

กลุ่มที่อยู่อาศัย

กลุ่มกิจกรรมด้านที่อยู่อาศัย

หน่วยงานด้านที่อยู่อาศัย

- กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
หน่วยงานหลักในการจัดทำผังเมือง
- กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
- กรมเจ้าท่า กระทรวงคมนาคม

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พันธกิจ :

1. สร้างระบบสวัสดิการให้ประชาชนมีหลักประกันและมีความมั่นคงในชีวิต
2. พัฒนาคนและสังคมให้มีคุณภาพและมีภูมิคุ้มกันต่อการเปลี่ยนแปลง
3. เสริมสร้างทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคม
4. พัฒนาองค์ความรู้ ขีดความสามารถ และระบบการบริหารจัดการด้านการพัฒนาสังคม

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542
- พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543
- พระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456
- พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543
- ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 58 ยกเลิกพระราชบัญญัติควบคุมกิจการค้าขายอันกระทบถึงความปลอดภัยและความผาสุกแห่งสาธารณชน พ.ศ. 2471
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

อำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการขุดดินและถมดิน กฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
2. วางและจัดทำผังเมืองประเภทอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีหรือคณะรัฐมนตรีมอบหมายหรือตามที่ส่วนราชการอื่นร้องขอ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองนั้น ๆ
3. ดำเนินการเกี่ยวกับการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อการวางผัง วิจัย ติดตาม ประเมินผลและพัฒนา มาตรฐานด้านการผังเมืองและโยธาธิการ รวมทั้งการจัดทำเกณฑ์มาตรฐานและคู่มือด้านการผังเมืองและโยธาธิการ
4. ดำเนินการเกี่ยวกับการวางผัง ออกแบบ ควบคุม การก่อสร้าง บูรณะเมืองหรืออาคารและสิ่งก่อสร้างของ หน่วยงานของรัฐ

5. ให้บริการและคำปรึกษาเกี่ยวกับงานออกแบบ งาน ก่อสร้าง และงานที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมแก่ หน่วยงานต่าง ๆ
6. ดำเนินการเกี่ยวกับการออกแบบ การก่อสร้างและ ควบคุมอาคาร ก่อสร้างอาคารและโครงสร้างพื้นฐาน รวมทั้งการบูรณะและบำรุงรักษา
7. ดำเนินการประสาน กำกับดูแล สนับสนุน และ พัฒนาการดำเนินงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ เป็นไปตามผังเมือง รวมทั้งกำกับตรวจสอบการใช้ อำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองของเจ้า พนักงานท้องถิ่น
8. ดำเนินการพัฒนาระบบและบริหารข้อมูลการผัง เมืองและโยธาธิการ
9. ดำเนินการพัฒนาขีดความสามารถบุคลากรของ กรม องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น รวมทั้งหน่วยงานอื่น ที่เกี่ยวข้อง ในด้านการผังเมืองและโยธาธิการ
10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็น อำนาจหน้าที่ของกรมหรือตามที่รัฐมนตรีหรือ คณะรัฐมนตรีมอบหมาย

การผังเมือง

หมายถึง การวางจัดทำและ ดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมือง เฉพาะ ในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือ ชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองขึ้นใหม่ หรือแทน เมืองเพื่อให้ มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งสัญลักษณ์ความสะอาดสวยงาม ความ เป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สิน ความปลอดภัยของ ประชาชนและสวัสดิภาพ ของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจสังคม และ สภาพแวดล้อม

ประโยชน์ในการจัดทำผังเมือง

1. ทำให้เมืองหรือชุมชนมีความสวยงามเจริญเติบโตอย่างมีระเบียบแบบแผนและถูกสัญลักษณ์
2. เพื่อวางแนวทางการพัฒนาเมืองหรือชุมชนให้มีระเบียบ โดยวางผังโครงการคมนาคม และขนส่งให้สัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต
3. ทำให้ประชาชนมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย
4. ส่งเสริมเศรษฐกิจของเมืองหรือชุมชน
5. ส่งเสริมสภาพแวดล้อมของเมืองหรือชุมชนให้มีที่โล่งเว้นว่าง มีสวนสาธารณะ มีที่พักผ่อนหย่อนใจ
6. ดำรงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรมประวัติศาสตร์และโบราณคดี
7. บำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและภูมิประเทศที่งดงามทั้งในเขตเมืองและชนบท

การผังเมือง

หมายถึง การวางจัดทำและ ดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมือง เฉพาะ ในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือ ชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองขึ้นใหม่ หรือแทน เมืองเพื่อให้ มีหรือทำให้ดีขึ้น ซึ่งสัญลักษณ์ความสะดวกสบาย ความ เป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สิน ความปลอดภัยของ ประชาชนและสวัสดิภาพ ของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจสังคม และ สภาพแวดล้อม

ประโยชน์ในการ
จัดทำผังเมือง

1. ทำให้เมืองหรือชุมชนมีความสวยงามเจริญเติบโตอย่างมีระเบียบแบบแผนและถูก สัญลักษณ์
2. เพื่อวางแนวทางการพัฒนาเมืองหรือชุมชนให้มีระเบียบ โดยวางผังโครงการคมนาคม และขนส่งให้สัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต
3. ทำให้ประชาชนมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย
4. ส่งเสริมเศรษฐกิจของเมืองหรือชุมชน
5. ส่งเสริมสภาพแวดล้อมของเมืองหรือชุมชนให้มีที่โล่งเว้นว่าง มีสวนสาธารณะ มีที่ พักผ่อนหย่อนใจ
6. ดำรงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรมประวัติศาสตร์และโบราณคดี
7. บำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและภูมิประเทศที่งดงามทั้งในเขตเมืองและชนบท

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้
พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

1. แผนผังเมืองเป็นเพียงแผนผังเมืองในระดับนโยบาย ไม่มีสถานะทางกฎหมายพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ไม่ได้มีบทบัญญัติที่เป็นข้อกำหนด มาตรการบังคับ หรือให้ผูกพันอย่างชัดเจน

2. ผังเมืองที่จะนำไปสู่การบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองได้อย่างแท้จริง คือ ผังเมืองเฉพาะ แต่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ขั้นตอนในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ต้องมีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่นั้นแล้ว แต่ในทางปฏิบัติขณะนี้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ออกคำสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการวาง และจัดทำผังเมืองเฉพาะได้เลย เป็นการกำหนดขั้นตอนที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันที่มีพื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะและมีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ จึงจำเป็นต้องมีแผนผังเมืองหรือโครงการใช้บังคับเป็นการเฉพาะเพื่อการฟื้นฟูบูรณะ สงวนรักษาพื้นที่และทรัพยากรธรรมชาติ

3. ขาดการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวาง และจัดทำผังเมือง เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน ส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อศาลปกครอง ระหว่างผู้ได้รับผลกระทบกับหน่วยงานของรัฐ ทำให้เกิดเกิดความขัดแย้งและแตกแยกในสังคมตามมา

4. การเยียวยาความเสียหายและค่าทดแทนที่เกิดขึ้นจากการเวนคืนที่ดินเพื่อนำที่ดินของเจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้นๆ ไปดำเนินการตามกฎหมายผังเมือง

5. หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องช่วยกันทำ ทั้งไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน ทางหลวง เพื่อให้แผนปฏิบัติการในระยะ 5-10 ปีของแต่ละหน่วยงานต้องสอดคล้องกับผังเมืองดังกล่าวนั่นเอง และสมควรให้มีการแก้ไขผังเมืองทุก 5 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ชาติ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบ้านและที่ดินติดน้ำ

ข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับบ้านและที่ดินติดน้ำ

1. อาคารต้องถอยร่นจากเขตน้ำสาธารณะตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 คือ

1.1) ถ้าแหล่งน้ำ คูคลอง ลำประโดง แม่น้ำ กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ถอยร่นอาคารอย่างน้อย 3 เมตร

1.2) ถ้าแหล่งน้ำกว้างกว่า 10 เมตร ให้ถอยร่นอาคารอย่างน้อย 6 เมตร

1.3) ถ้าเป็นแหล่งน้ำขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ ทะเล เช่น กวีนพะเยา อ่าวไทย เป็นต้น ให้ถอยร่นอาคารอย่างน้อย 12 เมตร นับที่ระดับน้ำขึ้นปกติสูงสุดประจำวัน

1.4) ยกเว้นการสร้างสะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ บ้าย อุโมงค์ คานเรือ ไม่ต้องถอยร่น

2. เงื่อนไขตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ให้พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระน้ำทั้งสองฝั่งส่วนใหญ่ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด คือ

2.1) ภายใน 3 เมตรจากริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ยกเว้นสร้างเขื่อน อุโมงค์ สะพาน ทาง หรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตู

2.2) ภายใน 3 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 15 เมตร จากริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างอาคารสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งมีไซห้องแถวหรือตึกแถว

2.3) ภายในระยะ 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตร จากริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้สร้างอาคารความสูงไม่เกิน 16 เมตร

พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย
พ.ศ.2456 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

กรมเจ้าท่า กระทรวงคมนาคม มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย (ฉบับที่ 17) พ.ศ.2560 ที่กำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองสิ่งปลูกสร้างล่องลำลำน้ำฝาดมีโทษตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุญาตให้ปลูกสร้างสิ่งล่องลำลำน้ำที่สำคัญ คือ ต้องมีลักษณะหรือสภาพไม่เป็นอันตรายต่อการเดินเรือหรือการสัญจรทางน้ำ เมื่อปลูกสร้างแล้วจะไม่ทำให้ทางน้ำเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์จะไม่เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และต้องไม่รบกวนสิทธิต่างๆ ของผู้ที่อยู่ข้างเคียงตลอดจนผลประโยชน์ของมหาชนโดยส่วนรวม ซึ่งอธิบดีกรมเจ้าท่าเป็นันยันว่าได้ตั้งเป้าหมายในการดำเนินการกับผู้บุกรุกล่องลำลำน้ำทั่วประเทศ ให้ลดจำนวนลงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ภายใน 1 ปี โดยเฉพาะผู้ประกอบการต่างๆ ที่รุกล้ำเชิงพาณิชย์

ซึ่ง เล็งเห็นถึงปัญหาของผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองสิ่งปลูกสร้างล่องลำลำน้ำฝาด คณะรักษาความสงบแห่งชาติ จึงได้มีคำสั่ง ที่ 32/2560 เรื่อง การบรรเทาความเสียหายให้แก่ประชาชนในกรณีปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่องลำแม่น้ำ ให้ขยายระยะเวลาการดำเนินการออกไปอีกระยะเวลาหนึ่ง เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายกระทบต่อสภาพและวิถีในการดำรงชีวิตโดยปกติของประชาชนให้น้อยที่สุด อันจะเป็นประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจ และการรักษาความสงบเรียบร้อยของสังคมโดยรวม ซึ่ง กรมเจ้าท่า ได้ออกมาตรการในการบรรเทาความเสียหายให้แก่ประชาชน ในกรณีปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่องลำลำน้ำแม่น้ำ คือ ผู้มาแจ้งการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองสิ่งล่องลำลำน้ำที่ปลูกสร้างก่อนวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 ต่อกรมเจ้าท่าภายในวันที่ 1 กันยายน 2560 จะได้รับยกเว้นโทษอาญาและโทษปรับทางปกครอง