การศึกษากฎหมายในแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัย

The Study of Laws on Architectural Plans for Residential Building Permit Applications under the Bangkok Metropolitan Administration Regulation B.E. 2544 (2001)

รับบทความ	30/04/2567
แก้ไขบทความ	15/07/2567
ยอมรับบทความ	16/07/2567

เวธินี พูลเพิ่มพันธ์ ไตรวัฒน์ วิริยศิริ
ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Watinee Poonpermpun, Traiwat Viryasiri
Department of Architecture, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
pongpangwtn@gmail.com, Traiwat.v@chula.ac.th

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาทบทวนข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัย 2) ศึกษาปัญหาที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของกรุงเทพมหานคร จึงเป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพที่มีการรวบรวมข้อมูลจากการศึกษาเอกสารชั้นต้นและชั้นรอง และจากแบบสัมภาษณ์เบื้องต้นแบบมีโครงสร้างแล้วนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลและสรุปผล

ผลการศึกษาพบว่า การพิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครจำเป็นต้องพิจารณาข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ร่วมกับกฎกระทรวงอื่นที่เกี่ยวข้อง จากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับการยื่นเอกสารขออนุญาตก่อสร้างอาคารจำนวน 9 คน ในประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสำหรับกลุ่มผู้ปฏิบัติวิชาชีพ พบประเด็นปัญหาได้แก่ 1) ปัญหาการค้นหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ 2) ปัญหาข้อกฎหมายซ้ำซ้อน หรือขัดแย้งกัน 3) ความเข้าใจของผู้พิจารณาคำขออนุญาตและผู้ยื่นขออนุญาตไม่ตรงกัน ในขณะที่กลุ่มผู้พิจารณาอนุญาตก็พบปัญหาเช่นเดียวกัน ได้แก่ 1) ปัญหาการค้นหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาต 2) ปัญหาความเข้าใจของผู้พิจารณาอนุญาตและผู้ยื่นขออนุญาตไม่ตรงกัน 3) ปัญหาในการอ่านแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร นอกจากนั้นในการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง พบว่า หัวข้อในกฎหมายที่มีความเข้าใจไม่ตรงกันมากที่สุด คือเรื่องของแนวระยะและแนวร่นอาคาร ซึ่งแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ผู้พิจารณาอนุญาตมักให้มีการแก้ไขรายละเอียดมากที่สุด คือแผนผังบริเวณที่เกี่ยวข้องแนวระยะและแนวร่นอาคารมากที่สุดและมีข้อกฎหมายเกี่ยวข้องมากที่สุด ผลของการศึกษาทำให้ทราบประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารและสามารถนำข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับข้อกฎหมายขออนุญาตก่อสร้างอาคารไปพัฒนาคู่มือประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารซึ่งอาจเป็นหนึ่งในแนวทางในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับการทำวิทยานิพนธ์ฉบับเต็มต่อไป

คำสำคัญ: *กฎหมายควบคุมอาคาร แบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 กรุงเทพมหานคร อาคารอยู่อาศัย*

Abstract

This report is part of a research study with the following objectives: 1) to study and review the relevant laws regarding the building permit plans for residential buildings under the Bangkok Metropolitan Administration Regulation B.E. 2544 (2001) 2) to study the issues related to the building permit application plans for the Bangkok Metropolitan Administration. This is a qualitative research study that collected data from the study of primary and secondary documents, as well as structured preliminary interviews. The data were then analyzed, and compared, and conclusions were drawn.

This study found that, in considering the relevant laws for building permit plans for residential buildings in Bangkok, it is necessary to consider the Bangkok Metropolitan Administration Regulation B.E. 2544 (2001) in conjunction with other related ministerial regulations. From the interviews with 9 people involving the submission of documents requesting building construction permission regarding issues related to building permit plans for the group of permit applicants, the following issues were identified: 1) issues in finding relevant laws for design, 2) redundant or conflicting laws, and 3) a different understanding between permit reviewers and applicants. Meanwhile, the group of permit reviewers also encountered similar issues: 1) issues in finding relevant laws for review, 2) a different understanding between reviewers and applicants, and 3) issues in reading building permit plans. In addition, interviews with the sample group found that the legal topic with the most differing understanding was related to building setbacks. The building permit plans for which reviewers most frequently required revisions were the site plans about building setbacks, as these involved the most relevant laws. The results of this study revealed issues related to building permit plans and preliminary information on relevant laws. This information can be used to develop guidelines for building permit plans, which could be one approach to addressing issues related to building permit plans for the subsequent full thesis.

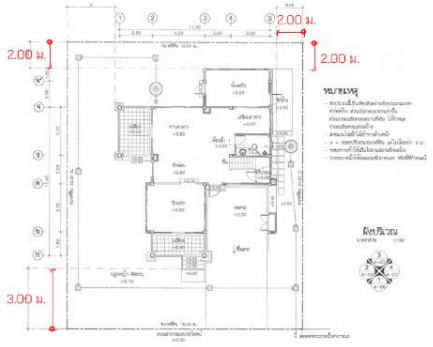
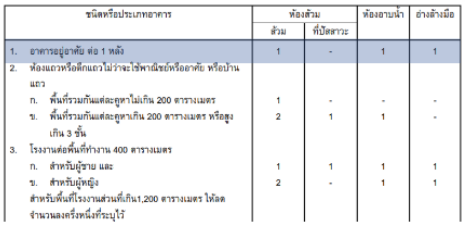
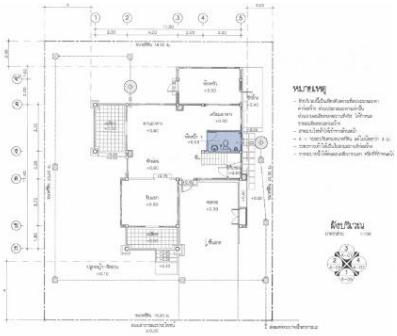
***Keywords**: building control laws, building permit plans, Bangkok Metropolitan Administration Regulation B.E. 2544 (2001), Bangkok, residential building*

บทนำ

การก่อสร้างอาคารจำเป็นจะต้องไม่ก่อเกิดอันตรายต่อผู้ใช้งานและผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงไม่สร้างความเดือดร้อนต่อพื้นที่ใกล้เคียง จึงต้องมีการพิจารณาแบบแปลนและเอกสารที่ยื่นขออนุญาตโดยเจ้าหน้ารัฐที่ได้รับอำนาจ และแม้ว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะใช้ระยะเวลาน้อยกว่าเมื่อเทียบกับขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างอาคาร แต่ การขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็เป็นขั้นตอนซึ่งมีความสำคัญอย่างมากในวงจรชีวิตของอาคาร เนื่องจากหากไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว การก่อสร้างตามกฎหมายจะไม่สามารถเกิดขึ้นได้ (Fauth et al., 2023) นอกจากนั้นการขออนุญาตก่อสร้างอาคารยังมีผลกระทบถึงในระบบเศรษฐกิจ เนื่องจากการก่อสร้างของเอกชนเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจไทย โดยจากข้อมูลการลงทุนก่อสร้างของภาคเอกชนไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560-2564 พบว่า การลงทุนก่อสร้างของภาคเอกชนมีมูลค่าเฉลี่ยถึง 5.5 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 3.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) โดยเฉพาะในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งมีมูลค่าหลักแสนล้านบาทต่อปี และจากสถิติพบว่า กรุงเทพมหานครพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารไม่น้อยกว่า 16,000 รายต่อปี (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) โดยมีการขออนุญาตอาคารอยู่อาศัยมากที่สุด แต่ในขณะเดียวกัน กระบวนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นกระบวนการที่ยังต้องใช้บุคลากรในการตรวจสอบ ผิดพลาดได้ง่าย และใช้เวลานาน กิจกรรมที่อาจนำไปสู่ความคลุมเครือ ความไม่สอดคล้องกันในการประเมิน และความล่าช้ากระบวนการก่อสร้างทั้งหมด (Malsane, 2015) ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนก่อสร้างอย่างมหาศาล จึงมีงานวิจัยหลายฉบับที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างในกรุงเทพมหานครพูดถึงในแง่ของปัญหาและวิธีการแก้ไขปัญหานั้น ๆ เพื่อนำไปสู่การพัฒนาของกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพมหานคร

หนึ่งในปัญหาที่พบ ได้แก่ ปัญหาที่เกี่ยวกับเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพมหานครในปัจจุบันนั้นจำเป็นต้องใช้เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นเอกสารนำมาส่งประกอบการขออนุญาต (รังสรรค์ แก้ววงษา, 2561) โดยเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารนี้ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ เอกสารทางราชการต่าง ๆ และแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารซึ่ง ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ประกอบด้วย แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ (ถ้ามี) (สุพินท์ เรียนศรีวิไล และคณะ, 2566) จากเอกสารทั้งหมดที่กล่าวมานั้น เอกสารที่เกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตนั้นมีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการออกแบบอาคารซึ่งมักแสดงในรูปแบบรูปภาพ แบบแปลนเชิงสัญลักษณ์ที่สถาปนิกเข้าใจได้ ในขณะที่กฎหมายอาคาร รวมถึงข้อกำหนด ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ นั้นมักถูกบรรยายไว้เป็นตัวอักษรและเป็นภาษาทางกฎหมายแทนที่จะใช้รูปภาพ หรือแบบแปลนอาคารที่มีความชัดเจนมากกว่า ปัญหาดังกล่าวทำให้เกิดการตีความที่แตกต่างกันระหว่างเจ้าพนักงานผู้พิจารณาอนุญาตกับผู้ออกแบบ (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) ซึ่งอาจยกตัวอย่างความแตกต่างของรูปแบบข้อมูลที่แตกต่างกันของกฎหมายและแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้จากตาราง 1

ตาราง 1 ตัวอย่างการแสดงข้อกฎหมายเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ต้องการในแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ลำดับ	ข้อกฎหมาย	แบบแปลนอาคารที่แสดงข้อมูลเรื่องนั้น ๆ
1	**ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 หมวด 5** ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มี พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร **อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร** ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	แสดงในแบบแปลนผังบริเวณจาก*ภาพ 1* ซึ่งต้องแสดงโดยการเขียนระยะให้เห็นชัดเจนว่า ขนาดที่ว่างรอบอาคารเป็นไปตามกฎหมาย  ภาพ 1 แผนผังบริเวณแสดงขอบเขตของอาคาร ที่มา: https://bmaoss.bangkok.go.th/first-login
2	**ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 หมวด 6** ข้อ 60 อาคารซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้แต่ละหลังต้อง**มีห้องอาบน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าที่กำหนด** ไว้ในตาราง ดัง*ภาพ 2*  ภาพ 2 จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมตามประเภทอาคาร ที่มา: ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	แสดงในแบบแปลนผังบริเวณ หรือแบบแปลนผังพื้น เป็นรูปสัญลักษณ์ เห็นได้จาก*ภาพ 3* ซึ่งผู้พิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารต้องใช้การนับจำนวนห้องน้ำห้องส้วมด้วยตนเองว่าเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ ซึ่งอาจเกิดความคลาดเคลื่อนของข้อมูลได้  ภาพ 3 แผนผังบริเวณแสดงจำนวนห้องน้ำ ที่มา: https://bmaoss.bangkok.go.th/first-login

จากตาราง 1 ชุดข้อมูลที่เกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและข้อมูลของข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้นมีความแตกต่างกัน โดยไม่ใช่เพียงแต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 เท่านั้น แต่ยังประกอบไปด้วยกฎกระทรวงอื่น ๆ อีกหลายฉบับ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาสำคัญในกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างอีกอย่างหนึ่งนั่นคือ ความไม่ชัดเจนของข้อกฎหมาย ทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการเขียนแบบ ตรวจแบบ ตลอดจนพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ต้องใช้ดุลยพินิจตีความข้อกฎหมายซึ่งมักจะไม่สอดคล้องกัน ส่งผลให้เกิดการแก้แบบแปลนประกอบการขออนุญาตไปมาจนเกิดความล่าช้าของการอนุญาตก่อสร้าง (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) นอกจากนั้นการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของกรุงเทพมหานครยังมีปัญหาในการจัดเก็บแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารอีกด้วย (รังสรรค์ แก้ววงษา, 2561)

ด้วยเหตุนี้ จึงเกิดคำถามในงานวิจัยว่า

- ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัย มีอะไรบ้าง
- ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของกรุงเทพมหานครมีอะไรบ้าง

จากคำถามในการวิจัย ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของกรุงเทพมหานคร รวมถึงข้อมูลต่างภายในแบบแปลนนั้น ๆ เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนากระบวนการขออนุญาตก่อสร้างของกรุงเทพมหานครต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาทบทวนข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาปัญหาที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของกรุงเทพมหานคร

นิยามศัพท์

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ในบทความนี้ หมายถึง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

อาคารอยู่อาศัย หมายถึง อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว ในการวิจัยนี้กำหนดให้เป็นอาคารอยู่อาศัยมีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป แต่สูงน้อยกว่า 23 เมตร และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตรเท่านั้น

แบบแปลนประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หมายถึง แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง โดยมีรูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญขนาดเครื่องหมายวัสดุและการใช้สอยต่าง ๆ ของอาคารอย่างชัดเจนพอที่จะใช้ในการดำเนินการได้ ในงานวิจัยนี้ ได้แก่ แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน

ขอบเขตของการศึกษา

- ศึกษาเฉพาะข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารภายในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครเท่านั้น
- ศึกษาเฉพาะแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามหมวด 2 ข้อ 10 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ในเรื่อง แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนเท่านั้น ไม่รวมถึงเอกสารราชการอื่นที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- ศึกษาเฉพาะแบบแปลนประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21 ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เฉพาะโครงการประเภท อาคารอยู่อาศัย ที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป แต่สูงน้อยกว่า 23 เมตร และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตรเท่านั้น เนื่องจากเป็นอาคารอยู่อาศัยเป็นอาคารที่มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารมากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2566) การศึกษานี้รวมถึงอาคารอยู่อาศัยขนาดใหญ่ภายใต้ขนาดและความสูงที่กำหนดไว้ข้างต้นโดยไม่รวมถึงอาคารสูง เนื่องจากอาคารสูงมีความซับซ้อนและมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ขนาดและประเภทอาคารที่กำหนดทำให้มีจำนวนข้อกฎหมายที่บังคับใช้ในปริมาณที่ไม่มากเกินไปสำหรับการทำวิจัยนี้
- ศึกษาเฉพาะข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนที่ใช้ประกอบยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบเท่านั้น โดยศึกษาในส่วนของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง กฎกระทรวงฉบับที่ระบุไว้หมายรวมถึงฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมด้วย
- การวิจัยครั้งนี้ไม่รวมถึงการตีความปัญหาและข้อขัดแย้งทางกฎหมาย

ระเบียบวิธีการวิจัย

การศึกษาข้อมูลและทบทวนทฤษฎี

- ศึกษาข้อมูลต่าง ๆ จากข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร รวมถึงเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดประเด็นปัญหา ขอบเขตการศึกษา คำถามในการวิจัย

การรวบรวมข้อมูล

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (qualitative research) โดยมีการรวบรวมข้อมูลผ่านทางเอกสาร และสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยมีขั้นตอน ดังนี้

- การศึกษาเอกสารชั้นต้นและชั้นรอง ได้แก่ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง หนังสือ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- นำมาจัดกลุ่มข้อมูลกฎหมายผ่านการใช้คำนิยามจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 และหัวข้อรายการตรวจสอบแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากคู่มือการตรวจแบบจากเจ้าหน้าที่เขตกรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์และแยกแยะข้อมูลสำหรับนำไปพัฒนาคู่มือแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในประเภทอาคารอยู่อาศัยในงานวิทยานิพนธ์
- จัดทำแบบสัมภาษณ์เบื้องต้นแบบมีโครงสร้าง เกี่ยวกับปัญหาของแบบแปลนที่ใช้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- สัมภาษณ์และสอบถามความคิดเห็นในผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับการยื่นเอกสารขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 9 คน (สุภางค์ จันทวานิช, 2554) โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ เป็นผู้ที่มีความเกี่ยวข้องในการยื่นเอกสารขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ประกอบไปด้วย
    - กลุ่มผู้พิจารณาอนุญาต ได้แก่ เจ้าหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร ที่เกี่ยวข้องกับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 3 คน (สามารถ สงัด, 2563)
    - กลุ่มผู้ปฏิบัติวิชาชีพ ได้แก่ กลุ่มสถาปนิกผู้ออกแบบที่เคยขออนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพมหานครในประเภทที่ขอบเขตได้กำหนดไว้ จำนวน 6 คน (สามารถ สงัด, 2563)

การวิเคราะห์ข้อมูล

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยมีการอ่านทำความเข้าใจและจับประเด็นหลักที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนที่ใช้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยมีการให้รหัสข้อมูลเพื่อนำมาแยกแยะและจัดกลุ่มข้อมูลออกเป็นหมวดหมู่เพื่อทำความเข้าใจ เชื่อมโยงข้อมูลเพื่อหาแบบแผนและความหมาย รวมถึงมีการเปรียบเทียบข้อมูลและความหมายที่แตกต่างกันเพื่อหาความเหมือน หรือความต่าง และหาข้อสรุปที่เป็นสาระหลัก เพื่อนำไปเปรียบเทียบอ้างอิงกับกฎหมาย หรืองานวิจัยที่เคยมีก่อนหน้าว่ามีความเหมือน หรือแตกต่างกันอย่างไร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- เพื่อทราบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัย
- เพื่อทราบปัญหาที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนที่ใช้ประกอบในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของกรุงเทพมหานคร
- เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสำหรับการทำวิทยานิพนธ์ต่อไป

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพมหานคร

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ภายใต้การดูแลของหน่วยงานกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นหน่วยราชการท้องถิ่น สามารถขออนุญาตได้ที่สำนักการโยธา หน่วยงานกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานเขตต่าง ๆ ตามขนาดอาคารและประเภทอาคารที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย การดำเนินการเกี่ยวกับอาคารของกรุงเทพมหานครมีอยู่ 2 วิธี วิธีแรก คือ *การยื่นขออนุญาตตามมาตรา 21* ซึ่งจะสามารถดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาต วิธีที่ 2 คือ *การแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ* ซึ่งสามารถดำเนินการเกี่ยวกับอาคารได้ทันทีเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งให้แล้ว การยื่นขออนุญาตนั้นต้องยื่นขอรับใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (สุพินท์ เรียนศรีวิไล และคณะ, 2566) สำหรับกรุงเทพมหานครหมายถึง ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำหน้าที่แทนได้ เช่น ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมอบอำนาจให้ ผู้อำนวยการสำนักการโยธาและผู้อำนวยการเขตในแต่ละเขตพื้นที่ปฏิบัติราชการ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับการขออนุญาตก็จะมีการตรวจสอบรายการประกอบแบบรายการคำนวนและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ถ้าตรวจแล้วพบว่า ครบถ้วนก็จะออกใบอนุญาตให้ แต่ถ้าไม่อนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งพร้อมเหตุผลการอนุญาตนั้น ๆ (สุพินท์ เรียนศรีวิไล และคณะ, 2566)

กฎหมายออกแบบที่เกี่ยวข้องกับขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมของกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข่องกับการออกแบบสำหรับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ 1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 3) กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ลักษณะและขนาดที่จอดรถ และประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ 4) กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) กำหนดแบบ และวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย ห้องน้ำ และห้องส้วม แสงสว่างและการระบายอากาศ และระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง 5) กฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ขนาดที่จอดรถ 6) กฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) เกี่ยวกับระบบระบายน้ำ 7) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เกี่ยวกับการออกแบบและลักษณะอาคาร 8) กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) เกี่ยวกับห้องน้ำ 9) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 และ 10) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (กรณีอาคารอยู่อาศัยนั้นอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดิน)

ข้อกำหนดของแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างกรุงเทพมหานคร

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 หมวด 2 ข้อ 10 จะแสดงข้อกำหนดของข้อมูลในแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังนี้

แผนผังบริเวณ ให้แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายเปลี่ยนการใช้ ดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น และพื้นที่ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถที่กลับรถและทางเข้าออกของรถแทนของเดิม พร้อมรายละเอียด ให้แสดงขอบนอกของอาคารที่มีอยู่แล้ว (ถ้ามี) แสดงระยะห่างของขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบที่ดินทุกด้าน ระยะห่างระหว่างอาคารต่าง ๆ ที่มีอยู่และอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของที่ดิน ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อโดยสังเขป พร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะพร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด และแสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทาง หรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดระดับพื้นดิน

แบบแปลน จะมีกำหนดให้แสดงแบบแปลนพื้นชั้นต่าง ๆ รูปด้าน (ไม่น้อยกว่าสองด้าน) รูปตัดทางขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่าง ๆ และผังฐานรากของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง โดยมีข้อกำหนดให้แสดงรูปรายละเอียดส่วนสำคัญ

ขนาดเครื่องหมายวัสดุ และการใช้สอยต่าง ๆ ของอาคารอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎกระทรวงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ข้อกำหนดของแบบแปลนสำหรับการก่อสร้างอาคารให้แสดงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน

รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดวิธีปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง

ปัญหาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเกี่ยวกับแบบแปลนขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารมีความเกี่ยวข้องกันทั้งในแง่ของกระบวนการ เอกสาร และบุคคลจำนวนมาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้เองสามารถเอื้อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ได้ บ่อยครั้งที่ผู้ต้องปฏิบัติตามกฎหมายเห็นว่า การขออนุญาตมีความซับซ้อนเป็นอย่างมาก ในแต่ละประเทศที่มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นเกิดปัญหาในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเช่นเดียวกัน แต่อาจมีปัญหาที่แตกต่างกันตามบริบทของพื้นที่ (รังสรรค์ แก้ววงษา, 2561; สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566; Juliafad, 2021; Mandi, 2019) สำหรับในประเทศไทยการวิจัยเกี่ยวกับปัญหาในการขออนุญาตมักเป็นการวิเคราะห์ในภาพรวมของกระบวนการ หรือความพึงพอใจของประชาชนต่อกระบวนการขออนุญาต ทำให้พบปัญหาในแง่ความล่าช้าของการขออนุญาต (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) เนื่องจากปัญหาย่อยต่าง ๆ เช่น ปัญหาความไม่รู้ไม่เข้าใจของบุคลากรที่เกี่ยวข้อง (คมสันต์ หาญสกุล และคณะ, 2555; นวพร จันทรัตน์, 2563) หรือปัญหาเกี่ยวกับเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (นวพร จันทรัตน์, 2563; ประจักษ์ วงษ์พันธุ์เที่ยง, 2562; รังสรรค์ แก้ววงษา, 2561; สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566)

ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นส่วนหนึ่งของปัญหาที่พบในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากเป็นข้อมูลที่มีความเกี่ยวข้องทั้งผู้ยื่นขออนุญาตและผู้พิจารณาอนุญาต โดยปัญหาเกี่ยวกับเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารนี้มักพบใน 2 ประเด็น ได้แก่ 1) ปัญหาที่เกี่ยวกับความไม่ชัดเจนของกฎหมาย (นวพร จันทรัตน์, 2563; ประจักษ์ วงษ์พันธุ์เที่ยง, 2562; รังสรรค์ แก้ววงษา, 2561; สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) โดยมีแนวทางการแก้ไขปัญหาที่คล้ายคลึงกัน โดยเรื่องหลักจะเป็นเรื่องการแก้ไขเกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ อย่างการเพิ่มความชัดเจนของกฎหมายและกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้มีมากขึ้น (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) 2) ปัญหาเกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องมาจากความเกี่ยวข้องกับข้อกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการออกแบบอาคาร มักถูกบรรยายไว้เป็นตัวอักษรและเป็นภาษาทางกฎหมาย ในขณะที่แบบแปลนที่ต้องส่งประกอบการพิจารณาในการขออนุญาตนั้นมักอยู่ในรูปแบบของรูปภาพ ทำให้เกิดการตีความที่แตกต่างกันระหว่างเจ้าพนักงานผู้พิจารณาอนุญาตกับผู้ออกแบบ (รังสรรค์ แก้ววงษา, 2561; สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) การตีความที่แตกต่างกันระหว่างเจ้าพนักงานผู้พิจารณาอนุญาตกับผู้ออกแบบนี้เองเป็นปัญหาที่สำคัญในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (Nwanekezie & Nwanguma, 2020) โดยในการวิจัยมักมีแนวทางการแก้ปัญหาในประเด็นนี้คือ จัดทำคู่มือที่สรุปสาระสำคัญและคำอธิบายกฎหมาย (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) คู่มือเกี่ยวกับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (พิมุข สุศีลสัมพันธ์ และฟ้าใส สามารถ, 2564; Amirbeigi, 2013) กล่าวคือเป็นคู่มือที่สามารถทำให้ผู้พิจารณาอนุญาตและผู้ยื่นขออนุญาตมีความเข้าใจทางด้านเอกสารที่ตรงกันมากขึ้น

ผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบสำหรับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบสำหรับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัย ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ลักษณะและขนาดที่จอดรถ และประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) กำหนดแบบ และวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย ห้องน้ำและห้องส้วม แสงสว่างและการระบายอากาศ และระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง กฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ขนาดที่จอดรถ กฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) เกี่ยวกับระบบระบายน้ำ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เกี่ยวกับการออกแบบและลักษณะอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) เกี่ยวกับห้องน้ำ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 นำมาจัดกลุ่มข้อมูลกฎหมายผ่านการใช้คำนิยามจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 และหัวข้อรายการตรวจสอบแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากคู่มือการตรวจแบบจากเจ้าหน้าที่เขตกรุงเทพมหานคร พบว่า สามารถแบ่งหัวข้อของข้อกฎหมายในการออกแบบได้ 8 หัวข้อ ได้แก่ ลักษณะอาคาร ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร แนวอาคารและระยะต่าง ๆ บันไดและบันไดหนีไฟ แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ ที่จอดรถ และการป้องกันอัคคีภัย พบว่า ในหัวข้อหนึ่งจำเป็นต้องมีการพิจารณาหรือดูกฎหมายหลายฉบับในแต่ละหัวข้อต้องมีการพิจารณา ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ร่วมกับกฎกระทรวงอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีในหัวข้อใดเลยที่มีการพิจารณาข้อกฎหมายเพียงฉบับเดียว

เมื่อนำข้อกฎหมายในฉบับที่กล่าวถึงจากการศึกษาข้างต้น สำหรับการออกแบบอาคารอยู่อาศัย มาแบ่งกลุ่มเพิ่มเติมโดยเกณฑ์การจัดกลุ่มใช้หัวข้อตามข้อมูลที่ต้องกรอกในเอกสาร คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แบ่งได้ เป็น 4 หัวข้อหลัก ได้แก่ โครงสร้างอาคาร ประเภทอาคาร การใช้อาคาร และขนาดและความสูงของอาคาร ซึ่งประเด็นเหล่านี้มีความเชื่อมโยงถึงกัน หากมีความแตกต่างกันเพียงเรื่องเดียวก็ส่งผลให้กฎหมายที่เกี่ยวข้องแตกต่างกันออกไป โดยหากนำข้อกฎหมายที่กล่าวข้างบนนั้นมาเชื่อมโยงกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามหมวด 2 ข้อ 10 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ซึ่งประกอบด้วย 3 แบบแปลน ได้แก่ แผนผังบริเวณ แบบแปลน (แบบแปลนพื้นชั้นต่าง ๆ รูปด้าน รูปตัด ผังคานรับพื้นชั้นต่าง ๆ ผังฐานราก) และรายการประกอบแบบแปลน *พบว่า ในแบบแปลนที่ต้องประกอบด้วยข้อมูลกฎหมายหลายหัวข้อมากที่สุด ได้แก่ แผนผังบริเวณและแบบแปลนพื้นชั้นต่าง ๆ* ในขณะที่กฎหมายในบางหัวข้อไม่ได้มีระบุตามหมวด 2 ข้อ 10 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ว่า ควรจะอยู่ในแบบแปลนใดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 แต่มีการระบุในกฎกระทรวงอื่นที่เกี่ยวข้องแทน ยกตัวอย่าง เช่น ข้อกฎหมายเกี่ยวกับระบบการจัดการแสงสว่างและระบบระบายอากาศ หรือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย ที่ไม่ได้ระบุว่า เป็นแบบแปลนอาคารที่ต้องส่งตามหมวด 2 ข้อ 10 ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 แต่ระบุในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ให้ต้องแสดงในแบบแต่ละชั้นเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยแทน

ผลการศึกษาจากการสัมภาษณ์ปัญหาเกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ในการสัมภาษณ์ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ประเภทอาคารที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ได้มีการสัมภาษณ์ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจำนวน 9 คน กลุ่มตัวอย่างแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้ปฏิบัติวิชาชีพ คือ สถาปนิกที่มีความเกี่ยวข้องกับในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 6 คน และกลุ่มผู้พิจารณาอนุญาต คือเจ้าหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร ที่เกี่ยวข้องกับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 3 คน

ในเรื่องของความเข้าใจเบื้องต้นเกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตพบว่า กลุ่มผู้ปฏิบัติวิชาชีพ มีความเข้าใจเบื้องต้นกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตที่คล้ายคลึงกัน โดยหากให้กลุ่มตัวอย่างให้ความหมายของแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามความเข้าใจ จะนิยามว่า แบบแปลนประกอบการขออนุญาตเป็นแบบแปลนที่มี

ความเกี่ยวข้องกับระยะมากที่สุด รองลงมาคือ เป็นแบบที่เน้นให้ถูกต้องตามที่ข้อกฎหมายกำหนด โดยหากก่อสร้างจริงสามารถมีการปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม และมีรายละเอียดน้อยกว่าแบบก่อสร้างจริง ในขณะที่กลุ่มผู้พิจารณาอนุญาตมองว่าแบบแปลนประกอบการขออนุญาตเป็นแบบที่เน้นให้ถูกต้องตามที่ข้อกฎหมายกำหนด

ในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับอาคารอยู่อาศัย ที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป แต่สูงน้อยกว่า 23 เมตร และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ในสำหรับกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ปฏิบัติวิชาชีพ สามารถพบประเด็นปัญหาจัดได้เป็นหัวข้อหลักดังนี้

- **ปัญหาการค้นหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ** โดยมักพบปัญหานี้ในช่วงก่อนการเขียนแบบขออนุญาต เนื่องจากแหล่งข้อมูลที่ไม่ครบถ้วน หรือกระจัดกระจายอยู่ในหลายแหล่งข้อมูล ทำให้ต้องใช้การสอบถามจากสถาปนิกผู้มีประสบการณ์แทนการค้นหาจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ เพียงอย่างเดียว ในขณะที่ภาครัฐไม่มีแหล่งข้อมูลที่ชัดเจน ครบถ้วน และสามารถอ้างอิงได้ รวมไปถึงแนวระยะที่ดินต่าง ๆ ที่ใช้อ้างอิงในการออกแบบอาคารที่ไม่มีการทำข้อมูลให้เป็นปัจจุบันซึ่งส่งผลต่อการออกแบบ เช่น ความกว้างถนน ลำรางสาธารณะ เป็นต้น
- **ปัญหาข้อกฎหมายซ้ำซ้อน หรือขัดแย้งกัน** ทำให้ต้องมีการเทียบว่า ควรใช้ข้อกฎหมายใดในการออกแบบ ต้องมีการติดต่อพูดคุยกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่ละพื้นที่เพื่อตรวจสอบข้อกฎหมายให้มีความเข้าใจที่ตรงกัน
- **ปัญหาความเข้าใจของผู้พิจารณาอนุญาตและผู้ยื่นขออนุญาตไม่ตรงกัน** โดยมีสาเหตุจากการตีความข้อกฎหมายของผู้พิจารณาอนุญาต กฎหมายบางข้อมีความเข้าใจของผู้ยื่นขออนุญาตและผู้พิจารณาอนุญาตที่ไม่ตรงกัน ทำให้ต้องมีการแก้ไขเกิดความล่าช้าในการก่อสร้างอาคาร ยังรวมไปถึงปัญหาเรื่องความต้องการของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่ละพื้นที่มีไม่เท่ากัน ทั้งในแง่ความละเอียดของข้อมูลภายในแบบแปลน, จำนวนชุดของเอกสาร, รวมไปถึงการขอแบบแปลนอื่น ๆ นอกจากที่กฎหมายกำหนดเอาไว้ ทำให้ในแต่ละครั้งที่มีการทำแบบแปลนประกอบการขออนุญาตต้องมีการติดต่อไปที่เจ้าหน้าที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อสอบถามก่อนทุกครั้ง ในขณะที่สำหรับกลุ่มผู้พิจารณาอนุญาตก็พบปัญหาเช่นเดียวกัน โดยจากการสัมภาษณ์ สามารถจัดประเด็นปัญหาได้เป็นหัวข้อหลักดังนี้
- **ปัญหาการค้นหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาต** ในการพิจารณาข้อกฎหมายเพื่ออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น ผู้พิจารณาอนุญาตจะมีรายการตรวจสอบข้อกฎหมายที่ระบุในแบบแปลนที่ผู้ยื่นขออนุญาตส่งมาแบ่งออกเป็นรายการตรวจสอบของสำนักงานเขตและสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เนื่องจากพิจารณาขนาดอาคารที่ต่างกัน แต่ในขณะเดียวกันกฎหมายมีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายฉบับ แต่รายการตรวจสอบของสำนักงานเขตหรือสำนักการโยธากรุงเทพมหานครนั้นไม่ได้รับการแก้ไขตามกฎหมายที่ออกมาทำให้ข้อกฎหมายไม่ครบถ้วน ผู้พิจารณาอนุญาตจำเป็นต้องเปิดกฎหมายบางฉบับเพิ่มเพื่อตรวจสอบให้ถูกต้องมากขึ้น
- **ปัญหาความเข้าใจของผู้พิจารณาอนุญาตและผู้ยื่นขออนุญาตไม่ตรงกัน** เนื่องจาก กฎหมายบางข้อที่ส่งผลต่อความเข้าใจของผู้ยื่นขออนุญาตและผู้พิจารณาอนุญาตไม่ตรงกัน และผู้ยื่นขออนุญาตไม่ได้มีการติดต่อเข้ามาสอบถามเจ้าหน้าที่ทำให้เกิดความล่าช้าในการพิจารณาคำขออนุญาต โดยกล่าวว่า เจ้าหน้าที่ในแต่ละพื้นที่มีความชำนาญที่แตกต่างกันทำให้เกิดการตีความกฎหมายบางข้อที่ต่างกัน รวมถึงความต้องการความละเอียดของข้อมูลภายในแบบแปลนและจำนวนชุดของเอกสาร ที่อาจขึ้นอยู่กับเจ้าหน้าที่แต่ละคนด้วย
- **ปัญหาในการอ่านแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร** โดยผู้พิจารณาอนุญาต กล่าวว่า ในบางครั้งผู้ยื่นขออนุญาตใส่สัญลักษณ์ หรือข้อความในแบบแปลนซึ่งเป็นส่วนที่ใช้ตรวจสอบข้อกฎหมายตามที่กำหนดไม่ครบถ้วน ไม่ชัดเจน หรือแสดงข้อมูลที่ไม่จำเป็น ทำให้ยากในการอ่านแบบแปลนและจำเป็นต้องมีการแก้ไขทำให้การขออนุญาตล่าช้า เช่น ส่วนของขอบเขตพื้นที่ไม่ชัดเจน ไม่แสดงเส้นประหลังคาที่แสดงขอบเขตของสิ่งปกคลุมอาคาร หรือแสดงข้อมูลที่มากเกินไปในแบบแปลนแผ่นหนึ่ง ทำให้เกิดความสับสนและความไม่ชัดเจนในการตรวจสอบข้อกฎหมาย

นอกจากนี้จากการสัมภาษณ์ ยังพบว่า สำหรับกลุ่มผู้ยื่นขออนุญาต หัวข้อในกฎหมายที่มีความเข้าใจไม่ตรงกันมากที่สุด คือ เรื่องของแนวระยะและแนวร่นอาคารซึ่งจะเป็นส่วนที่มีข้อกฎหมายเกี่ยวข้องจำนวนมาก ซึ่งตรงกับกลุ่มผู้พิจารณาอนุญาตที่มีการตรวจสอบเรื่องของแนวระยะและแนวร่นอาคารมากที่สุด และแบบแปลนที่ผู้พิจารณาอนุญาต มักให้มีการแก้ไข หรือให้รายละเอียดมากที่สุดมักจะเป็นแผนผังบริเวณที่เกี่ยวข้องแนวระยะและแนวร่นอาคารมากที่สุดนั่นเอง

สรุปผลการศึกษา

การศึกษากฎหมายในแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาทบทวนข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัย 2) ศึกษาปัญหาที่เกี่ยวข้องกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่า

- แบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ในการวิจัยนี้ ประกอบด้วย แผนผังบริเวณ แบบแปลน (แบบแปลนพื้นชั้นต่าง ๆ รูปด้าน รูปตัด ผังคานรับพื้นชั้นต่าง ๆ ผังฐานราก) และรายการประกอบแบบแปลน (กรุงเทพมหานคร, 2566) โดยสามารถแบ่งหัวข้อของข้อกฎหมายในการออกแบบได้ 8 หัวข้อ ตาม คำนิยามจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 และหัวข้อรายการการตรวจแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากคู่มือการตรวจแบบจากเจ้าหน้าที่เขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับลักษณะอาคาร ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร แนวอาคารและระยะต่าง ๆ บันไดและบันไดหนีไฟ แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ ที่จอดรถ และการป้องกันอัคคีภัย โดยในทุกหัวข้อที่กล่าวมานี้ ต้องมีการพิจารณา ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2544 ร่วมกับกฎกระทรวงอื่นที่เกี่ยวข้อง เมื่อนำข้อกฎหมายในฉบับที่กล่าวถึงจากการศึกษามาแบ่งกลุ่มเพิ่มเติม โดยเกณฑ์การจัดกลุ่มใช้หัวข้อตามข้อมูลที่ต้องกรอกในเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แบ่งได้ เป็น 4 หัวข้อหลัก ได้แก่ โครงสร้างอาคาร ประเภทอาคาร การใช้อาคาร และขนาดและความสูงของอาคาร และหากนำข้อกฎหมายที่กล่าวข้างบนนั้นมาเชื่อมโยงกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง พบว่า ในแบบแปลนที่ต้องประกอบด้วยข้อมูลกฎหมายหลายหัวข้อมากที่สุด ได้แก่ แผนผังบริเวณและแบบแปลนพื้นชั้นต่าง ๆ
- ในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ประเภทอาคารที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่า กลุ่มผู้ยื่นขออนุญาตพบปัญหา ดังนี้ 1) *ปัญหาการค้นหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ* ที่มีความไม่ชัดเจนรวมไปถึงไม่มีการรวบรวมอยู่ในแหล่งข้อมูลเดียวกันเพื่อความสะดวกของผู้ยื่นขออนุญาต สอดคล้องกับงานวิจัยที่กล่าวว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพมหานครยังขาดการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างหน่วยงาน (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) ปัญหาการค้นหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบที่ล่าช้านี้เองยังเป็นสาเหตุของความล่าช้าที่ส่งผลต่อการขออนุญาตก่อสร้าง (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) อีกด้วย 2) *ปัญหาข้อกฎหมายซ้ำซ้อน หรือขัดแย้งกัน* ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาที่เกี่ยวกับความไม่ชัดเจนของกฎหมาย (นวพร จันทรัตน์, 2563; ประจักษ์ วงษ์พันธุ์เที่ยง, 2562; รังสรรค์ แก้ววงษา, 2561; สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) ส่งผลให้ต้องมีการพิจารณาใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ส่งผลต่อปัญหาในข้อ 3) *ปัญหาความเข้าใจของผู้พิจารณาอนุญาตและผู้ยื่นขออนุญาตไม่ตรงกัน* ทำให้ต้องมีการแก้ไขเกิดความล่าช้าในการก่อสร้างอาคาร ยังรวมไปถึงปัญหาเรื่องความต้องการของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่ละพื้นที่มีไม่เท่ากันด้วย โดยอาจมีสาเหตุเนื่องมาจากความเกี่ยวข้องกับข้อกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการออกแบบอาคาร มักถูกบรรยายไว้เป็นตัวอักษรและเป็นภาษาทางกฎหมาย ในขณะที่แบบแปลนที่ต้องส่งประกอบการพิจารณาในการขออนุญาตนั้นมักอยู่ในรูปแบบของรูปภาพ ทำ

ให้เกิดการตีความที่แตกต่างกันระหว่างเจ้าพนักงานผู้พิจารณาอนุญาตกับผู้ออกแบบ (รังสรรค์ แก้ววงษา, 2561; สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) เช่นเดียวกับกลุ่มผู้พิจารณาขออนุญาตซึ่งพบปัญหาที่มีความสอดคล้องกัน ดังนี้ 1) *ปัญหาการค้นหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาต* แม้ว่า เจ้าหน้าที่จะมีรายการตรวจสอบข้อกฎหมายสำหรับการพิจารณาอนุญาตแต่กลับไม่ได้มีการแก้ไขตามกฎหมายที่ออกมาทำให้ข้อกฎหมายไม่ครบถ้วน ต้องมีการเปิดกฎหมายบางฉบับเพิ่มเพื่อตรวจสอบให้ถูกต้องมากขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยที่กล่าวว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพมหานครยังขาดการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างหน่วยงาน (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) ทำให้เกิดปัญหาเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน 2) *ปัญหาความเข้าใจของผู้พิจารณาอนุญาตและผู้ยื่นขออนุญาตไม่ตรงกัน* สอดคล้องกับคำสัมภาษณ์ของผู้ยื่นขออนุญาตที่พบปัญหาเช่นเดียวกัน ซึ่งทำให้เกิดการตีความของผู้พิจารณาอนุญาต (รังสรรค์ แก้ววงษา, 2561; สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) และ 3) *ปัญหาในการอ่านแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร* จากการที่ผู้ยื่นขออนุญาตใส่สัญลักษณ์ หรือข้อความในแบบแปลนซึ่งเป็นส่วนที่ใช้ตรวจสอบข้อกฎหมายตามที่กำหนดไม่ครบถ้วน ไม่ชัดเจน หรือแสดงข้อมูลที่ไม่จำเป็น ซึ่งอาจเกิดจากความเข้าใจและความต้องการที่ไม่ตรงกันของผู้พิจารณาอนุญาตและผู้ยื่นขออนุญาต (สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ และคณะ, 2566) ว่า ควรมีข้อมูลใดในแบบแปลนบ้าง ในขณะเดียวกันจากการสัมภาษณ์ผู้ยื่นขออนุญาต พบว่า ภาครัฐก็ไม่มีตัวอย่างการเขียนแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสำหรับอ้างอิงให้รูปแบบการเขียนมีความถูกต้อง ชัดเจน แต่ให้ใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาแต่ละท่านแทน

- นอกจากนั้นในการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง พบว่า หัวข้อในกฎหมายที่มีความเข้าใจไม่ตรงกันมากที่สุด คือเรื่องของแนวระยะและแนวร่นอาคาร ซึ่งแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ผู้พิจารณาอนุญาตมักให้มีการแก้ไขรายละเอียดมากที่สุดคือแผนผังบริเวณที่เกี่ยวข้องแนวระยะและแนวร่นอาคารมากที่สุด และสอดคล้องกับการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบสำหรับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่พบว่าแผนผังบริเวณเป็นแบบแปลนที่ประกอบด้วยข้อมูลกฎหมายหลายหัวข้อมากที่สุด ทำให้ต้องมีการตรวจสอบและแก้ไขมากที่สุด

อย่างไรก็ตามข้อมูลที่สรุปในงานวิจัยนี้ยังมีข้อจำกัดในแง่ของการเก็บข้อมูล โดยข้อมูลที่ได้เป็นข้อมูลสำหรับอาคารอยู่อาศัย ขนาดที่กำหนดไว้ในขอบเขตการศึกษาเท่านั้น ยังไม่ครอบคลุมถึงผลการวิจัยทั้งหมดของงานวิทยานิพนธ์ฉบับเต็ม และไม่มีข้อมูลที่เป็นกฎหมายเฉพาะพื้นที่เข้ามาเกี่ยวข้อง โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงขนาด หรือประเภทของอาคาร จะส่งผลให้มีข้อกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น มีความซับซ้อนของข้อกฎหมายมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลต่อประเด็นปัญหาเกี่ยวกับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนั้นการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบสำหรับแบบแปลนประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารข้างต้น จะนำไปพัฒนาคู่มือประกอบแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อนำไปสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ปัญหาที่ได้สัมภาษณ์ข้างต้นในวิทยานิพนธ์ฉบับเต็มต่อไป

ข้อเสนอแนะ

- การเปลี่ยนขอบเขตงานวิจัยเรื่อง ประเภทอาคาร ขนาดและความสูง รวมไปถึงพื้นที่ หรือจังหวัดที่ใช้ในงานวิจัย จะส่งผลให้หน่วยงานที่รับผิดชอบต่อการขออนุญาตเปลี่ยนไป มีข้อกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแตกต่างไป ซึ่งอาจส่งผลต่องานวิจัย
- หากมีการศึกษากฎหมายเฉพาะพื้นที่เข้ามาร่วมด้วยจะทำให้งานวิจัยนี้มีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ได้มากขึ้น และมีข้อกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแตกต่างไป

บรรณานุกรม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479. (2517, 21 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 91 ตอนที่ 86 หน้า 220-231.

กฎกระทรวงฉบับที่ 39 พ.ศ. 2537 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2537, 13 มิถุนายน). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 111 ตอนที่ 23ก หน้า 37-42.

กฎกระทรวงฉบับที่ 41 พ.ศ. 2537 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2537, 31 สิงหาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 111 ตอนที่ 37ก หน้า 25-27.

กฎกระทรวงฉบับที่ 44 พ.ศ. 2538 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2538, 7 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 112 ตอนที่ 6ก หน้า 25-31.

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2543, 7 สิงหาคม). ***ราชกิจจานุเบกษา.*** เล่ม 117 ตอนที่ 75ก หน้า 16-30.

กฎกระทรวงฉบับที่ 63 พ.ศ. 2551 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2551, 20 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 125 ตอนที่ 69ก หน้า 1-4.

กรุงเทพมหานคร. (2566). *คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร.* https://webportal.bangkok.go.th/upload/user/00000055/Service/Download/C1.pdf

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544. (2544, 3 สิงหาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 118 ตอนพิเศษ 75 หน้า 18-98.

คมสันต์ หาญสกุล, วิลาวรรณ พันธ์พฤกษ์, และอนงค์ หาญสกุล. (2555, ธันวาคม). ความรู้ของเจ้าของอาคารในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ในเขตเทศบาลเมืองชัยภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดชัยภูมิ. *วารสารคณะพลศึกษา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, 15 (ฉบับพิเศษ)*, 357-366.

นวพร จันทรัตน์. (2563). *ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ศึกษากรณีการก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งได้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน.* สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน. http://ombstudies.ombudsman.go.th/article_attach/1-10%20Navaporn%20Full%20text.PDF

ประจักษ์ วงษ์พันธุ์เที่ยง. (2562). *การศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collection. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:179636

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. (2543, 23 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 117 ตอนที่ 45ก หน้า 1-21 .

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562. (2562, 29 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 136 ตอนที่ 71ก หน้า 27-70.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2522, 14 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 80 หน้า 1-43.

พิมุข สุศีลสัมพันธ์, และฟ้าใส สามารถ. (2564). นโยบายของรัฐในการควบคุมอาคารของประเทศไทย. *วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์, 7*(2), 49–64.

รังสรรค์ แก้ววงษา. (2561). การปรับใช้นวัตกรรมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพขององค์กร : กรณีศึกษา กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. *วารสารรามคำแหง ฉบับรัฐประศาสนศาสตร์, 1*(3), 147-173.

ศูนย์รับคำขออนุญาตของกรุงเทพมหานคร. (2566). *ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร.* https://bmaoss.bangkok.go.th/first-login

สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์, กิรติพงศ์ แนวมาลี, เทียนสว่าง ธรรมวณิช, ธารทิพย์ ศรีสุวรรณเกศ, ธิปไตร แสละวงศ์, อุไรรัตน์ จันทรศิริ, เขมภัทร ทฤษฎิคุณ, อรพัทธ์ วงศาโรจน์, ชนิศรา ดำคำ, กัญจน์ จิระวุฒิพงศ์, และภูมิจิต ศรีอุดมขจร. . (2566). *กิโยตินกฎระเบียบ เพิ่มโปร่งใส ใบอนุญาตก่อสร้าง กทม.* มูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย. https://tdri.or.th/2023/06/regulatory-guillotine-of-construction-permits-in-bangkok/

สามารถ สงัด. (2563). *รายงานส่วนบุคคล เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารผ่านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Line Application) และรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายใน 90 นาทีโดยสำนักงานเขตบางบอน.* https://webportal.bangkok.go.th/upload/user/00000112/News/npt/2563/36/7/samat.pdf

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2566). *การประมวลข้อมูล พื้นที่การก่อสร้าง ไตรมาสที่ 3 ปี 2566.* สำนักงาน.

สุพินท์ เรียนศรีวิไล, สมสกุล แสงสุวรรณ, คมกฤช ชูเกียรติมั่น, และ ชนิกานต์ ยิ้มประยูร. (2566) ***กฎหมายใช้บ่อย 2566.*** บริษัท พลัสเพรส จำกัด

สุภางค์ จันทวานิช. (2554). *วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ* (พิมพ์ครั้งที่ 14). สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

Amirbeigi, S. (2013). *A study of optimizing the processing time for building permits study Case: Tyresö municipality* [Master's thesis, Royal Institute of Technology in Sweden]. KTH Architecture and the built environment. https://www.divaportal.org/smash/get/diva2:612573/fulltext01.pdf

Fauth, J., Monizza, G., & Malacarne, G. (2023). Understanding processes on digital building permits – A case study in South Tyrol. *Building Research and Information, 51*(5), 518-532.

Juliafad, E., & Andayono, T. (2021). Study on building permit awareness in West Sumatra, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science,* (708), 012093. https://doi.org/10.1088/1755-1315/708/1/012093

Malsane, S. (2015). Simulate construction schedules using BIM 4d application to track progress. *International Journal of Mechanical and Production Engineering, 3*(6), 54-58.

Mandi, N., Adnyana, I., & Gunapatniyatsunu, I. (2019). Factors affecting the success of the building permit, licensing service in Denpasar city, Bali province. *International Journal of Technology, 10*(1), 94.

Nwanekezie, O., & Nwanguma, R. (2020). Examination of the challenges and impact of building plan approval procedure on real estate development in Uyo, Nigeria. *Scientific & Academic Publishing, 10*(1), 15-20.