างชัดเจน ตลอดจนมีการอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย
ควบคุมอาคารอย่างเพียงพอแก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ส่วนในด้านของเจ้าของอาคารก็เช่นกันกรุงเทพมหานครต้องดำเนินการ
ให้ความรู้ และทำความเข้าใจกับประชาชนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์และประโยชน์ของกฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับกรณีผู้
เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารควรดำเนินการให้มีการควบคุมการประกอบวิชาชีพผู้รับเหมาก่อสร้างและดำเนินคดีทางอาญา
กับผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งกระทำการฝ่าฝืนกฎหมายด้วย ในส่วนของเจ้าของโครงการจะต้องดำเนินการตามกฎหมายควบคุม
อาคารอย่างเคร่งครัดและรวดเร็ว ไม่ว่าจะระงับการก่อสร้าง การสั่งรื้อถอน การลงโทษทางอาญา ซึ่งมาตรการเหล่านี้จะส่ง
ผลกระทบต่ออื่น ๆ กับเจ้าของโครงการอย่างยิ่ง สำหรับตึกแถวที่มีการฝ่าฝืนก่อสร้างอาคารในที่ว่างทางเดินหลังอาคารในขณะนี้
อาจดำเนินการแก้ไขด้วยแนวทางใดแนวทางหนึ่งดังต่อไปนี้ การบังคับซื้อที่ว่างทางเดินหลังอาคาร การเปลี่ยนหลักเกณฑ์ให้ตึก
แถวสร้างได้เฉพาะพื้นที่ที่ติดกับทางสาธารณะ โดยไม่ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารแล้ว การยกเลิกให้ตึกแถวต้องเว้นที่ว่างทาง
เดินหลังอาคาร การนิรโทษกรรมในบางกรณี และประการที่สำคัญที่สุดคือ ฝ่ายท้องถิ่นจะต้องให้ความสนใจ มีนโยบายที่
เด่นชัด และปฏิบัติได้ การติดตามที่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาอย่างสม่ำเสมอ การอบรมและให้ความรู้ต่าง ๆ ให้แก่
เจ้าหน้าที่ ประชาชน การปรับปรุงแก้ไขกฎหมายและข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของสังคม เศรษฐกิจ และ
เทคโนโลยีการก่อสร้าง การให้ขวัญกำลังใจตลอดจนรางวัลแก่เจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ดีหน้าที่ชอบ และทำการลงโทษแก่เจ้า
หน้าที่ที่ละเลยทอดทิ้งหรือปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วย ท้องถิ่นจะต้องหามาตรการป้องกันไม่ให้เกิดการทำผิดกฎหมายเกิดขึ้น
อีกในอนาคตเท่าที่จะทำได้

ภาควิชา นิติศาสตร์

สาขาวิชา นิติศาสตร์

ปีการศึกษา 2541

ลายมือชื่อนิติศ ประสงค์ พูนสินชูสกุล

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C870485 : MAJOR : Law
KEY WORD: : SET BACK/ HEIGHT/ OPEN SPACE/ BUILDINGS

PRASONG POONSINCHUSAKUL : A STUDY OF LEGAL PROBLEM RELATING TO SET BACK, HEIGHT, AND OPEN SPACE OF BUILDINGS IN BANGKOK UNDER THE BUILDING CONTROL LAW AND REGULATIONS THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. PRASIT KOVILAIKOOL, 163 pp., ISBN. 974-332-549-2.

This thesis aims primarily to study, identify problems, causes as well as to make recommendations towards the violations of relevant regulations on set back, high, and open space for buildings in Bangkok Metropolis.

The result of this study has found that violations of concerned regulations are so height as more than 500,000 of flat buildings or one third of all buildings located in Bangkok city. The main determinating factors of this problem can be divided into three groups: 1) an inadequate attention paid by and lack of essential knowledge, experience on enforcement laws and regulations concerned of relevant officials; 2) illegal construction and/or modification of business undertakers including the owner of buildings, project developer, contractor, architect and engineer; 3) the discontinuity of and the unclear plan of local administration, legal master plan and its implementation, tradition, customs of the communities are also contributed to the situation.

In order to response immediately to the problems, it is suggested that measures should be taken, inter alia, as follows:

- appropriation of illegal modified area;
- enforcing the relevant laws more strictly;
- amending laws, by mean of relaxing, if possible, justifiable acts.

Additional recommendations can be summarised into two levels.

1. Decision making level

- acceptable and practical policy has to be formulated and adopted.
- laws and regulations should be amended in conformity with the changing of social and economic situation and construction technology.
- it should be ensure that policy will be implemented effectively and continuously.
- officials should facilitate the contiuous and effective implementation of relevant policy, laws and regulations.

2. Operating level

- code of conduct must be adopted.
- operating officials should be equipped with provisions of building control laws.
- information on the objectives and advantages of building control laws should be disseminated particularly to owners of building.
- for the contractor which directly involved in main process of construction, it must be formulated, adopted and follow the so-called "contractor's code of conduct" as well as imposed criminal responsibility for them in case of serious violation.
- laws should be enforced strictly, for example temporarily suspend of construction, demolition, criminal punishment, against project developer, for their illegal action
- local authorities must adopt preventive measure which could give effect as an inhibiting factor against future violation.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์.....

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์.....

ปีการศึกษา.....2541.....

ลายมือชื่อนิติกร.....พรสวรรค์.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ไม่อาจสำเร็จลงได้หากขาดความกรุณาของรองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โฉมวิไลกุล ที่เป็นผู้ให้คำแนะนำตลอดการทำวิจัย พร้อมทั้งกรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาควบคุมการทำวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ไว้ ณ ที่นี้

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ดร.นันทวัฒน์ บรมานันท์ อาจารย์วรวิทย์ โล่ห์ทอง อาจารย์ดร.สมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์ อาจารย์บัณฑิต อัสวานิชย์ อาจารย์ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์ ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่ามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และให้คำแนะนำอันมีคุณค่าทำให้สามารถจัดทำวิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี และขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ดร.เอกสิทธิ์ ลิ้มสุวรรณ อาจารย์นาวาโทไตรวัฒน์ วิริยะศิริ คุณสหัส พลปัดพี คุณธำรงค์ศักดิ์ โกศิน คุณสุมาศ เปี่ยมสงค์ คุณจารึก เถาภิไธย คุณคงศักดิ์ อินทุประภา และคุณสมหมาย น้อยสิน ซึ่งสละเวลาอันมีค่าในการสัมภาษณ์ และให้คำแนะนำ และขอกราบขอบพระคุณ นายแพทย์ ดร.ขจิตต์ ชูปัญญา คุณวัฑฒะ สุนพงษ์สีมานนท์ คุณพิศณุ เจริญนุกูล ที่ช่วยให้ความกรุณาให้ความสะดวก และให้ข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ เป็นอย่างดี ขอขอบคุณ คุณชัชวาล จันทร์แสงสุก คุณโชติฉวี สายสนธิ์ คุณณัฐกร ศรีแก้ว คุณวรวิทย์ เตชะสุภากร คุณสุจิตรา คงรุ่งภากร คุณรัฐไกร ลิ้มศิริตระกูล คุณชัชมาส จุรีกานนท์ คุณสิทธิพันธ์ กุมททรง ซึ่งมีส่วนช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้

ท้ายนี้ผู้วิจัยกราบขอบพระคุณ บิดามารดา ของผู้วิจัย คุณน้ามิตร ก่งกระโทก ที่ให้ความรัก และความเข้าใจผู้วิจัย เสมอมา

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีคุณค่า และประโยชน์ ต่อการศึกษา และวงการกฎหมาย อยู่บ้าง ผู้วิจัยขอกราบเป็นกตเวทิตาแก่บิดามารดา และอาจารย์ผู้ประสาทวิชาแก่ผู้ทำวิจัย

ประสงค์ พูนสินชูสกุล

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	๗
สารบัญภาพ.....	ณ
บทนำ	
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 วิธีการศึกษาค้นคว้า.....	4
1.4 ขอบเขตของการวิจัย.....	5
1.5 สมมุติฐาน.....	5
1.6 ทฤษฎีและแนวความคิด.....	5
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย	5
บทที่ 1. วิวัฒนาการ ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร	7
และการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง ของอาคาร ในเขตกรุงเทพมหานคร	
เปรียบเทียบกับประเทศอังกฤษและสิงคโปร์	
1.1 วัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของกฎหมายควบคุมอาคาร.....	8
1.2 วิวัฒนาการการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง.....	17
ของอาคาร ในเขตกรุงเทพมหานคร	
ระยะแรก ในช่วงก่อนการมีพระราชบัญญัติควบคุมการ.....	17
ก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479	
ระยะที่สอง ในช่วงการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุม.....	21
การก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479	
ระยะที่สาม ในช่วงการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุม.....	23
อาคาร พ.ศ.2522	

สารบัญ (ต่อ)

1.3	หลักการจำกัดสิทธิการใช้สอยและแนวความคิดในการมอบอำนาจนิติบัญญัติให้ฝ่ายบริหาร	25
1.4	ความสำคัญของการกำหนดระยะถอยร่น	32
1.4.1	วัตถุประสงค์ของการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคาร โดยทั่วไป	32
1.4.2	วัตถุประสงค์ของการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร	35
1.5	บทบัญญัติในการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร	36
1.5.1	กฎหมายผังเมือง	36
1.5.2	กฎหมายควบคุมอาคาร	40
1.5.3	กฎหมายอื่นๆ	42
1.6	อำนาจในการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง ของอาคารในเขตกรุงเทพมหานครตามกฎหมายควบคุมอาคาร	47
1.6.1	มาตรา 8 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	48
1.6.2	มาตรา 9 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	49
1.6.3	มาตรา 10 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	51
1.7	กฎหมายควบคุมอาคารในการกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร	53
1.7.1	อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงในเขตพื้นที่ทั่วไป	53
1.7.2	อาคารสูงที่ก่อสร้างและดัดแปลงในพื้นที่ ที่มีกฎหมายควบคุมเป็นพิเศษ	60
1.8	การกำหนดระยะถอยร่น ความสูงพื้นที่ว่างของอาคารในต่างประเทศ	67
1.8.1	การกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในประเทศอังกฤษ	67
1.8.2	การกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในประเทศสิงคโปร์	72

สารบัญ (ต่อ)

1.9	เจ้าหน้าที่ของรัฐกับการควบคุมดูแลรักษากฎหมาย.....	75
1.9.1	คณะกรรมการควบคุมอาคาร.....	75
1.9.2	คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขต.....	77
	กรุงเทพมหานคร	
1.9.3	สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร.....	79
1.9.4	คณะกรรมการเปรียบเทียบคดี.....	79
	(เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร)	
1.9.5	รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย.....	80
1.9.6	ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร	81
1.9.7	สภากรุงเทพมหานคร.....	84
1.10	สภาพบังคับทางแพ่งทางอาญาและทางปกครอง.....	86
	สำหรับผู้ฝ่าฝืนบทกำหนดเกี่ยวกับระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง	
	ของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร	
บทที่ 2.	สภาพปัญหาของการมีอาคารก่อสร้างผิดหลักเกณฑ์กฎหมายควบคุมอาคาร.....	88
	ในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนด ระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของ	
	อาคารในเขตกรุงเทพมหานคร	
บทที่ 3.	การวิเคราะห์สาเหตุการก่อให้เกิดปัญหาการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม.....	96
	อาคารโดยกระทำผิดหลักเกณฑ์ของกฎหมายควบคุมอาคารในส่วนที่เกี่ยวกับระยะ	
	ถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร	
1.	ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น.....	96
1.1	การปล่อยปละละเลยบังคับใช้ให้เป็นตามที่.....	98
	กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	
1.2	เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ.....	109
1.3	เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นขาดความรู้ทั้งทางทฤษฎี.....	110
	และปฏิบัติเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ตลอดจน	
	ประสบการณ์	
2.	บุคคลผู้มีส่วนเกี่ยวกับการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร.....	111
2.1	ผู้รับเหมาก่อสร้าง.....	111
2.2	เจ้าของโครงการ.....	112

	สารบัญ (ต่อ)	
	2.3 สถาปนิก.....	112
	2.4 วิศวกร.....	113
	3.เจ้าของอาคาร.....	113
	3.1 ความต้องการใช้พื้นที่ของเจ้าของอาคาร.....	114
	3.2 เพื่อความปลอดภัย.....	114
	3.3 เจ้าของอาคาร ไม่มีความรู้ และความเข้าใจเกี่ยวกับ.....	114
	กฎหมายควบคุมอาคารเป็นอย่างดี จึงทำให้เห็นคุณค่า ของกฎหมายควบคุมอาคาร	
	4. นโยบายกับการบริหารกฎหมาย.....	115
	5. สภาพสังคมและจารีตประเพณี.....	116
บทที่ 4.	แนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหาการมีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง.....	118
	ผิดหลักเกณฑ์ของกฎหมายควบคุมอาคารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับระยะดอยร่น ความสูง พื้นที่ว่างของอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร	
	1. แนวทางป้องกันและแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น.....	118
	2. แนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหาสาเหตุเกี่ยวกับบุคคล.....	122
	ผู้เกี่ยวข้องกับการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร	
	2.1 ผู้รับเหมาก่อสร้าง.....	122
	2.2 เจ้าของโครงการ.....	123
	2.3 สถาปนิก.....	124
	2.4 วิศวกร.....	125
	3.แนวทางป้องกันและแก้ไขสาเหตุเกี่ยวกับเจ้าของอาคาร.....	125
	4. แนวทางป้องกันและแก้ไขสาเหตุเกี่ยวกับนโยบายกับ.....	126
	การบริหารกฎหมาย	
	5. แนวทางป้องกันและแก้ไขสาเหตุเกี่ยวกับสภาพสังคม.....	126
	และจารีตประเพณี	
	6.แนวทางแก้ไขสภาพอาคารที่ก่อสร้างบริเวณที่ว่าง.....	126
	ทางเดินหลังตึกแถวที่มีการฝ่าฝืนในขณะนี้	
	7. แนวทางแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการรื้อถอน.....	135
	บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	137
	รายการอ้างอิง.....	143
	ภาคผนวก ก.....	147

ภาคผนวก ข.....	159
ประวัติผู้วิจัย.....	163

สารบัญตาราง

หน้า

1.1 การกำหนดระยะถอยร่น ความสูง พื้นที่ว่าง ของอาคารในพื้นที่ทั่วไป

62

สารบัญญภาพ

	หน้า
2.1 สภาพการมีอาคารที่ผิดหลักเกณฑ์ที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด	92
3.1 กระบวนการรื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก่อนแก้ไขกฎหมายในปี พ.ศ. 2535	104
3.2 กระบวนการรื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535	107