

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ในประเทศกัมพูชา

นายเฉลิมชาติ ไชยสาร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2556
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

LAWS RELATED TO CONSTRUCTION IN CAMBODIA

Mr. Chalermchart Chaiyasarn

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ในประเทศกัมพูชา
โดย	นายเฉลิมชาติ ไชยสาร
สาขาวิชา	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก)

เฉลิมชาติ ไชยสาร : กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ในประเทศกัมพูชา. (LAWS RELATED TO CONSTRUCTION IN CAMBODIA) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ศ.ดร. บัณฑิต จุลาสัย, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: รศ. ยุวดี ศิริ, 174 หน้า.

เพื่อเป็นการเตรียมพร้อมสำหรับสถาปนิกไทยในการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน จึงมีวัตถุประสงค์ ศึกษา กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา โดยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารราชการ บทความ งานวิจัย และ หนังสือต่างๆ รวมทั้งสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สถาปนิก วิศวกร และ ข้าราชการ

จากการศึกษาพบว่ามีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชาทั้งหมด 75ฉบับ ประกอบด้วย Law ซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุดจำนวน 21 ฉบับ เกี่ยวกับ ที่ดิน ผังเมือง การก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา โรงงาน ป่าไม้ การจราจร อาคารชุด โรงแรม สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ การป้องกันคุ้มครอง ได้แก่ โบราณสถาน สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ การแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หน่วยงาน กำกับดูแลวิชาชีพ สถาปัตยกรรม วิชาชีพวิศวกรรม นอกจากนี้ยังมีกฎหมายลำดับรองหรือ Sub Decree จำนวน 41 ฉบับ เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง การทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ การบริหารอาคารชุด ฯลฯ และ กฎหมายลำดับชั้นถัดมาหรือ Prakasอีก 13 ฉบับ เกี่ยวกับ ค่าธรรมเนียม และการอธิบายความหมายของพื้นที่ควบคุม ฯลฯ

เมื่อเปรียบเทียบกับลำดับชั้นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างประเทศกัมพูชากับประเทศไทย พบว่า Law เทียบได้กับ พระราชบัญญัติ Sub Decree เทียบได้กับกฎกระทรวง และ Prakasเทียบได้กับประกาศ กระทรวง

ทั้งนี้กฎหมายดังกล่าว แบ่งได้ เป็น 4 กลุ่มได้แก่ กฎหมายที่ดิน 29 ฉบับ กฎหมายอาคาร 13 ฉบับ กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงาน 28 ฉบับ กฎหมายวิชาชีพและการออกแบบ 5 ฉบับ เมื่อเทียบกับกฎหมายในประเทศไทย พบว่าทุกกลุ่มมีจำนวนกฎหมายน้อยกว่าโดย กฎหมายที่ดิน กฎหมายอาคาร กฎหมาย สิ่งแวดล้อมและพลังงานของประเทศกัมพูชามีจำนวนต่างกันมาก ส่วนกฎหมายวิชาชีพการออกแบบนั้นแตกต่างกันน้อย

แม้ว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชาจะมีจำนวนน้อยกว่าประเทศไทย แต่ หากเข้าไปทำงานในประเทศกัมพูชา กฎหมายการก่อสร้างในจังหวัดเสียมเรียบจะมีรายละเอียดมากขึ้นเพราะมี หน่วยงาน APSARA และมีกฎหมายเฉพาะ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ขนาดทางเข้าออก จำนวนที่จอดรถ ขนาดที่ดินที่ใช้ก่อสร้าง ระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน พื้นที่อาคารปกคลุมดิน อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดิน ความสูง จำนวนชั้น จำนวนห้องพักต่อพื้นที่ดิน ภูมิสถาปัตยกรรม ความชันของหลังคา วัสดุผนัง สีอาคาร ฯลฯ เพราะจังหวัดเสียมเรียบเป็นที่ตั้งของนครวัด มรดกโลก

เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษากฎหมายฉบับแปลที่เป็นภาษาอังกฤษ ผู้ที่เข้าไปทำงานก่อสร้างจะต้องใช้การตีความจากกฎหมายภาษาราชการซึ่งเป็นภาษาเขมร

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ปีการศึกษา 2556

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

5573555925 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: CONSTRUCTION LAW / CAMBODIA / ARCHITECTURE

CHALERMCHART CHAIYASARN: LAWS RELATED TO CONSTRUCTION IN CAMBODIA.
 ADVISOR: PROF BUNDIT CHULASAI PHD, CO-ADVISOR: ASSOCIATE PROFESSOR
 YUWADEE SIRI, 174 pp.

In order for preparation of Thai architects to get into the AEC, this purpose of this research is to study laws that relate to construction in Cambodia by gathering government documents, articles, research, books, and interviews with people such as engineers, architects, and government officials.

There are 75 files of construction laws in Cambodia consisting of 21 files of Law, the highest level, which are related to lands, city plans, construction, electricity, water, factories, traffic, hotels, handicap facilities, protection of designated sites such as ancient remains, environmental and national resources, and official promotion of Engineering and Architecture. Furthermore, there are 41 files considered delegated legislation called Sub Decree. Those are construction permission requests, environmental impact analysis reports, exclusive economic zone settings, condominium management, and so on. Another level of Cambodia law called Prakas contains 13 files which involve fees, and an explanation of the meaning of control area etc.

By comparing Thai and Cambodian construction law, the laws in Cambodia are equal to legal acts in Thailand. Sub Decree is compatible to ministerial regulations. Prakas of Cambodia is similar to the Ministry’s announcements in Thailand.

The mentioned laws are divided into 4 groups which are 29 files of land laws, 13 files of building laws, 28 files of environmental and energy laws, and 5 files of professional and design laws. Cambodia has comparably fewer laws in every group than Thailand in regards to construction. There are hugely different numbers in environmental and energy laws of Cambodia but there are slightly different numbers in professional and design laws.

Although there are fewer construction laws in Cambodia than in Thailand, the Cambodian language is an official and formal one leading to potential misunderstanding if interpreting from translated laws. Nevertheless, the difference in the number of laws varies based on each area. For example, APSARA is responsible for construction in Siem Reap, as well as laws for specifying building requirements in Angkor Wat.

Department: Housing	Student's Signature
Field of Study: Real Estate Development	Advisor's Signature
Academic Year: 2013	Co-Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสามารถ ความช่วยเหลือจากบุคคลหลายท่านในลำดับแรกผู้เขียนขอขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย เป็นอย่างสูงที่ได้กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา สละเวลาอันมีค่าให้คำแนะนำวิธีการเรียบเรียงเนื้อหาที่นำเสนอในวิทยานิพนธ์ ทำให้ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วง

ในลำดับแรกเช่น กัน ผู้เขียนขอขอบพระคุณ คุณวัชระ จุงสุวัฒน์ ประธานบริษัท เอ-เซเว่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้ให้โอกาสผู้เขียนได้เข้าไปทำงานในประเทศกัมพูชาและ สละเวลาอันมีค่า ช่วยแนะนำผู้เขียนให้เข้าถึงข้อมูลที่มีประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ที่ให้ความรู้เรื่องระเบียบวิธีวิจัย

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรรัตน์ วิริยะศิริ เป็นอย่างสูงที่ได้กรุณา สละเวลาอันมีค่ารับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ให้คำแนะนำ ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ต่อการทำ วิทยานิพนธ์ในหลายๆด้าน ซึ่งเป็นเนื้อหาที่สำคัญของการวิทยานิพนธ์

และขอขอบคุณผู้เกี่ยวข้องทุกท่านที่มีส่วนช่วยเหลือ ให้ข้อมูลต่างๆอันเป็นประโยชน์แก่ วิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ ขอขอบคุณ ผศ. ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์, Mr. Touch Samnang, Mr. jim vuthy, Mr. Keo Sothy Assistant, Mr. Ros Vannoeun, อาจารย์ ภราดร ธัญญาพันธ์ อาจารย์ ราศี ทองเงิน อาจารย์ ศรีณยา หล่อมฉินพรัตน์ ที่ให้ข้อมูล แนะนำ แหล่งข้อมูล

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณครอบครัวของข้าพเจ้าที่คอยให้กำลังใจ คุณค่าของวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ ผู้เขียนขอมอบให้แก่ผู้มีพระคุณทุกท่าน แต่หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อบกพร่อง ด้วยประการ ใด ผู้เขียนต้องขออภัยมาไว้ ณ ที่นี้ด้วย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญภาพ	ญ
สารบัญตาราง.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
3. ขอบเขตของการวิจัย	3
4. วิธีการดำเนินการวิจัย	3
5. การนำเสนองานวิจัย.....	3
6. ข้อตกลงเบื้องต้น	3
7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
บทที่ 2 แนวคิด เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	5
1. ข้อมูลทั่วไปของประเทศกัมพูชา.....	5
2. ลำดับชั้นของกฎหมายในประเทศกัมพูชา	13
3. องค์กรด้านการจัดการทรัพยากรทางวัฒนธรรมแหล่งมรดกโลกเมืองพระนคร	14
4. ลำดับชั้นของกฎหมายในประเทศไทย.....	15
5. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศไทยที่รวบรวมไว้แล้ว	17
6. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย	28
7. ข้อมูลจากเอกสาร และบทความต่างๆที่กล่าวถึงกฎหมายก่อสร้าง	29
8. สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย	71
9. สัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ออกแบบก่อสร้างในประเทศกัมพูชา.....	73
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	82
1. รวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา	83
2. การนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมได้.....	91

บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	93
1. ส่วนที่ 1 กฎหมายที่รวบรวมได้.....	93
2. ส่วนที่ 2 วิธีการในการนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมได้	106
บทที่ 5 วิเคราะห์ผลการศึกษา.....	108
1. การจัดกลุ่มกฎหมายที่รวบรวมมาได้.....	108
2. การเปรียบเทียบกับกฎหมาย	130
บทที่ 6 บทสรุป ข้อเสนอแนะ.....	150
1. บทสรุป.....	150
2. ข้อเสนอแนะ.....	151
รายการอ้างอิง	153
ภาคผนวก.....	158
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	174

สารบัญภาพ

ภาพที่ 1	แสดงกลุ่มธุรกิจไทยที่เข้าไปลงทุนในประเทศกัมพูชา	2
ภาพที่ 2	แผนที่แสดงจังหวัดในประเทศกัมพูชา	7
ภาพที่ 3	ลำดับชั้นของกฎหมายประเทศไทย.....	15
ภาพที่ 4	ผังที่ดินทะเลสาบ Boeung Kak	33
ภาพที่ 5	ผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ Boeung Kak.....	34
ภาพที่ 6	ภาพถ่ายทางอากาศทะเลสาบ Boeung Kak กรุงเทพมหานคร.....	34
ภาพที่ 7	โครงสร้าง กระทรวงสิ่งแวดล้อม.....	56
ภาพที่ 8	ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างโดย กระทรวงการจััดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง	58
ภาพที่ 9	กระทรวงการจััดการที่ดินผังเมืองและการก่อสร้าง	58
ภาพที่ 10	ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง โดย หน่วยงานระดับจังหวัดเฉพาะกรุงเทพมหานคร	58
ภาพที่ 11	Phnom Penh City Hall	59
ภาพที่ 12	ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง โดย หน่วยงานระดับจังหวัดอื่นๆ.....	59
ภาพที่ 13	ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง โดยหน่วยงานระดับจังหวัด เฉพาะจังหวัดเสียมเรียบ.....	59
ภาพที่ 14	เอกสารประกอบการสอนวิชา Urban Planning , Norton University.....	63
ภาพที่ 15	แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน จังหวัดเสียมเรียบ ปี 2006	65
ภาพที่ 16	ร่างแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน จังหวัดเสียมเรียบ ปี 2020	66
ภาพที่ 17	ตำแหน่ง โครงการเขตเศรษฐกิจทั้ง 21 แห่ง.....	67
ภาพที่ 18	แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน Phnom Penh Special Economic Zone	67
ภาพที่ 19	แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน Sihanoukville Special Economic Zone	68
ภาพที่ 20	โครงสร้างหน่วยงาน APSARA	70
ภาพที่ 21	กำหนดบริเวณควบคุมรอบนครวัด	71
ภาพที่ 22	ผังเส้นทางคมนาคมกรุงเทพมหานครปี 2020.....	75
ภาพที่ 23	แผนที่แสดงอาคารสำคัญทางประวัติศาสตร์	76
ภาพที่ 24	แบบขออนุญาตก่อสร้าง แผนผังแสดงแผนที่สังเขป	79
ภาพที่ 25	แบบขออนุญาตก่อสร้าง ผังบริเวณและหน้าอนุมัติ	80
ภาพที่ 26	แบบขออนุญาตก่อสร้าง และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน	80
ภาพที่ 27	โลโก้บริษัท Canadia Bank PLC.....	158

ภาพที่ 28	Canada Bank’s Head Office.....	158
ภาพที่ 29	Mr Pung Kheav Se , President & CEO Canada Bank.....	159
ภาพที่ 30	โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท Overseas Cambodia Investment Corporation	159
ภาพที่ 31	โครงการ Sorya shopping Center	159
ภาพที่ 32	โครงการ Diamond Island City	160
ภาพที่ 33	โครงการอาคารชุดพักอาศัย Riviera	160
ภาพที่ 34	โครงการอาคารชุดพักอาศัย Olympia City.....	161
ภาพที่ 35	โครงการอาคารโรงแรมและห้างสรรพสินค้า Toeuk Thla Plaza	161
ภาพที่ 36	โครงการหมู่บ้านจัดสรร The Star Platinum Phase 1-4	162
ภาพที่ 37	บ้านเดี่ยวแบบ Queen Villa ในโครงการ The Star Platinum	162
ภาพที่ 38	ผังประกอบการขายโครงการ The Star Platinum Phase 1-2.....	162
ภาพที่ 39	บ้านแถวแบบ Link House และ สโมสรของหมู่บ้าน The Star Platinum Phase 1.....	163
ภาพที่ 40	ภาพประกอบการขาย สโมสรของหมู่บ้าน The Star Platinum Phase 3.....	163
ภาพที่ 41	ภาพประกอบการขาย โครงการ The Star Emerald.....	163
ภาพที่ 42	ตำแหน่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมดของบริษัท Borey Peng Houth.....	164
ภาพที่ 43	ผังประกอบการขาย The Star Platinum Phase 3 - 4.....	165
ภาพที่ 44	โครงการ The Elysee.....	167
ภาพที่ 45	โครงการ The Elysee	167
ภาพที่ 46	โครงการ The Star Natural	168
ภาพที่ 47	โครงการ The Star Natural	168
ภาพที่ 48	หน้าปกของแบบขอขออนุญาตโครงการอาคารชุดพักอาศัย	169
ภาพที่ 49	รายละเอียดภายในแบบขออนุญาตก่อสร้างแสดงตราประทับหน่วยงานอนุญาตต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาต	169
ภาพที่ 50	แบบขออนุญาต.....	170
ภาพที่ 51	การแสดงรูปด้านของอาคารในแบบขออนุญาตก่อสร้าง	170
ภาพที่ 52	การแสดงที่ตั้งสิ่งเขปและผังบริเวณในแบบขออนุญาตก่อสร้าง	171
ภาพที่ 53	ตารางแสดงจำนวนหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องเพื่อขออนุญาตก่อสร้าง	171

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและธุรกิจต่างๆ.....	54
ตารางที่ 2	หลักเกณฑ์การแบ่งระดับชั้นของวิศวกรในประเทศกัมพูชา	61
ตารางที่ 3	รายละเอียดกฎหมายแรงงานในประเทศกัมพูชา.....	63
ตารางที่ 4	เปรียบเทียบขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรในประเทศกัมพูชากับประเทศไทย.....	78
ตารางที่ 5	กฎหมายที่รวบรวมได้ แบ่งตามแหล่งที่มาของกฎหมาย	88
ตารางที่ 6	กฎหมายที่รวบรวมได้ แบ่งตามผู้มีประสบการณ์ด้านการออกแบบก่อสร้าง.....	91
ตารางที่ 7	แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่รวบรวมได้.....	106
ตารางที่ 8	แสดงจำนวนกฎหมายที่จัดกลุ่มตามลำดับชั้น.....	109
ตารางที่ 9	แสดงจำนวนกฎหมายที่จัดกลุ่มตามหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	110
ตารางที่ 10	แสดงจำนวนกฎหมายที่จัดกลุ่มตามช่วงเวลาประกาศใช้	111
ตารางที่ 11	แสดงจำนวนกฎหมายที่จัดกลุ่มตามสาระสำคัญ.....	111
ตารางที่ 12	เปรียบเทียบลำดับชั้นกฎหมายของประเทศกัมพูชาและประเทศไทย	130
ตารางที่ 13	เปรียบเทียบจำนวนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างประเทศกัมพูชากับประเทศไทย	131
ตารางที่ 14	เปรียบเทียบรายชื่อกฎหมาย Law ประเทศกัมพูชาและพระราชบัญญัติประเทศไทย	134
ตารางที่ 15	เปรียบเทียบกฎหมายผังเมืองของประเทศกัมพูชากับประเทศไทย.....	138
ตารางที่ 16	เปรียบเทียบข้อพิจารณาในการออกแบบ	145
ตารางที่ 17	เปรียบเทียบหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายควบคุมการก่อสร้าง.....	146
ตารางที่ 18	แสดงขั้นตอนการบังคับใช้ของประเทศกัมพูชากับประเทศไทย	148
ตารางที่ 19	แสดงประเภทบ้าน จำนวนห้องนอน สัดส่วน ขนาดที่ดิน และพื้นที่ก่อสร้างของบ้านแต่ละประเภทในโครงการ The Star Platinum 1-3.....	165
ตารางที่ 20	แสดงประเภทบ้าน จำนวนห้องนอน สัดส่วน ขนาดที่ดิน และพื้นที่ก่อสร้างของบ้านแต่ละประเภทในโครงการ The Star Platinum 4 The Star Eternal The Star Emerald.....	166

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปี 2558 ประเทศไทยจะก้าวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) เป็นผลให้ มีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน และแรงงานฝีมือภายในอาเซียนอย่างเสรีมากขึ้น¹ ปัจจุบันอาเซียนทั้ง 10 ประเทศได้จัดทำข้อตกลงยอมรับ วิชาชีพ วิศวกรรม สถาปนิก โดยผู้ที่เข้าสู่ตลาดวิชาชีพการออกแบบก่อสร้าง ดังนั้นผู้ประกอบการออกแบบก่อสร้างต้องตระหนักต่อโอกาสที่เปิดกว้าง ความรู้ความเข้าใจต่อการเข้าสู่โอกาสที่เปิดกว้างมากขึ้น และให้ความสำคัญกับการพัฒนาความสามารถในด้านภาษา และวัฒนธรรม ตลอดจนความรู้ ความเข้าใจในกฎหมายและระเบียบที่ใช้บังคับของประเทศต่างๆในอาเซียน² ปัจจุบันยังไม่มีรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศอาเซียน³

กัมพูชาเป็นหนึ่งในประเทศอาเซียนที่มีศักยภาพด้านการค้าการลงทุนที่โดดเด่นไม่แพ้ประเทศอื่น เนื่องจากกัมพูชามีทรัพยากรธรรมชาติ อุดมสมบูรณ์ที่สำคัญคือ สินแร่ อัญมณี ป่าไม้ ประมง ทั้งในทะเลและทะเลสาบ อีกทั้งยังมีแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์การเมืองที่น่าสนใจ โดยเฉพาะที่เมืองนคร ที่ตั้งนครวัดนครธม ซึ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ ให้เดินทางเข้ามา กัมพูชาเพิ่มขึ้นทุกปี นอกจากนี้ กัมพูชายังมีพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ เหมาะแก่การเพาะปลูก⁴

กัมพูชา เป็นประเทศที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในปี 2555 ดีที่สุดจาก 6 ประเทศอาเซียน สำหรับอีก 5 ประเทศคือ บรูไน มาเลเซีย เวียดนาม สิงคโปร์ และอินโดนีเซีย⁵

ปัจจุบันมีผู้ลงทุนชาวไทยได้เข้าไปดำเนินธุรกิจในประเทศกัมพูชา ทำให้เกิดการก่อสร้างในหลายจังหวัดของประเทศกัมพูชา ได้แก่ บริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์ กลุ่มน้ำตาลมิตรผล กลุ่มบริษัท

¹ ศูนย์ข้อมูลความรู้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน. "ประวัติความเป็นมาประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน(AEC).". Retrieved 10 มีนาคม, 2557, from <http://www.thai-aec.com>.

² นิโบล ปางลิเลศ. "เคลื่อนย้ายแรงงานวิชาชีพเข้าสู่ตลาดอาเซียนอย่างเสรี.". Retrieved 5 มีนาคม, 2557, from www.itd.or.th.

³ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์ (2 เมษายน 2556).

⁴ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (2011). "Trade and Investment Guidebook Cambodia, ". Retrieved 5 มีนาคม, 2556, from <http://www.exim.go.th/>.

⁵ ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอฟฟร์ส. "ผลสำรวจสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอาเซียน 6 ประเทศ ". Retrieved 10 มีนาคม 2556, from <http://www.area.co.th>.

ไทยเบฟเวอเรจ กลุ่มบริษัทปูนซีเมนต์ไทย โรงพยาบาลกรุงเทพ และกลุ่มบริษัทไทยนครพัฒนา เป็นต้น



ภาพที่ 1 แสดงกลุ่มธุรกิจไทยที่เข้าไปลงทุนในประเทศกัมพูชา⁶

เพื่อเป็นการเตรียมพร้อมสำหรับสถาบันกไทยในการเข้าสู่ประชาคมอาเซียนจึงมีวัตถุประสงค์ ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา โดยการรวบรวมข้อมูล

⁶ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (2011). "Trade and Investment Guidebook Cambodia," Retrieved 5 มีนาคม, 2556, from <http://www.exim.go.th/>.

จากเอกสารราชการ บทความ งานวิจัย และ หนังสือต่างๆ รวมทั้งสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สถาปนิก วิศวกร และ ข้าราชการที่มีประสบการณ์ทำงานออกแบบก่อสร้างในประเทศกัมพูชา

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 2.1 เพื่อรวบรวมกฎหมายการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา
- 2.2 เพื่อนำเสนอให้กับผู้ที่สนใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา

3. ขอบเขตของการวิจัย

เนื่องจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชาเป็นภาษาเขมรและมีจำนวนมากที่ยังไม่ได้แปลเป็นภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นเรื่องยากที่จะเข้าใจรายละเอียด การศึกษานี้จึงเป็นการศึกษากฎหมายฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษ

4. วิธีการดำเนินการวิจัย

- 4.1 ทำการศึกษาจากข้อมูลเอกสาร บทความ และงานวิจัย รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ในเรื่องกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง จากหน่วยงานต่างๆ
- 4.2 ทำการสอบถามสถาปนิกที่ได้ออกแบบก่อสร้าง ในประเทศกัมพูชาโดยมีจุดประสงค์ของการสัมภาษณ์ คือ สอบถามแหล่งสืบค้นกฎหมายเพิ่มเติม
- 4.3 ทำการรวบรวมและศึกษากฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา
- 4.4 ทำการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ และหน่วยงานเอกชนที่เกี่ยวข้อง
- 4.5 ทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย โดยการคัดเลือกแบบจำเพาะเจาะจงมีจุดประสงค์ของการสัมภาษณ์ คือ หาวิธีการที่เหมาะสมในการนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมมาได้
- 4.6 ทำการวิเคราะห์ผลการศึกษา
- 4.7 ทำการสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

5. การนำเสนองานวิจัย

การพรรณนาเชิงคุณภาพ เพื่อให้เกิดความรู้จักความเข้าใจ เกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชาโดยจัดกลุ่มกฎหมายและนำมาเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างประเทศไทยเพื่อเข้าใจได้ง่าย

6. ข้อตกลงเบื้องต้น

เนื่องจากไม่มีความรู้เรื่องภาษากัมพูชา จึงเป็นการศึกษากฎหมายฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษ

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 7.1 เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชาในปัจจุบัน
- 7.2 เพื่อให้ผู้สนใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชาได้มีความรู้ความเข้าใจ ข้อมูลเบื้องต้น ด้านกฎหมาย ในการเข้าไปออกแบบและก่อสร้างในประเทศกัมพูชา

บทที่ 2

แนวคิด เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. ข้อมูลทั่วไปของประเทศกัมพูชา
2. ลำดับชั้นของกฎหมายในประเทศกัมพูชา
3. องค์การด้านการจัดการทรัพยากรทางวัฒนธรรมแหล่งมรดกโลกเมืองพระนคร ราชอาณาจักรกัมพูชา การจัดกลุ่มกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง
4. ลำดับชั้นของกฎหมายในประเทศไทย
5. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศไทยที่รวบรวมไว้งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
6. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย
7. ข้อมูลจากเอกสาร และบทความต่างๆที่กล่าวถึงกฎหมายก่อสร้าง
8. สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย

1. ข้อมูลทั่วไปของประเทศกัมพูชา⁷

1.1 ลักษณะภูมิประเทศของกัมพูชา มีลักษณะคล้ายกับชามหรืออ่างซึ่งตอนกลางของประเทศมีลักษณะเป็นแอ่งทะเลสาบและที่ราบลุ่มโดยมีช่องระบายน้ำออกทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือส่วนภาคตะวันตกเฉียงใต้ภาคตะวันตกเฉียงเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นเทือกเขาล้อมรอบที่ราบลุ่มตอนกลางจากลักษณะภูมิประเทศดังกล่าวจึงทำให้อาณาบริเวณตอนกลางของประเทศ(ซึ่งมีพื้นที่ ประมาณ 1 ใน 3 ของพื้นที่ทั่วประเทศ)มีความอุดมสมบูรณ์และเป็นที่อยู่อาศัยของประชากรประมาณ 90% อาณาเขต โดยมีอาณาเขตติดต่อกับประเทศต่างๆ ดังนี้

ทิศเหนือ มีพรมแดนติดต่อกับประเทศไทย(เขตจังหวัดอุบลราชธานี จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดสุรินทร์และจังหวัดบุรีรัมย์) และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (แขวงอัตตะปือและแขวงจำปาสัก)

ทิศตะวันออก มีพรมแดนติดต่อกับสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม (เขตจังหวัดคอมทูก จังหวัดเปลงูจังหวัดการ์ลัดและจังหวัดกวางตี๊ด)

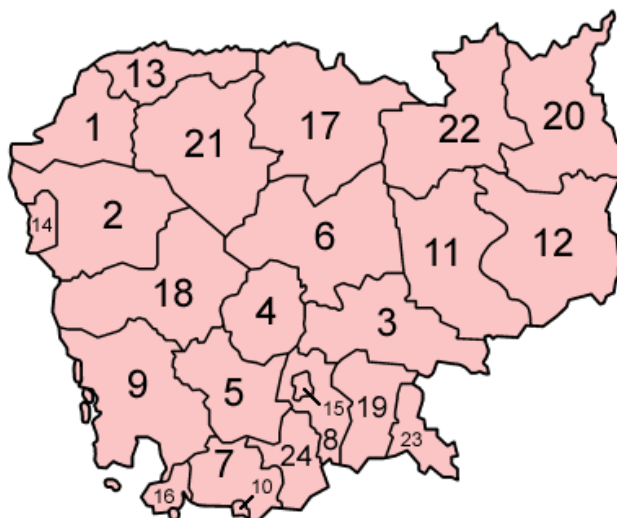
ทิศตะวันตก มีพรมแดนติดต่อกับประเทศไทย (เขตจังหวัด สระแก้วและจังหวัดตราด)

ทิศใต้ มีพรมแดนติดต่อกับอ่าวไทย

⁷ สถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. "ภูมิหลังทางประวัติศาสตร์ของกัมพูชา." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from www.ias.chula.ac.th/.

- 1.2 การเมืองการปกครอง ระบบการปกครองกัมพูชามีระบบการปกครองแบบรัฐสภา โดยมีพระมหากษัตริย์เป็นประมุข ทั้งนี้สืบจากการเลือกตั้งทั่วไปภายใต้รัฐธรรมนูญฉบับปี 2536 การเมืองของกัมพูชามีพัฒนาการอย่างต่อเนื่อง โดยระบบประชาธิปไตยของกัมพูชาในปัจจุบันมีความก้าวหน้า และหยั่งรากลึกลงในสังคมของกัมพูชาอย่างค่อยเป็นค่อยไป ฝ่ายต่างๆมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและดำเนินกิจกรรมทางการเมืองมากขึ้น ประชาชนมีความกระตือรือร้นในการใช้สิทธิออกเสียงเลือกตั้งในระดับชาติและระดับท้องถิ่น⁸
- 1.3 เมืองหลวงและเมืองสำคัญ ราชธานีพนมเปญ เป็นศูนย์กลางแหล่งอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม เมืองสำคัญได้แก่ กรุงพระสีหนุ หรือกรุงกัมปงโสม (เป็นท่าเรือน้ำลึคนานาชาติ) จังหวัดเสียมเรียบ จังหวัดพระตะบอง จังหวัดเกาะกง และจังหวัดกัมปงจาม
- 1.4 ภาษา ภาษาเขมรเป็นภาษาราชการ ส่วนภาษาที่ใช้ทั่วไป ได้แก่ อังกฤษ ฝรั่งเศส เวียดนาม จีนและไทย
- 1.5 เขตการปกครอง ตามSub Decree ลงนามโดย นรม.กพช. เมื่อ 12 ม.ค. 2552 กำหนดให้มีการแบ่งเขตการปกครอง ดังนี้:แบ่งเป็น 1 ราชธานี (พนมเปญ) และ 23 จังหวัด ได้แก่ กระแจะ เกาะกง กันดาล กัมปงจาม กัมปงชนัง กัมปงธม กัมปง สะปือ กัมปอต ตาแก้ว รัตนคีรี พระวิหาร พระตะบอง โปธิสัด บันเตียเมียนเจย ไปรเวง มณฑลคีรี สตึงเตรง สวายเรียง เสียมราชู อุดรมีชัย ไพลิน แกบ และพระสีหนุ และแต่ละจังหวัดจะมีศูนย์กลางการปกครองเรียกว่า (อำเภอเมือง) เรียกว่า “กรุง” นอกจากนี้ ยังมีเมืองสำคัญที่มีฐานะเป็น “กรุง” อีก 3 แห่ง คือ กรุงปอยเปต (จ. บันเตียเมียนเจย) กรุงบาเว็ต (จ. สวายเรียง) และกรุงสวง (จ.กำปงจาม) วันชาติ 9 พฤศจิกายน 2496 / วันสถาปนาความสัมพันธ์ทางการทูตกับไทย 19 ธันวาคม 2493 เศรษฐกิจการค้า

⁸ พันสุดา วงศ์อนันต์ (2556). "ราชอาณาจักรกัมพูชา,." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from <http://www.kpi.ac.th/>.



ภาพที่ 2 แผนที่แสดงจังหวัดในประเทศกัมพูชา

หมายเหตุ หมายเลขแสดงชื่อจังหวัดดังนี้

1. บันทายมีชัย / บันเตยเมียนเจย(Banteay Meanchey)
2. พระตะบอง / บัตต์ด้อมบอง(Battambang)
3. กำปงจาม / ก้อมปวงจาม (Kampong Cham)
4. กำปงชนัง / ก้อมปวงชนัง (Kampong Chhnang)
5. กำปงสปีอ / ก้อมปวงสปีอ (Kampong Speu)
6. กำปงธม / ก้อมปวงตีวม (Kampong Thom)
7. กำปอต / กำโพธิ (Kampot)
8. กันดาล / ก้อนดาล (Kandal)
9. เกาะกง / เกาะฮุกง (Koh Kong)
10. แกบ* (Kep)
11. กระแจะ (Kratie)
12. มณฑลคีรี / มีอนด็อลกีรี (Mondulkiri)
13. อุดรมีชัย / โอดดาร์เมียนเจีย (Oddar Meanchey)
14. ไพลิน* (Pailin)
15. พนมเปญ / พนมเป็ญ* (Phnom Penh)
16. สีหนุวิลล์ / กรุงพระสีหนุ / ก้อมปงโซม* (Sihanoukville, Kampong Som)
17. พระวิหาร / เปรียะฮวีเหียร์ (Preah Vihear)
18. โปธิสัตว์ / โปธิซัด (Pursat)
19. เปรยแวง (Prey Veng)
20. รัตนคีรี (Ratanakiri)

21. เสียมราฐ / เสียมเรียบ (Siem Reap)
 22. สตึงแตง (Stung Treng)
 23. สวายเรียง (Svay Rieng)
 24. ตาแก้ว (Takéo)
- 1.6 ประชากร กัมพูชามีประชากร 14.8 ล้านคน มีอัตราการเพิ่มของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 2 ต่อปี โดยแบ่งเป็น ประชากรที่มีอายุ 0-14 ปี ร้อยละ 35.8 ประชากรที่มีอายุ 15-64 ปี ร้อยละ 60.9 และประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไป ร้อยละ 3.3 โดยประชากรราว ร้อยละ 85 อาศัยอยู่ในเขตชนบท กัมพูชามีจำนวนแรงงานราว 7 ล้านคน โดยเป็น แรงงานในภาคเกษตรกรรมราวร้อยละ 80 ของแรงงานทั้งหมด นอกจากนี้กว่าร้อยละ 50 ของประชากร มีอายุน้อยกว่า 21 ปี ทั้งนี้ ประชากรร้อยละ 96 เป็นชาวกัมพูชา และอื่น ๆ ได้แก่ มุสลิมร้อยละ 2.2 เวียดนามร้อยละ 0.4 จีนร้อยละ 0.2 และที่เหลือเป็นชน กลุ่มน้อยหรือชาวเขารวม 17 เผ่า ใช้ภาษาเขมรเป็นภาษาราชการ ส่วนภาษาที่ใช้ โดยทั่วไป ได้แก่ อังกฤษ ฝรั่งเศส เวียดนาม ไทย และจีน ประชากรส่วนใหญ่นับถือ ศาสนาพุทธ ร้อยละ 95 และศาสนาอื่น ๆ ร้อยละ 5 โครงสร้างอาชีพหลักของชาว กัมพูชา คือ ภาคเกษตรกรรม ประมาณร้อยละ 70 ภาคบริการประมาณ ร้อยละ 17 ภาคอุตสาหกรรมโรงงานประมาณ ร้อยละ 8 และภาคการก่อสร้างประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ ชาวกัมพูชาประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นอาชีพหลัก พืชที่ปลูกส่วนใหญ่ ได้แก่ ข้าวเจ้า ยางพารา พริกไทย ซึ่งส่วนใหญ่จะปลูกบริเวณที่ราบภาคกลางรอบทะเลสาบ กัมพูชา รองลงมาคือ ประมง โดยบริเวณรอบทะเลสาบกัมพูชาเป็นแหล่งประมงน้ำจืดที่ สำคัญที่สุดในภูมิภาค มีการทำป่าไม้บริเวณเขตภูเขาทางภาคเหนือโดยลงมาตามแม่น้ำ โขง อุตสาหกรรมในประเทศเป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อม ส่วนใหญ่เป็นโรงสีข้าว และ รองเท้า
- 1.7 ประวัติโดยย่อของประเทศกัมพูชา⁹
- ค.ศ. 1866 (พ.ศ. 2409) สมเด็จพระนโรดมที่ 1 แต่งตั้งกรุงพนมเปญ เป็นเมือง หลวงของประเทศ - สามปีก่อนตั้งกรุงพนมเปญเป็นราช ธานี กัมพูชาลงนามในสนธิสัญญายอมเป็นรัฐในอารักขา ของฝรั่งเศส

⁹ สถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. "ภูมิหลังทางประวัติศาสตร์ของกัมพูชา." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from www.ias.chula.ac.th/.

- ค.ศ. 1953 (พ.ศ. 2496) ภายใต้การนำของสมเด็จพระนโรดมสีหนุและคลื่นมวลชนชาวเขมรที่ออกมาเรียกร้องเอกราช จนได้รับเอกราชจากฝรั่งเศสอย่างสมบูรณ์
- ค.ศ. 1954 (พ.ศ.2497) กัมพูชาได้รับเอกราชอย่างสมบูรณ์ตามข้อตกลงในสนธิสัญญาเจนีวา
- ค.ศ. 1970 (พ.ศ.2513) มีการเปลี่ยนการปกครองมาเป็นสาธารณรัฐ แต่กลับล่มสลายใน พ.ศ.2518 เมื่อเขมรแดงหรือพรรคคอมมิวนิสต์กัมพูชา ภายใต้การนำของพอล พต ชินเป็นผู้นำ
- ค.ศ. 1975 (พ.ศ. 2518) กองกำลังเขมรแดงภายใต้การนำของ พอลพตบุกโจมตีพนมเปญ หลังจากเข้ายึดครองไม่กี่วันจึงเริ่มกวาดล้างประชากรกว่าสองล้านคนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่โดยเนรเทศออกไปสู่ชนบท ภายใต้การปกครองของเขมรแดง ที่ดินอยู่ใต้การถือครองของรัฐทั้งหมด
- ค.ศ. 1979 (พ.ศ. 2522) เขมรแดงถูกขับไล่ออกไปจากกรุงพนมเปญ ผู้คนจึงค่อยๆทยอยกลับเข้ามาอาศัยในเมืองอีกครั้ง แต่เนื่องจากสภาพบ้านเมืองที่ถูกทำลายและทรุดโทรมอย่างมาก หลังการล่มสลายของเขมรแดง ที่ดินเป็นของรัฐ แต่อำนาจให้มีการถือครองเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมและก่อสร้างที่พักอาศัยได้ โดยรัฐบาลออกบัตรกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินให้ผู้อยู่อาศัยในที่ดินนั้นๆ หลังจากพอลพตหมดอำนาจ รัฐบาลเฮงสัจริน มีนโยบายให้คนกลับเข้าสู่เมืองอีกครั้ง โดยสามารถเข้ามาจับจองที่อยู่อาศัยได้ทุกแห่งตามแต่ความสามารถ จนกว่าจะจัดระเบียบบ้านเมืองแล้วเสร็จ การพรั่งพรูของผู้คนเข้าสู่เมืองอย่างไร้ระบบ¹⁰
- ค.ศ. 1989 (พ.ศ. 2532) อนุญาตให้มีการร้องกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินส่วนบุคคลได้
- ค.ศ. 1991 (พ.ศ. 2534) ข้อตกลงสันติภาพกรุงปารีส (Paris Peace Agreement) ในปี 1991 ซึ่งคืนเสถียรภาพเต็มที่แก่ประชาชนชาวกัมพูชา

¹⁰ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน. "เคลื่อนขบวนคนจนในกรุงพนมเปญพัฒนา 100 สลัมใน 1 ปี," Retrieved 10 มีนาคม, 2556, from <http://www.codi.or.th/>.

- ค.ศ.1992 (พ.ศ. 2535) กองกำลังสหประชาชาติ (UNTAC) เข้าจัดการและฟื้นฟู กัมพูชา โดยแต่งตั้งให้มีนายกรัฐมนตรี 2 คน คือ เจ้านโรดม รณฤทธิ์ และฮุนเซน
- ค.ศ.1993 (พ.ศ. 2536) มีการเลือกตั้งทั่วไปภายในประเทศเพื่อจัดตั้งรัฐบาลใหม่ โดยการควบคุมของสหประชาชาติ (UN) ซึ่งพรรคที่ลงสมัคร
- ค.ศ. 1998 (พ.ศ. 2541) นาย ฮุน เซิน ได้เป็นนายกรัฐมนตรี
- ค.ศ. 1999 (พ.ศ. 2542) เข้าร่วมเป็นสมาชิกอาเซียนลำดับที่ 10

1.8 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติของประเทศกัมพูชา¹¹

ปัจจุบันกัมพูชาอยู่ภายใต้แผนพัฒนายุทธศาสตร์แห่งชาติ ปี พ.ศ. 2552-2556 (National Strategic Development Plan 2009-2013) ซึ่งมียุทธศาสตร์สี่เหลี่ยม ระยะที่ 2 (Rectangular Strategy Phase 2) เป็นยุทธศาสตร์หลักในการพัฒนา เพื่อการเจริญเติบโต การจ้างงาน ความเสมอภาคและประสิทธิภาพในกัมพูชา เพื่อให้อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศกัมพูชาอยู่ในระดับสูง คือ ร้อยละ 9 และต่อเนื่อง โดยเน้นการพัฒนา 4 ด้านที่สมดุลกัน คือ

- 1.8.1 สร้างสันติภาพ เสถียรภาพทางการเมือง ระเบียบความมั่นคงและสังคม เพื่อประสิทธิภาพการผลิตในภาคเกษตร การกระจายการผลิต ปฎิรูปที่ดินและป่าไม้
- 1.8.2 พัฒนาประเทศโดยบูรณาการกัมพูชาเข้ากับภูมิภาคและโลก ให้มีความสำคัญกับการฟื้นฟูและการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ การคมนาคม การจัดการน้ำ การพัฒนาภาคพลังงานและการพัฒนาเทคโนโลยีสื่อสาร
- 1.8.3 ตระหนักถึงการมีส่วนร่วมในการพัฒนามากขึ้น โดยเฉพาะกับภาคเอกชน เพื่อความแข็งแกร่งของภาคเอกชน และการดึงดูดการลงทุน
- 1.8.4 สร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวยต่อเศรษฐกิจมหภาคและทางการเงิน สร้างสมรรถนะและการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์

1.9 โครงสร้างการบริหารประกอบด้วยกระทรวงหลัก 26 กระทรวง¹² ได้แก่

- 1.9.1 สำนักงานนายกรัฐมนตรี (Office Of The Council Of Ministers)

¹¹ สำนักงานความร่วมมือพัฒนาเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน(องค์การมหาชน)สพพ. "ประเทศกัมพูชา." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from <http://www.neda.or.th/>.

¹² สถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. "ภูมิหลังทางประวัติศาสตร์ของกัมพูชา." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from www.ias.chula.ac.th/.

- 1.9.2 กระทรวงกลาโหม (Ministry Of National Defense)
- 1.9.3 กระทรวงมหาดไทย (Ministry Of Interior)
- 1.9.4 กระทรวงประสานงานกับรัฐสภาและการป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในวงราชการ (Ministry Of Parliamentary Affairs And Inspection)
- 1.9.5 กระทรวงการต่างประเทศและความร่วมมือระหว่างประเทศ (Ministry Of Foreign Affairs And International Cooperation)
- 1.9.6 กระทรวงเศรษฐกิจและการคลัง (Ministry Of Economy And Finance)
- 1.9.7 กระทรวงข่าวสาร (Ministry Of Information)
- 1.9.8 กระทรวงสาธารณสุข (Ministry Of Health)
- 1.9.9 กระทรวงอุตสาหกรรม เหมืองแร่และพลังงาน (Ministry Of Industry Mines And Energy)
- 1.9.10 กระทรวงการวางแผน (Ministry Of Planning)
- 1.9.11 กระทรวงพาณิชย์ (Ministry Of Commerce)
- 1.9.12 กระทรวงศึกษาธิการ เยาวชน และการกีฬา (Ministry Of Education Youth And Sports)
- 1.9.13 กระทรวงเกษตร ป่าไม้ และการประมง (Ministry Of Agriculture Forestry And Fisheries)
- 1.9.14 กระทรวงวัฒนธรรมและศิลปากร (Ministry Of Culture And Fine Arts)
- 1.9.15 กระทรวงสิ่งแวดล้อม (Ministry Of Environment)
- 1.9.16 กระทรวงพัฒนาชนบท (Ministry Of Rural Development)
- 1.9.17 กระทรวงแรงงานและการฝึกฝนอาชีพ (Ministry Of Labor & Vocational Training)
- 1.9.18 กระทรวงไปรษณีย์และโทรคมนาคม (Ministry Of Post And Telecommunication)
- 1.9.19 กระทรวงศาสนา (Ministry Of Religions And Cults)
- 1.9.20 กระทรวงกิจการสตรี (Ministry Of Women Affairs And Veteran)
- 1.9.21 กระทรวงกิจการสังคมและทหารผ่านศึก (Ministry Of Social Affairs, War Veterans, & Youth Rehabilitations)
- 1.9.22 กระทรวงโยธาธิการและการขนส่ง (Ministry Of Public Works And Transport)
- 1.9.23 กระทรวงยุติธรรม (Ministry Of Justice)

- 1.9.24 กระทรวงการท่องเที่ยว (Ministry Of Tourism)
- 1.9.25 กระทรวงการบริหารที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้าง (Ministry Of Land Management, Planning & Construction)
- 1.9.26 กระทรวงชลประทาน (Ministry Of Water Resources And Meteorology) และอีก 2 สำนักงานอิสระ เทียบเท่าทบวง ได้แก่ สำนักงานการบินพลเรือน และสำนักงานข้าราชการพลเรือน
- 1.10 การบริหารราชการส่วนภูมิภาค¹³ การปกครองในส่วน ภูมิภาคแบ่งออกเป็น จังหวัด กรุง อำเภอ ตำบล และหมู่บ้าน ทั้งนี้การบริหารงานของแต่ละหน่วยการปกครองจะต้องขึ้นตรงต่อกระทรวงมหาดไทย (Ministry of the Interior) โดยแต่ละจังหวัดหรือกรุงจะมีผู้ว่าราชการจังหวัดหรือ ผู้ว่าราชการกรุง กับริองผู้ว่าราชการจังหวัดหรือกรุง อีก 7-9 คน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามวาระของรัฐบาล คราวละ 5 ปี เป็นผู้ปกครอง
- ราชธานี จำนวน 1 ราชธานี
 - จังหวัด (Khet ; เขต) จำนวน 23 จังหวัด
 - District อำเภอ(Srok; สระร็อก) จำนวน 159 อำเภอ
 - Commune ตำบล (Khum; คุ่ม) จำนวน 1,633 ตำบล
 - หมู่บ้าน (Phom; ภูมิ) จำนวน 14,073 หมู่บ้าน
 - กรุง (Krug;กรุง) จำนวน 3 กรุง
 - โดยกรุงจะแบ่งเขตการปกครองย่อยเป็น ชันท์ (เท่ากับเขตของไทย – District) ชันท์ ยังแบ่งย่อยออกเป็นสังกัด (เท่ากับแขวงของไทย – Quarter)
- 1.11 ตำแหน่งทางการปกครอง¹⁴ ผู้ว่าราชการจังหวัด เรียกว่า อภิบาลเขต หรือ อภิบาลกรุง นายอำเภอ เรียกว่า อภิบาลสระร็อก หรือ อภิบาลชันท์ กำนัน เรียกว่า เมคุม หรือ ประธานคุม หรือ อภิบาลสังกัด ผู้ใหญ่บ้าน เรียกว่า เมภูมิ หรือประธานภูมิ โดยตั้งแต่ปี ค.ศ. 2002 เป็นต้นมารัฐบาลกัมพูชาได้มีนโยบายที่จะกระจายอำนาจให้กับการปกครองท้องถิ่น โดยให้อนุญาตให้มีการเลือกตั้งสมาชิกสภาตำบลโดยตรง (Commune Councils)¹⁵ มีวาระดำรงตำแหน่ง 5 ปี

¹³ พันสุดา วงศ์อนันต์ (2556). "ราชอาณาจักรกัมพูชา." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from <http://www.kpi.ac.th/>.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ สถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. "ภูมิหลังทางประวัติศาสตร์ของกัมพูชา." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from www.ias.chula.ac.th/.

1.12 จังหวัดที่สำคัญในประเทศกัมพูชา¹⁶

1.12.1 เสียมเรียบ มีความโดดเด่นด้านการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ มีแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ คือ นครวัด นครธม เป็นหนึ่งในเจ็ดสิ่งมหัศจรรย์ของโลก รวมทั้งมีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ ที่ดงามบริเวณโตนเลสาบ

1.12.2 กรุงพนมเปญ เป็นเมืองหลวงและศูนย์กลางเศรษฐกิจและการค้า รวมทั้งเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการ มีระบบโลจิสติกส์เอื้อต่อการคมนาคมขนส่ง โดยมีถนนและทางรถไฟเชื่อมต่อไปยังเมืองสำคัญต่างๆ รวมทั้งสนามบินนานาชาติ พนมเปญที่มีเที่ยวบินมาลงเฉลี่ย 35-40 เที่ยวบินต่อปี เป็นจุดบรรจบระหว่างแม่น้ำ 3 สายคือ แม่น้ำโตนเลสาบ แม่น้ำโขง และแม่น้ำบาสัก ทำให้พื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำมีความสวยงามและอุดมสมบูรณ์ อีกทั้งยังมีสถานที่ท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมที่โดดเด่น โดยเฉพาะสถาปัตยกรรมแบบเขมรดั้งเดิมผสมผสานอิทธิพลจากฝรั่งเศส สมัยอาณานิคม อาทิ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ กัมพูชา ซึ่งเก็บรวบรวมศิลปะแบบเขมรไว้มากที่สุดในโลก รวมถึงสถานที่เกี่ยวข้องกับประวัติศาสตร์ทางการเมืองในยุคสงครามเย็น

1.12.3 กรุงสีหนุวิลล์ เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่สำคัญที่สุดของกัมพูชา มีแนวหาดทรายขาวบริสุทธิ์ที่ยาวเกือบ 200 กิโลเมตร มีเกาะถึง 22 เกาะและจุดชมปะการังที่ยังสมบูรณ์ การคมนาคมค่อนข้างสะดวก เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถเชื่อมโยงการเดินทางระหว่างเมืองสำคัญของกัมพูชา และประเทศเพื่อนบ้านได้หลายเส้นทาง มีท่าเรือสีหนุวิลล์ ซึ่งเป็นท่าเรือน้ำลึกแห่งเดียวของประเทศและรัฐบาลกัมพูชากำลังพัฒนาสถานบินสีหนุวิลล์ ให้เป็นสนามบินนานาชาติ แห่งที่สามของประเทศ รัฐบาลกัมพูชามีนโยบายสนับสนุนอย่างจริงจัง โดยจะผลักดันให้สีหนุวิลล์เป็นแหล่งท่องเที่ยวระดับเดียวกับพัทยาของไทย

2. ลำดับชั้นของกฎหมายในประเทศกัมพูชา¹⁷

2.1 Constitution รัฐธรรมนูญ เป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศ

2.2 Law เป็นกฎหมายที่ออกโดยฝ่ายนิติบัญญัติตามกระบวนการรัฐสภา (สภาผู้แทนและวุฒิสภา) และลงนามโดยพระมหากษัตริย์ หรือผู้ทำหน้าที่ประมุขของประเทศ

¹⁶ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (2011). "Trade and Investment Guidebook Cambodia,." Retrieved 5 มีนาคม, 2556, from <http://www.exim.go.th/>.

¹⁷ "United Nation Office of the High Commissioner for Human Rights in Cambodia." Retrieved September 2005, from <http://www.ohchr.org/>.

- 2.3 Royal Decree เป็นกฎหมายที่พระมหากษัตริย์ใช้อำนาจตามรัฐธรรมนูญลงพระนามเพื่อใช้บังคับเช่นการอภัยโทษ การแต่งตั้งฐานันดร
- 2.4 Sub-Decree เป็นกฎหมายที่ฝ่ายบริหารออกโดยอาศัยมติคณะรัฐมนตรี และลงนามโดยนายกรัฐมนตรี เป็นการออกกฎหมายตามกฎหมายแม่เช่น รัฐธรรมนูญ และ หรือฉบับ
- 2.5 Prakas ออกโดยรัฐมนตรี หรือรัฐมนตรีร่วม ของกระทรวงที่ เกี่ยวข้อง เพื่อบังคับใช้โดยมีฐานอำนาจจากรัฐธรรมนูญ ฉบับ หรือ กฎฎีกาย่อย

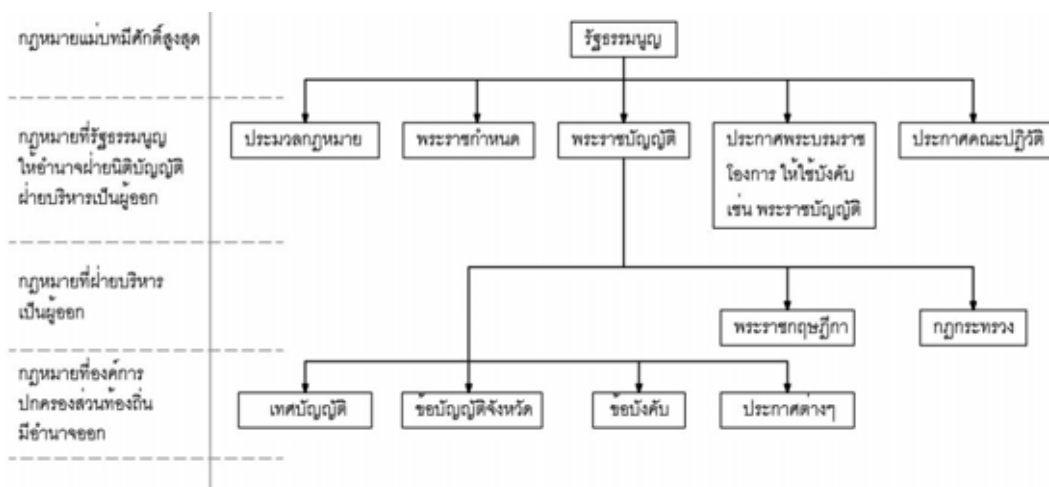
จากความรู้เกี่ยวกับลำดับชั้นของกฎหมายก่อสร้างในประเทศกัมพูชาทำให้ผู้วิจัยทราบว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในลำดับชั้น Law มีลำดับชั้นสูงกว่า Sub Decree และสามารถเรียงรวบรวม Sub Decree ที่ออกตามอำนาจของ Law ไว้ในหมวดหมู่เดียวกันได้

3. องค์กรด้านการจัดการทรัพยากรทางวัฒนธรรมแหล่งมรดกโลกเมืองพระนคร¹⁸

เมืองพระนคร หรือ “อังกอร์” (Angkor) เป็นแหล่งมรดกโลกทางวัฒนธรรม (Cultural world heritage site) ที่สำคัญแห่งหนึ่งของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และของโลก โดยตั้งอยู่ในเขตจังหวัดเสียมเรียบ (Siem Reap) ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของราชอาณาจักรกัมพูชา เมืองพระนครมีอาณาเขตราว 400 ตารางกิโลเมตร ซึ่งประกอบด้วยโบราณสถานต่างๆ กว่าร้อยแห่งรวมทั้ง ระบบชลประทานน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภค คลอง เส้นทาง คมนาคมระหว่างชุมชน ทั้งนี้เมืองพระนครได้รับ การประกาศขึ้นทะเบียนเป็นแหล่งมรดกโลกทางวัฒนธรรม จากองค์การยูเนสโก (UNESCO) เมื่อปี พ.ศ. 2535 องค์กรอัสรา (APSARA; Authority for the Protection and Management of Angkor and the Region of Siem Reap) ที่จัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2538 นั้นถือเป็นองค์กรสำคัญที่สุดที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพยากรวัฒนธรรมในเขตเมืองพระนครและในเขตจังหวัดเสียมเรียบ ทั้งนี้องค์กรอัสรามีการอำนวยความสะดวกและร่วมโดยประธานสภารัฐมนตรี ซึ่งทำหน้าที่ดูแลด้านวิชาการและรัฐมนตรีกระทรวงเศรษฐกิจและการคลังทำหน้าที่ดูแลด้านงบประมาณจากบทความนี้ทำให้ผู้วิจัย สนใจศึกษากฎหมายในจังหวัดเสียมเรียบ รวมทั้งอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น ของจังหวัดเสียมเรียบ และจังหวัดอื่นๆ ว่ามีความแตกต่างกันหรือไม่ จากการสอบถามผู้ที่เคยก่อสร้างโรงแรม ในจังหวัดเสียมเรียบ พบว่า มีกฎหมายควบคุมรูปแบบทางอาคารเช่น สีของอาคาร

¹⁸ สุนิรัตน์ บุปผา (2555). "องค์กรด้านการจัดการทรัพยากรทางวัฒนธรรมแหล่งมรดกโลกเมืองพระนคร ราชอาณาจักรกัมพูชา." Retrieved 10 พฤศจิกายน, 2556, from <http://www.citu.tu.ac.th>.

4. ลำดับชั้นของกฎหมายในประเทศไทย



ภาพที่ 3 ลำดับชั้นของกฎหมายประเทศไทย

- 4.1 รัฐธรรมนูญ เป็นกฎหมายที่สำคัญที่สุด เนื่องจากเป็นกฎหมายแม่บทที่ใช้ในการกำหนดระเบียบแห่งอำนาจสูงสุดในกรปกครองประเทศ ซึ่งกฎหมายอื่นจะมาลบล้างหรือขัดต่อบทบัญญัติมิได้
- 4.2 พระราชบัญญัติ เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นเฉพาะเรื่อง ซึ่งพระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้นโดยคำแนะนำและยินยอมโดยฝ่ายนิติบัญญัติ (รัฐสภา) ถือเป็นกฎหมายที่มีศักดิ์สูงรองจากกฎหมายรัฐธรรมนูญ และจะมีผลบังคับใช้เมื่อประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาแล้ว ตัวอย่างพระราชบัญญัติ ได้แก่ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติสภาสถาปนิก
- 4.3 พระราชกำหนด เป็นกฎหมายที่มีเงื่อนไขในกรออกพระราชกำหนดดังนี้
- 4.4 ในกรณีฉุกเฉิน ที่มีความจำเป็นรีบด่วนในอันจะรักษาความปลอดภัยของประเทศ สาธารณะ ความมั่นคงทางเศรษฐกิจ หรือป้องกันภัยพิบัติสาธารณะ
- 4.5 เรียกประชุมรัฐสภาให้ทัน่วงที่ไม่ได้
- 4.6 พระราชกฤษฎีกา เป็นกฎหมายที่พระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้นตามคำแนะนำของคณะรัฐมนตรี (ฝ่ายบริหาร) โดยออกตามที่กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติหรือพระราชกำหนด ดังนั้นพระราชกฤษฎีกาจึงมีศักดิ์ต่ำกว่า กฎหมายที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น พระราชกฤษฎีกาที่มีข้อความขัดแย้งต่อกฎหมายที่มีศักดิ์สูงกว่าย่อมใช้บังคับไม่ได้ เหตุที่พระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดมักจะกำหนดแต่หลักการใหญ่ๆ และกำหนดให้ออกพระราชกฤษฎีกา หรือกฎกระทรวงตามมา

- 4.6.1 ทำให้พระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดนั้นอ่านง่าย เข้าใจง่าย เพราะมีแต่หลักการใหญ่ๆอันเป็นสาระสำคัญ
- 4.6.2 ประหยัดเวลาของผู้บัญญัติกฎหมาย ที่จะไม่ต้องเสียเวลาพิจารณาข้อรายละเอียดปลีกย่อย ซึ่งสมควรอบหมายความไว้วางใจให้ฝ่ายบริหารไปกำหนดได้เอง
- 4.6.3 พระราชกฤษฎีกา และกฎกระทรวงสามารถแก้ไขเพิ่มเติมได้ง่าย
- 4.6.4 ทำให้กฎหมายเหมาะสมกับกาลเทศะอยู่เสมอ เพราะหากมีพฤติการณ์เปลี่ยนแปลงไป ก็เป็นแต่แก้ไขพระราชกฤษฎีกา หรือกฎกระทรวง พระราชกฤษฎีกาจะมีผลบังคับใช้เมื่อประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาแล้วเท่านั้น ตัวอย่างของพระราชกฤษฎีกา ได้แก่ พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งศาลแขวง พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยดอกเบี้ยยประชุม
- 4.7 กฎกระทรวง เป็นกฎหมายซึ่งรัฐมนตรี (ฝ่ายบริหาร) ผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดได้ออก เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดนั้นๆ ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ใหญ่ๆไว้ละให้ออกกฎกระทรวงกำหนดรายละเอียดต่อไป ส่วนเมื่อใดจะกำหนดออกเป็นพระราชกฤษฎีกา เมื่อใดจะกำหนดให้ออกเป็นกฎกระทรวงนั้น หากเป็นเรื่องสำคัญก็ให้กำหนดออกเป็นพระราชกฤษฎีกา ซึ่งต้องตราโดยพระมหากษัตริย์ ส่วนเรื่องที่สำคัญน้อยกว่า ก็ให้กำหนดออกเป็นกฎกระทรวง และตราโดยรัฐมนตรี ผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดซึ่งบัญญัติให้ออกกฎกระทรวงนั้นๆ กฎกระทรวงจะมีผลบังคับใช้เมื่อประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาแล้วเท่านั้น ตัวอย่างของกฎกระทรวง นั้นได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กฎกระทรวงฉบับที่ 316 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
- 4.8 เทศบัญญัติ เป็นกฎหมายซึ่งเทศบาลออกใช้ในเขตเทศบาล โดยต้องมีพระราชบัญญัติซึ่งเป็นกฎหมายแม่บทกำหนดอำนาจไว้ให้แก่เทศบาลในการที่จะตราเทศบัญญัติ และเทศบัญญัตินั้นต้องไม่ขัดหรือแย้งต่อกฎหมายที่มีศักดิ์สูงกว่า ผู้เสนอร่างเทศบัญญัติคือ คณะเทศมนตรี หรือสมาชิกสภาเทศบาล ผู้พิจารณาคือ สภาเทศบาล และผู้ตราคือนายกเทศมนตรี ผู้อนุมัติคือ ผู้ว่าราชการจังหวัด เทศบัญญัตินี้ในบางท้องที่ จะมีการเรียกเป็นอย่างอื่น คือ ในกรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา จะเรียกข้อบัญญัติ ในการประกาศใช้ขึ้นอยู่กับที่กำหนดในพระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนด ซึ่งอาจกำหนดให้ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา (ถ้าเป็นเรื่องสำคัญ) หรือประกาศไว้ที่สำนักงาน

เทศบาลหรือที่ประชุมอื่นๆ ในกรณีที่พระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนด ให้อำนาจ ออกเทศบัญญัติมิได้ระบุนิติการประกาศเอาไว้ ก็ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติเทศบาล ฯ กล่าวคือ เมื่อประกาศไว้โดยเปิดเผยที่สำนักงานเทศบาลแล้ว 7 วันก็บังคับเป็น กฎหมายได้ ตัวอย่างเทศบัญญัติ ได้แก่ เทศบัญญัติเทศบาลนครนครราชสีมา เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2540, เทศบัญญัติของเทศบาลเมืองหาดใหญ่ เรื่องกำหนด บริเวณ ซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ พ.ศ. 2522

- 4.9 ข้อบัญญัติจังหวัด เป็นกฎหมายซึ่งองค์การบริหารส่วนจังหวัด บัญญัติขึ้นใช้ในเขต จังหวัด นอกเขตเทศบาลเขตสุขาภิบาล โดยต้องมีพระราชบัญญัติระเบียบบริหาร ราชการส่วนจังหวัด,พระราชบัญญัติอื่น หรือพระราชกำหนดให้อำนาจองค์การบริหาร ส่วนจังหวัดตราบัญญัติได้ ข้อบัญญัติจังหวัดมีลักษณะคล้ายกับเทศบัญญัติ แต่แตกต่างกันในรายละเอียดขั้นตอนการตราข้อบัญญัติ โดยผู้เสนอร่างฯ คือ ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือสมาชิกสภาจังหวัด ผู้พิจารณาคือ สภาจังหวัด ผู้ตราและผู้อนุมัติคือ ผู้ว่าราชการ จังหวัด การประกาศใช้จะต้องประกาศไว้โดยเปิดเผยที่ศาลากลางจังหวัด 15 วัน ก็ให้ บังคับใช้เป็นกฎหมายได้ ตัวอย่างของข้อบัญญัติ ได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง อาคาร พ.ศ. 2479
- 4.10 ประกาศ,ระเบียบ หรือคำสั่งต่างๆ ซึ่งออกโดยกระทรวง ทบวง กรมต่างๆ ซึ่งมีทั้งที่เป็น กฎหมายตามที่พระราชบัญญัติ หรือ พระราชกำหนดให้อำนาจไว้ และที่ไม่เป็นกฎหมาย เนื่องจากไม่มีอำนาจกำหนดไว้ แต่มีผลในการใช้บังคับ, การกำกับขั้นตอนปฏิบัติ หรือ ขอความร่วมมือในการปฏิบัติ แล้วแต่กรณี ตัวอย่างของประกาศ,ระเบียบหรือคำสั่ง ต่างๆ ได้แก่ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ให้ใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ในเขตเทศบาลเมืองนครพนม อำเภอเมืองนครพนม จังหวัดนครพนม พ.ศ. 2541 ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องคำแนะนำเกี่ยวกับการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ เป็นส่วนๆ พ.ศ. 2530 ระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขอ อนุญาตและการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2525

5. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศไทยที่รวบรวมไว้แล้ว

ผู้วิจัยได้นำผลการรวบรวม จำนวนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศไทยจาก หน่วยงานต่างๆได้แก่

- 1) สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์
- 2) วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
- 3) กรมควบคุมมลพิษ มูลนิธิศูนย์กฎหมายสิ่งแวดล้อม ประเทศไทย

สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ได้รวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง ได้แก่ กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายการผังเมือง กฎหมายการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายการจัดสรรที่ดิน เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ กฎหมายการอนุรักษ์พลังงาน กฎหมายการขุดดินและถมดิน กฎหมายสถาปนิก กฎหมายและเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารหรือวิชาชีพ ทั้งนี้ หากนำมาจัดเป็นกลุ่ม จะเป็นดังนี้ กลุ่มกฎหมายที่ดินไว้ 215 ฉบับ กฎหมายควบคุมอาคารจำนวน 266 ฉบับ กฎหมายวิชาชีพจำนวน 20 ฉบับ¹⁹ ส่วนกฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงานนั้น กรมควบคุมมลพิษ มูลนิธิศูนย์กฎหมายสิ่งแวดล้อม ประเทศไทย ได้รวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม ไว้ 1,222 ฉบับ²⁰ แต่เนื่องจากมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องบางฉบับอยู่ในกลุ่มกฎหมายที่ดินและกฎหมายอาคารแล้ว จึงเหลือกฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงานจำนวน 1,021 ฉบับ

5.1 กฎหมายที่ดิน²¹กฎหมายเหล่านี้ ออกโดยเจ้าพนักงาน หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กำกับดูแล เรื่องต่าง ๆ โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องแก่การกรรมสิทธิ์ การใช้ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างอันเกี่ยวเนื่องกับที่ดิน กิจการสาธารณสุขโรค หรือสาธารณสุขการ ได้แก่

- ประมวลกฎหมายที่ดิน
- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
- พระราชบัญญัติจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2530
- พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535
- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
- กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
- แผนผังกำหนดประโยชน์การใช้ที่ดิน ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
- ตารางสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2549
- ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดวิธีการแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
- กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต พ.ศ. 2554

¹⁹ สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. "Law & Regulations ". Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.asa.or.th/>.

²⁰ กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมร่วมกับ มูลนิธิศูนย์กฎหมายสิ่งแวดล้อมประเทศไทย. "โครงการรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายสิ่งแวดล้อมเพื่อจัดทำประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อม". Retrieved 10 มีนาคม 2557, from [www.pcd.go.th /](http://www.pcd.go.th/).

²¹ วิศวะกรรมสถานแห่งประเทศไทย. "กฎหมายอาคาร ". Retrieved 10 มีนาคม 2557, from www.eit.or.th/.

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550
- ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550
- พระราชบัญญัติ การขุดดินและถมดิน พ.ศ.2543
- กฎกระทรวงกำหนดมาตรการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการขุดดินหรือถมดิน พ.ศ.2548
- ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดความลึกหรือพื้นที่ที่ต้องแจ้งการขุดดินหรือถมดิน 25 มี.ค.พ.ศ.2545

5.2 **กฎหมายควบคุมอาคาร**²²กฎหมายแม่บทที่เกี่ยวข้องแก่การควบคุมอาคารคือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 2 และ 3 ในปี พ.ศ. 2535 และ 2543 ตามลำดับ) เป็นกฎหมายมหาชน ที่ว่าด้วยการควบคุมอาคาร มีกฎหมายอีกเป็นจำนวนมากที่ออกโดยอาศัยความตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ เช่นกฎ หรือ ประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎหมายที่ออกโดยองค์กรหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติหรือประกาศกรุงเทพมหานคร ข้อบัญญัติหรือประกาศของเทศบาลนคร เทศบาล และเมืองพัทยา เป็นต้น ภายใต้พระราชบัญญัตินี้และกฎหมายประกอบอื่น ๆ ทั้งปวง จะกล่าวถึง นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารและคำอธิบาย ได้แก่ อาคารประเภทต่างๆ องค์ประกอบของแบบ (แผนผัง แบบแผน รูปด้าน รูปตัด มาตรฐาน) องค์ประกอบของอาคาร และวัสดุ (ฐานราก ผัง พื้น เสาเข็ม และอื่น ๆ) สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับงานอาคาร (ทาง และทางระบายน้ำสาธารณะ) การปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้ ขั้นตอนขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร อาทิเช่น รายการเอกสารและหลักฐาน สถานที่ยื่นขอ และเจ้าพนักงาน ค่าธรรมเนียมขั้นตอนและเวลาพิจารณา ผลพิจารณาและคำสั่ง (อนุญาต คำสั่งแก้ไขฯ) การใช้ใบอนุญาต อายุ และการต่ออายุใบอนุญาต สถาปัตยกรรม ระบบและสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องแก่งานอาคาร ได้แก่ ระบายน้ำ ทางสาธารณะ สุขภัณฑ์ น้ำทิ้ง และระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันหรือเตือนภัยเพลิงไหม้ การกำจัดสิ่งปฏิกูล อื่น ๆ การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายหรือ

²² Ibid.

เปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ขออนุญาต หรือ ผิดแผนจากใบอนุญาต คำสั่งเจ้าพนักงาน ได้แก่ คำสั่งระงับก่อสร้างหรือใช้งานอาคารคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร การละเมิดคำสั่ง โทษ และ อื่น ๆ ได้แก่

- 5.2.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535, (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550
- 5.2.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550
- 5.2.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543
- 5.2.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
- 5.2.5 กฎกระทรวง กำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555
- 5.2.6 กฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. 2554
- 5.2.7 กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550
- 5.2.8 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงแรมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียม สำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ พ.ศ. 2550
- 5.2.9 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546) และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) - ลักษณะอาคาร ส่วนต่างๆ ของอาคาร ที่ว่างภายนอก แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร
- 5.2.10 กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) แก้ไข กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
- 5.2.11 กฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546) แก้ไข กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
- 5.2.12 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549) - การออกแบบโครงสร้าง
- 5.2.13 กฎกระทรวง ฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549) แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)

- 5.2.14 กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)
- 5.2.15 กฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548
- 5.2.16 กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541) - ระบบการระบายน้ำ, การกำจัดขยะฯ
- 5.2.17 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) - ที่จอดรถ, อาคารจอดรถ, ระบบยกรถขึ้นลงด้วยลิฟต์, ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล
- 5.2.18 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 41(พ.ศ. 2537) และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) - ประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ จำนวนที่จอดรถ
- 5.2.19 กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)
- 5.2.20 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) - ระบบป้องกันอัคคีภัย, ห้องน้ำและห้องส้วม, ระบบการจัดแสงสว่างและระบายอากาศ, ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉิน
- 5.2.21 กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)
- 5.2.22 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) และ ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) - อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 5.2.23 กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)
- 5.2.24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)
- 5.2.25 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่จังหวัดยโสธร (อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง) ใช้บังคับ 26 ธ.ค. 55 ถึง 25 ธ.ค. 56
- 5.2.26 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่จังหวัด

- สระบุรี (อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง) ใช้บังคับ 17 ก.ค. 55 ถึง 16 ก.ค. 56
- 5.2.27 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดสิงห์บุรี (อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง) ใช้บังคับ 11 ก.ค. 55 ถึง 10 ก.ค. 56
- 5.2.28 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลท่าหน้า ตำบลนาปัง อำเภอภูเพียง และตำบลกองควาย ตำบลคูใต้ อำเภอน่าน จังหวัดน่าน ใช้บังคับ 4 เม.ย. 55 ถึง 3 เม.ย. 56
- 5.2.29 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดนครนายก (อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง) ใช้บังคับ 27 ก.พ. 56 ถึง 26 ก.พ. 57
- 5.2.30 กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี และตำบลสามร้อยยอด อำเภอสามร้อยยอด จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2553
- 5.2.31 กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางน้ำเปรี้ยว อำเภอบางคล้า อำเภอราชสาส์น อำเภอพนมสารคาม อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา อำเภอบ้านโพธิ์ อำเภอแปลงยาว และอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. 2552
- 5.2.32 กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544แก้ไขโดย กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯลฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551
- 5.2.33 กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอเกาะลันตา อำเภอคลองท่อม อำเภอเมือง

- 5.2.34 ระเบียบ อำเภอน้ำเค็มและอำเภอน้ำจืด จังหวัดกระบี่ พ.ศ. 2547 แก้ไข โดย กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯลฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550
- 5.2.35 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การอนุญาตตัดแปลงอาคารเพื่อเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารให้สามารถต้านแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว พ.ศ. 2555
- 5.2.36 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารสำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552
- 5.2.37 กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552
- 5.2.38 กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. 2550
- 5.2.39 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2528)แก้ไขโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 62 (พ.ศ. 2550) ค่าธรรมเนียมและการยกเว้นค่าธรรมเนียม
- 5.2.40 กฎกระทรวง ฉบับที่ 62 (พ.ศ.2550) แก้ไข กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)
- 5.2.41 กฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2550
- 5.2.42 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ที่อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองแต่งตั้งวิศวกรหรือสถาปนิกเป็นนายช่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2550
- 5.2.43 กฎกระทรวง กำหนดแบบบัตรประจำตัวนายช่างและบัตรประจำตัวนายตรวจตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2549
- 5.2.44 กฎกระทรวงกำหนดกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548
- 5.2.45 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548
- 5.2.46 กฎกระทรวง กำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ. 2548
- 5.2.47 กฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารฯ พ.ศ. 2544

- 5.2.48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528) – วิธีการหรือเงื่อนไขให้กระทำผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
- 5.2.49 กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) - การกระทำซึ่งไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคาร การรื้อถอนอาคาร
- 5.2.50 กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 29 (พ.ศ. 2534), ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2543) และ ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)
- 5.2.51 หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขออนุญาต การต่อใบอนุญาต การออกใบรับรอง การขอรับใบแทนใบอนุญาต ฯลฯ
- 5.2.52 กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) แก้ไข กฎกระทรวงฉบับที่ 10
- 5.2.53 กฎกระทรวง ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2543) แก้ไข กฎกระทรวงฉบับที่ 10
- 5.2.54 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) เพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ.2530)หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
- 5.2.55 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544
- 5.2.56 ข้อบัญญัติเมืองพัทยา เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารริมถนนพัทยาสายสองเชื่อมต่อระหว่างถนนพัทยาเหนือกับถนนที่พระยา ตรงจุดตัดถนนที่พระยากับถนนเฉลิมพระเกียรติทั้งสองฟากในท้องที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2551
- 5.2.57 ข้อบัญญัติเมืองพัทยา เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารริมถนนจอมเทียนสายหนึ่ง ตั้งแต่จุดเชื่อมต่อระหว่างถนนที่พระยา (บริเวณใกล้วงเวียนมัจฉานุ) จนถึงแยกถนนชัยพฤกษ์ และไปตามแนวถนนชัยพฤกษ์ ไปบรรจบกับถนนสุขุมวิท ทั้งสองฟากในท้องที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2551
- 5.2.58 ประกาศกรุงเทพมหานคร ที่ 281/2535
- 5.2.59 ระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคั่นหินทางเท้า ลดระดับคั่นหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531
- 5.2.60 ระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลอง พ.ศ. 2549
- 5.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม²³ จากเอกสารประกอบการประชุมสัมมนาฯรับฟังความคิดเห็นโครงการรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อจัดทำประมวลกฎหมาย

²³ Ibid.

สิ่งแวดล้อม รวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมทั้งสิ้น 122 ฉบับ (เฉพาะกฎหมายไทย) ตัวอย่างเช่น

- 5.3.1 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (เนื้อหาประกอบด้วย วิเคราะห์ศัพท์มลพิษ และแหล่งกำเนิดมลพิษ เจ้าพนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ แผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมว่าด้วยการควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิด รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม)
 - 5.3.2 กฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติดังกล่าวได้แก่ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (กำหนดให้ประเภทของโครงการหรือกิจการตามบัญชีท้ายประกาศนี้ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงาน นโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม)
 - 5.3.3 ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 (กำหนดเพิ่มเติมประเภทของโครงการหรือกิจการตามบัญชีท้ายประกาศนี้ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงาน นโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม)
 - 5.3.4 ส่วนกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานในอาคาร ในประเทศไทย ซึ่งประกอบด้วย พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 (กล่าวถึง หลักการและเหตุผล วิเคราะห์ศัพท์ พนักงานเจ้าหน้าที่ การอนุรักษ์พลังงานในอาคาร หรือโรงงาน หน้าที่ของเจ้าของอาคารควบคุม การอนุรักษ์พลังงานในเครื่องจักร อุปกรณ์ และส่งเสริมการใช้วัสดุเพื่ออนุรักษ์พลังงาน กองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน และคณะกรรมการกองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานมาตรการส่งเสริม และช่วยเหลือ ค่าธรรมเนียม การอุดหนุน บทกำหนดโทษ)
-

- 5.4 **กฎหมายวิชาชีพ**²⁴ เพื่อกำกับดูแลการปฏิบัติวิชาชีพของสถาปนิก และวิศวกรให้เป็นแบบอย่างเดียวกัน เดิมกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องแก่การประกอบวิชาชีพวิศวกรรม ในประเทศไทยคือ พระราชบัญญัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2505 และพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505 ซึ่งครอบคลุมผู้ประกอบการอาชีพหรือทำงานวิศวกรรมควบคุม หน่วยงานวิศวกรรมควบคุมแขนงต่าง ๆ ลักษณะงาน และประเภทงาน คุณสมบัติของผู้ขอมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรม ใบอนุญาต ประเภทของใบอนุญาต การเลื่อนชั้น การสั่งพัก หรือถอดถอนใบอนุญาต เจ้าพนักงาน อำนาจหน้าที่ โทษ และบทลงโทษ นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายย่อยที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติดังกล่าวประกอบอีกเป็นจำนวนมาก ตัวอย่างกฎหมายที่ออกตามความ หรืออาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรมได้แก่
- 5.4.1 กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2508 เรื่องกำหนดวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม
 - 5.4.2 ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
 - 5.4.3 ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2527 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
 - 5.4.4 ฉบับที่ 8 พ.ศ. 2529 เรื่องมรรยาทแห่งวิชาชีพของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมปัจจุบันพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2543 กลายเป็นกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องแก่วิชาชีพวิศวกรรมฉบับใหม่ โดยวิศวกรมีสภาวิชาชีพที่ควบคุมดูแลกันเอง คล้ายคลึงกับวิชาชีพอิสระอื่น ๆ โดยจะมีกฎหมายย่อยที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับนี้อีกเป็นลำดับ สถาปนิก และวิศวกรต้องทราบ และปฏิบัติให้ถูกต้องได้แก่
 - 5.4.5 พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543
 - 5.4.6 คำอธิบาย พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543
 - 5.4.7 กฎกระทรวง กำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2549
 - 5.4.8 กฎกระทรวง กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2546
 - 5.4.9 กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2542) ออกตามพระราชบัญญัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2508

²⁴ Ibid.

- 5.4.10 ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยการยกเลิกข้อบังคับสภาสถาปนิกว่าด้วยการพัฒนาวิชาชีพต่อเนื่องของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2552 พ.ศ. 2554
- 5.4.11 ข้อบังคับสภาสถาปนิกว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแต่ละระดับ การออกใบอนุญาต การต่อใบอนุญาต อายุใบอนุญาต การออกใบแทนใบอนุญาต และการออกหลักฐานรับรองการได้รับใบอนุญาต พ.ศ. 2552 แก้ไขโดย ข้อบังคับสภาสถาปนิกฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2554
- 5.4.12 ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยการออกใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมระดับภาคีสถาปนิก ระดับสามัญสถาปนิก และระดับวุฒิสถาปนิก สาขาสถาปัตยกรรมผังเมือง สาขาภูมิสถาปัตยกรรม และสาขาสถาปัตยกรรมภายในและมณฑลศิลป์ พ.ศ. 2545
- 5.4.13 ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยการรับรองปริญญา อนุปริญญาและประกาศนียบัตรในการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 254
- 5.4.14 ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยการเลือกและการเลือกตั้งกรรมการสภาสถาปนิก พ.ศ. 2545 ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2545
- 5.4.15 ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยการพักใช้ใบอนุญาตและการเพิกถอนใบอนุญาตของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2544
- 5.4.16 ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยการประชุมของที่ประชุมใหญ่สภาสถาปนิก พ.ศ. 2544 แก้ไขโดย ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยการประชุมของที่ประชุมใหญ่สภาสถาปนิก (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551
- 5.4.17 ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2544
- 5.4.18 ข้อบังคับสภาสถาปนิก ว่าด้วยการรับสมัครเป็นสมาชิกของสภาสถาปนิก พ.ศ. 2544
- 5.4.19 กฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. 2550
- 5.4.20 ข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. 2551
- 5.4.21 ข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมเครื่องกล พ.ศ. 2551

- 5.4.22 ข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า พ.ศ. 2551
- 5.4.23 ข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2551
- 5.4.24 หนังสือกระทรวงคลังที่ กค 0903/ว.99 ลงวันที่ 20 พ.ย. 2546 เรื่องแนวทางการใช้อัตราค่าตอบแทนที่ปรึกษาไทยอัตราใหม่
- 5.4.25 ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2552
- 5.4.26 หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลาง งานก่อสร้างอาคาร (กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง - ก.พ. 2550)
- 5.4.27 ระเบียบคณะกรรมการฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ ว่าด้วยมาตรฐานอุปกรณ์หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกโดยตรงแก่คนพิการ พ.ศ. 2544

6. วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

- 6.1 โจ แนวพนิช²⁵ ได้ศึกษาไว้ว่าการจัดทำให้ประมวลข้อบังคับอาคารของประเทศไทย ประกอบไปด้วยการออกประมวลข้อบังคับอาคารและการบังคับใช้ประมวลข้อบังคับอาคาร การศึกษาวิทยานิพนธ์เล่มนี้ทำให้ทราบว่า หลักการควบคุมอาคารในประเทศต่าง ๆ นั้นมีความแตกต่างกันไปตามบริบทแวดล้อมของแต่ละประเทศ และ การวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายกับประเทศอื่นนั้นสามารถ จำแนกได้เป็น 2 ส่วนคือ หลักการออกกฎหมายและ การบังคับใช้กฎหมาย ซึ่งเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่ในประเทศนั้น ๆ ทั้งในระดับส่วนกลาง และ ระดับ จังหวัด ทำให้ผู้วิจัย เริ่มศึกษาหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ทั้ง ระดับรัฐบาล และระดับท้องถิ่น เพื่อให้ได้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ แต่งตั้งหน่วยงาน และ อำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย
- 6.2 อลงกรณ์ จารุสมบัติ²⁶ ได้ศึกษาไว้ว่า กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างได้แก่ กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายท้องถิ่น และกฎหมายสิ่งแวดล้อม การศึกษา วิทยานิพนธ์เล่มนี้ทำให้ทราบว่า กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างนั้น ประกอบด้วย กฎหมายที่ดิน ผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อม รวมทั้งหน้าที่ๆ

²⁵ โจ แนวพนิช (2551). การศึกษาเปรียบเทียบหลักการและการบังคับใช้ประมวลข้อบังคับอาคารของประเทศไทยศึกษา ต่างๆกับแนวความคิดประมวลข้อบังคับอาคารของกรมโยธาธิการและผังเมือง. ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรม ศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

²⁶ อลงกรณ์ จารุสมบัติ (2543). ปัญหาและผลกระทบจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ต่อการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม กรณีศึกษาประเภทอาคารพักตากอากาศสาธารณะในจังหวัดภูเก็ต บริเวณหาดป่าตองและหาดกะรน, ibid., จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, .

- ระบบในกฎหมายวิชาชีพสถาปนิก จึงนำข้อมูลนี้ไปขยายขอบเขตการรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายวิชาชีพ
- 6.3 ดร.ธงชัย โธจนกันันท์²⁷ ได้ศึกษาไว้ว่า กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง กฎหมายพัฒนาเมือง จะเกี่ยวกับ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ กำหนดสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่ง สวนสาธารณะ ขนาดของโรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ ทำให้ผู้วิจัยศึกษา กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ เพราะภาคการก่อสร้างเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาเมือง
- 6.4 กบิล สมชัยกุล²⁸ ได้ศึกษาไว้ว่า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในนครหลวงเวียงจันทน์ ผลการศึกษาได้แบ่งเป็นสองช่วงเวลา คือ ช่วงที่ถูกฝรั่งเศสปกครอง และช่วงปกครองตนเองหลังถูกฝรั่งเศสปกครอง และแบ่งรูปแบบของอาคารเป็น 4 หัวข้อ ประกอบด้วย 1.ลักษณะและองค์ประกอบของอาคาร 2.การวางตำแหน่งอาคารในผังบริเวณ 3.การใช้สอยพื้นที่อาคาร และ 4.วัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างอาคารและพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบ ประกอบด้วย 1.สภาพภูมิอากาศ ภูมิประเทศ และสิ่งแวดล้อม 2.สภาพสังคม และแบบแผนการดำรงชีวิต 3.สภาพเศรษฐกิจ 4.เทคโนโลยีและความรู้ทางการก่อสร้าง 5.ข้อกำหนดและกฎระเบียบควบคุมการก่อสร้าง และ 6.ช่างผู้ออกแบบผู้วิจัยจึงศึกษาประเด็นที่ทำให้สามารถจำแนกกฎหมายที่รวบรวมมาได้ เช่น ปีที่ประกาศใช้ หน่วยงานที่บังคับใช้ ลำดับชั้นของกฎหมาย เพื่อใช้เป็นลำดับในการนำเสนอให้ผู้สนใจได้มีความเข้าใจอย่างเป็นขั้นตอน

7. ข้อมูลจากเอกสาร และบทความต่างๆที่กล่าวถึงกฎหมายก่อสร้าง

- 7.1 วิวัฒนาการของกฎหมายในประเทศกัมพูชา²⁹ กฎหมายในประเทศกัมพูชาเป็นผลพวงมาจากประวัติศาสตร์อันยาวนานในเรื่องอิทธิพลทางศาสนาและการเมืองในอดีตกาล ประเทศกัมพูชาใช้ระบบกฎหมายซึ่งได้รับอิทธิพลจากจารีตประเพณีของศาสนาพุทธ และลัทธิขอม ในภายหลังระบบกฎหมายดังกล่าวได้ถูกเปลี่ยนแปลงไปเป็นระบบกฎหมายแบบซีวิลลอว์ (Civil Law) ตามแบบของประเทศฝรั่งเศสซึ่งเป็นผู้ครอบครอง

²⁷ ดร.ธงชัย โธจนกันันท์. "กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง," เอกสารประกอบการสัมมนาและการฝึกอบรมด้าน การผังเมือง. Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.dpt.go.th/>.

²⁸ กบิล สมชัยกุล (2542). ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในนครหลวงเวียงจันทน์. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, .

²⁹ . "ประเทศกัมพูชา." การประชุมรัฐมนตรีและเจ้าหน้าที่อาวุโสอาเซียนด้านกฎหมาย. Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://asean.moj.go.th/>.

อาณานิคมของประเทศกัมพูชาในขณะนั้น หลังจากได้รับอธิปไตยจากประเทศฝรั่งเศส ระบบกฎหมายของประเทศกัมพูชาได้ตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของพรรคคอมมิวนิสต์ (The Communist Party of Kampuchea's – CPK) ในช่วงปี 2518-2522 พรรค CPK (เขมรแดง) ได้ทำการล้มล้างระบบและสถาบันกฎหมายทั้งหมดของประเทศและเปลี่ยนไปใช้ระบบกฎหมายแบบเผด็จการแทน นอกจากนี้พรรค CPK ยังได้ทำการกวาดล้างและประหารชีวิตนักกฎหมายและผู้ทรงคุณวุฒิในสาขากฎหมายให้หมดไปจากประเทศกัมพูชาก่อให้เกิดสภาวะทางกฎหมายที่เรียกว่า “สุญญากาศทางกฎหมาย (Legal Vacuum)” นอกจากนี้ยังมีรายงานว่าในช่วงเวลาดังกล่าวมีนักกฎหมายเหลืออยู่ในประเทศกัมพูชาเพียง 10 คน ในจำนวนนี้ประกอบไปด้วยผู้พิพากษา 5 ท่าน ภายหลังจาก ปี 2522 ประเทศเวียดนามได้เข้ามามีอิทธิพลในประเทศกัมพูชาและก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงระบบกฎหมายอีกครั้งโดยใช้ต้นแบบจากระบบกฎหมายเวียดนาม ต่อมาในภายหลังสหประชาชาติได้ยื่นมือเข้ามาช่วยเหลือประเทศกัมพูชา ในช่วงปี 2534-2536 โดยจัดตั้ง The United Nations Transnational Authority in Cambodia (UNTAC) เพื่อเข้ามาปฏิรูประบบกฎหมายซึ่งรวมถึงการออกกฎหมายใหม่อีกหลายฉบับรวมถึงรัฐธรรมนูญประเทศกัมพูชาในปี 2536 กฎหมายกัมพูชาปัจจุบันจึงเป็นการผสมผสานระหว่างจารีตประเพณีของประเทศกัมพูชา ระบบกฎหมายฝรั่งเศส และระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ซึ่งเกิดขึ้นจากการที่ประเทศตะวันตกหลายๆ ประเทศเข้ามาบูรณะระบบกฎหมายของประเทศกัมพูชาหลังจากสงครามในประเทศ

- 7.2 ระบบการปกครองท้องถิ่นของประเทศสมาชิกประชาคมกัมพูชา³⁰ การปกครองส่วนท้องถิ่นของประเทศกัมพูชาได้มีการวางรากฐาน โดยประเทศเจ้าอาณานิคมในรูปแบบการปกครองในระดับหมู่บ้านหรือ สภาตำบล(Commune/Khum)ซึ่งสมาชิกสภาตำบล (ผู้ใหญ่บ้านและกำนัน)จะต้องมาจากการเลือกตั้งโดยตรงจากประชาชนแต่สภาตำบลจะถูกควบคุมอย่างเข้มงวดผ่านกลไกของรัฐที่ได้รับการแต่งตั้งและสภาตำบลกัมพูชาในระยะแรกจะมีหลักเกณฑ์และการบริหารจัดการที่ คล้ายคลึงกับประเทศฝรั่งเศสซึ่ง ภายหลังจากการประกาศเอกราชจากฝรั่งเศสในปี ค.ศ. 1953 กัมพูชากลับประสบกับ ปัญหาสงครามกลางเมืองอย่างยาวนานที่ นำไปสู่ ความไร้เสถียรภาพทางการเมืองในระดับชาติและส่งผลให้การเลือกตั้งสภาตำบลรูปแบบเดิมถูกยกเลิกไปโดยปริยายโดย ตำแหน่งกำนันผู้ช่วยกำนันและผู้ใหญ่บ้านจะมาจากการแต่งตั้งโดยผู้ว่าราชการท่านั้น จนกระทั่งในปี ค.ศ. 1991 กัมพูชาอยู่ในความอุปถัมภ์ของสหประชาชาติและนำไปสู่การเข้ามาของ UNTAC เพื่อจัดให้มีการเลือกตั้งในระดับชาติและการกระจายอำนาจสู่

³⁰ พันสุดา วงศ์อนันต์ (2556). "ราชอาณาจักรกัมพูชา." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from <http://www.kpi.ac.th/>.

ท้องถิ่นโดยในปี ค. ศ.1996 ได้ดำเนินการทดลองให้มีการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่นตามโครงการ CAREERE และโครงการ PLG/Seila เพื่อสนับสนุนการพัฒนาประชาธิปไตยระดับชาติและแก้ไขปัญหาความยากจน(poverty)แต่แล้วแผนการกระจายอำนาจกลับต้องสะดุดลงเมื่อเกิดเหตุการณ์รัฐประหารขึ้นในปี ค. ศ. 1997 ทำให้โครงการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่นซึ่งเดิมกำหนดให้มีการเลือกตั้งในปี ค.ศ.1999 ต้องเลื่อนออกไปเป็นเดือนมีนาคม ค.ศ.2000 (ก่อนจะเลื่อนออกไปอีกในปีค.ศ.2002) และผลสืบเนื่องจากปัญหาความยากจนและปัญหาการคอร์รัปชันของกัมพูชาซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นทำให้เกิดการเรียกร้องจากกลุ่มประชาสังคมพรรคฝ่ายค้านรวมถึงประเทศผู้ให้การสนับสนุนและองค์กรเอกชนต่างๆกดดันให้รัฐบาลกัมพูชาทำการปฏิรูปประเทศซึ่งหนึ่งในโครงการที่สำคัญดังกล่าวก็คือการกระจายอำนาจการปกครอง ให้กับท้องถิ่นรัฐบาลกัมพูชาจึงหันมาให้ความสำคัญกับการปกครองท้องถิ่นมากขึ้นกระทั่งผ่านกฎหมาย 2 ฉบับคือกฎหมายการเลือกตั้งท้องถิ่น (Law on Commune/Sangkat Election) และกฎหมายการบริหารและจัดการท้องถิ่น (Law on the Administration and Management of Commune/ Sangkat) และนำไปสู่ การเลือกตั้งสมาชิกสภาตำบลโดยตรงเป็นครั้งแรกในปีค.ศ.2002ครั้งที่สองในปีค.ศ.2007 และครั้งสุดท้ายในปี ค.ศ.2012

- 7.3 Construction law makes applying for permits as easy as 1-2-3³¹ Mr. Lao Tip Seiha Department of Construction Director ได้ให้สัมภาษณ์กับหนังสือพิมพ์ Phnom Penh Post เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง ในประเทศกัมพูชาว่า ผู้สร้างอาคาร สามารถขอข้อมูล ได้ที่สำนักงาน ของกรมการจัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้าง สำหรับ ต่างจังหวัด ให้ปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตามกฎหมายก่อสร้าง, สำหรับ กรุงพนมเปญ สามารถเข้าขอจากเทศบาลตลอดจนกระทรวง การจัดการที่ดินผังเมืองและการก่อสร้าง หลักการของกฎหมายก่อสร้าง คือ ต้องการ ยกระดับมาตรฐานการก่อสร้าง เราต้องการเห็นแผนผังที่การใช้สอยเหมาะสม ในด้านการออกแบบ และความปลอดภัย เพื่อให้ประชาชนที่ประกอบธุรกิจก่อสร้าง เคารพในกฎเกณฑ์และให้ความสำคัญกับ สังคม เมืองของประเทศกัมพูชา โดยกฎหมายนั้นไม่ซับซ้อน และไม่ยากที่จะปฏิบัติตาม โดยขณะนี้ชาวกัมพูชามีความรู้ความเข้าใจในกฎหมายและรู้ว่าจะหาข้อมูลหรือ ค้นคว้าได้ที่ใด เพราะกระทรวง ได้ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้เข้าใจอย่างง่าย แต่ที่สำคัญที่สุด ผู้ที่จะสามารถดำเนินการในส่วนนี้ได้ ต้องอาศัย สถาปนิก วิศวกร โฉนด และ มีสัญชาติ กัมพูชา ระยะเวลาการขออนุญาตก่อสร้างนั้นมีการกำหนดไว้ในกฎหมาย เริ่มต้น คุณต้องได้รับอนุมัติ จาก สำนักงาน การ

³¹Soeun Say (2008). Construction law makes applying for permits as easy as 1-2-3. [Phnom Penh Post](#).

จัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้าง ประมาณ 5 วัน, ขั้นตอนที่ 2 คุณต้องได้รับการอนุมัติจาก กรมการจัดการที่ดิน, การวางผังเมืองและการก่อสร้าง ประมาณ 25 วัน และ อนุมัติขั้นสุดท้ายจากกระทรวงการจัดการที่ดิน ใน 15 วัน ดังนั้น ใช้เวลารวมทั้งสิ้น 45 ถ้าคุณทำตามกฎหมายการตรวจสอบติดตามผล ในขั้นตอนก่อสร้าง เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมใกล้เคียงที่ก่อสร้าง ถ้ากระทรวงพบว่าก่อสร้างได้ไม่ได้ขออนุญาต จะถูกระงับโดยทันทีกฎหมายก่อสร้างนั้นได้ประกาศเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 1994 ประกอบด้วย 50 มาตรา รวมทั้งขั้นตอนการขออนุญาตนั้นถูกระบุไว้ใน Sub decree No.86 โดยประกาศใช้เมื่อ เดือนธันวาคม 1997 จากบทความข้างต้นทำให้ผู้วิจัย ทราบว่า กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่สำคัญมี 2 ฉบับคือ Law การจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง และ Sub-Decree การขออนุญาตก่อสร้าง

7.4 Siem Reap the first test of new land management law³²

หนังสือพิมพ์ Phnom Penh Post รายงานข่าวเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม ค.ศ. 1995 จังหวัดเสียมเรียบเป็นจังหวัด แรกที่ Law การจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง ปี ค.ศ. 1996 ได้ใช้อำนาจจัดตั้งคณะกรรมการพิเศษขึ้นในจังหวัดเสียมเรียบ ชื่อว่า APSARA โดยให้อำนาจในการบริหารจัดการและควบคุมการพัฒนาทั้งหมดในพื้นที่จังหวัดเสียมเรียบ ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ หน่วยงาน APSARA ได้ทำแผน การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์บนที่ดิน ดูแลและด้านสิ่งแวดล้อม และการบริหารจัดการในเมืองท่องเที่ยวนครวัด จากบทความข้างต้น ทำให้ทราบว่า มีหน่วยงานพิเศษที่ดูแลเรื่องก่อสร้างในเรื่องการใช้ประโยชน์บนที่ดิน ในจังหวัดเสียมเรียบ โดยอาศัยอำนาจตาม Law การจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง

7.5 Development Master Plan จาก เว็บไซต์ Phnom Penh the Charming City ข่าวและเหตุการณ์ในกรุงพนมเปญ ได้เผยแพร่ กฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ของรัฐที่ใช้เป็นสาธารณะ ได้เปลี่ยนมาเป็นที่ดินของรัฐ เพื่อการใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย ได้แก่ Sub Decree 183 Land Size Adjustment of Boeung Kak Development Area 2011 บริเวณทะเลสาบแห่งนี้แหล่งน้ำตามธรรมชาติ การจัดทำผังเมืองเฉพาะบริเวณนี้คือการถมทะเลสาบเพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พักอาศัย

³²Post Staff (1995). Siem Reap the first test of new land management law,ibid.



ภาพที่ 4 ฝั่งที่ดินทะเลสาบ Boeung Kak³³

³³ City, P. P. t. C. "Implementation Guideline of Sub-Decree No.183 ANK.BK." Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.phnompenh.gov.kh/>.



ภาพที่ 5 ผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ Boeung Kak³⁴



ภาพที่ 6 ภาพถ่ายทางอากาศทะเลสาบ Boeung Kak กรุงพนมเปญ³⁵

³⁴ Phnom Penh the Charming City. "Aide-memoire on Development Process of Boeung Kak Area.," Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.phnompenh.gov.kh/>.

- 7.6 ขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างในประเทศกัมพูชา³⁶ จากรายงาน Doing Business 2014 ของธนาคารโลก เกี่ยวกับขั้นตอนการขออนุมัติก่อสร้างในประเทศกัมพูชามีทั้งหมด 21 ขั้นตอน
- 7.6.1 รับเอกสารและแบบฟอร์มที่เกี่ยวข้อง
 - 7.6.2 จัดเตรียมเอกสารสำหรับยื่นต่อหน่วยงานขออนุญาตและยื่น Sangkat (แขวง) / Sangkat Office
 - 7.6.3 หลังจากยื่นแขวง ก็มายื่นเขต ให้ผ่าน / Khan/ District Governor
 - 7.6.4 จัดเตรียมเอกสารสำหรับยื่น สำนักงานการจัดการที่ดิน การวางผังและโยธาเขต / Khan Land Management, Urban Planning, and Construction Office
 - 7.6.5 จัดเตรียมเอกสารสำหรับยื่นต่อ สำนักงานการจัดการที่ดิน การวางผังและโยธา จังหวัด / Sangkat/ Commune and Municipality / Provincial Authority
 - 7.6.6 แจ้งสำนักงานแขวง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลังจากได้รับอนุญาตจาก ส่วนจังหวัด / Sangkat Office
 - 7.6.7 แจ้งสำนักงานจังหวัด และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลังจากได้รับอนุญาตจาก ส่วนกลาง / Khan Office/ District
 - 7.6.8 ขออนุญาตเปิดงานก่อสร้างกับ Phnom Penh Municipal Department of Land Management Urban Planning and Construction and cadastral (the "PP LO")
 - 7.6.9 ได้รับการตรวจสอบจาก แผนกผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทาง โดยเดินทางไปไซต์ก่อนก่อสร้าง / Technical Department
 - 7.6.10 แจ้งหน่วยงาน เมื่อขั้นตอนลงเสาเข็มของโครงการเพื่อให้ ผู้เชี่ยวชาญเข้ามาตรวจสอบ / Technical Department
 - 7.6.11 แจ้งหน่วยงาน เมื่อขั้นตอนทำฐานราก
 - 7.6.12 แจ้งหน่วยงาน เมื่อขั้นตอน ก่อสร้างเสา
 - 7.6.13 แจ้งหน่วยงาน เมื่อขั้นตอน ทำผนัง

³⁵City, P. P. t. C. "Implementation Guideline of Sub-Decree No.183 ANK.BK." Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.phnompenh.gov.kh/>.

³⁶A World Bank Group (2013). Dealing with construction permits., Cambodia. Doing Business 2014.

- 7.6.14 แจ้งหน่วยงาน เมื่อขึ้นตอน ทำพื้น
- 7.6.15 แจ้งหน่วยงานเมื่อขึ้นตอน งานโครงสร้างหลัก เสร็จสิ้น
- 7.6.16 ตรวจสอบครั้งสุดท้าย โดย Khan Office/ District, Urbanization & Construction Office, Municipality/ Provincial Authority
- 7.6.17 การขอเชื่อมต่อน้ำดีและน้ำเสียของโครงการ / Phnom Penh Water supply Authority (PPWSA)
- 7.6.18 การขอเชื่อมต่อโทรศัพท์
- 7.6.19 แจ้งหน้าที่ เมื่อติดตั้งระบบสาธารณูปโภคทุกอย่างเสร็จสิ้น / Khan Office/ District
- 7.6.20 ได้รับการตรวจสอบ สถานที่ก่อสร้างว่าตรงตามแบบที่ยื่นขอหรือไม่ / Khan Office/ District
- 7.6.21 ได้รับการตรวจสอบ จาก Phnom Penh Water Supply Authority (PPWSA) เพื่อประมาณค่าใช้จ่ายในการเชื่อมต่อ
- 7.6.22 กฎหมายและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างได้แก่
- Sankat Office : กฎหมายการใช้ที่ดินและการก่อสร้าง,
 - Khan / District Governor : กฎหมายการใช้ที่ดินและการก่อสร้าง
 - Khan Land Management, Urban Planning and Construction : กฎหมายการใช้ที่ดินและการก่อสร้าง
 - Phnom Penh Municipal Department of Land Management Urban Planning and Construction
 - Phnom Penh Water Supply Authority : Sub Decree การขออนุญาตก่อสร้าง
 - Technical Department : Sub Decree การขออนุญาตก่อสร้าง
 - The Cadastral Office : กฎหมายที่ดิน
- 7.7 กฎหมายกำหนดห้ามสร้างตึกสูงบริเวณรอบพระราชวัง วัดพนม และริมฝั่งแม่น้ำโขง³⁷
- เส้นห์ของกรุงพนมเปญอย่างหนึ่งที่นักท่องเที่ยวให้ความสนใจคือการปราศจากอาคารสูง ทำให้รักษาบรรยากาศด้านการท่องเที่ยวที่สามารถทำให้นักท่องเที่ยวได้ย้อนไปนึกถึงอดีตได้อย่างดี สิ่งเหล่านี้กำลังจะถูกความทันสมัยของเมือง

³⁷ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ "กัมพูชา," Retrieved 7 กุมภาพันธ์ 2557,, from www.ditp.go.th.

กลืนไปกับภาพในอดีต ซึ่งเคยมีกฎหมายที่ใช้บังคับในระหว่างปี 1950-1960 ซึ่งห้ามการสร้างตึกสูงใกล้บริเวณพระราชวัง วัดพนม และริมฝั่งแม่น้ำโขง

7.8 กฎหมายเพื่อการลงทุนในประเทศกัมพูชา³⁸

กฎหมายรวบรวมโดย หน่วยงานส่งเสริมการลงทุนของประเทศกัมพูชา สภาเพื่อการพัฒนา กัมพูชา (The Council for the Development of Cambodia: CDC) มีหน้าที่พิจารณาอนุมัติส่งเสริมโครงการลงทุนทั้งหมดในประเทศ โดยเฉพาะการลงทุนของภาคเอกชน ทั้งนี้ กฎหมายกัมพูชากำหนดให้ CDC เป็น One Stop Service ซึ่งเป็นการให้บริการแบบจุดเดียวเบ็ดเสร็จที่ตอบรับหรือปฏิเสธการลงทุน และดำเนินการออกไปรับรองการจดทะเบียนเพื่อให้การลงทุนเริ่มดำเนินการได้ กฎหมายที่เผยแพร่เป็นภาษาอังกฤษ แบ่งเป็น 16 หมวด รวมกฎหมาย 287 ฉบับ ได้แก่

- 7.8.1 Constitution, The National Assembly 2 ฉบับ
- 7.8.2 Government 9 ฉบับ
- 7.8.3 Judiciary 1 ฉบับ
- 7.8.4 General 10 ฉบับ
- 7.8.5 Investment 33 ฉบับ
- 7.8.6 SEZ/Industrial Land 18 ฉบับ
- 7.8.7 Business & Industry 41 ฉบับ
- 7.8.8 Taxation & Accounting 25 ฉบับ
- 7.8.9 Banking & Finance 31 ฉบับ
- 7.8.10 Trade 33 ฉบับ
- 7.8.11 Labor 15 ฉบับ
- 7.8.12 Intellectual Rights 6 ฉบับ
- 7.8.13 Infrastructure, Transport & Land 31 ฉบับ
- 7.8.14 Tourism 5 ฉบับ
- 7.8.15 Agriculture, Environment 20 ฉบับ
- 7.8.16 Social 7 ฉบับ

³⁸ Council for the Development of Cambodia CIB & CSEZB (2014). "Law & Regulation,," Retrieved 7 กุมภาพันธ์ 2557, from www.cambodiainvestment.gov.kh/.

ลำดับ	รายชื่อกฎหมายที่รวบรวมโดย The Council for the Development of Cambodia	ปีที่ ประกาศ ใช้
1. Constitution, The National Assembly		
1.1	Law on Amendment to New Articles 145 and 146 of the Constitution	2008
1.2	Law on the Amendment to Article 28 of the Constitution	1994
1.3	The Constitution of the Kingdom of Cambodia	1993
2. Government		
2.1	Sub-Decree #71 (RGC) on Addition to General Statutes of Public Enterprises	2011
2.2	Notification #001 (MEF) on Announcement of Information related to Public Procurement via Website	2011
2.3	Sub-Decree #57 (RGC) on Establishment of Cambodia Post as Public Enterprise	2010
2.4	Sub-Decree #44 (RGC) on Organization and Functions of Secretariat General of Economic, Social and Cultural Council	2009
2.5	Royal Decree on Joint Principles on the Establishment and Introduction of Special Operation Agency	2008
2.6	Royal Decree NS/RKT/0807/393 on Establishment of the Supreme National Council of Economy	2007
2.7	Sub-Decree # 105 (RGC) on Public Procurement	2006
2.8	Sub-Decree on Procedures for Imposing Disciplinary Sanctions on Civil Servant	1997
2.9	General Statute of Public Enterprises	1996
รายชื่อกฎหมายที่รวบรวมโดย The Council for the Development of Cambodia		
3. Judiciary		
3.1	Law on the Organization and Functioning of the Supreme Council of Magistracy	1994
4. General		
4.1	Law on the Implementation of the Civil Code	2011
4.2	Law on Amendment to Law on Anti-Corruption	2011

4.3	Law on Anti-Corruption	2010
4.4	Instruction #009 (MOI) on Management of the Presence of Foreigners in Cambodia	2010
4.5	Criminal Code	2009
4.6	Law on Anti-Terrorism	2007
4.7	Civil Code	2007
4.8	Law on Criminal Procedure	2007
4.9	Civil Procedure Code	2006
4.10	Sub-Decree #84 on Creation of Anti-Corruption Entity	2006
5.	<i>Investment</i>	
5.1	Instructional Circular #365 (CDC) on Procedures for Applying for a Delay, Postponement, Suspension or Termination of Investment Activities	2011
5.2	Law on Approval of the Agreement on Investment of the Framework Agreement on Comprehensive Economic Cooperation between the ASEAN and China	2010
5.3	Law adopting the Agreement on the ASEAN Comprehensive Investment Agreement	2009
5.4	Law adopting the Agreement on Comprehensive Economic Partnership among ASEAN and Japan	2009
5.5	ASEAN Comprehensive Investment Agreement	2008
5.6	Sub-Decree #149 on the Organization and Functioning of the Council for the Development of Cambodia	2008
5.7	Sub-Decree # 34 (RGC) on Adjustment to Section 1, Schedule 1 of the Sub-Decree No. 111 ANKr. BK, dated September 27, 2005, on the Implementation of the Law on Amendments to the Law on Investment of the Kingdom of Cambodia	2007
5.8	Memorandum of Understanding on Investment Cooperation between the Kingdom of Cambodia and the Government of Australia	2006
5.9	Sub-Decree No.111 on the Implementation of The Amendment to the Law on Investment	2005
5.10	Sub-Decree No.17 on the Establishment of the Subcommittee on Investment of the Provinces-Municipalities	2005
5.11	Law on the Adoption of the Agreement between the	2005

	Government of the Kingdom of Cambodia and the Kingdom of Netherlands on the Promotion and Protection of Investments	
5.12	Ditto (Socialist Republic of Vietnam)	2005
5.13	Law on the Amendment to the Law on Investment	2003
5.14	Law on the Adoption of the Agreement between the Government of the Kingdom of Cambodia and the Republic of Cuba on the Promotion and Protection of Investments	2002
5.15	Ditto (The Republic of Croatia)	2002
5.16	Sub-Decree No.33 on Creation of Development Zones	2001
5.17	Law on the Adoption of the Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of other States	2001
5.18	Law on the Adoption of the Agreement between the Government of the Kingdom of Cambodia and the OPEC and Fund International Development on the Promotion and Protection of Investments	2001
5.19	Ditto (Republic of the Philippines)	2001
5.20	Ditto (France Republic)	2001
5.21	Ditto (F.R. Germany)	2001
5.22	Sub-Decree on the Development of Sihanoukville Autonomous Port	2000
5.23	Law on the Adoption of the Agreement between the Government of the Kingdom of Cambodia and the Republics of Indonesia on the Promotion and Protection of Investments	2000
5.24	Ditto (Republic of Korea)	2000
5.25	Law on the Adoption of the Agreement between the Government of the Kingdom of Cambodia and the Republics of Singapore on the Promotion and Protection of Investments	1999
5.26	Ditto (Swiss Confederation)	1999
5.27	Ditto (People's Republic of China)	1999
5.28	Ditto (The Kingdom of Thailand)	1997
5.29	Ditto (Malaysia)	1996
5.30	Memorandum of Understanding on Economic and Technical Cooperation between the Kingdom of Cambodia and the Republic of India	1996

5.31	Sub-Decree on the Establishment of the Sihanoukville Industrial Zone	1995
5.32	Investment Incentive Agreement between the Royal Cambodian Government and the Government of the United States of America	1995
5.33	Law on the Investment in the Kingdom of Cambodia	1994
	รายชื่อกฎหมายที่รวบรวมโดย The Council for the Development of Cambodia	ปีที่ ประกาศ ใช้
6	<i>SEZ/Industrial Land</i>	
6.1	Letter #2128 (MEF) to Sam Dach Hun Sen on Continuation of VAT Suspension in SEZ	2010
6.2	Sub-Decree #147 (RGC) on Establishment of Sihanoukville Port Special Economic Zone	2009
6.3	Ministerial Order #3841 on VAT exemption for investors in Special Economic Zone	2009
6.4	Sub-Decree #125 (RGC) on Establishment of KIRISAKOR Special Economic Zone	2009
6.5	Sub-Decree #159 (RGC) on Establishment of NEANG KOK KOH KONG Special Economic Zone	2007
6.6	Sub-Decree #74 (RGC) on Establishment of THARY KAMPONG CHAM Special Economic Zone	2007
6.7	Sub-Decree #29 (RGC) on Establishment of TAI SENG BAVET Special Economic Zone	2007
6.8	Sub-Decree #30 (RGC) on Establishment of GOLDFAME PAK SHUN Special Economic Zone	2007
6.9	Sub-Decree #03 (RGC) on Establishment of KAMPOT Special Economic Zone	2007
6.10	Sub-Decree #140 (RGC) on Establishment of DUONG CHHIV PHNOM DEN Special Economic Zone	2006
6.11	Sub-Decree #135 (RGC) on Establishment of MANHATTAN (Svay Rieng) Special Economic Zone	2006
6.12	Sub-Decree #113 (RGC) on Establishment of SIHANOUKVILLE Special Economic Zone	2006
6.13	Sub-Decree #57 on the Establishment of Poipet “O Neang”	2006

	Special Economic Zone	
6.14	Sub-Decree #148 on the Establishment and Management of the Special Economic Zone	2005
6.15	Sub-Decree #147 on the Organization and Functioning of the CDC	2005
6.16	Sub-Decree #10 on the Creation of the Nearing Kok Industrial Zone, Koh Kong Province	2002
6.17	Sub-Decree No.33 on Creation of Development Zone	2001
6.18	Sub-Decree on the Establishment of the Sihanoukville Industrial Zone	1995
7	<i>Business & Industry</i>	
7.1	Instructional Circular #004 (MEF) on Procedures for Deposits and Withdrawals to Secure the Implementation of a Contract Between a Private Company and the Government	2011
7.2	Inter-Ministerial Prakas #380 (MEF & MIME) on Service Fees for Establishment of Factories	2011
7.3	Inter-Ministerial Prakas #379 (MEF & MIME) on Determination of Service Fees for Granting Certificate, Standard Marks	2011
7.4	Prakas #273 (MIME) on Registration for Drawing of Integrated Circuits	2011
7.5	Prakas #242 (MIME) on Procedures for Implementing the Provisions related to Operation of Factory and Handi- craft Manufacturers	2011
7.6	Prakas #045 (MOC) on Agent Acting as Legal Representative of Owner of Marks	2011
7.7	Prakas #546 (MIME) on Rules of Implementation for Inspection of Handicraft Factories	2010
7.8	Prakas #607 on Procedure for Factory License Application	2009
7.9	Prakas (NBC) #09-262 on Granting License to Companies Operating Metals and Precious Stones Import/Export Business	2009
7.10	Prakas #228 (MOC) on Management of Jewelry Business Using Precious Stones	2009
7.11	Law on the System of Units	2009

7.12	Sub-Decree # 29 (RGC) on Adjustment to Articles 6, 9 and 12 of Sub-Decree No. 07 ANKr.BK, dated January 11, 2007, on the Organization and Functioning of the Cambodia Chamber of Commerce	2009
7.13	Inter-Ministerial Prakas on Price for Mineral Resources Rights	2009
7.14	Sub-Decree #124 (RGC) on Organization and Functioning of National Center of Commercial Arbitration	2009
7.15	Notice #0569 (MOC) on Change of Certificate regarding Enrollment in the Commercial Register of New Form and filling in an Annual Declaration of Commercial Companies	2009
7.16	Law on Amendment to the Law on Drug Management	2007
7.17	Law on Insolvency (Bankruptcy)	2007
7.18	Law on Standards	2007
7.19	Law on Secured Transactions	2007
7.20	Law on Management of Factories and Handicrafts	2006
7.21	Law on Commercial Arbitration	2006
7.22	Law on Commercial Enterprises	2005
7.23	Law on Negotiable Instruments and Payment Transactions	2005
7.24	Ministerial Order on Liability of Directors, Managers or Owners of an Enterprise for Tax Due, Additional Tax and Interest	2005
7.25	Ministerial Order on Determination of the Cost of Company Registration at the Ministry of Commerce	2004
7.26	Ministerial Order on Arbitration Council	2004
7.27	Sub-Decree on the Establishment of the Provincial Chamber of Commerce	2004
7.28	Law on the Adoption and Implementation of United Nations Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards	2001
7.29	Ministerial Order on Cambodian Industrial Standards	2001
7.30	Law on the Management of Quality and Safety of Products and Services	2000
7.31	Ministerial Order on Trading Activities of Commercial Companies	2000
7.32	Law on the Amendments of the Law on the Commercial	1999

	Regulations and Commercial Register	
7.33	Ministerial Order on Measures Against Food Products Devoid of Appropriate Packing Labels	1999
7.34	Sub-Decree on the Material Standard	1998
7.35	General Statute on Public Company	1996
7.36	Law on Foreign Exchange	1997
7.37	Law on the Chamber of Commerce	1995
7.38	Sub-Decree on the Establishment of the Phnom Penh's Chamber of Commerce	1995
7.39	Law Bearing on the Commercial Regulations and Commercial Register	1995
7.40	Circular No.63 on the Adoption of the Market Economy	1994
7.41	Declaration No.38 referring to Contract and Other Liabilities	1988
	รายชื่อกฎหมายที่รวบรวมโดย The Council for the Development of Cambodia	ปีที่ ประกาศ
8	<i>Taxation & Accounting</i>	
8.1	Prakas #493 on Collection of Tax on Real Estate	2010
8.2	Prakas #114 (MEF) on Change Specific Tax on Beer	2010
8.3	Prakas #599 (MEF) on Expense of Enterprises which are Authorized to Deduct Tax in relation to the Withholding Tax	2009
	Prakas #068 (MEF) on the implementation of the Financial Reporting Standard in Cambodia	2009
8.4	Prakas #221 on the Implementation of CSAs and CFRSs	2008
8.5	Prakas #643 (MEF) on Obligation to Submit Financial Statements to be Audited Corporate Account	2007
8.6	Notice #002 (MEF) on Obligation of Patent Tax Payment	2007
8.7	Instructional Circular #004 (MEF) on the Implementation of Patent Tax	2007
8.8	Ministerial Order on Implementation of VAT for Supplying Industries or Contractor for serving Garment, Textile and Footwear	2005
8.9	Ministerial Order on the Organization and Functioning of Tax Department	2005
8.10	Ministerial Order on Liability of Directors, Managers or Owners	2005

	of an Enterprise for tax Due, Additional Tax and Interest to be paid	
8.11	Ministerial Order on the Tax on Profit (Amended)	2003
8.12	Ministerial Order on the Implementation of Cambodian Accounting Standards (CAS)	2003
8.13	Ministerial Order on the Tax on Profit	2003
8.14	Law on the Amendment to the Law on Taxation	2003
8.15	Sub-Decree on the Kampuchea Institute of Certified Public Accountants and Auditors	2003
8.16	Sub-Decree on the functioning of the National Accounting Council	2003
8.17	Ministerial Order on Salary Tax	2003.
8.18	Law on Corporate Accounting, Audit and Accounting Profession	2002
8.19	Law on Audit of Government Entities	2000
8.20	Sub-Decree on Value Added Tax	N.A.
8.21	Ministerial Order on Turnover Tax	N.A.
8.22	Law on Taxation	1997
8.23	Circular No.635 on the Certification of the Business Accounts	1994
8.24	Ministerial Order No.18 on the Identification of Business subject to Profit and Income Tax	1994
8.25	Law on Accounting	1992
	รายชื่อกฎหมายที่รวบรวมโดย The Council for the Development of Cambodia	ปีที่ ประกาศ
9	<i>Banking & Finance</i>	
9.1	Sub-Decree #70 (RGC) on Tax Incentives for Developing Securities Sector in Cambodia	2011
9.2	Prakas #008.11 on Code Conduct of Securities Firms and Securities Representatives	2011
9.3	Prakas #006.11 on Implementation of Operating Rules of Securities Market	2011
9.4	Prakas #005.11 on Implementation of Operating Rules of Securities Clearing & Settlement	2011
9.5	Prakas #004.11 on the Implementation of Listing Rules	2011
9.6	Prakas #003.11 on the Implementation of the Membership	2011

	Rules	
9.7	Prakas #002.11 on Implementation of Operating Rules of Securities Depository	2011
9.8	Sub-Decree #71 on the Supplement to Sub-Decree#41 on Public Enterprise	2011
9.9	Prakas #9-011-076 (NBC) on Creation of a Commission to Determine Exchange Rate	2011
9.10	Prakas #12-010-206 (NBC) on Anti-Money Laundering related to All Entities Not Regulated by NBC	2010
9.11	Prakas #013.10 on Corporate Governance for Listed Public Enterprise	2010
9.12	Prakas #7-10-172 (NBC) on the Internal Control of Bank and Financial institutions	2010
9.13	Prakas #009.10 on the Registration of Securities Registrar Securities Transfer Agent	2010
9.14	Prakas #005 on Accreditation of Professional Accounting Firm Providing Professional Services	2010
9.15	Prakas #002 on Corporate Governance for Listed Companies	2009
9.16	Prakas #001 on Public Issuance of Equity Securities	2009
9.17	Prakas #011 on the Grant of Approval to the Operator of a Securities Market	2009
9.18	Prakas #009 on licensing of securities firms and securities representatives	2009
9.19	Prakas #9-09-230 (NBC) on Granting a License or Authorization for Money Changing Business	2009
9.20	Prakas #7-09-216 (NBC) on the Reporting of the Biggest Exposures and Surveillance of Credit Risk Concentration	2009
9.21	Law on Financial Lease	2009
9.22	Sub-Decree #54 (RGC) on the Implementation of the Law on Issuance and Trading of Non-Government Securities	2009
9.23	Prakas #7.08-193 (NBC) on New Capital Requirement and Criteria for Licensing Approval of Banks	2008
9.24	Law on the Issuance and Trading of Non-government Securities	2007
9.25	Law on Anti-Money Laundering and Combating the Financing	2007

	of Terrorism	
9.26	Law on State Securities/Bonds	2007
9.27	Law on Insurance	2000
9.28	Ministerial Order on the Licensing of Banks	2000
9.29	Ministerial Order restructuring the Foreign Trade Bank of Cambodia (FTRC)	1999
9.30	Law on Banking and Financial Institutions	1999
9.31	Law on the Organization and Functioning of the National Bank of Cambodia	1996
	รายชื่อกฎหมายที่รวบรวมโดย The Council for the Development of Cambodia	ปีที่ ประกาศ
10	Trade	
10.1	Prakas #572 on Reporting of Goods When Entering the Customs Territory of Cambodia	2010
10.2	Prakas #571(MEF) on Procedures for Payment of Taxes and Duties on Imported and Exported Goods	2010
10.3	Prakas #570 (MEF) on Procedures regarding Appeal Process of Customs Record	2010
10.4	Inter-Ministerial Prakas #515 (MEF & MAFF) on Implementation of Trade Facilitation Through Risk Management	2010
10.5	Prakas #346 (MAFF) on Procedure for Plant Quarantine Inspection	2010
10.6	Inter-Ministerial Prakas #996 (MEF & MIME) on Implementation of Trade Facilitation through Risk Management	2009
10.7	Inter-Ministerial Prakas #995 (MEF & MOH) on Implementation of Trade Facilitation through Risk Management_	2009
10.8	Inter-Ministerial Prakas #994 on Implementation of Trade Facilitation through Risk Management	2009
10.9	PRAKAS #906 (MEF) on Creation and Implementation of Private Sector Partnership Scheme with the Customs Administration	2009
10.10	Prakas #617 (MEF) on Use of Information Received by Customs Officers	2009
10.11	Royal Kram N RKM 1009 021 on Adopting the Agreement on Comprehensive Economic Cooperation among	2009

	ASEAN and Korea	
10.12	Law adopting Framework Agreement on Comprehensive Economic Cooperation between ASEAN and China	2009
10.13	Prakas #1373 on Implementation of 2010 Cambodian Customs Tariffs	2009
10.14	Prakas #967 (MEF) on Adjustment to Customs Duty Rates on Certain Imported Goods (Diesel engines, tractors, harvesting machines, agricultural equipment, motor vehicle parts, certain grains such as durum wheat, rye, barley, oats and related flours, hard rubber, etc.)	2009
10.15	Prakas #697 on Adjustment to Tariff Rates on Certain Imported Goods Related to Tools and Equipment of Renewable Energy	2009
10.16	Prakas #617 (MEF) on Use of Information Received by Customs Officers	2009
10.17	Prakas #211(MEF) on Establishment and Operation of Unit for Managing Transaction Value of Imported Goods	2009
10.18	Prakas #928MEF.CE on Temporary Importation under Temporary Admission Procedures	2008
10.19	Prakas #734 (MEF) on Special Customs Procedures for Implementing in Special Economic Zones	2008
10.20	PRAKAS #116 on Customs Bonded Warehouse	2008
10.21	Law on Customs	2007
10.22	Instructional Circular #007 (MEF) on the Implementation of Policy of the Facilitation of Trade through Risk Management	2007
10.23	Ministerial Order #607 (MEF) on Establishment and Putting into Operation the Office of Risk Management and Audit of Customs and Excise	2006
10.24	Sub-Decree #21 on Risk Management	2006
10.25	Memo of The Ministry of Industry, Mines and Energy to GMAC (Elimination of Certificate of Processing)	2005
10.26	Law on WTO Accession	2004
10.27	Ministerial Order on the Implementation of the Pre-Shipment Inspection Service	2000
10.28	Regulation on the Implementation of the Pre-Shipment	2000

	Inspection Service (Attachment to the above Ministerial Order)	
10.29	Ministerial Order on Trading Activities of Commercial Companies	2000
10.30	Ministerial Order Amending and Supplementing the Issuance of the Certificate of Origin, Commercial Invoice and Expo	1999
10.31	Ministerial Order on the Issuance of the Certificate of Origin, Commercial Invoice and Export License for Garments	1999
10.32	Decision #12 on the Creation of an Inter-Ministerial Commission for the Preparation and Organization of Import and Export Procedures and Regulations	1994
10.33	Law regulating the Duties on the Imported and Exported Goods	1989
	รายชื่อกฎหมายที่รวบรวมโดย The Council for the Development of Cambodia	ปีที่ ประกาศ
11	Labor	
11.1	Prakas of Labor Advisory Committee on Seniority Bonus	2011
11.2	Notification #132 (MOLVC) on Employment Risk Contribution Payment of Garment and Footwear for 2011	2010
11.3	Sub-Decree #108 (RGC) on Determination of Rates and Procedures for Selecting Disabled Persons for Employment	2010
11.4	Notification #049 (MoLVT) on Notification of the Ministry of Labor and Vocational Training	2010
11.5	Statement of the Labor Advisory Committee (MoLVT)	2010
11.6	Prakas #140 (MoLVT) on Amendment to Article 7 and Article 9 of Prakas #109 KB/BrK, dated 16 June 2008, on Benefit of Occupational Risk	2010
11.7	Notice #098 (MOL) on Expansion of the Scope of Occupational Risks Insurance, the Registration of Enterprises, Establishments, and Employees/Workers in the National Social Security Fund	2009
11.8	Law on the Protection and the Promotion of the Rights of Persons with Disabilities	2009
11.9	Prakas #133 (MLVT) on Payment of the Occupational Risk	2009

	Contribution by the Garment and Shoe Enterprises and Establishments for the Year 2009-2010	
11.10	Sub-Decree #67 (RGC) on Creation and Putting into Operation of the National Agency for Occupations and Labor	2009
11.11	Circular #185 (MOLVC) on Wages of Night Work	2007
11.12	Law on Amendment to Articles 139 and 144 of the Labor Law	2007
11.13	Sub-Decree #16 (RGC) on Creation of National Social Security Fund	2007
11.14	Law on Labor	1997
11.15	Sub-Decree on the Export of Khmer Labor to Work Overseas	1995
	รายชื่อกฎหมายที่รวบรวมโดย The Council for the Development of Cambodia	ปีที่ ประกาศ
12	<i>Intellectual Rights</i>	
12.1	Law on Seed Management and Breeder's Right	2008
12.2	Sub-Decree #64 (RGC) on the Implementation of the Law Concerning Marks, Trade Names and Acts of Unfair Competition	2006
12.3	Law on the Copyright and Related Rights	2003
12.4	Law on the Patents, Utility Model Certificates and Industrial Design	2003
12.5	Law on Marks, Trade Names and Acts of Unfair Competition	2002
12.6	Ministerial Order on Procedures of the Intellectual Property Department	1997
13	<i>Infrastructure, Transport & Land</i>	
13.1	Notification #006 (MEF) on Implementation of Tax Collection on Real Estate	2011
13.2	Decision #16 (RGC) on Creation of Steering Commission for a New International Airport in Siem Reap Province	2011
13.3	Law on the Adoption of Agreement between Cambodia and Vietnam on Waterway Transportation	2010
13.4	Decision #039 (MEF) on Creation of Real Estate Valuation Sub-Commission for Tax on Real Estate in PNH	2010
13.5	Sub-Decree #82 (RGC) on Determination of Proportion and Method for Calculating the Number of Private Units that may be owned by Foreigners	2010

13.6	Prakas #494 on Creation of Real Estate Evaluation Commission for Tax on Real Estate	2010
13.7	Circular #03 (RGC) on Addressing Temporary Constructions on State Land Illegally Occupied	2010
13.8	Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings	2010
13.9	Law on Expropriation	2010
13.10	Sub-Decree #164 (RGC) on Termination of the Legal Status of the Royal Railway of Cambodia	2009
13.11	Sub-Decree #163 (RGC) on Creation of Department of Railway under Supervision of the Ministry of Public Works and Transport	2009
13.12	Prakas #1222 on Real Estate Development Business Management	2009
13.13	Instructional Circular #14 (MLMUPC) on Implementation of Procedures for Sporadic Land Registration	2009
13.3	Decision #069-09-EAC on Approval and Issue of Grid Code	2009
13.4	Sub-Decree No 126 (RGC) on Management and Use of Co-owned Buildings	2009
13.5	Sub-Decree #106 (RGC) on Establishment of the National Airline Company	2009
13.6	Sub-Decree #61 (RGC) on Change of Name and Promotion of Kang Keng Airport Operation to Preah Sihanouk Provincial International Airport	2009
13.7	Sub-Decree #01 (RGC) on the Establishment of Phnom Penh Port Business Center	2009
13.8	Inter-Ministerial Prakas #232 (MEF and MPTC) on Determination of a Price Floor for Mobile and Non-mobile Telephone Services	2009
13.9	Prakas #206 (MPTC) on Interconnection of Telecommunication	2009
13.10	Law on Civil Aviation	2008
13.11	Procedures for Data Monitoring, Application, Review, and Determination of Electricity Tariff	2007
13.12	Regulations on General Principles for Regulating Electricity Tariffs	2007

13.13	Law on Concessions	2007
13.14	Highway Code	2007
13.15	Sub-Decree #124 (RGC) on Granting Concession of Cambodian Royal Railway	2007
13.16	Sub-Decree #114 (RGC) on the Mortgage and Transfer of the Rights over a Long -Term Lease or an Economic Land Concession	2007
13.17	Sub-Decree on the State Land Management	2005
13.18	Instruction on Hearing Procedure of the National Cadastral Commission	2005
13.19	Sub-Decree #19 on Social Land Concessions	2003
13.20	Ministerial Order on the Guidelines and Procedures of the Cadastral Commission	2002
13.21	Sub-Decree No.48 on Sporadic Land Registration	2002
13.22	Sub-Decree #47 on Organization and Functioning of the Cadastral Commission	2002
13.23	Sub-Decree #46 on Procedures of Establishing Cadastral Index Map and Land register	2002
13.24	Sub-Decree #131 on the Determination of Maximum License Fee for Electric Power Service Providers in Cambodia	2001
13.25	Law on Land	2001
13.26	Law on Electricity	2001
13.27	Sub-Decree on Management of Forest Concession	2000
13.28	Sub-Decree No.11 on Build-Operate-Transfer (BOT) Contract	1998
13.29	Sub-Decree #86 on Construction Permit	1997
13.30	Law on Land Use Planning, Urbanization and Construction	1994
13.31	Decision #34 on the Creation of a National Committee for Land Planning and Urbanization of Areas surrounding Phnom Penh, Towns and Provinces	1993
14	<i>Tourism</i>	
14.1	Law on Tourism	2009
14.2	Prakas #004 (MOT) on Organizing the Classification of Hotels	2009
14.3	Prakas #105 (RGC) on Classification of Hotels	2009
14.4	Law on the Suppression of Gambling	1996
14.5	Law on the Protection of Cultural Heritage	1996

15	<i>Agriculture, Environment</i>	
15.1	Sub-Decree #36 (RGC) on Contractual Agricultural Production	2011
15.2	Prakas #099 (MAFF) on Rules for Good Agricultural Practice	2010
15.3	Sub-Decree #18 on Procedures for Fishing Lot Investments, Public Auctions, Leases and Fishing Fees	2010
15.4	Prakas #136 (MOC) on Creation of Strategic Organizing Commission for the Promotion of the Silk Sector in Cambodia	2009
15.5	Circular #02 (RGC) on Mechanisms for Inspecting and Monitoring Fees of Agricultural Materials	2009
15.6	Prakas #402 (MAFF) on Forms of Registers, Certificates and Permits to be used for the Cambodian Specified Rubber Label and Official Letter of Recognition	2008
15.7	Law on the Water Resources Management	2007
15.8	Prakas on Control/Inspection of Food Safety of Agricultural Products	2007
15.9	Prakas #002 (MAFF) on List of Maximum Residue Limits of Pesticide in Fruit and Vegetables	2007
15.10	Sub-Decree #131 (RGC) on the Specification of Forest Products and Sub-products permitted to be exported and imported	2006
15.11	Law on Forestry	2002
15.12	Sub-Decree #42 on the Control of Air Pollution and Noise Disturbance	2000
15.13	Sub-Decree #27 on the Water Pollution Control	1999
15.14	Sub- Decree #72 ANRK.BK on Environment Impact Assessment Process	1999
15.15	Sub-Decree #36 on Management of Solid Waste	1999
15.16	Law on Environment Protection and Natural Resource Management (LEPNRM)	1997
15.17	Sub-Decree on Conferring the Right to Sell and Export Rubber Products to the Ministry of Agriculture, forestry and Fisheries	1994
15.18	Sub-Decree on the Creation of a National Permanent Commission for Coordinating the Privatization and the Pro-	1994

	motion of Rubber Plantations	
15.19	Decision #65 on the Annulment of the Existing Procedure for Timber Export	1994
15.20	Royal Decree on the Protection of Natural Areas	1993
16	Social	
16.1	Law on Education	2007
16.2	Law on Nationality	1996
16.3	Law on the Suppression of the Kidnapping, Trafficking and Exploitation (For protecting vulnerable groups)	1996
16.4	Law on the Press	1995
16.5	Law on Immigration	1994
16.6	Criminal Procedure Law	1993
16.7	Judiciary and Criminal Law and Procedure Applicable in Cambodia (Enacted by the SNC)	1992

ตารางที่ 1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและธุรกิจต่างๆ

- 7.9 กฎหมายด้านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในลุ่มแม่น้ำโขงตอนล่าง³⁹ คณะกรรมาธิการแม่น้ำโขงเผยแพร่ข้อมูล กฎหมายเกี่ยวกับการป้องกันด้านสิ่งแวดล้อมและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติของประเทศกัมพูชา ค.ศ.1996 กำหนดให้เป็นภาระหน้าที่ในการป้องกันและส่งเสริมคุณภาพ สิ่งแวดล้อมและการสาธารณสุข รากฐานของกฎหมายประกอบด้วยการพัฒนาอย่างสมเหตุสมผลและยั่งยืน การอนุรักษ์ การจัดการ และการใช้ทรัพยากรธรรมชาติของประเทศ กัมพูชาได้ออกข้อกำหนดนโยบายด้านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมหลังจากได้มีประกาศ Sub Decree 1999 เรื่อง กระบวนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกัมพูชา มีคุณลักษณะสำคัญสองประการ ได้แก่ นอกจากจัดทำทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการใหม่ที่เสนอมาแล้ว ยังกำหนดให้กิจกรรมที่มีอยู่แล้วแต่ยังไม่เคยประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จัดทำการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาด้วย การกลั่นกรองโครงการที่ต้องจัดทำทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามประเภทและขนาดของโครงการที่กำหนดข้อกำหนดในการกลั่นกรองโครงการว่าโครงการใดจะต้องจัดทำรายงานสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นหรือทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างสมบูรณ์ จะอยู่ในภาคผนวกของ Sub Decree 1999 ได้มีการกำหนดเกณฑ์การกลั่นกรอง

³⁹ คณะกรรมาธิการแม่น้ำโขง, กฎหมายด้านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในลุ่มแม่น้ำโขงตอนล่าง [ออนไลน์].10 มีนาคม 2557, แหล่งที่มา: <http://ns1.mrcmekong.org/thai/>

(เช่น โครงการที่มีขนาดเกินที่กำหนดเท่านั้นที่จะต้องได้รับการตรวจสอบ) สำหรับโครงการและกิจกรรมหลายประเภท รวมถึงอุตสาหกรรมการผลิต เหมืองแร่ เกษตรกรรม การท่องเที่ยวและระบบสาธารณสุขปศุสัตว์

7.10 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม⁴⁰ จากเอกสารประกอบการสัมมนาเรื่องการลงทุน จัดทำโดย Mr. Duong Samkeat Deputy Director of EIA Department , Ministry of Environment, Kingdom of Cambodia วันที่ 15 มีนาคม 2556 ที่โตเกียวประเทศญี่ปุ่นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำ EIA ได้แก่

7.10.1 law on environmental Protection and natural Resources Management 1996 การประเมินด้านสิ่งแวดล้อมต้องดำเนินการในทุกโครงการไม่ว่าจะเป็นเอกชนหรือรัฐบาลและต้องได้รับอนุมัติจากกระทรวงสิ่งแวดล้อมก่อนที่จะถูกส่งไปยังรัฐบาลในการตัดสินใจ

7.10.2 Law on Protected area Management 2008 การคุ้มครองพื้นที่ธรรมชาติ (เช่น สวนธรรมชาติ และการรักษาพันธุ์สัตว์ป่า, โตนเลสาบ

7.10.3 Sub-decree on EIA Process, 1999

7.10.4 Declaration on General Guideline or Conducting IEIA/EIA Reports, 2009 + Joint Declaration between Moe and MEF on Determination on Fee for EIA review and Monitoring ,2000 and 2012

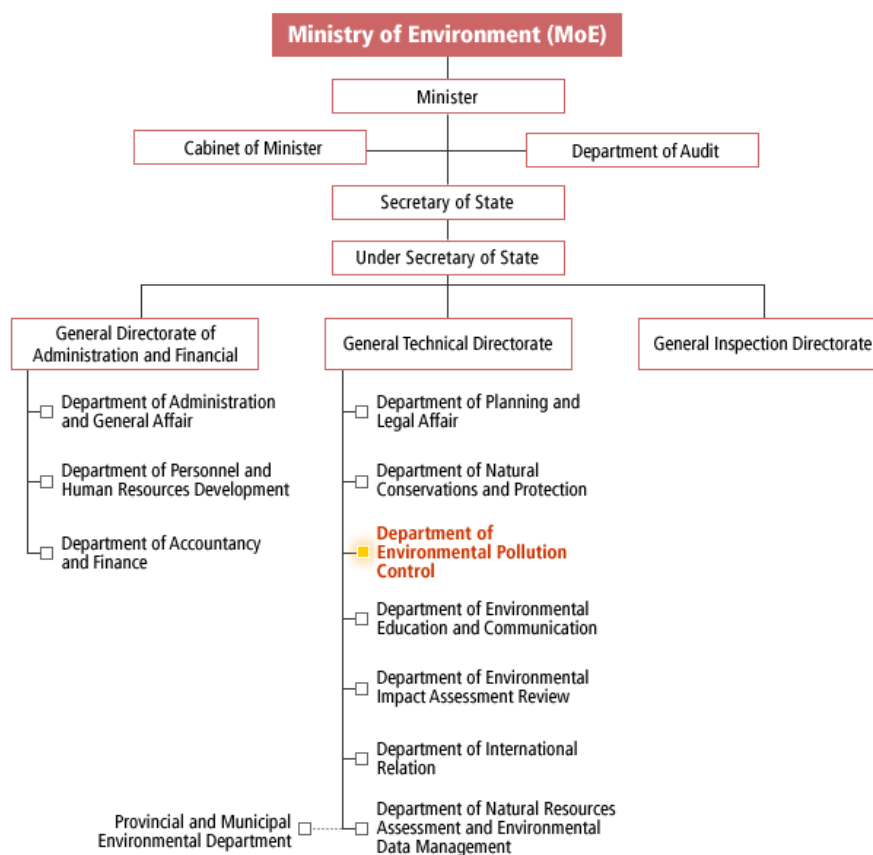
7.10.5 Declaration on the Power of Delegation to decision Making on project development for Environmental Provincial Department ,2005

7.10.6 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้แก่

- Ministry of Water Resources and Meteorology
- Ministry of Public Works and Transport
- Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries
- Ministry of Foreign Affairs and International Cooperation
- Ministry of Industry, Mines and Energy
- Ministry of Planning
- Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction

⁴⁰Investment Seminar Tokyo, 15 March 2013, [Procedures for Environmental Impact Assessment in Cambodia](http://www.moe.gov.kh/) [ออนไลน์] 15 มีนาคม 2556 , แหล่งที่มา: <http://www.moe.gov.kh/>

- Ministry of Rural Development
- Ministry of Tourism
- Ministry of Interior
- Cambodia National Mekong Committee
- National Disaster Management Committee



ภาพที่ 7 โครงสร้าง กระทรวงสิ่งแวดล้อม⁴¹

7.11 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม⁴²

7.11.1 Royal Kram No NS/RKM/1207/030 Promulgating the Civil Code

7.11.2 Law on the Tourism

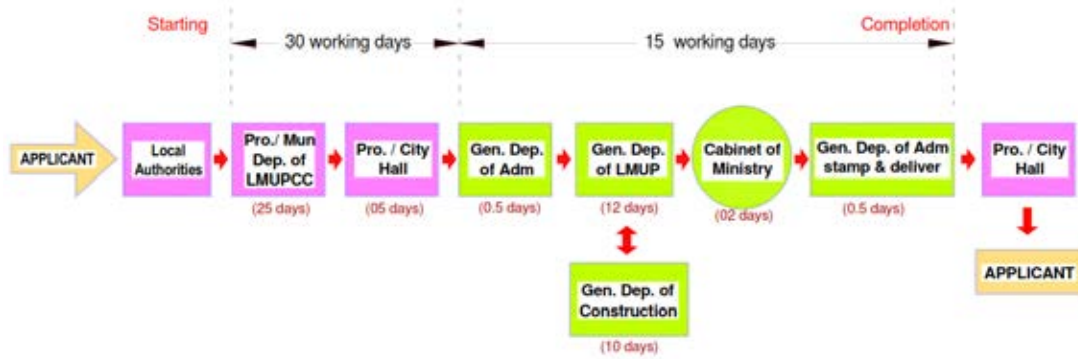
7.11.3 Sub-Decree No. 16 on Hotel and Tourism Accommodation Services 2004

⁴¹ Water Environment Partnership in Asia (WEPA), Government agencies related to water environment : Cambodia [ออนไลน์].10 มีนาคม 2557, แหล่งที่มา: [http:// www.wepa-db.ne](http://www.wepa-db.ne)

⁴²BNG Legal , Hotel & Guesthouse Business Licensing in Cambodia [ออนไลน์]15 มีนาคม 2556 , แหล่งที่มา: [http:// http://www.bnglegal.com](http://www.bnglegal.com)

- 7.11.4 Prakas No. 063 on Granting Tourism License to Hotel and Accommodation Services
- 7.11.5 Prakas No 106 on the Label Sample for Hotel Classification STAR I, II, III, IV and STAR V
- 7.11.6 Prakas No 098 on Commercial Registration
- 7.11.7 Prakas No 104 on the Filing of Annual Declaration of the Commercial Company
- 7.11.8 Circular No. 03 on the Business Management on Hotel and Tourist License
- 7.11.9 Notification No. 1962 on the Capital Requirement for Commercial Registration
- 7.11.10 Notification No. 6168 on the Certificate of Bank Deposit for Commercial Registration
- 7.12 เอกสารประกอบการประชุม FIG IIII Regional Conference , Jakarta Indonesia วันที่ 3-7 ตุลาคม 2004 , Development of Curriculum for the Land Management and Land Tenure Programs in Cambodia Mr. Sopha SUON , Mr. Pertti ONKALO ⁴³
 - 7.12.1 มีหน่วยงานผู้อนุญาต 3 หน่วยงานหลักคือ กระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมือง และการก่อสร้าง สำหรับอาคารสาธารณะ หรือ อาคารส่วนบุคคล ที่มีพื้นที่รวมกันเกินกว่า 3,000 ตร.ม.หรือการก่อสร้างในพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ โบราณสถาน หรือ พื้นที่สำคัญทางวัฒนธรรม สนามบิน ท่าเรือ สถานีรถไฟและรถบัสโดยสาร ปั้มน้ำมัน และ อาคารทางการทหาร หรือ มีผลกระทบต่อสังคมและประเทศ
 - 7.12.2 หน่วยงานท้องถิ่น เช่น หน่วยงานระดับจังหวัด สำหรับอาคารที่พื้นที่ก่อสร้างรวมกันต่ำกว่า 3,000 ตร.ม.
 - 7.12.3 หน่วยงานระดับเขต ที่มีอำนาจให้อนุญาตสำหรับอาคารพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.

⁴³ Surveying the Future – Contribution Economic, E. a. S. D. "Development of Curriculum for the Land Management and Land Tenure Programs in Cambodia,." Retrieved 15 มีนาคม 2556 from <http://www.fig.net/>.



ภาพที่ 8 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างโดย กระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง



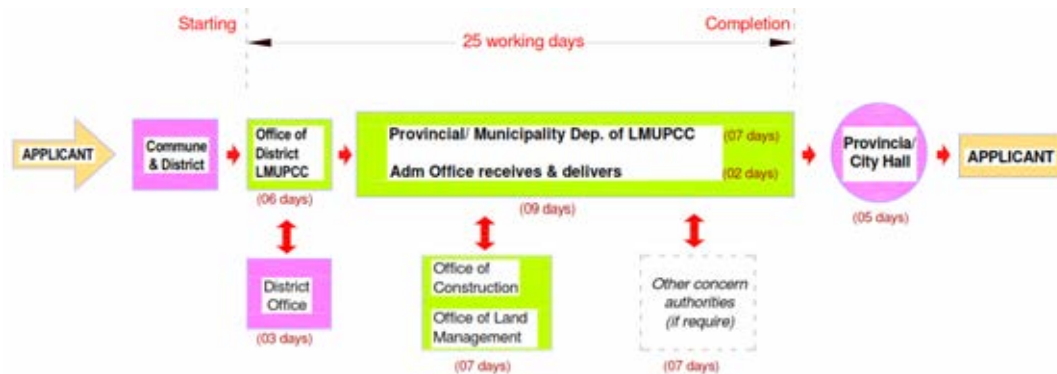
ภาพที่ 9 กระทรวงการจัดการที่ดินผังเมืองและการก่อสร้าง



ภาพที่ 10 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง โดย หน่วยงานระดับจังหวัดเฉพาะกรุงพนมเปญ



ภาพที่ 11 Phnom Penh City Hall



ภาพที่ 12 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง โดย หน่วยงานระดับจังหวัดอื่นๆ



ภาพที่ 13 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง โดยหน่วยงานระดับจังหวัด เฉพาะจังหวัด
เสียมเรียบ

7.13 กฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์⁴⁴ บริษัทที่ปรึกษาด้านการ
ลงทุน P&A Asia ได้เผยแพร่ข้อมูลด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ดิน ดังนี้

7.13.1 กฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน

- Land Law 2001, Civil Code 2007

⁴⁴P&A ASIA "Real Estate and the Legal Aspect of Property Development Project,," Retrieved 15 มีนาคม 2556 from <http://www.pa-asia.net>.

- Law on Co-Own Building 2009
 - Law on Foreign Co-Ownership 2001, Law on Implementation of the Civil Code 2011
- 7.13.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่
- Sub Decree 86 on Construction Permit 1997
 - Prakas 33 on Service Fee for Construction Permit 2006
 - Circular 1 on Arrangement and Check of the Application Form of Municipal Construction Permit 2006, Decision 1 on Use of Motor and Car Parking 2007
- 7.13.3 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง ประกอบด้วย การตรวจสอบ ที่ดินว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองว่าเป็นอย่างไร มีข้อกำหนดพิเศษ เช่น เรื่องความสูง, พื้นที่ประวัติศาสตร์
- กรอกเอกสารราชการขออนุญาตก่อสร้าง (CPA) และ ยื่นต่อ หน่วยงานอนุญาตของพนมเปญ หรือ ราชการส่วนท้องถิ่นของจังหวัดอื่นๆ และ ส่งต่อไปที่สำนักงานขออนุญาตก่อสร้างของ หน่วยงาน การวางผังเมืองและการก่อสร้างของกระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง
 - ระยะเวลาตรวจเอกสาร 45 วันจากวันที่เอกสาร CPA ครบถ้วน หลังจากนั้นสำนักงานการอนุญาตจะแจ้งว่าแบบขออนุญาตนั้นผ่านหรือไม่ผ่าน บางกรณี สำนักงานขออนุญาตก่อสร้างต้องการให้แก้ไขอีกครั้ง ก็จะขอให้ปรับแก้ไขภายใน 45 วันถัดไป ส่วนกรณีที่แบบขออนุญาตก่อสร้างผ่าน นั้นสำนักงานขออนุญาตก่อสร้างจะส่งไปเก็บไว้ที่ราชการจังหวัด พนมเปญ หรือ เก็บไว้ที่สำนักงานบริหารงานส่วนจังหวัดแต่ละจังหวัด ก่อนที่แบบขออนุญาตจะผ่าน ก่อนเริ่มงานก่อสร้างพิมพ์เขียวแบบก่อสร้างของอาคารจะต้องอนุมัติโดยกระทรวงโยธาธิการและการขนส่ง รวมทั้งต้องแจ้ง Khan หรือ Srok (ผู้ใหญ่บ้าน) โดยแนบเสนาเอกสารอนุญาตที่ผ่านแล้วไปด้วย การก่อสร้างที่สถานที่ก่อสร้าง ต้องเริ่มต้นการก่อสร้างภายใน 1 ปีหลังจากใบอนุญาตผ่าน เช่น ทำฐานรากให้เสร็จก่อน มิเช่นนั้นใบอนุญาตจะหมดอายุ หากโครงสร้างโครงการไม่เสร็จสิ้นภายใน 1 ปี สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ สำนักงานขออนุญาตจะเข้าตรวจสอบความถูกต้องของอาคารว่าตรงตามแบบขออนุญาตหรือไม่ ถ้าไม่ตรงสำนักงานขออนุญาต สามารถสั่งให้แก้ไขให้ตรงตามแบบ

- เอกสารประกอบการขออนุญาตต้องลงนามโดยเจ้าของที่ดิน หรือตัวแทน
นั้นคือสถาปนิก วิศวกรกัมพูชาที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ โฉนดที่ดิน
หรือ เอกสารรับรองสัญญาเช่าระยะยาว ราววัดที่ดินที่จัดทำโดย บริษัท
สำรวจที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน เพื่อแสดงรายละเอียดของสถานที่
ก่อสร้างและบริเวณโดยรอบ แบบขออนุญาต ขนาดมาตราส่วน 1:200
แสดงรายละเอียดที่ตั้งโครงการ ขนาดอาคาร แนวเขตที่ดินทุกด้าน ส่วน
จอรรถ ตำแหน่งท่อ ฝังอาคารทุกชั้น ของอาคารในมาตราส่วน 1:100
พื้นที่อาคารที่จะขออนุญาต การติดตั้งงานสุขาภิบาลและระบบท่อ การ
ก่อสร้างได้ดิน ถังบำบัด ฐานราก รูปด้านอาคารอย่างน้อย 2 ด้าน ผนัง
หลังคา ผนังหลังคา วัสดุอาคาร

7.14 Requirement For Provision Of Professional Services The General Secretariat Of The Board Of Engineers, Cambodia 2012⁴⁵ คณะกรรมการกำกับดูแลวิชาชีพวิศวกรประเทศกัมพูชาได้เผยแพร่ข้อมูล เกี่ยวกับ ประเภทของวิศวกร โดยมีเกณฑ์การแบ่งได้แก่ การศึกษา ประสบการณ์ทำงาน ใบรับรองการทำงาน ใบประกอบวิชาชีพ

<i>Categories</i>	<i>Education</i>	<i>Years of experience</i>	<i>Certificate</i>	<i>Professional Examination</i>
1. Fresh Engineer	<i>Bachelor degree in Engineering</i>	<i>Not applicable</i>	<i>Academic certificate</i>	<i>N/A</i>
2. Professional Engineer	<i>Bachelor degree or higher degree in engineering</i>	<i>At least 7 years</i>	<i>Academic certificate and professional experience to be signed by employer</i>	<i>Yes</i>
3. Temporary Registration (foreign engineer)	<i>Bachelor degree or higher degree in engineering</i>	<i>At least 7 years</i>	<i>Academic certificate and experiences be certified by institution of origin country or Ministry for foreign affair</i>	<i>Yes</i>

ตารางที่ 2 หลักเกณฑ์การแบ่งระดับชั้นของวิศวกรในประเทศกัมพูชา

7.15 เอกสารประกอบการสอน Urban Construction Regulation, Norton University Cambodia ⁴⁶ ได้รับจาก Mr.Treviss Loy สถาปนิกชาวกัมพูชา ปัจจุบันทำงานในบริษัทออกแบบก่อสร้าง ในประเทศกัมพูชา

⁴⁵The board of engineers cambodia. "Law&Regulation,," Retrieved 15 มีนาคม 2556 from <http://www.bec.gov.kh/>.

⁴⁶ Mr.Treviss Loy (2 เมษายน 2556.).

ការប្រមូលទិន្នន័យ

ប្លង់ទីក្រុង ឬ ប្លង់គោលនិរ្ទេន

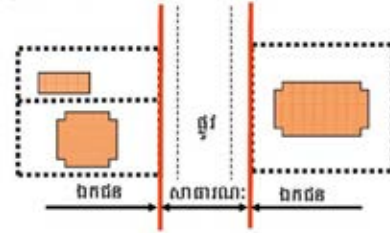
គឺជាគំរោងប្លង់យុទ្ធសាស្ត្រតំបន់ទិស
នៃការអភិវឌ្ឍន៍ សំរាប់រយៈពេលវែង
១៥-២០ឆ្នាំ ហើយអាចធ្វើវិសោធនកម្ម
៥ ឆ្នាំម្តង ។



គំរោងប្លង់គោលនិរ្ទេនទំនេរ

ថ្នល់ (Alignment)

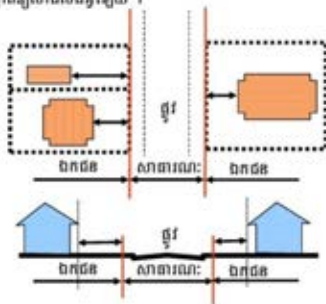
ជាត្រីប្រទល់ទំនេរនៃការវាងឱសាធារណៈ និង ធិបកជន ។



5

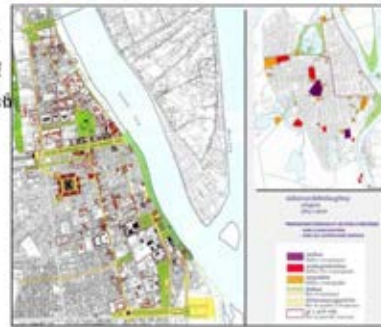
ប្រាសាទ (Setback)

ជាលំហែររបស់សំណង់ប្រាសចេញពីថ្នល់ (របងមុខ)។ នៅលើប្រាសម្នាតមិនត្រូវបាន
អនុញ្ញាតឱ្យសាងសង់អ្វីឡើយ ។



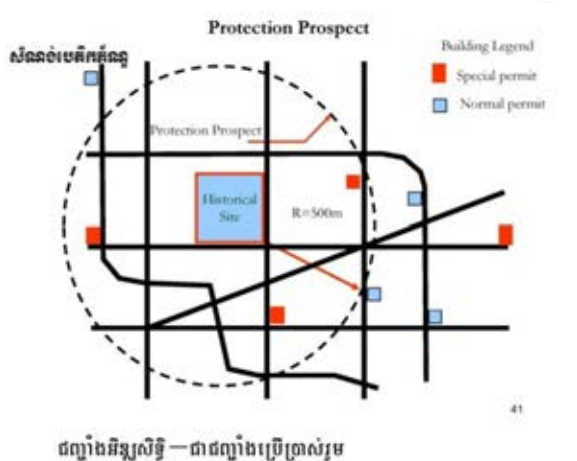
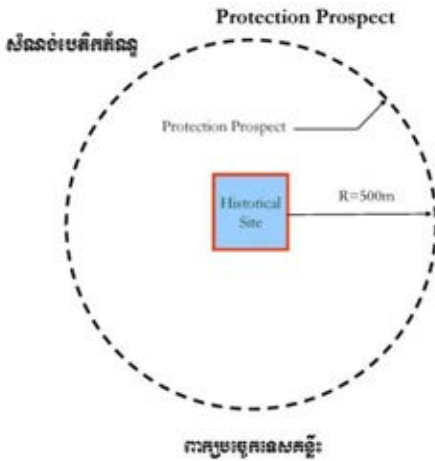
សំណង់បេតិកភ័ណ្ឌ

- គុណសម្បត្តិប្រវត្តិសាស្ត្រ
- គុណសម្បត្តិសរុបនយោបាយ
- គុណសម្បត្តិស្ថាប័ន និង សំណង់



20

39



41

ការប្រមូលទិន្នន័យ

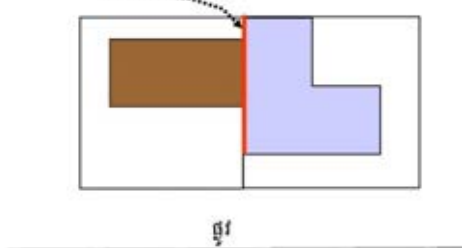
ប្លង់ទីក្រុង ឬ ប្លង់គោលនិរ្ទេន

គឺជាគំរោងប្លង់យុទ្ធសាស្ត្រតំបន់ទិស
នៃការអភិវឌ្ឍន៍ សំរាប់រយៈពេលវែង
១៥-២០ឆ្នាំ ហើយអាចធ្វើវិសោធនកម្ម
៥ ឆ្នាំម្តង ។



គំរោងប្លង់គោលនិរ្ទេនទំនេរ

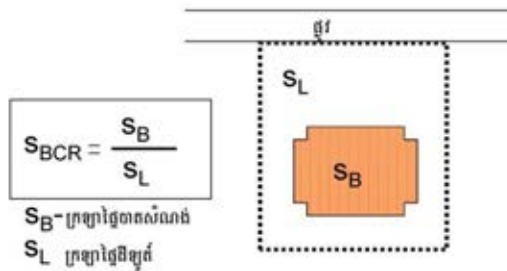
ជញ្ជាំងអិទ្ធសិទ្ធិ — ជាជញ្ជាំងប្រើប្រាស់រួម



ថ្នល់

อัตราส่วนการปกคลุมอาคาร (Building coverage ratio) S_{BCR}

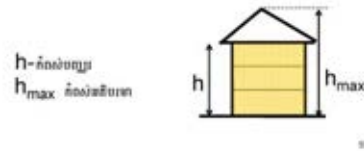
อัตราส่วนการปกคลุมอาคารระหว่างพื้นที่อาคารที่อนุญาตให้ก่อสร้างได้กับพื้นที่ที่ดินทั้งหมด



ข้อกำหนดความสูง

ข้อกำหนดความสูงอาคาร คือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคารที่อนุญาตให้ก่อสร้างได้ในพื้นที่นั้นๆ

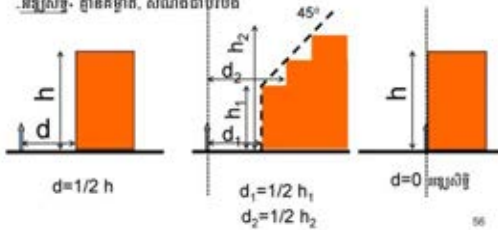
ข้อกำหนดความสูง : คือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคาร



ระยะห่าง (rear space/rear setbacks/distance)

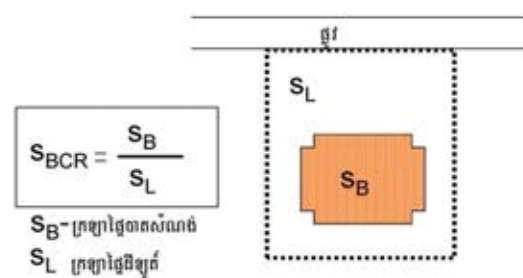
ระยะห่างอาคาร หมายถึง ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดินรอบข้าง

ข้อกำหนดระยะห่าง : คือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่างของอาคาร



อัตราส่วนการปกคลุมอาคาร (Building coverage ratio) S_{BCR}

อัตราส่วนการปกคลุมอาคารระหว่างพื้นที่อาคารที่อนุญาตให้ก่อสร้างได้กับพื้นที่ที่ดินทั้งหมด



ภาพที่ 14 เอกสารประกอบการสอนวิชา Urban Planning , Norton University

7.16 กฎหมายแรงงานของกัมพูชา กำหนดเงื่อนไขและผลประโยชน์ต่างๆ ของลูกจ้างที่สำคัญ มีดังนี้⁴⁷

สวัสดิการแรงงาน	รายละเอียด
ชั่วโมงการทำงาน	ไม่เกิน 8 ชั่วโมงต่อวัน หรือ 48 ชั่วโมงต่อสัปดาห์
ค่าล่วงเวลา	ลูกจ้างมีสิทธิลาหยุดประจำปีได้ปีละ 18 วันและเพิ่มขึ้นปีละ 1 วันหลังจากการจ้างงานครบ 3 ปีขึ้นไป
การลาคลอด	ลูกจ้างที่ทำงาน 1 ปีขึ้นไป ลาได้ 90 วันโดยได้รับค่าจ้างครึ่งหนึ่ง
การลากรณอื่นๆ	ลาได้ไม่เกิน 7 วันต่อปี ในจำนวนนี้สามารถนำไปหักออกจากจำนวนวันลาประจำปีได้
สวัสดิการดูแลบุตรให้แก่ลูกจ้าง	บริษัทที่มีการจ้างลูกจ้างที่เป็นสตรีมากกว่า 100 ขึ้นไป จะต้องจัดหาสถานที่เลี้ยงดูเด็กให้แก่ลูกจ้าง หากไม่จัดที่ให้นายจ้างจะต้องจ่ายค่าเลี้ยงดูเด็กให้กับลูกจ้างแทน

ตารางที่ 3 รายละเอียดกฎหมายแรงงานในประเทศกัมพูชา

⁴⁷ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (2011). "Trade and Investment Guidebook Cambodia,." Retrieved 5 มีนาคม, 2556, from <http://www.exim.go.th/>.

- 7.17 รัฐบาลกัมพูชาผ่านร่างกฎหมายป้องกันอัคคีภัย⁴⁸ เพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยและระเบียบในสังคม ปกป้องคุ้มครองชีวิตและทรัพย์สิน เพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุน และนักท่องเที่ยวร่างกฎหมายนี้ร่างโดยกระทรวงมหาดไทย และผ่านความเห็นชอบในการประชุมคณะรัฐมนตรีประจำสัปดาห์ นายกรัฐมนตรีฮุน เซน ในฐานะประธานการประชุม ขอให้ภาคเอกชนโดยเฉพาะโรงงานและโรงแรม ร่วมมือกับเจ้าหน้าที่และพนักงานดับเพลิงในการป้องกันอัคคีภัย ขณะเดียวกัน ขอให้ภาคเอกชนติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยและอุปกรณ์ดับเพลิงภายในสถานที่ให้เพียงพอ และหากเป็นไปได้ควรมีระดับเพลิงของตนเองด้านปลัดกระทรวงมหาดไทย กล่าวว่า ร่างกฎหมายนี้ได้กำหนดโทษจำคุกสูงสุด 5 ปี สำหรับเจ้าหน้าที่ที่เรียกรับสินบนก่อนดับเพลิง และกำหนดโทษจำคุกสูงสุด 15 ปี สำหรับผู้วางเพลิงนี้เกิดเพลิงไหม้เผาผลาญบ้านเรือนและร้านค้าไปแล้วหลายร้อยหลัง มีผู้เสียชีวิตหลายสิบคน ล่าสุดเพิ่งเกิดขึ้นเมื่อวันเสาร์ที่ผ่านมา ที่ตลาดกลางคืนในจังหวัดเสียมเรียบ มีผู้เสียชีวิต 8 คน ร้านขายของที่ระลึกเสียหายหลายร้อยแผง.
- 7.18 กฎหมายที่ดินประกาศใช้ในปี ค.ศ. 1992⁴⁹ เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างฉบับแรกของประเทศกัมพูชา หลังจากประกาศใช้รัฐธรรมนูญ สาระสำคัญเกี่ยวกับการส่งเสริมและการคุ้มครอง เรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน แบ่งเป็น รัฐ เอกชน การขาย กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคาร จากประวัติศาสตร์ของประเทศกัมพูชาพบว่า หลังสงครามกลางเมืองเขมรแดง หลักฐานเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ที่ดิน ทั้งหมดสูญหาย ทำให้เกิดกรณีพิพาทตามมา ดังนั้นกฎหมายฉบับนี้จึงออกมาเพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น กฎหมายเกี่ยวกับที่ดินฉบับแก้ไขปรับปรุง ปี ค.ศ. 2001 ให้มีเนื้อหาให้เหมาะสมกับการลงทุน โดยมีรายละเอียดด้านสิทธิในการถือครองที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน การเช่า สัมปทานที่ดินของรัฐ และการเช่าซื้อ ใช้ร่วมกับกฎหมายที่ดินปี 1992 การปฏิรูปกฎหมายกรรมสิทธิ์ที่ดิน ก่อนปี 1975 ภายในการปกครองของเขมรแดง ที่ดินอยู่ภายใต้การถือครองของรัฐทั้งหมด จากปี 1979 เป็นต้นมา หลังการล่มสลายของเขมรแดง ที่ดินเป็นของรัฐแต่อนุญาตให้มีการถือครองเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรม และก่อสร้างที่พักอาศัยได้ โดยรัฐบาลออกบัตรกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินให้ผู้อยู่อาศัยในที่ดินนั้นๆ ปี 1989 อนุญาตให้มีการร้องกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินส่วนบุคคลได้

⁴⁸ (14 ธ.ค. 2555). รัฐบาลกัมพูชาผ่านร่างกฎหมายป้องกันอัคคีภัย, สำนักข่าวไทย TNA News, บมจ. อสมท.

⁴⁹ หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย คู่มือและการลงทุนราชอาณาจักรกัมพูชา, [ออนไลน์].10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

7.19 บทความ Effective Urban Infrastructure Program จากเว็บไซต์ Siem Reap Municipality ซึ่งมีขั้นตอนการจัดทำผังเมืองจังหวัดเสียมเรียบ



ภาพที่ 15 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน จังหวัดเสียมเรียบ ปี 2006⁵⁰

⁵⁰ Siem Reap Municipality. "Effective Urban Infrastructure Program .," Retrieved 10 มีนาคม 2557, from [http:// http://www.cdia.asia/](http://http://www.cdia.asia/).



ภาพที่ 16 ร่างแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน จังหวัดเสียมเรียบ ปี 2020⁵¹

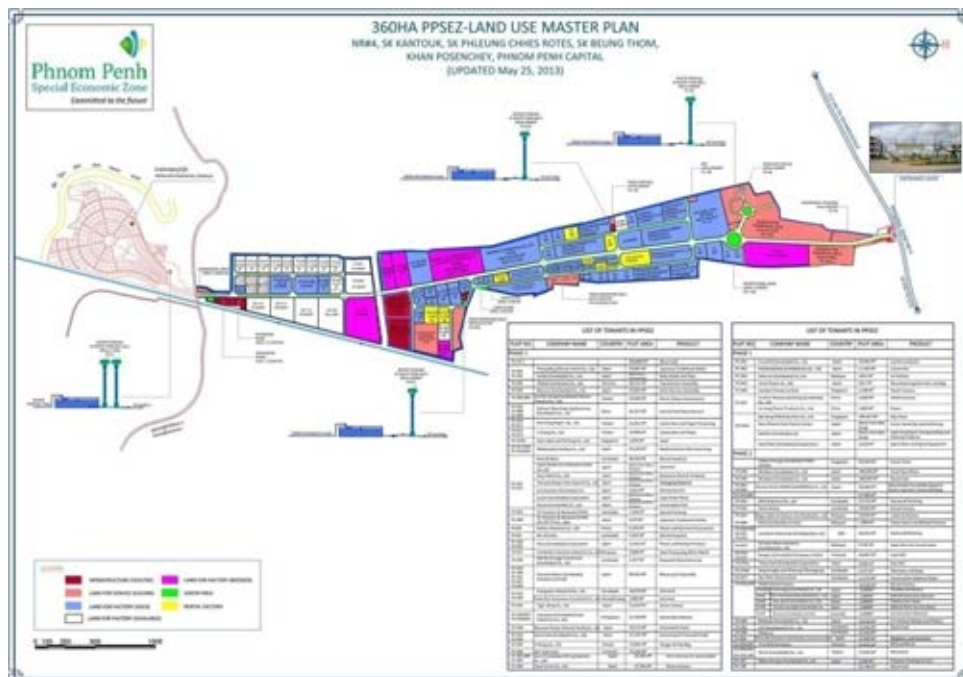
7.20 เขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZ) ปัจจุบัน 21 แห่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและเพิ่มศักยภาพการผลิตโดยการ รวมกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆไว้ในเขตเดียวกันและเพื่อดึงดูดนักลงทุน ชาวต่างชาติรัฐบาลกัมพูชาได้ออกกฎหมายกำหนดเขตเศรษฐกิจพิเศษตามลักษณะภูมิศาสตร์เช่นการจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zones :GIZ)และเขตการผลิตเพื่อการส่งออก(Export Processing Zones :EPZ) ต่อมารัฐบาลได้กำหนดกฎระเบียบและเงื่อนไขเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจในเขตเศรษฐกิจพิเศษอีกทั้งกำหนดให้ในแต่ละเขตมีคณะกรรมการเศรษฐกิจพิเศษ (Cambodian Economic Zone Board :CSEZB)ซึ่งเป็นหน่วยงานหนึ่งของCDCทำหน้าที่ดูแลเขตเศรษฐกิจพิเศษให้บริการแบบครบวงจร(One-Stop Service) เพื่อการพัฒนา บริหารและกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจในเขตเศรษฐกิจต่างๆ รวมทั้งดำเนินการจดทะเบียนโครงการการลงทุนเพื่อการนำเข้าและส่งออกให้แก่นักลงทุนภายในเขตดังกล่าว⁵²

⁵¹ Ibid.

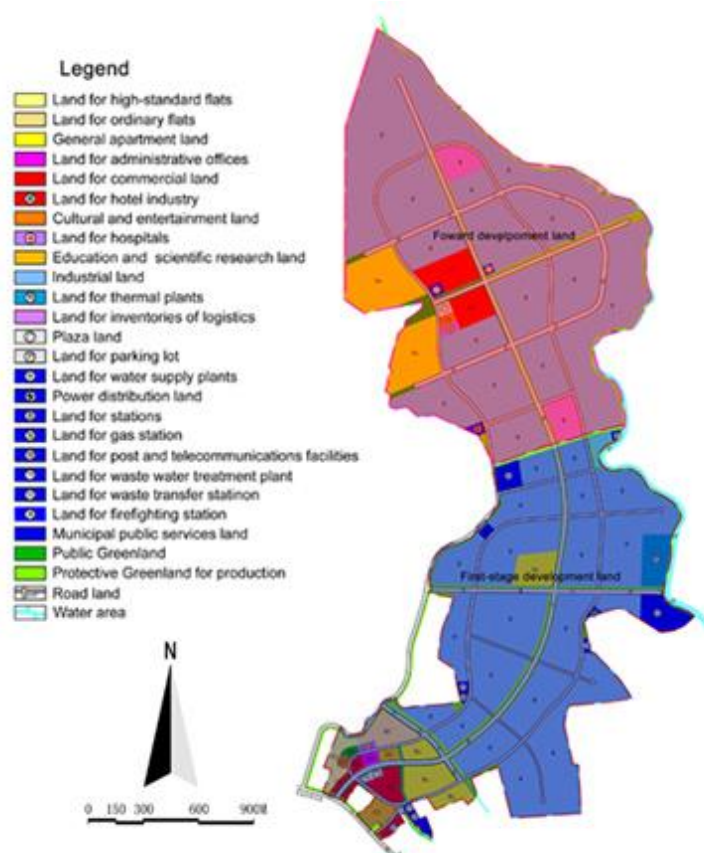
⁵² โครงการส่งเสริมการลงทุนในกัมพูชา สปป ลาว พม่า เวียดนาม. "ดัชนีและคู่มือการลงทุนราชอาณาจักรกัมพูชา," from <http://www.boi.go.th/>.



ภาพที่ 17 ตำแหน่ง โครงการเขตเศรษฐกิจทั้ง 21 แห่ง



ภาพที่ 18 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน Phnom Penh Special Economic Zone



ภาพที่ 19 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน Sihanoukville Special Economic Zone⁵³

7.21 สิทธิการใช้ที่ดินและการจัดเขตเศรษฐกิจพิเศษ⁵⁴ การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น กฎหมายที่ดินสงวนไว้เฉพาะชาวกัมพูชาและนิติบุคคลสัญชาติกัมพูชาเท่านั้น นิติบุคคลที่จะถือว่ามีสัญชาติกัมพูชาต่อเมื่อมีผู้ถือหุ้นสัญชาติกัมพูชา 51% ของจำนวนหุ้นอย่างไรก็ดีกฎหมายที่ดินรับรองสิทธิการใช้สอยที่ดินแก่ชาวต่างชาติให้มีสิทธิได้รับสัมปทานเหนือที่ดินเช่าที่ดินระยะยาวและมีสิทธิต่อสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อประกอบธุรกิจ44 กฎหมายแพ่งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม(Law on the Implementation of Civil Code of 2011) ประกาศใช้เมื่อ20ธันวาคม2554ซึ่งมีผลลบล้าง บทบัญญัติของกฎหมายที่ดินหลายประการ จึงเป็นสิ่งสำคัญที่นักลงทุน ที่จะศึกษาบทบัญญัติกฎหมายแพ่งฯ นี้โดยเฉพาะเรื่องการซื้อขายและ

⁵³ Cambodia Sihanoukville Special Economic Zone. "Brief Introduction,," Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.ssez.com/>.

⁵⁴ สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. "คู่มือการค้าและการลงทุนในประเทศกัมพูชา,," Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.smeasean.com/>.

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิทธิการเช่าและการจำนองที่ดิน เดิมกฎหมายที่ดินกำหนดให้มีการเช่าที่ดินได้นานถึง 99 ปีแต่กฎหมายแพ่งฉบับแก้ไข เพิ่มเติมกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินไว้ให้มีการเช่าที่ดินได้ไม่เกินคราวละ 50 ปีถ้าทำสัญญาเช่าเกินกำหนดดังกล่าวก่อนกฎหมายแพ่งฉบับแก้ไขนี้ มีผลบังคับก็ให้ลดระยะเวลาการเช่าเหลือ 50 ปี เจ้าของที่ดินอาจให้ผู้อื่นเช่าที่ดินโดยมีกำหนดเวลาหรือไม่มีกำหนด เวลาที่ได้สัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลารวมถึงสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีกำหนดเวลาและให้มีการต่ออายุสัญญาได้และการเช่าระยะยาวตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไปสัญญาเช่าจะต้องทำเป็นหนังสือ หากทำด้วยวาจาให้ถือว่าเป็นการเช่าชั่วคราวซึ่งอาจเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้หากบอกกล่าวล่วงหน้าแล้วธุรกิจ QIP มีสิทธิ์เป็นเจ้าของสิ่งก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการได้

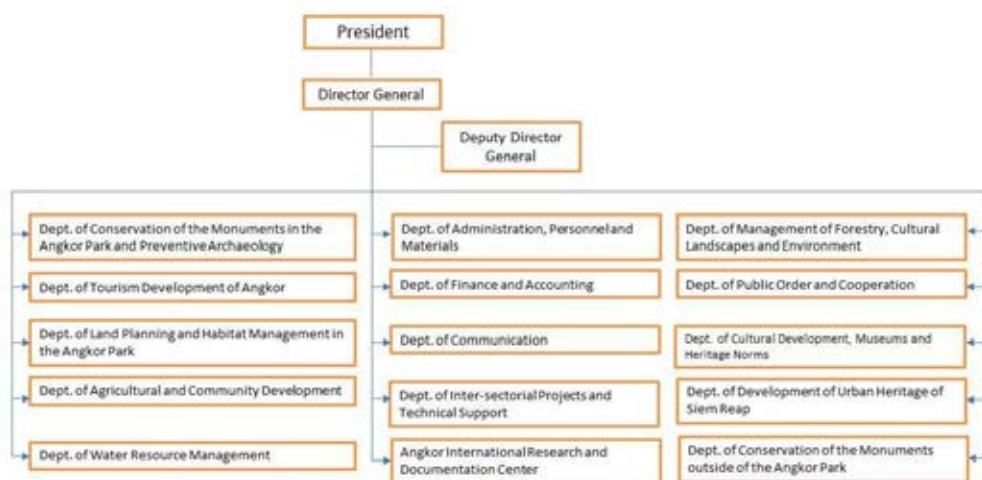
เขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone: SEZ) มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและเพิ่มศักยภาพการผลิตโดยการ รวมกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ไว้ในเขตเดียวกัน และเพื่อดึงดูดนักลงทุนชาวต่างชาติรัฐบาลกัมพูชาได้ออกกฎหมายกำหนดเขตเศรษฐกิจพิเศษ ตามลักษณะภูมิศาสตร์ เช่น การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zones: GIZ) และเขตการผลิตเพื่อการส่งออก (Export Processing Zones: EPZ) ต่อมารัฐบาลได้กำหนดกฎระเบียบและ เงื่อนไขเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจในเขตเศรษฐกิจพิเศษ อีกทั้งกำหนดให้ในแต่ละเขตมีคณะกรรมการเศรษฐกิจพิเศษ (Cambodian Economic Zone Board: CSEZB) ซึ่งเป็นหน่วยงานหนึ่งของ CDC ทำหน้าที่ดูแล เขตเศรษฐกิจพิเศษ ให้บริการแบบครบวงจร (One-Stop Service) เพื่อการพัฒนาบริหารและกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจในเขตเศรษฐกิจต่างๆ รวมทั้งดำเนินการจดทะเบียนโครงการการลงทุนเพื่อการนำเข้าและส่งออกให้แก่นักลงทุนภายในเขตดังกล่าวเมื่อสิ้นปีพ.ศ. 2554 คณะกรรมการเศรษฐกิจพิเศษได้อนุมัติเขตเศรษฐกิจพิเศษไปแล้ว 22 เขต ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวกับเสื้อผ้ารองเท้ารถจักรยาน การแปรรูปอาหารและเครื่องใช้ไฟฟ้า

7.22 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการโครงการก่อสร้างในจังหวัดเสียมเรียบ⁵⁵ และมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ Royal-Decree on Establishing a National Authority for the Protection and Management of Angkor and the Region of Siem Reap - named APSARA การแต่งตั้งหน่วยงาน APSARA ดูแลนครวัดสาระสำคัญของกฎหมาย เกี่ยวกับแต่งตั้งหน่วยงานที่ดูแล นครวัดโดยเฉพาะ สามารถออกข้อบังคับ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ลักษณะอาคารที่จะทำการก่อสร้าง โดยทั่วไปหน่วยงานท้องถิ่นแต่

⁵⁵ APSARA Authority. "Legal documents concerning Angkor and the region of Siem Reap,." Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.autoriteapsara.org/>.

ละจังหวัดซึ่งในที่นี้คือจังหวัดเสียมเรียบ จะมีหน่วยงานดูแลและเรื่องการก่อสร้างโดยตรง เหมือนกับจังหวัดอื่น ๆ แต่หน่วยงาน อัสรา นี้ เป็นหน่วยงานพิเศษที่เพิ่มขึ้น เช่น การขออนุญาตก่อสร้างในจังหวัดเสียมเรียบ จะต้องส่งให้หน่วยงาน อัสราเป็นผู้ตรวจสอบ เช่น รูปแบบโครงการที่จะทำการก่อสร้าง การใช้พื้นที่บนที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน การจัดภูมิทัศน์ สีอาคาร แม้กระทั่ง ตำแหน่งวางเครื่องระบายความร้อนจากเครื่องปรับอากาศ โดยให้ซ้อนจากการมองเห็น

Organization Chart of APSARA Authority



ภาพที่ 20 โครงสร้างหน่วยงาน APSARA⁵⁶

⁵⁶ Ibid.



ภาพที่ 21 กำหนดบริเวณควบคุมรอบนครวัด⁵⁷

8. สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย

8.1 รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ อาจารย์ประจำภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ให้สัมภาษณ์ดังนี้

“กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ประกอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับ ที่ดิน กรรมสิทธิ์ ผังเมือง อาคาร สิ่งแวดล้อม ไฟฟ้า ประปา การจราจร พลังงาน สถาปนิก และ วิศวกร เพื่อให้เข้าใจสามารถจัดเป็นกลุ่มได้ เป็น 4 กลุ่ม กฎหมายที่ดิน กฎหมายอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงานกฎหมายวิชาชีพและการออกแบบ”⁵⁸

8.2 ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์ อาจารย์ประจำภาควิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ให้สัมภาษณ์ไว้ว่า

“หลักคิดทฤษฎี กฎหมายควบคุมอาคารมีหลักคิดที่เป็นแกนกลาง กฎหมายมาเรียบเรียง เจตนารมณ์ จุดประสงค์ของกฎหมาย เช่น ควบคุม ส่งเสริม ลดปัญหา โครงสร้าง องค์การที่ดูแลบังคับใช้, คนรับผล ทำไปเพื่ออะไร กฎหมายทั้งหมดทำเพื่ออะไร เช่น ส่งเสริม ควบคุม ผลที่เกิดขึ้นจริงๆเป็นไปตามนั้นหรือไม่โดยเปรียบเทียบผลที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน”⁵⁹

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ (14 ธันวาคม 2557).

⁵⁹ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์ (15 เมษายน 2556).

- 8.3 คุณภราดร ธัญญาพันธ์ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายคนสิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ ได้ให้สัมภาษณ์ไว้ว่า

“เกี่ยวกับความรู้พื้นฐานสำหรับการศึกษาเรื่องกฎหมาย กฎหมายต้องมีความเป็นสากลเหมือนกัน เช่น ลำดับศักดิ์กฎหมาย กฎหมายผังเมืองกับกฎหมายควบคุมอาคาร แยกจากกัน ถูกต้องแล้ว เพราะ กฎหมายแต่ละสาขาจะออกโดยผู้เชี่ยวชาญในสาขานั้นๆ กฎหมายควบคุมอาคาร วัตถุประสงค์หลักคือการควบคุมอาคารโดยหลักการคือ ป้องกัน และ ระวัง การป้องกันได้แก่ การใช้วัสดุ มาตรฐานวัสดุต่างๆ (เกี่ยวกับ ชีวิต และทรัพย์สิน) การระงับ ได้แก่ หนี้อย่างไร ดับอย่างไร (เกี่ยวกับ ชีวิต) ที่มาของความซับซ้อนของกฎหมายในปัจจุบันก่อนปี 2522 ขั้นตอนการขออนุญาต ใช้เวลานาน เนื่องจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สุขาภิบาล ผังเมือง จะใช้เวลาในการพิจารณา ล่าช้า ก่อนส่งกลับมาที่ส่วนกลาง คือกองควบคุม รัฐบาล จึงเกิดนโยบาย One Stop Service ให้กองควบคุม รวบรวมกฎหมายในหน่วยงานอื่นๆ มารวมไว้ One Stop Service จึงทำให้กองควบคุมอาคาร ต้องนำกฎหมาย หรือ เกณฑ์การพิจารณาของแต่ละหน่วยงาน มารวมไว้ในส่วนกลาง ซึ่งท้ายที่สุดก็มาอยู่ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ปี 2522 ซึ่งมีเนื้อหาพูดถึงเรื่องอื่นๆนอกเหนือจากการควบคุมอาคาร ”⁶⁰

- 8.4 คุณราศี ทองเงิน ผู้เชี่ยวชาญด้านการวางผังเมือง และสมาชิกสมาคมสถาปนิกชุมชนเมืองไทย ได้ให้สัมภาษณ์ไว้ว่า

“การวิเคราะห์ประเด็นเรื่องระยะห่าง ระหว่างอาคาร ในกัมพูชา ระยะห่างโดยรอบ 2 เมตรของทุกประเภทอาคารนั้น มีความเหมือนกับกฎกระทรวงบังคับใช้อาคารในยุคเริ่มแรกของไทย แต่ปัจจุบัน ประเทศไทยได้ปรับปรุงกฎหมาย ให้มีระยะร่นเปลี่ยนไปตามขนาดของอาคาร ประเด็นการวิเคราะห์ เปรียบเทียบเหตุการณ์ปรับเปลี่ยนกฎหมายไทย อันเนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างบ้าน ซึ่งหลังจากมีการก่อสร้างอาคารสูงมากกว่า 2 ชั้น เนื่องจากเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลง ทำให้มีการทะเลาะเบาะแว้งและเกิดการร้องเรียนเรื่องการขวางป่าของข้ามมาหากันสามารถเปรียบเทียบโดยวิเคราะห์จากเหตุผลของกฎหมายที่มีการแก้ไขปรับปรุง ว่าแตกต่างจากฉบับเก่าอย่างไร เหตุใดจึงเปลี่ยน ในประเทศไทย การปรับปรุงกฎหมายมาจากการร้องเรียนของประชาชน”⁶¹

⁶⁰ คุณภราดร ธัญญาพันธ์ (9 ตุลาคม 2556,).

⁶¹ คุณราศี ทองเงิน (9 เมษายน 2556,).

- 8.5 รองศาสตราจารย์ ยูวดี ศิริ อาจารย์ประจำภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

“การอธิบายให้ผู้สนใจชาวไทยได้เข้าใจกฎหมายการก่อสร้างของประเทศกัมพูชา ต้องอธิบายเชิงเปรียบเทียบกักฎหมายการก่อสร้างในประเทศไทย ซึ่งคนไทย มีความเข้าใจอยู่แล้ว” ⁶²

9. สัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ออกแบบก่อสร้างในประเทศกัมพูชา

9.1 Mr. Touch Samnang Deputy Director of Overseas Cambodia Investment Corporation⁶³ ได้ให้สัมภาษณ์ ไว้ว่า เกี่ยวกับกฎหมายสิ่งแวดล้อมกับการก่อสร้างโรงแรม “ไม่เคยพบประเด็นปัญหาจากกฎหมายสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้างอาคาร” ทำให้ผู้วิจัยสนใจศึกษากฎหมาย สิ่งแวดล้อม และค้นต่อใน Ministry of Environment กฎหมายขออนุญาต, กระทรวงที่เกี่ยวข้องคือกระทรวงการจัดการที่ดินผังเมืองและการก่อสร้างเป็นผู้ให้อนุญาต ทำให้ผู้วิจัยค้นต่อใน Ministry of Land Management Urban Planning and Construction กฎหมายผังเมืองกำหนดความสูงและ FAR แต่พื้นที่ในพนมเปญ แตกต่างกัน ทำให้ผู้วิจัยสนใจกฎหมายการใช้ประโยชน์ที่ดินของพนมเปญ และค้นต่อในเวปไซด์ Phnom Penh the Charming City และได้ข้อมูล Development Master Plan

9.2 Mr. Keuk Narin,⁶⁴ vice president of ARC Asia Real Estate Cambodia ได้ตอบคำถามทางอีเมล กฎหมายที่ผู้ลงทุนก่อสร้างโครงการในประเทศกัมพูชาต้องรับทราบ

“ you can see the attached law on Construction Permit, the duration is 45days.” Attach file : Anukret 86 ANK/BK/December 19, 1997

9.3 Mr. Somethearith Din⁶⁵ Member of Cambodia Chamber of Commerce, Co-founder and CEO, The Frangipani Villa (Cambodia) Co. Ltd.Frangipani Villa Hotelsได้ตอบคำถามเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมในประเทศกัมพูชา

⁶² รองศาสตราจารย์ ยูวดี ศิริ (20 มีนาคม 2557,).

⁶³ Mr. Touch Samnang (16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 ,).

⁶⁴ Mr. Keuk Narin (4 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 ,).

⁶⁵ Mr. Somethearith Din (7 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 ,).

“ I advise you to read those article first then you will have more idea on that Construction permission sub decree is the most important legal paper for your study the time is only 45 days to get permission (as stated in the law) but in reality it depends on the people you are dealing with, mostly the applicant have to use agents who knew the procedure and officers very well so that the applicants can get thing quicker there are two ways:

1- for the building with the floor area less than 3,000 square meters, then the applicant have to ask permission on through city hall (first got signature from village chief, then come to commune chief, then come to Office of the Department of Land Management, Urban Planning, Construction, and Cadastral at Khan (District) office, then come to Governor of Khan (District), then come to the Capital/ Municipal Department of Land Management, Urban Planning, Construction and Cadastral, then come the Capital/ Municipal Governor for final approval.

2. If the building floor area is over 3,000 square meters, then the applicant must follow the same for option one but must go to the Ministry of Land Management, urban Planning and Construction (MLMUPC) for final approval.

Notice: for both cases, the applicant must apply for land title first in case they not get got any title. For real estate law (law on Borei), I have only khmer version, though I think my friend at the ministry may have in English version”⁶⁶

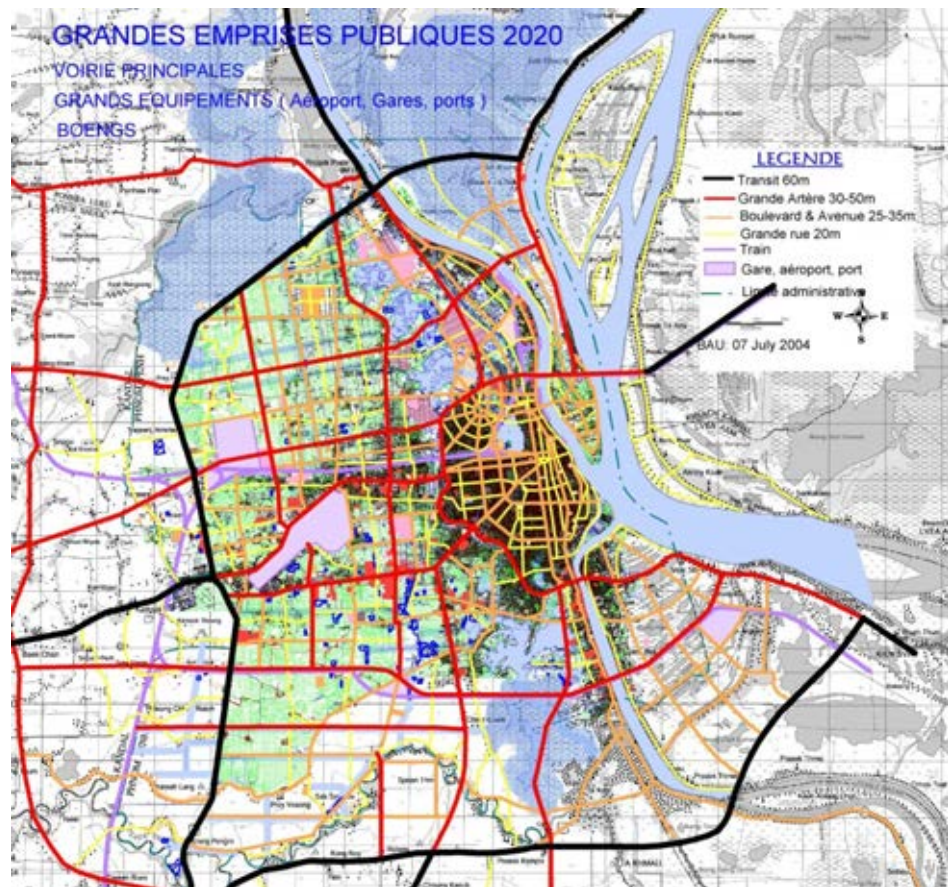
- 9.4 Mr. Bunseang Architect Principal Bunseang Architects & Associates
 สอบถามผ่านทางอีเมล เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2556 เกี่ยวกับกฎหมายที่สถาปนิกต้องมีความรู้ก่อนการเข้าไปออกแบบในประเทศกัมพูชา

“The Law & regulation that Architect Need to know before Design & Do Project In Cambodia LAW-94 Land mngt Urban Planning and Construction, Sub Decree Social Land Concession, Sub Decree 86-97 Construction Permission, Sub Decree 48-02 Land Sporadic

⁶⁶ ibid.

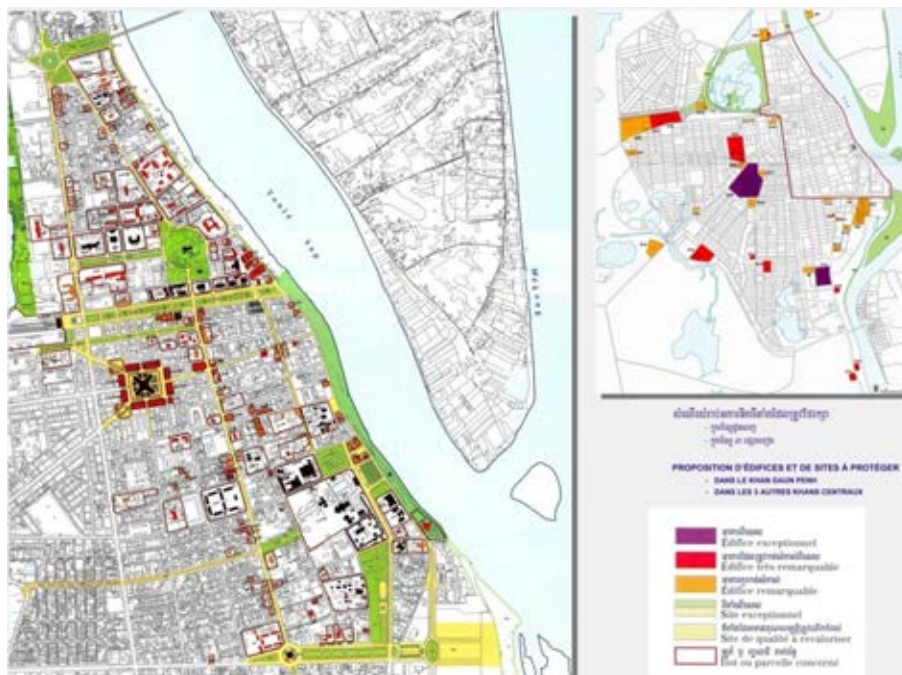
Registration, LAW-01 Land Law 01 That what there are using in the current status in doing in architectural design in Cambodia. However, there have more than they were written, we have to have involved with many bureaucratic process and some extra communication before that getting approval for the permission”⁶⁷

โดยในเว็บไซต์ของสมาคมสถาปนิกกัมพูชานั้นมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง รวมทั้ง แผนแม่บทการพัฒนาเส้นทางคมนาคม



ภาพที่ 22 ผังเส้นทางคมนาคมกรุงเทพมหานครปี 2020⁶⁸

⁶⁷ Mr. Bunseang (7 เมษายน พ.ศ. 2556 ,).



ภาพที่ 23 แผนที่แสดงอาคารสำคัญทางประวัติศาสตร์⁶⁹

9.5 คุณสุทธิโชค ชีระนิตี⁷⁰ กรรมการผู้จัดการ KG Engineering ผู้ที่เคยมีประสบการณ์ก่อสร้างในประเทศกัมพูชา ได้ให้ข้อมูลว่าการก่อสร้างในจังหวัดเสียมเรียบมีความยากแตกต่างจากจังหวัดอื่น เพราะมีกฎหมายกำหนดรูปแบบอาคาร ได้แก่ ความสูง สีของหลังคา ขนาดที่ดินที่จะให้ก่อสร้าง พื้นที่เปิดโล่ง ตำแหน่งที่วางเครื่องปรับอากาศ ลวดลายของลูกกรงระเบียง

9.6 คุณวัชระ จงสุวัฒน์⁷¹ ประธานบริษัท A7 Corporation Co.Ltd. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโดยได้แนะนำหลักในการออกแบบว่า ขอให้ยึดมาตรฐานการออกแบบไม่ว่าจะเป็น ของประเทศไทย หรือ มาตรฐานของอเมริกา ใดๆอย่างหนึ่ง เพราะในการก่อสร้างจะมีทีมงานที่ปรึกษาของเจ้าของโครงการในการตรวจสอบงานออกแบบ และตั้งคำถามเรื่องมาตรฐานการออกแบบ เช่น การป้องกันอัคคีภัย ความแข็งแรง งานระบบต่างๆ

⁶⁹ Cambodian Society of Architect "Master Plan of Phnom Penh by 2020," Retrieved 10 มีนาคม 2557,, from <http://www.csacambodia.org/>.

⁷⁰ สุทธิโชค ชีระนิตี (10 เมษายน พ.ศ. 2556,).

⁷¹ วัชระ จงสุวัฒน์) 12 เมษายน 2556,).

9.7 Mr. Jim Vuthy⁷² Senior Architect Overseas Cambodia Investment

Corporation มีประสบการณ์ก่อสร้างโครงการ CANADIA TOWER ได้แนะนำหนังสือรวมกฎหมายที่ดิน Compilation of Laws and Legal Regulations Relating to Land ดร.ฮับ พอลลี มหาวิทยาลัยภูมิทัศน์นิเทศศาสตร์ และวิทยาศาสตร์เศรษฐกิจ

ผู้วิจัยได้นำผลการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานีโดย นันทวัลย์ วุฒินันท์⁷³ สอบถามกับ Mr. Jim Vuthy ถึงขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในประเทศกัมพูชา ในลักษณะเปรียบเทียบกับประเทศไทย

ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรในประเทศไทย	เปรียบเทียบกับประเทศกัมพูชาโดย Mr. Jim Vuthy ⁷⁴
9.6.1 Request for trading the developer has to contract the land office. This requires 5 steps. It is supposed to take 7 working days	it is the same in Phnom Penh if you looking for granted land from government. But if it is your own property no need
9.6.2 Request for an investigation of the city plan the developer has to contract the Office of public Works and Town & Community Planning in city. This request involves 5 steps which are supposed to take 15 working says	Contact to land office, Urban and Land Ministry or Municipality
9.6.3 Request for Construction linkages the owner has to contract the Royal Irrigation Department. This requires 11 steps and 50 working	Ministry of Environment 30 working days

⁷² Mr. Jim Vuthy (18 มีนาคม 2556,).

⁷³ นันทวัลย์ วุฒินันท์ (2545). ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

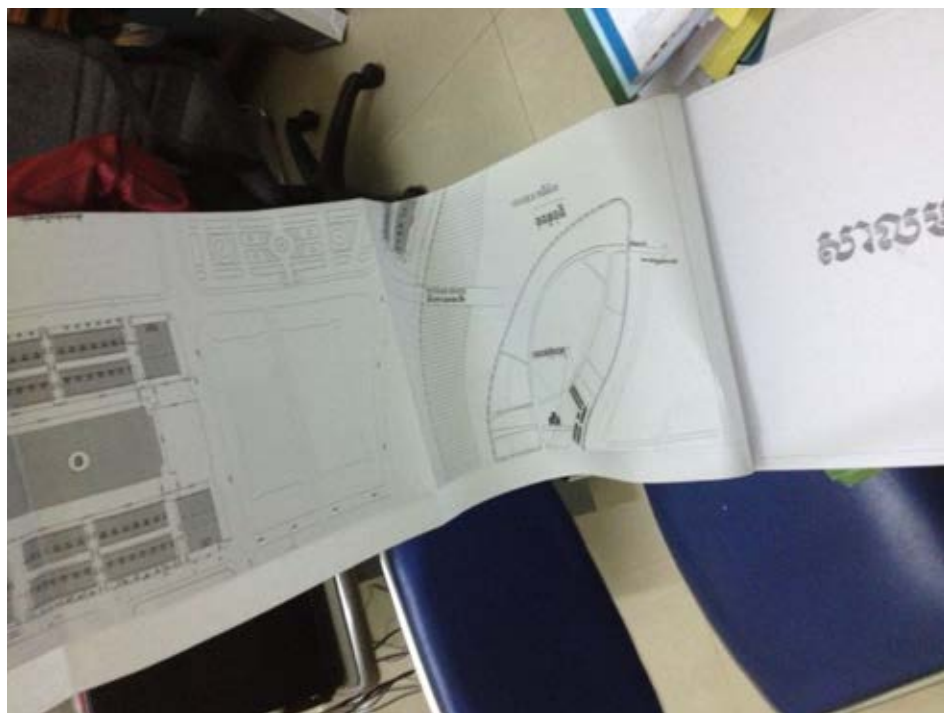
⁷⁴ Mr. Jim Vuthy (18 มีนาคม 2556,).

days	
9.6.4 Request for draining water into irrigation canals. This requires 16 steps which should take 80 days	60 days
9.6.5 Request to use the area belonging to the office of Stage Property The developer has to contract the Treasury Department It involves 10 steps and took 52 days	Ministry of Finance and Economics or CDC--Cambodia development committee 60 days
9.6.6 Request for waste collection This involves 4 steps and suppose to take 5 days	contact Municipality and Cintri [rubbish collection company 7 days
9.6.7 Request to expand the electricity boundary The developer has to contract the Provincial Electricity Authority. It involves 6 Steps should take 30 days	. the same EDC 30 days
9.6.8 Request for expansion of the water supply boundary It involves 5 steps with no specific period of operation depending on the size of the project. Normally. The officials would set 60 days as the benchmark for the large-scale projects	.apply direct to water supply authority 30-60 days
9.6.9 Request to report on the project impacts on the environment. This involves 5 steps and suppose to take 135 days	Contact Ministry of Environment 90 days

ตารางที่ 4 เปรียบเทียบขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรในประเทศกัมพูชากับประเทศไทย

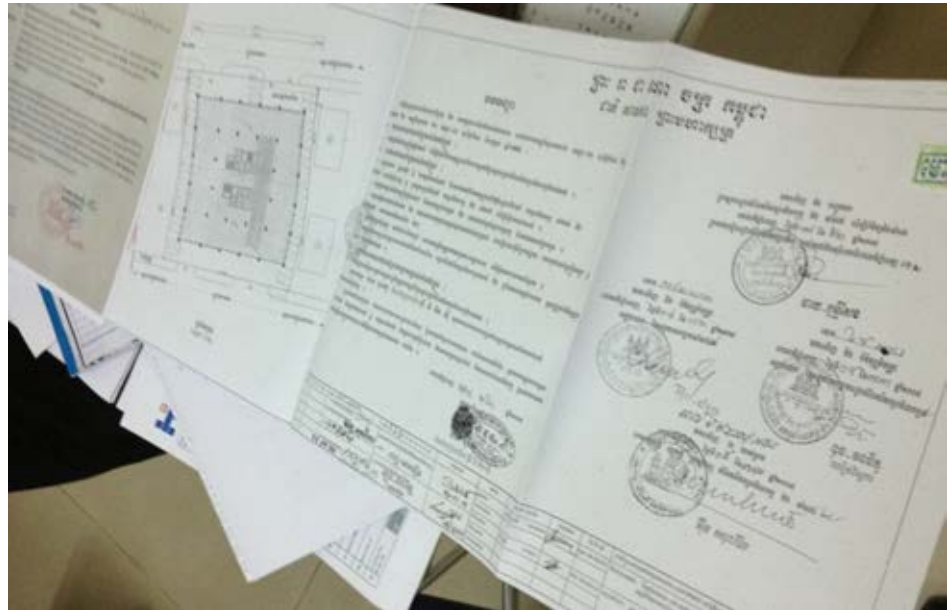
9.8 Mr. Keo Sothy⁷⁵ Assistant, Overseas Cambodia Investment Corporation มีหน้าที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยตรง ได้ให้ความรู้เกี่ยวกับเรื่อง ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง และกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดการแสดงผลแบบ เอกสารที่ใช้ประกอบ รายละเอียดที่จำเป็นในการตรวจให้อนุญาตก่อสร้างคือ

- ลักษณะของรูปด้าน
- รูปร่างของอาคาร
- การติดตั้งสุขภัณฑ์และการเชื่อมต่อท่อระบายน้ำสาธารณะ
- การติดตั้งถังบำบัดที่เชื่อมต่อส่งท่อระบายน้ำสาธารณะ
- พื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด
- การเชื่อมทาง
- การเปลี่ยนแปลงที่มีผลกับค่าระดับของพื้นที่ (ถมดิน ,พัฒนาที่ดินทางการเกษตร) , การเปลี่ยนแปลง ลักษณะของที่ดิน เช่น การถมคูคลองที่ใช้ระบายน้ำตามธรรมชาติ , การตัดต้นไม้ ,อื่นๆ)

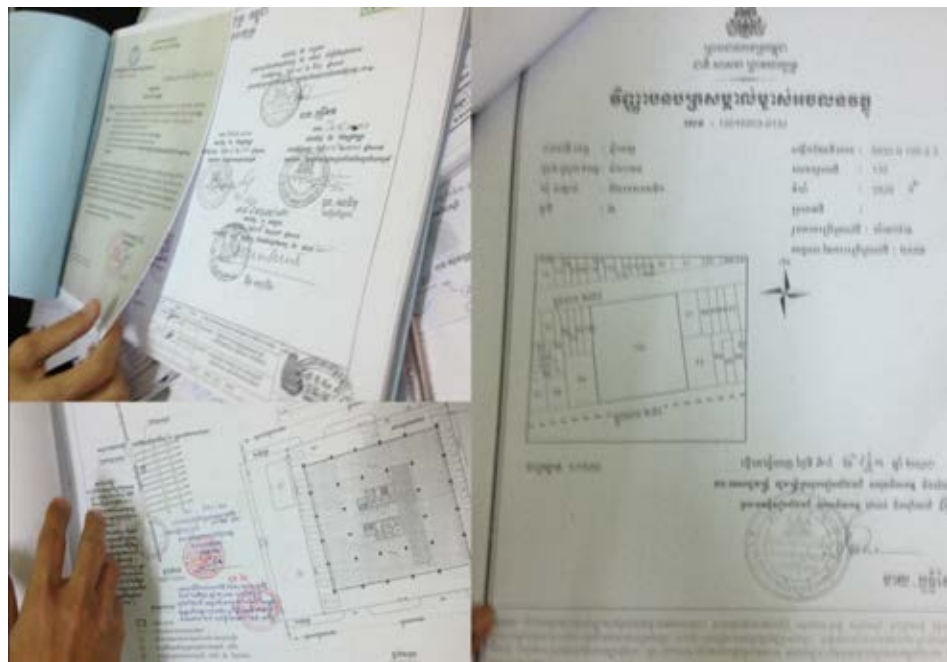


ภาพที่ 24 แบบขออนุญาตก่อสร้าง แผนผังแสดงแผนที่สังเขป

⁷⁵ Mr. Keo Sothy (3 พฤษภาคม 2556).



ภาพที่ 25 แบบขออนุญาตก่อสร้าง ผังบริเวณและหน้าอนุมัติ



ภาพที่ 26 แบบขออนุญาตก่อสร้าง และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

9.9 Mr. Ra Borey Vuth⁷⁶ Architect Overseas Cambodia Investment Corporation มีประสบการณ์ควบคุมงานก่อสร้าง โครงการ Mekong Condominium ให้กฎหมายอาคารชุด

⁷⁶ Mr. Ra Borey Vuth (13 กรกฎาคม 2556).

- 9.10 Mr. Ros Vannoen⁷⁷ Interior Designer , Project Manager , Borey Peng Houth เนื่องจากบริษัท Borey Peng Houth ทำธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร จึงให้ความรู้เกี่ยวกับ ขั้นตอนการขออนุญาตโครงการจัดสรร, หน่วยงานขออนุญาตโครงการหมู่บ้านจัดสรร
- 9.11 Miss Sorphea Chheng⁷⁸ Architect , Borey Peng Houth เกี่ยวกับ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตทำโครงการจัดสรร กฎหมายการขออนุญาตก่อสร้าง และ หน่วยงานที่ให้อนุญาตโครงการหมู่บ้านจัดสรร
- 9.12 คุณสมพร จงสวัสดิ์พัฒนา⁷⁹ วิศวกรโยธา บริษัท A7 Corporation ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการมาตรฐานการออกแบบโครงสร้างในการออกแบบอาคารในประเทศกัมพูชา ดังนี้ มาตรฐานที่ใช้ในงานออกแบบโครงสร้างคือ ASI Standard ทำให้ผู้วิจัยสนใจค้นคว้าต่อเกี่ยวกับมาตรฐานการออกแบบ ในประเทศกัมพูชา หรือ Building Code จนได้

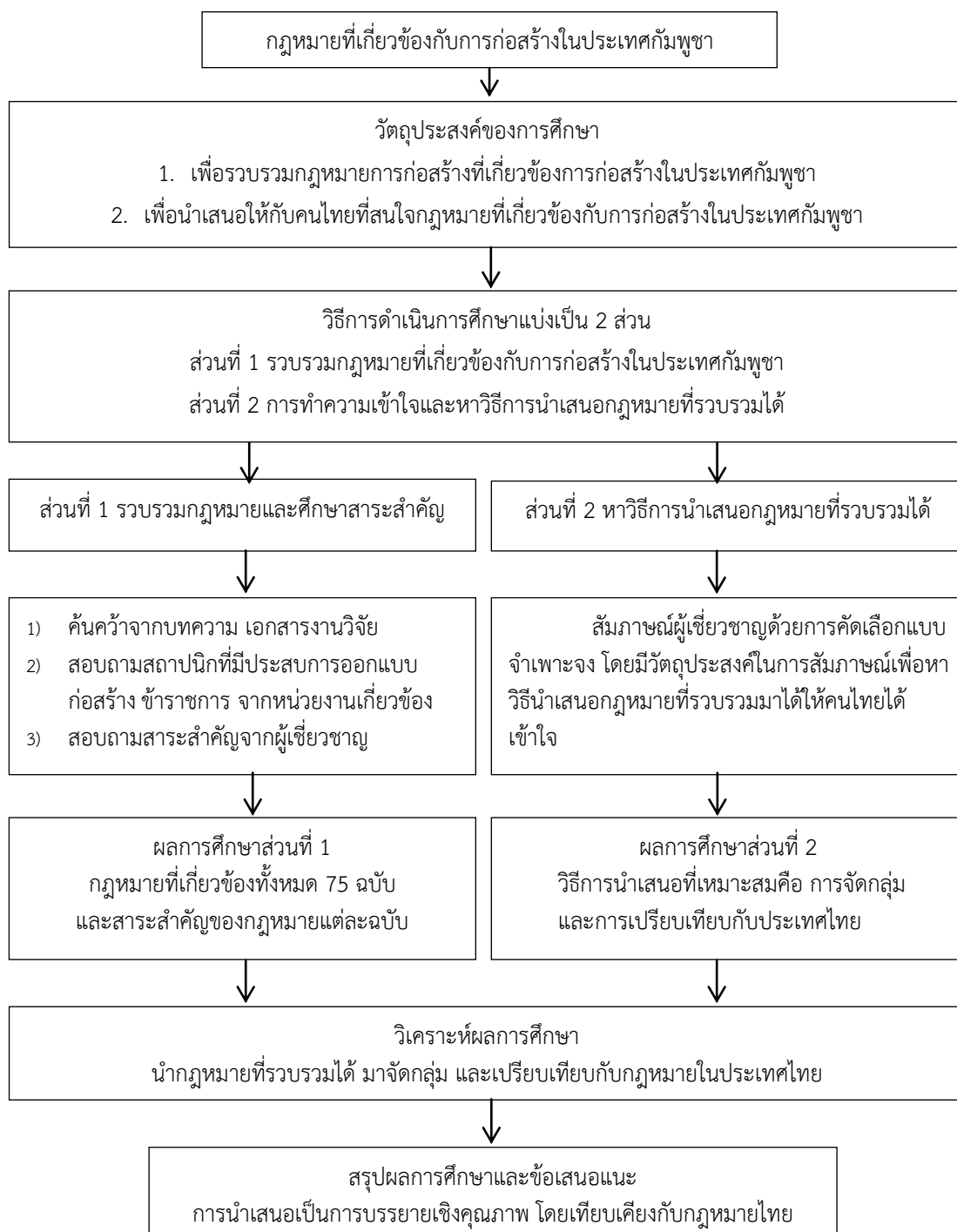
⁷⁷ Mr. Ros Vannoen (20 กรกฎาคม 2556,).

⁷⁸ Miss Sorphea Chheng (20 กรกฎาคม 2556).

⁷⁹ คุณสมพร จงสวัสดิ์พัฒนา (25 กรกฎาคม 2556,).

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการศึกษา



ภาพที่ 3.1 แสดงวิธีการดำเนินการศึกษา

1. รวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา

โดยวิธีการในการรวบรวมด้วยตัวเองจากการค้นคว้าในเวปไซด์ , สอบถามผู้มีประสบการณ์ ออกแบบก่อสร้าง ซึ่งจะได้รับความรู้กลับมา 2 ส่วนคือ กฎหมายภาษาราชการซึ่งเป็นภาษาเขมร และ เวปไซด์เพื่อให้สืบค้นกฎหมายภาษาอังกฤษ

1.1 จากเอกสารงานวิจัย บทความ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ในการรวบรวมกฎหมายฉบับ แปลภาษาอังกฤษนั้น โดยการแบ่งตามแหล่งที่มาจำนวน 32 แหล่ง สามารถค้นได้จาก แหล่งต่างๆดังนี้

ลำดับ	ที่มา	แหล่งสืบค้น	กฎหมายที่รวบรวมได้
1)	The Council for the Development of Cambodia (CDC)	www.cambodiainvestment.gov.kh	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน แบ่งเป็น 16 หมวด - Constitution, The National Assembly - Government - Judiciary - General - Investment - SEZ/Industrial Land - Business & Industry - Taxation & Accounting - Banking & Finance - Trade - Labor - Intellectual Rights - Infrastructure, Transport & Land - Tourism - Agriculture, Environment - Social
2)	Phnom Penh the Charming City <small>ข่าวและเหตุการณ์ในกรุงพนมเปญ โดยสืบค้นในหัวข้อ Law</small>	www.phnompenh.gov.kh/	<ul style="list-style-type: none"> - Sub Decree 183 Land Size Adjustment of Boeung Kak Development Area 2011

3)	หนังสือพิมพ์ Phnom Penh Post ในหมวด Real estate, Laws	www.phnompenhpost.com	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายการขออนุญาตก่อสร้าง - กฎหมายจัดตั้งหน่วยงาน APSARA
4)	เอกสารประกอบการสัมมนา Investment Seminar Tokyo จากกระทรวงสิ่งแวดล้อม ในหัวข้อ Procedures for Environmental Impact Assessment in Cambodia	www.moe.gov.kh/	<ul style="list-style-type: none"> - law on environmental Protection and natural Resources Management 1996 - Law on Protected area Management 2008 - Sub-decree on EIA Process, 1999
5)	คณะกรรมการแม่น้ำโขง Mekong River Commission For Sustainable Development	www.mrcmekong.org	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายการส่งเสริมสิ่งแวดล้อม - กฎหมายการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
6)	P&A ASIA	www.pa-asia.net	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายที่ดิน - กฎหมายผังเมือง, - กฎหมายอาคารชุด - กฎหมายโรงแรม - กฎหมายโรงงาน
7)	BNG Legal	www.bnglegal.com	<ul style="list-style-type: none"> - Royal Kram No NS/RKM/1207/030 Promulgating the Civil Code - Law on the Tourism - Sub-Decree No. 16 on Hotel and Tourism Accommodation Services 2004 - Prakas No. 063 on Granting Tourism License to Hotel and Accommodation Services - Prakas No 106 on the

			Label Sample for Hotel Classification STAR I, II, III, IV and STAR V
8)	Legal & Regulatory updates in Cambodia จาก บริษัทที่ปรึกษาด้าน กฎหมายDFDL	www.dfdl.com/	- กฎหมายสถาปนิก
9)	Investment law in Cambodia จาก บริษัทที่ปรึกษาด้าน กฎหมาย Tonle group	www.tonlegroup.com/	- กฎหมายที่ดิน - กฎหมายผังเมือง
10)	คู่มือวิศวกรวิชาชีพ อาเซียน ของ สภา วิศวกร	www.coe.or.th	- Law on the Formation The Board of Engineers Cambodia 2009
11)	Cambodia Law จาก เว็บไซต์ A Gate Way To Cambodia	www.gocambodia.com	- กฎหมายที่ดิน กฎหมายผังเมือง
12)	Sectorial Law จาก เว็บไซต์ Laws And Regulations Of Cambodia	www.bigpond.com.kh/	- กฎหมายที่ดิน กฎหมายผังเมือง
13)	Cambodia Law Service	www.metheavy.com	- กฎหมายที่ดิน - กฎหมายผังเมือง
14)	The hierarchy of domestic Cambodia, Law Selection of Law Currently in force in Kingdom of Cambodia	http://cambodia.ohchr.org/	- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง มีหลายฉบับ สามารถสืบค้นได้สะดวก
15)	Laws, Regulations and Manual/Handbook, Cambodian Law	http://daracambodia.blogspot.com/	- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง มีหลายฉบับ สามารถสืบค้นได้สะดวก

16)	The Board Of Engineers Cambodia	www.bec.gov.kh	- Law on the Formation The Board of Engineers Cambodia 2009
17)	Cambodian Society of Architects	www.csacambodia.org/	- LAW-94 Land management Urban Planning and Construction - Sub Decree Social Land Concession - Sub Decree 86-97 Construction Permission - Sub Decree 48-02 Land Sporadic Registration - LAW-01 Land Law 01
18)	Doing Business in Cambodia 2014 , World Bank	www.doingbusiness.org/	- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้าง
19)	Cambodian Information Center	www.fig.net/	- กฎหมายที่ดินในประเทศกัมพูชา และขั้นตอนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน
20)	Effective Urban Infrastructure Program จากเว็บไซต์ Siem Reap Municipality	www.cdia.asia/	- กฎหมายการจัดตั้งหน่วยงาน APSARA กฎหมายอาคาร
21)	Cambodia Sihanoukville Special Economic Zone	www.ssez.com/	- กฎหมายการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ
22)	Legal documents concerning Angkor and the region of Siem Reap จาก APSARA Authority	www.autoriteapsara.org/	- Royal Decree on Establishing a National Authority for the Protection and Management of Angkor and the Region of Siem Reap - named APSARA

			1995
23)	Laws and Regulations จาก Open Development Cambodia	http://www.opendevlopmentcambodia.net/	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายแบ่งออกเป็น 15 หมวด - Agriculture and Fishing - Constitution and Rights - Energy - Environment, Land and NRM - Extractive Industry - Government and Governance - Industry - Infrastructure - International Treaty Obligations of Cambodia - Judiciary and Courts - Labor - Population & Censuses - Social Development - Trade and Investment - Urban Development
24)	Ministry of Tourism	www.mot.gov.th	- Law on Tourism 2009
25)	Ministry of Public Works and Transport	www.mpwt.gov.kh/	- Law on Land Traffic 2006
26)	Cambodia Disable People's Organization	http://www.cdpo.org/	- Law on the Protection and the Promotion of Rights of Persons with Disability 2009
27)	Ministry of Land management Urban Planning and Construction	http://www.mlmupc.gov.kh/	- กฎหมายที่ดิน ผังเมือง การก่อสร้าง
28)	Electricity Authority of Cambodia	http://www.eac.gov.kh/	- กฎหมายเกี่ยวกับไฟฟ้า

29)	Forestry Administration	http://www.forestry.gov.kh/	- กฎหมายเกี่ยวกับการอนุรักษ์ป่า
30)	Ministry of Health	http://www.moh.gov.kh/	- กฎหมายด้านสุขภาพอนามัย
31)	Telecommunication Regulator Of Cambodia	http://www.trc.gov.kh/	- กฎหมายด้านโทรคมนาคม - กฎหมายกำหนดมาตรฐานการติดตั้งและค่าธรรมเนียมต่างๆ
32)	Water Environment Partnership in Asia (WEPA)	http://www.wepa-db.net/	- กฎหมายการจัดการทรัพยากรน้ำ

ตารางที่ 5 กฎหมายที่รวบรวมได้ แบ่งตามแหล่งที่มาของกฎหมาย

1.2 จากการการสัมภาษณ์สถาปนิก วิศวกร ข้าราชการ และผู้มีประสบการณ์ออกแบบก่อสร้างในประเทศกัมพูชา 16 ท่าน โดยการแบ่งตามผู้ให้สัมภาษณ์

ลำดับ	ผู้ให้สัมภาษณ์	อาชีพ และ ตำแหน่ง	กฎหมายและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
1)	Mr. Touch Samnang	Deputy Director of Overseas Cambodia Investment Corporation	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายสิ่งแวดล้อมกับการก่อสร้างโรงแรม - กฎหมายสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง - Ministry of Environment - กฎหมายขออนุญาต, กระทรวงที่เกี่ยวข้องคือ กระทรวงการจัดการที่ดินผังเมืองและการก่อสร้าง - Ministry of Land Management Urban Planning and Construction - กฎหมายผังเมืองกำหนดความสูงและ FAR แต่พื้นที่ในพนมเปญ แตกต่างกัน - Phnom Penh the Charming City - Development Master Plan

2)	Mr. Jim Vuthy	Senior Architect Overseas Cambodia Investment Corporation มีประสบการณ์ก่อสร้าง โครงการ CANADIA TOWER	- กฎหมายที่ดิน - Compilation of Laws and Legal Regulations Relating to Land ดร. ฮับ พอลลี มหาวิทยาลัย ภูมิพนธ์นิติศาสตร์ และ วิทยาศาสตร์เศรษฐกิจ
3)	Mr. Keo Sothy	Assistant, Overseas Cambodia Investment Corporation มีหน้าที่ขอ อนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยตรง	- กฎหมายที่กำหนด รายละเอียดการแสดงผล - เอกสารที่ใช้ประกอบ
4)	Mr. Ra Borey Vuth	Architect Overseas Cambodia Investment Corporation	- กฎหมายอาคารชุด - กฎหมายที่ดิน - กฎหมายการขออนุญาต ก่อสร้าง
5)	Mr. Ros Vannoeun	Interior Designer , Project Manager , Borey Peng Houth	- กฎหมายการขออนุญาต โครงการจัดสรร - หน่วยงานขออนุญาต โครงการหมู่จัดสรร
6)	Miss Sorphea Chheng	Architect , Borey Peng Houth	- กฎหมายการขออนุญาต ก่อสร้าง - หน่วยงานที่ให้อนุญาต โครงการหมู่บ้านจัดสรร
7)	Mr.Treviss Loy	Architect G9	- กฎหมายผังเมือง - แผนผังการใช้ประโยชน์ ที่ดิน กัมพูชา - เอกสารประกอบการเรียน การสอน ในมหาวิทยาลัย Norton University - เว็บไซต์ Cambodian Architect Society
8)	คุณวัชร จงสุวัฒน์	ประธานบริษัท A7 Corporation Co.Ltd.	- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ ออกแบบโดยได้แนะนำหลัก ในการออกแบบว่า ขอให้ยึด มาตรฐานการออกแบบไม่

			<p>ว่าจะเป็น ของประเทศไทย หรือ มาตรฐานของอเมริกา อย่างไรก็ดีอย่างหนึ่ง เพราะในการก่อสร้างจะมีทีมงานที่ปรึกษาของเจ้าของโครงการ ในการตรวจสอบงาน ออกแบบ และตั้งคำถาม เรื่องมาตรฐานการออกแบบ เช่น การป้องกันอัคคีภัย ความแข็งแรง งานระบบ ต่างๆ</p>
9)	Mr. Somethearith Din	Co-founder and ceo, the frangipani villa (cambodia) co. Ltd.frangipani villa hotels	<ul style="list-style-type: none"> - ขั้นตอนการขออนุญาต ก่อสร้างโรงแรมในภาพกว้าง ได้แก่ สถานที่ไปยื่น ขออนุญาต - เอกสารที่ใช้ยื่น ทำให้ผู้วิจัย สนใจกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กับการประกอบธุรกิจ โรงแรม - การขออนุญาตโรงแรม - เว็บไซต์ Ministry of Tourism
10)	Mr. Keuk Narin	Vice president of arc asia real estate cambodia	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายการขออนุญาต ก่อสร้าง - กฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้อง กับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในประเทศ กัมพูชา
11)	Mr. Sin Sochiet	Managing Director AGROUP FOUR	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ ออกแบบก่อสร้าง และการ ผังเมือง
12)	Mr. Bunseang	Architect Principal Bunseang Architects & Associates	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ ออกแบบ ก่อสร้าง ใน ประเทศกัมพูชา
13)	Mr. Duong Samkeat	Deputy Director of EIA Department	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ ประเมินผลกระทบด้าน

			สิ่งแวดล้อมในประเทศ กัมพูชา และ กระทรวงที่ รับผิดชอบโดยตรง คือ Ministry of Environment
14)	Mr. Lao Tip Seiha	Department of Construction Director , Ministry of Land Management Urban Planning and Construction	- กฎหมายการขออนุญาต ก่อสร้าง - Law Land Management Urban Planning and Construction
15)	คุณสุทธิโชค ชีระนิตติ	กรรมการผู้จัดการ KG Engineering	- APSARA Authority
16)	คุณสมพร จงสวัสดิ์ พัฒนา	วิศวกรโครงสร้าง บริษัท A7 Corporation	- ASI Standard ทำให้ผู้วิจัย สนใจกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กับวิศวกร - The Board Of Engineers Cambodia

ตารางที่ 6 กฎหมายที่รวบรวมได้ แบ่งตามผู้มีประสบการณ์ด้านการออกแบบก่อสร้าง

2. การนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมได้

การนำเสนอกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่รวบรวมได้ เพื่อให้ผู้สนใจได้รับทราบนั้น
ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายรวมจำนวน 5 ท่าน

- 1) รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วีริยศิริ
- 2) ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อธิพิณ ศรีเสาวลักษณ์
- 3) คุณภราดร ธัญญาพันธ์
- 4) คุณราศี ทองเงิน
- 5) รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

2.1 ความคิดเห็นในเรื่อง การจัดกลุ่ม จากการสัมภาษณ์ ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นเรื่อง การจัดกลุ่มกฎหมาย โดยอ้างอิงการสัมภาษณ์ ได้ดังนี้

“กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ประกอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับ ที่ดิน
กรรมสิทธิ์ ผังเมือง อาคาร สิ่งแวดล้อม ไฟฟ้า ประปา การจราจร พลังงาน สถาปนิก

และ วิศวกร เพื่อให้เข้าใจสามารถจัดเป็นกลุ่มได้ เป็น 4 กลุ่ม กฎหมายที่ดิน กฎหมายอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงานกฎหมายวิชาชีพและการออกแบบ”⁸⁰

“กฎหมายต้องมีความเป็นสากลเหมือนกัน เช่น ลำดับศักดิ์กฎหมาย กฎหมายผังเมืองกับกฎหมายควบคุมอาคาร แยกจากกัน ถูกต้องแล้ว เพราะ กฎหมายแต่ละสาขาจะออกโดยผู้เชี่ยวชาญในสาขานั้นๆ กฎหมายควบคุมอาคาร วัตถุประสงค์หลักคือการควบคุมอัคคีภัย โดยหลักการคือ ป้องกัน และ ระวัง การป้องกันได้แก่ การใช้วัสดุ มาตรฐานวัสดุต่างๆ (เกี่ยวกับ ชีวิต และทรัพย์สิน) การระงับ ได้แก่ หนีอย่างไร ดับอย่างไร (เกี่ยวกับ ชีวิต)”⁸¹

2.2 ความคิดเห็นในเรื่อง การเปรียบเทียบ จากการสัมภาษณ์ ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นเรื่องการเปรียบเทียบ โดยอ้างอิงการสัมภาษณ์ได้ดังนี้

“สามารถเปรียบเทียบโดยวิเคราะห์จากเหตุผลของกฎหมายที่มีการแก้ไขปรับปรุง ว่าแตกต่างจากฉบับเก่าอย่างไร เหตุใดจึงเปลี่ยน ในประเทศไทย การปรับปรุงกฎหมายมาจากการร้องเรียนของประชาชน ”⁸²

“ การอธิบายให้ผู้สนใจชาวไทยได้เข้าใจกฎหมายการก่อสร้างของประเทศกัมพูชา ต้องอธิบายเชิงเปรียบเทียบกับกฎหมายการก่อสร้างในประเทศไทย ซึ่งคนไทยมีความเข้าใจอยู่แล้ว”⁸³

“หลักคิดทฤษฎี กฎหมายควบคุมอาคารมีหลักคิดที่เป็นแกนกลาง กฎหมายมาเรียบเรียง เจตนารมณ์ จุดประสงค์ของกฎหมาย เช่น ควบคุม ส่งเสริม ลดปัญหา โครงสร้าง องค์การที่ดูแลบังคับใช้, คนรับผล, ทำไปเพื่ออะไร กฎหมายทั้งหมดทำเพื่ออะไร เช่น ส่งเสริม ควบคุม ผลที่เกิดขึ้นจริงๆเป็นไปตามนั้นหรือไม่โดยเปรียบเทียบผลที่เกิดขึ้นในปัจจุบันว่าเป็นไปตามนั้นหรือไม่”⁸⁴

⁸⁰ รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ (14 ธันวาคม 2557).

⁸¹ คุณภราดร ธัญญาพันธ์ (9 ตุลาคม 2556.).

⁸² คุณราศี ทองเงิน (9 เมษายน 2556.).

⁸³ รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ (20 มีนาคม 2557.).

⁸⁴ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์ (15 เมษายน 2556.).

บทที่ 4 ผลการศึกษา

จากวิธีการดำเนินการศึกษาในบทที่ 3 ทำให้ผู้วิจัยได้ผลการศึกษาออกมาเป็น 2 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 กฎหมายที่รวบรวมได้จากแหล่งต่างๆ รวมทั้งหมด 75 ฉบับ

ส่วนที่ 2 วิธีการในการนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมได้

1. ส่วนที่ 1 กฎหมายที่รวบรวมได้

ตารางแสดงกฎหมายที่รวบรวมได้ทั้ง 75 ฉบับ แบ่งตามแหล่งที่มาของกฎหมาย

ลำดับ	ชื่อกฎหมาย	ที่มาและแหล่งสืบค้น	ลำดับชั้น	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	สาระสำคัญของกฎหมายเกี่ยวกับ
1)	Land Law 1992	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Law	MLMLPC	กรรมสิทธิ์ที่ดิน
2)	Land Law 2001	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Law	MLMLPC	แก้ไขปรับปรุงกรรมสิทธิ์ที่ดิน
3)	Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings 2001	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Law	MLMLPC	อาคารชุด
4)	Law on Expropriation 2001	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Law	MLMLPC	เวนคืนที่ดิน
5)	Law on Land Management Urban Planning and Construction 1994	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Law	MLMLPC	การใช้ประโยชน์บนที่ดิน ผังเมือง และการก่อสร้าง

6)	Law on Declaration on Prohibition of Use of Voice over Internet 1995	Telecommunication Regulator Of Cambodia http://www.trc.gov.kh/	Law	MPT	อินเทอร์เน็ต
7)	The Electricity Law 2001	Electricity Authority of Cambodia http://www.eac.gov.kh/	Law	MIME	ไฟฟ้า
8)	Law on Land Traffic 2006	Ministry of Public Works and Transport www.mpwt.gov.kh/	Law	MPWT	จราจร
9)	Royal Decree on The Protection of Cultural Heritage 1996	APSARA Authority www.auriteapsara.org/	Royal Decree	MLMLPC MCF	การป้องกันโบราณสถาน
10)	Law on Environmental Protection and Natural Resource Management 1996	Ministry of Environment www.moe.gov.kh/	Law	MoE	การคุ้มครองทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
11)	Law On Protected Area In Tonle Sap Lake 2010	Water Environment Partnership in Asia (WEPA) http://www.wepa-db.net/	Law	MLMLPC	การคุ้มครองแม่น้ำตงเลสาป
12)	Law on Forestry 2002	Forestry Administration http://www.forestry.gov.kh/	Law	MAFF	การคุ้มครองป่าไม้
13)	Law on Protect Area 2007	Open Development Cambodia http://www.opend	Law	MoE	การคุ้มครองพื้นที่ธรรมชาติ

		developmentcambodia.net/			
14)	Law on the Protection and the Promotion of Rights of Persons with Disability 2009	Cambodia Disable People's Organization http://www.cdpo.org/	Law	MSVY	การคุ้มครองสิทธิของผู้พิการ
15)	Royal Decree on Establishing a National Authority for the Protection and Management of Angkor and the Region of Siem Reap - named APSARA 1995	APSARA Authority www.autoriteapsara.org/	Royal Decree	MLMLPC MCF	การแต่งตั้งหน่วยงานอัครา ดุแลจังหวัดเสียมเรียบ
16)	Royal Decree establishing the site of Koh Ke 2004	APSARA Authority www.autoriteapsara.org/	Royal Decree	MLMLPC	จัดตั้งให้พื้นที่ KohKeอยู่ภายใต้การดูแลของหน่วยงาน APSARA
17)	Law on the Formation The Board of Engineers Cambodia 2009	The Board Of Engineers Cambodia www.bec.gov.kh	Law	MLMLPC	วิชาชีพวิศวกรอำนาจหน้าที่ของสภาวิศวกร
18)	Law On Establishment of the Board of Architect Cambodia 2011	Open Development Cambodia http://www.opendvelopmentcambodia.net/	Law	MLMLPC	วิชาชีพสถาปนิกอำนาจหน้าที่ของสภาสถาปนิก
19)	Law on Management of Factories and	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Law	MIME	โรงงาน

	Handicrafts 2006				
20)	Law on Tourism 2009	Ministry of Tourism www.mot.gov.th	Law	MOT	โรงแรม และ สิ่งอำนวยความสะดวก
21)	Royal decree on the establishment of telecommunication regulator of Cambodia 2012	Telecommunication Regulator Of Cambodia http://www.trc.gov.kh/	Royal Decree	MPT	การแต่งตั้ง ควบคุมการ สื่อสาร โทรคมนาคม ของประเทศ กัมพูชา
22)	Sub-Decree 86 on Construction Permit 1997	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Sub-Decree	MLMLPC	การขออนุญาต ก่อสร้าง
23)	Sub-Decree 57 on the delegation of authority to sign on land ownership, transfer of land ownership, and building constructions in Phnom Penh 1994	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Sub-Decree	MLMLPC	คณะผู้แทน ของผู้มีอำนาจ ลงนามในการ เป็นเจ้าของ ที่ดินโอน กรรมสิทธิ์ที่ดิน และสิ่งปลูก สร้างอาคารใน พนมเปญ
24)	Sub-Decree 72- EIA Environment Impact Assessment Process 1999	Ministry of Environment www.moe.gov.kh/	Sub-Decree	MOE	ขั้นตอนการ จัดทำรายงาน วิเคราะห์ ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม
25)	Sub-Decree 48 Sporadic Land Registration 2002	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Sub-Decree	MLMLPC	การแบ่งแยก กรรมสิทธิ์ที่ดิน
26)	Sub-Decree 46 on the Procedures to establish	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Sub-Decree	MLMLPC	ขั้นตอนการ จัดทำ ระวัง ที่ดินและการ จดทะเบียน

	Cadastral Index Map and Land Register 2002				ที่ดิน
27)	Sub-Decree on the State Land Management 2005	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Sub-Decree	MLMLPC	การบริหารจัดการที่ดินรัฐ
28)	Sub-Decree 131 on the Determination of Maximum License Fee for Electric Power Service Providers in Cambodia 2001	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Sub-Decree	MIME	การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการจ่ายกระแสไฟฟ้าในประเทศกัมพูชา
29)	Sub-Decree 35 on The Use of Lands and Constructions in Siem Reap-Angkor Area 2013	Cambodia Special Economic Zone www.ssez.com/	Sub-Decree	MLMLPC	ผังเมืองจังหวัดเสียมเรียบ
30)	Sub-Decree 219 on Creation of Try Pheap Oyadav Special Economic Zone 2013	Cambodia Special Economic Zone www.ssez.com/	Sub-Decree	MLMLPC	การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ Try PheapOyadav
31)	Sub-Decree 285 on the Establishment of High-Park Special Economic Zone 2013	Cambodia Special Economic Zone www.ssez.com/	Sub-Decree	MLMLPC	การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ High-Park Special Economic Zone
32)	Sub-Decree 462 on Establishment of Sandong Sun Shell Svay Rieng Special Economic	Cambodia Special Economic Zone www.ssez.com/	Sub-Decree	MLMLPC	การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ Sandong Sun Shell SvayRieng

	Zone 2013				
33)	Sub-Decree 466 on Establishment of Zong Jian Jin Bian Jing Ji Te Chou Special Economic Zone 2013	Cambodia Special Economic Zone www.ssez.com/	Sub-Decree	MLMLPC	การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ Zongjian Jin Bian Jing JiTe Chou
34)	Sub-Decree 71 on Transfer of the Land in BOEUNG KAK development Zone from State Public Properties to State Private Properties 2010	Phnom Penh the Charming City www.phnompenh.gov.kh/	Sub-Decree	MLMLPC	การเปลี่ยนแปลงที่ดินบริเวณบึง BOEUNG KAK จากที่ดินรัฐเพื่อสาธารณะไปเป็นที่ดินรัฐเพื่อประโยชน์ของรัฐ
35)	Sub Decree 183 Land Size Adjustment of Boeung Kak Development Area 2011	Phnom Penh the Charming City www.phnompenh.gov.kh/	Sub-Decree	MLMLPC	การเปลี่ยนแปลงลักษณะที่ดินบริเวณ บึง BOEUNG
36)	Sub-Decree 79 concerning the Hotel Zone 1995	APSARA Authority www.autoriteapsara.org/	Sub-Decree	MLMLPC	การกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารโรงแรม
37)	Sub Decree on Requirements Definition For Building in Angkor Tourist City 2002	APSARA Authority www.autoriteapsara.org/	Sub-Decree	MLMLPC	หลักเกณฑ์อาคารที่จะก่อสร้างในเมืองท่องเที่ยว นครวัด
38)	Sub-Decree 215 on Determination of Management Zone within	Open Development Cambodia http://www.opendev.com/	Sub-Decree	MLMLPC	การบริหารจัดการพื้นที่เพื่อพิทักษ์ธรรมชาติ

	Natural Protected Zone to Sustainable Operable Zone 2013	developmentcambodia.net/			
39)	Sub-Decree 197 on Management of Roadside along National Road and Railway 2009	Ministry of Public Works and Transport www.mpwt.gov.kh/	Sub-Decree	MPWT	การบริหารจัดการเขตทางของทางหลวงแผ่นดินและทางรถไฟ
40)	Sub Decree 83 on Maximum Weight of Transport Vehicles Circulating on National Roads of the Kingdom of Cambodia 1999	Ministry of Public Works and Transport www.mpwt.gov.kh/	Sub-Decree	MPWT	น้ำหนักสูงสุดของยานพาหนะการขนส่งบนทางหลวงของราชอาณาจักรกัมพูชา
41)	Sub Decree 87 on the organization and functioning of the national committee of land management, urban planning and construction 1997	Ministry of Land management Urban Planning and Construction http://www.mlmpc.gov.kh/	Sub-Decree	MLMLPC	องค์กรและหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการที่ดินผังเมืองและการก่อสร้างระดับชาติ
42)	Sub-Decree 52 on The Creation of Phnom Penh Autonomous Water Supply Authority 1996	Phnom Penh the Charming City www.phnompenh.gov.kh/	Sub-Decree	MEF	การจัดตั้งการประปาส่วนกลาง กรุงพนมเปญ
43)	Sub-Decree 99 on Creation of	Ministry of Environment	Sub-Decree	MOE	การจัดตั้งคณะกรรมการ

	National Committee for management Climate Change 2012	www.moe.gov.kh/			ระดับชาติเรื่อง การเปลี่ยนแปลง อุณหภูมิ
44)	Sub-Decree 81 on the Modification of Sub-Decree on the Organization and Functioning of General Secretariat of Tonle Sap Basin Authority 2009	BNG Legal www.bnglegal.com	Sub-Decree	MOE	แก้ไข องค์กร และอำนาจหน้าที่ของ เลขาธิการ กลุ่มน้ำ โตนเลสาป
45)	Sub-Decree 57 On The Organization And Functioning Of The Ministry Of Environment 1997	Ministry of Environment www.moe.gov.kh/	Sub-Decree	MOE	อำนาจหน้าที่ และหน่วยงาน ภายใต้ กระทรวง สิ่งแวดล้อม
46)	Sub-Decree 77 on Establishment of Committee for Land Management and Urbanization at the Level of Municipality, Province, District and Khan 2012	BNG Legal www.bnglegal.com	Sub-Decree	MLMLPC	การแต่งตั้ง คณะกรรมการ ท้องถิ่น เกี่ยวกับการ จัดการที่ดิน ผัง เมื่อและการ ก่อสร้าง ระดับ จังหวัดและเขต
47)	Sub-Decree 107 on Establishment of National Environment and Health Committee 2010	Ministry of Environment www.moe.gov.kh/	Sub-Decree	MOE	การจัดตั้ง คณะกรรมการ สิ่งแวดล้อม และสุขภาพ อนามัย แห่งชาติ
48)	Sub-Decree 112	BNG Legal	Sub-	MLMLPC	การจัดตั้ง

	on Creation of Cadastral Information Technology Department of the Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 2012	www.bnglegal.com	Decree		สำนักงานที่ดินเทคโนโลยีสารสนเทศกระทรวงจัดการที่ดิน, การวางผังเมืองและการก่อสร้าง
49)	Sub-Decree 65 on Organization and Functioning of the Secretariat of National Committee of Bio-Safety 2012	Ministry of Environment www.moe.gov.kh/	Sub-Decree	MOE	องค์กรและการทำงานของสำนักเลขาธิการคณะกรรมการแห่งชาติBio-Safety
50)	Sub-Decree 62 on the Organization and Functioning of The Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 1999	Ministry of Land management Urban Planning and Construction http://www.mlmlpc.gov.kh/	Sub-Decree	MLMLPC	การทำงานอำนาจหน้าที่ของกระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง
51)	Sub-Decree 72 on The Promotion of the Inspectorate of the Ministry of Environment as the General Inspectorate 2002	Ministry of Environment www.moe.gov.kh/	Sub-Decree	MOE	การส่งเสริม ผู้ตรวจสอบของกระทรวงสิ่งแวดล้อม
52)	Sub-Decree 129 on the	The Board Of Engineers	Sub-Decree	MLMLPC	อำนาจและหน้าที่ของ

	Organization and Functioning of the General Secretariat of Cambodian Engineering Team 2009	Cambodia www.bec.gov.kh			เลขานุการ คณะกรรมการ วิชาชีพวิศวกรรม
53)	Sub-Decree 111 on Organization and Functioning of the Secretariat General of Board of Architects Cambodia 2012	Open Development Cambodia http://www.opendevdevelopmentcambodia.net/	Sub-Decree	MLMLPC	อำนาจและหน้าที่ของ เลขานุการสภา สถาปนิก
54)	Sub-Decree 27 on Water Pollution Control 1999	Water Environment Partnership in Asia (WEPA) http://www.wepa-db.net/	Sub-Decree	MOE	การควบคุมน้ำ เสีย
55)	Sub-Decree 463 on Establishment of Laboratory of the Board of Engineers Cambodia 2013	The Board Of Engineers Cambodia www.bec.gov.kh	Sub-Decree	MLMLPC	การจัดตั้ง ห้องปฏิบัติการ ของคณะ วิศวกรกัมพูชา
56)	Sub-Decree 58 on the Mechanism and Procedure for Implementing the Law on Bio safety 2010	Water Environment Partnership in Asia (WEPA) http://www.wepa-db.net/	Sub-Decree	MOE	กลไกและ วิธีการ ดำเนินการตาม กฎหมายว่า ด้วยความ ปลอดภัยทาง ชีวภาพ
57)	Sub-Decree 42 on the Control of Air Pollution and Noise Disturbance	Mekong River Commission For Sustainable Development	Sub-Decree	MOE	ควบคุมมลพิษ และเสียง รบกวน

	2000	www.mrcmekong.org			
58)	Sub Decree On Community Forestry Management 2003	Ministry of Environment www.moe.gov.kh/	Sub-Decree	MAFF	การบริหารจัดการป่าชุมชน
59)	Sub-Decree 36 on Solid Waste Management 1999	Mekong River Commission For Sustainable Development www.mrcmekong.org	Sub-Decree	MOE	การจัดการขยะ
60)	Sub-Decree 126 On The management and use of co-owner Building 2009	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Sub-Decree	MLMLPC	การจัดการและการใช้อาคารที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม
61)	Sub-Decree 82 Determination of proportion and method for calculating the number of private units that may be owned by foreigners in a co-owned building 2010	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Sub-Decree	MLMLPC	วิธีการคำนวณสัดส่วนของอาคารชุดที่ชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของได้
62)	Sub-Decree 54 Principles For Determining The Reasonable Cost In Electricity Business 2005	Electricity Authority of Cambodia http://www.eac.gov.kh/	Sub-Decree	MIME	หลักสำหรับการกำหนดค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมในธุรกิจไฟฟ้า
63)	Prakas 1033 on	Mekong River	Prakas	MLMLPC	ประกาศพื้นที่

	declaration protected areas 1994	Commission For Sustainable Development www.mrcmekong.org			คุ้มครอง
64)	Prakas 76 on the Roles, Duties and Structures of Provincial and Municipal Department of Land Management, Urbanization, Construction and Cadastral, and Offices Under the Department 1999	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Prakas	MLMLPC	เกี่ยวกับ บทบาทหน้าที่ และโครงสร้าง ของจังหวัด และเทศบาล สำนักผังเมือง การก่อสร้าง และสำนักงาน ที่ดินและ สำนักงาน ภายใต้กรม
65)	Prakas 1033 on The Prohibition of Forest Logging, Construction of Sawmill, Charcoal Kiln, Tile-brick Kiln, Lime Kiln, Tobacco Kiln in the Preserved Natural Zone 1994	Ministry of Environment www.moe.gov.kh/	Prakas	MOE	ห้ามตัดไม้ป่า, การก่อสร้าง โรงเลื่อย, ถ่าน เตาเผา กระเบื้องอิฐ เตาเผาเตาเผา มะนาว, ยาสูบ ในเตาเผา ใน พื้นที่รักษา ธรรมชาติ
66)	Prakas of Multi-ministry 033 SHV.BRK Dated 12th Jan, 2006 on Service Charge 2006	Mekong River Commission For Sustainable Development www.mrcmekong.org	Prakas	MLMLPC	ค่าธรรมเนียม ในการขอ อนุญาต ก่อสร้าง
67)	Prakas 105 (RGC)	Ministry of Tourism	Prakas	MOT	หลักเกณฑ์แบ่ง

	on Classification of Hotels 2009	www.mot.gov.th			ประเภทโรงแรม
68)	Prakas 004 (MOT) on Organizing the Classification of Hotels 2009	Ministry of Tourism www.mot.gov.th	Prakas	MOT	การจัดจำแนกประเภทของโรงแรม
69)	Prakas 337 On Determination of the revenues from the Cadastral Service Fee 2002	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Prakas	MLMLPC	ในการหารายได้จากค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับที่ดินบริการ
70)	Prakas 206 on Interconnection of Telecommunication 2009	Telecommunication Regulator Of Cambodia http://www.wepa-db.net/	Prakas	MPT	เชื่อมต่อโครงข่ายโทรคมนาคม
71)	Prakas 701 on establishment of specific requirement of electric power technical standards of the kingdom of Cambodia 2012	Electricity Authority of Cambodia http://www.eac.gov.kh/	Prakas	MIME	ในการจัดตั้งของมาตรฐานทางเทคนิคพลังงานไฟฟ้าพิเศษของราชอาณาจักรกัมพูชา
72)	Prakas 470 On Establishment Of General Requirement Of Electric Power Technical Standards 2004	Electricity Authority of Cambodia http://www.eac.gov.kh/	Prakas	MIME	การจัดตั้งของความต้อ่งการทั่วไปมาตรฐานทางเทคนิคของไฟฟ้า
73)	Prakas 75 on Management of Consulting and	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Prakas	MLMLPC	การบริหารจัดการบริษัทที่ปรึกษาการ

	Construction Firms 1999				ก่อสร้าง
74)	Prakas 192 on Management of Individual Consulting. 2007	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Prakas	MLMLPC	การบริหารจัดการ ของที่ปรึกษาที่เกี่ยวกับ งานก่อสร้าง
75)	Prakas 607 on Procedure for Factory License Application 2009	CDC www.cambodiainvestment.gov.kh	Prakas	MIME	ขั้นตอนในการรับใบประกอบการธุรกิจโรงงาน

ตารางที่ 7 แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่รวบรวมได้

หมายเหตุ กระทรวงที่เกี่ยวข้องได้แก่

- 1) MLMLPC หมายถึง กระทรวงการบริหารที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้าง (Ministry Of Land Management, Planning & Construction)
- 2) MOE หมายถึง กระทรวงสิ่งแวดล้อม (Ministry Of Environment)
- 3) MIME หมายถึง กระทรวงอุตสาหกรรม เหมืองแร่และพลังงาน (Ministry Of Industry Mines And Energy)
- 4) MOT หมายถึง กระทรวงการท่องเที่ยว (Ministry Of Tourism)
- 5) MCF หมายถึง กระทรวงวัฒนธรรมและศิลปากร (Ministry Of Culture And Fine Arts)
- 6) MPWT หมายถึง กระทรวงโยธาธิการและการขนส่ง (Ministry Of Public Works And Transport)
- 7) MPT หมายถึง กระทรวงไปรษณีย์และโทรคมนาคม (Ministry Of Post And Telecommunication)
- 8) MSVY หมายถึง กระทรวงกิจการสังคมและทหารผ่านศึก (Ministry Of Social Affairs, War Veterans, & Youth Rehabilitations)
- 9) MEF หมายถึง กระทรวงเศรษฐกิจและการคลัง (Ministry Of Economy And Finance)
- 10) MAFF หมายถึง กระทรวงเกษตร ป่าไม้ และการประมง (Ministry Of Agriculture Forestry And Fisheries)

2. ส่วนที่ 2 วิธีการในการนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมได้

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อค้นหาวิธีการในการนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมมาให้คนไทยผู้สนใจเข้าใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศ

กัมพูชาใช้วิธีการ **การจัดกลุ่ม และการเปรียบเทียบ** โดยการจัดกลุ่มนั้นสามารถจัดได้โดยใช้หลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่

- 2.1 จัดกลุ่มตามลำดับชั้นของกฎหมาย ในขั้นตอนต่อไปผู้วิจัยจะนำกฎหมายที่รวบรวมได้ มาแบ่งกลุ่มแยกตามลำดับชั้น เช่น Law ลำดับชั้นสูงสุด Sub Decree และ Prakas
- 2.2 จัดกลุ่มตามหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในขั้นตอนต่อไปผู้วิจัย จะนำกฎหมายที่รวบรวมได้ มาแบ่งกลุ่ม ตามหน่วยงานที่ออกกฎหมาย ซึ่ง ระบุไว้ในย่อหน้าแรกของกฎหมายแต่ละฉบับ เช่น ออกตามอำนาจของกฎหมายฉบับใด หรือ หน่วยงาน ในที่นี้คือ กระทรวง
- 2.3 จัดกลุ่มตามช่วงเวลาที่ใช้กฎหมาย ในขั้นตอนต่อไปผู้วิจัยนำกฎหมายที่รวบรวมได้ มาแบ่งเป็นกลุ่ม ตามช่วงเวลา โดยสมมุติช่วงเวลาประมาณ 4-5 ปี เพื่อแบ่งกลุ่มกฎหมายที่รวบรวมมาได้
- 2.4 จัดกลุ่มตามสาระสำคัญของกฎหมาย ในขั้นตอนนี้ ผู้วิจัยจะนำกฎหมายที่รวบรวมได้ มาแบ่งเป็นกลุ่ม ตามสาระสำคัญของกฎหมายแต่ละฉบับ ที่ได้จากการสอบถามผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย และนำกฎหมายมาจัดให้ตรงกับสาระสำคัญของกลุ่มกฎหมาย เช่น กฎหมายที่ดิน กฎหมายอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงาน กฎหมายวิชาชีพการออกแบบ

บทที่ 5 วิเคราะห์ผลการศึกษา

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่รวบรวมได้มีหลายฉบับ เพื่อให้มีความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย การนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมมาได้นั้นทำได้ 2 ขั้นตอนคือ การจัดกลุ่ม และการเปรียบเทียบกับกฎหมายในประเทศไทย ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การจัดกลุ่ม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา รวมทั้ง 75 ฉบับ ผู้วิจัยได้นำกฎหมายดังกล่าว สามารถจัดกลุ่มโดยใช้หลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่ ลำดับชั้นกฎหมาย หน่วยงานที่บังคับใช้กฎหมาย ปีที่ประกาศใช้กฎหมาย และ สาระสำคัญของกฎหมาย

ขั้นตอนที่ 2 การเปรียบเทียบกับกฎหมายในประเทศไทย ผู้วิจัยได้นำจำนวนของกฎหมายที่แบ่งตามสาระสำคัญ มาเปรียบเทียบกับจำนวนของกฎหมายของประเทศไทยที่แบ่งกลุ่มตามสาระสำคัญ

1. การจัดกลุ่มกฎหมายที่รวบรวมมาได้

การจัดกลุ่ม	รายละเอียด	จำนวน
1. ตามลำดับชั้นกฎหมาย ⁸⁵	1.1 Law ซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุด เกี่ยวกับ ที่ดิน ผังเมือง การก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา โรงงาน ป่าไม้ การจราจร อาคารชุด โรงแรม สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ การป้องกันคุ้มครองได้แก่ โบราณสถาน สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ การแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หน่วยงาน กำกับดูแลวิชาชีพสถาปัตยกรรม วิชาชีพวิศวกรรม	21 ฉบับ
	1.2 กฎหมายลำดับรองหรือ Sub Decree เกี่ยวกับ การขออนุญาตก่อสร้าง การทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ การบริหารอาคารชุด ฯลฯ	41 ฉบับ
	1.3 กฎหมายลำดับชั้นถัดมาหรือ Prakas เกี่ยวกับ ค่าธรรมเนียม และการอธิบายความหมายของพื้นที่ควบคุม ฯลฯ	13 ฉบับ
รวม		75 ฉบับ

⁸⁵. "United Nation Office of the High Commissioner for Human Rights in Cambodia." Retrieved September 2005, from <http://www.ohchr.org/>.

ตารางที่ 8 แสดงจำนวนกฎหมายที่จัดกลุ่มตามลำดับชั้น

การจัดกลุ่ม	รายละเอียด	จำนวน
2. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	2.1 กระทรวงการบริหารที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้าง (Ministry of Land Management Urban Planning and Construction) ได้แก่ กฎหมายที่ดิน กฎหมายอาคารชุด กฎหมายสัมปทานที่ดิน กฎหมายการจัดการที่ดินผังเมือง และการก่อสร้าง กฎหมายพิทักษ์ลุ่มน้ำ โตนเลสอป กฎหมายวิชาชีพวิศวกรรม และวิชาชีพสถาปัตยกรรม กฎหมายการขออนุญาตก่อสร้าง	39 ฉบับ
	2.2 กระทรวงสิ่งแวดล้อม (Ministry of Environment) ได้แก่ กฎหมายการป้องกันสิ่งแวดล้อมและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ กฎหมายการจัดการมลภาวะ เสียง รบกวนและการบำบัดน้ำเสีย	12 ฉบับ
	2.3 กระทรวงอุตสาหกรรมเหมืองแร่และพลังงาน (Ministry of Industry, Mines and Energy) ได้แก่ กฎหมายไฟฟ้า กฎหมายโรงงาน	7 ฉบับ
	2.4 กระทรวงการท่องเที่ยว (Ministry of Tourism) ได้แก่ กฎหมายท่องเที่ยว เกณฑ์การกำหนดโรงแรมขนาด 1-5 ดาว	3 ฉบับ
	2.5 กระทรวงวัฒนธรรมและศิลปากร (Ministry of Culture and Fine Arts) และ กระทรวงการบริหารที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้าง (Ministry of Land Management Urban Planning and Construction) ได้แก่ กฎหมายการแต่งตั้งพื้นที่พิทักษ์ศิลปวัฒนธรรม กฎหมายการจัดตั้งหน่วยงานบริหารจัดการพื้นที่โดยรอบนครวัด จังหวัดเสียมเรียบ	12 ฉบับ
	2.6 กระทรวงโยธาธิการและการขนส่ง (Ministry of Public Works and Transport) ได้แก่ กฎหมายจราจร กฎหมายการบริหารจัดการเขตทางสาธารณะตลาดเส้นทางหลวงและทางรถไฟ	3 ฉบับ
	2.7 กระทรวงไปรษณีย์และโทรคมนาคม (Ministry of Posts	3 ฉบับ

	and Telecommunications) ได้แก่ กฎหมายด้าน โทรคมนาคม	
	2.8 กระทรวงกิจการสังคมและทหารผ่านศึก (Ministry of Social Affairs, Veterans and Youth Rehabilitation) ได้แก่ กฎหมายการส่งเสริมสิทธิผู้พิการ	1 ฉบับ
	2.9 กระทรวงเศรษฐกิจและการคลัง (Minister of Economy and Finance) ได้แก่ การจัดตั้งหน่วยงานประปาส่วน จังหวัดพนมเปญ	1 ฉบับ
	2.10 กระทรวงเกษตร ป่าไม้ และการประมง (Ministry of Agriculture Forestry and Fisheries) ได้แก่ กฎหมายป่า ไม้ และการบริหารจัดการป่าชุมชน	2 ฉบับ
	รวม	75 ฉบับ

ตารางที่ 9 แสดงจำนวนกฎหมายที่จัดกลุ่มตามหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การจัดกลุ่ม	รายละเอียด	จำนวน
3. ช่วงเวลาที่ ประกาศใช้ กฎหมาย	3.1 ค.ศ. 1992 – 1996 (พ.ศ. 2535 – 2539) ได้แก่ กฎหมาย ที่ดิน กฎหมายผังเมือง กฎหมายปกป้องโบราณสถาน กฎหมายจัดตั้งหน่วยงานบริหารจัดการ โดยรอบนครวัด จังหวัดเสียมเรียบ กฎหมายการป้องกันพื้นที่ธรรมชาติและ การจัดการทรัพยากรธรรมชาติ	11 ฉบับ
	3.2 ค.ศ. 1997 – 2001 (พ.ศ. 2540 – 2544) ได้แก่ กฎหมาย ที่ดินฉบับปรับปรุงใหม่ กฎหมายอาคารชุด กฎหมาย สัมปทานที่ดินรัฐ กฎหมายไฟฟ้า การขออนุญาตก่อสร้าง ก่อสร้าง กฎหมายการจัดตั้งหน่วยงานประปา พนมเปญ	14 ฉบับ
	3.3 ค.ศ. 2002 – 2006 (พ.ศ. 2545 – 2549) ได้แก่ กฎหมาย ป่าไม้ กฎหมายจราจร กฎหมายโรงงาน กฎหมายการควบคุม มลภาวะ การบริหารจัดการอาคารชุด กฎหมายการจัดการ เขตทางสาธารณะตลาดถนนหลวง และ ทางรถไฟ	13 ฉบับ
	3.4 ค.ศ. 2007 – 2013 (พ.ศ. 2550 – 2556) ได้แก่ กฎหมาย พิทักษ์พื้นที่ธรรมชาติ กฎหมายกำหนดสิทธิผู้พิการ กฎหมาย วิชาชีพวิศวกรรม กฎหมายท่องเที่ยวและโรงแรม การจัดตั้ง	36 ฉบับ

	เขตเศรษฐกิจพิเศษ 21 แห่ง	
		รวม 75 ฉบับ

ตารางที่ 10 แสดงจำนวนกฎหมายที่จัดกลุ่มตามช่วงเวลาประกาศใช้

การจัดกลุ่ม	รายละเอียด	จำนวน
4. สาระสำคัญ	4.1 กฎหมายที่ดิน ได้แก่ กฎหมายกรรมสิทธิ์ที่ดิน กฎหมายอาคารชุด กฎหมายผังเมือง และการก่อสร้าง	29 ฉบับ
	4.2 กฎหมายอาคาร ได้แก่ กฎหมายป้องกันพื้นที่ธรรมชาติ กฎหมายพิทักษ์ โบราณสถาน กฎหมายสิทธิผู้พิการ	13 ฉบับ
	4.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงาน ได้แก่ กฎหมายป้องกันสิ่งแวดล้อมและการจัดทรัพยากรธรรมชาติ กฎหมายจรรยาไฟฟ้า ประปา	28 ฉบับ
	4.4 กฎหมายวิชาชีพการออกแบบ ได้แก่ กฎหมายวิชาชีพวิศวกรรม และวิชาชีพสถาปนิก	5 ฉบับ
	รวม	75 ฉบับ

ตารางที่ 11 แสดงจำนวนกฎหมายที่จัดกลุ่มตามสาระสำคัญ

1. กฎหมายดังกล่าวจัดกลุ่มตาม ลำดับชั้นกฎหมายพบว่า ประกอบด้วย

- 1.1 Law ซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุดจำนวน 21 ฉบับ เกี่ยวกับ ที่ดิน ผังเมือง การก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา โรงงาน ป่าไม้ การจราจร อาคารชุด โรงแรม สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ การป้องกันคุ้มครอง ได้แก่ โบราณสถาน สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ การแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หน่วยงาน กำกับดูแลวิชาชีพสถาปัตยกรรม วิชาชีพวิศวกรรมได้แก่
 - 1.1.1 Land Law 1992
 - 1.1.2 Land Law 2001
 - 1.1.3 Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings 2001
 - 1.1.4 Law on Expropriation 2001
 - 1.1.5 Law on Land Management Urban Planning and Construction 1994
 - 1.1.6 Law on Declaration on Prohibition of Use of Voice over Internet 1995
 - 1.1.7 The Electricity Law 2001
 - 1.1.8 Law on Land Traffic 2006

- 1.1.9 Royal Decree on The Protection of Cultural Heritage 1996
 - 1.1.10 Law on Environmental Protection and Natural Resource Management 1996
 - 1.1.11 Law On Protected Area In Tonle Sap Lake 2010
 - 1.1.12 Law on Forestry 2002
 - 1.1.13 Law on Protect Area 2007
 - 1.1.14 Law on the Protection and the Promotion of Rights of Persons with Disability 2009
 - 1.1.15 Royal Decree on Establishing a National Authority for the Protection and Management of Angkor and the Region of Siem Reap - named APSARA 1995
 - 1.1.16 Royal Decree establishing the site of Koh Ke 2004
 - 1.1.17 Law on the Formation The Board of Engineers Cambodia 2009
 - 1.1.18 Law On Establishment of the Board of Architect Cambodia 2011
 - 1.1.19 Law on Management of Factories and Handicrafts 2006
 - 1.1.20 Law on Tourism 2009
 - 1.1.21 Royal decree on the establishment of telecommunication regulator of Cambodia 2012
- 1.2 กฎหมายลำดับรองหรือ Sub Decree จำนวน 41 ฉบับเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง การทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ การบริหาร อาคารชุด ฯลฯ
- 1.2.1 Sub-Decree 86 on Construction Permit 1997
 - 1.2.2 Sub-Decree 57 on the delegation of authority to sign on land ownership, transfer of land ownership, and building constructions in Phnom Penh 1994
 - 1.2.3 Sub-Decree 72-EIA Environment Impact Assessment Process 1999
 - 1.2.4 Sub-Decree 48 Sporadic Land Registration 2002
 - 1.2.5 Sub-Decree 46 on the Procedures to establish Cadastral Index Map and Land Register 2002
 - 1.2.6 Sub-Decree on the State Land Management 2005

- 1.2.7 Sub-Decree 131 on the Determination of Maximum License Fee for Electric Power Service Providers in Cambodia 2001
- 1.2.8 Sub-Decree 35 on The Use of Lands and Constructions in Siem Reap-Angkor Area 2013
- 1.2.9 Sub-Decree 219 on Creation of Try Pheap Oyadav Special Economic Zone 2013
- 1.2.10 Sub-Decree 285 on the Establishment of High-Park Special Economic Zone 2013
- 1.2.11 Sub-Decree 462 on Establishment of Sandong Sun Shell Svay Rieng Special Economic Zone 2013
- 1.2.12 Sub-Decree 466 on Establishment of Zong Jian Jin Bian Jing Ji Te Chou Special Economic Zone 2013
- 1.2.13 Sub-Decree 71 on Transfer of the Land in BOEUNG KAK development Zone from State Public Properties to State Private Properties 2010
- 1.2.14 Sub Decree 183 Land Size Adjustment of Boeung Kak Development Area 2011
- 1.2.15 Sub-Decree 79 concerning the Hotel Zone 1995
- 1.2.16 Sub Decree on Requirements Definition For Building in Angkor Tourist City 2002
- 1.2.17 Sub-Decree 215 on Determination of Management Zone within Natural Protected Zone to Sustainable Operable Zone 2013
- 1.2.18 Sub-Decree 197 on Management of Roadside along National Road and Railway 2009
- 1.2.19 Sub Decree 83 on Maximum Weight of Transport Vehicles Circulating on National Roads of the Kingdom of Cambodia 1999
- 1.2.20 Sub Decree 87 on the organization and functioning of the national committee of land management, urban planning and construction 1997
- 1.2.21 Sub-Decree 52 on The Creation of Phnom Penh Autonomous Water Supply Authority 1996

- 1.2.22 Sub-Decree 99 on Creation of National Committee for management Climate Change 2012
- 1.2.23 Sub-Decree 81 on the Modification of Sub-Decree on the Organization and Functioning of General Secretariat of Tonle Sap Basin Authority 2009
- 1.2.24 Sub-Decree 57 On The Organization And Functioning Of The Ministry Of Environment 1997
- 1.2.25 Sub-Decree 77 on Establishment of Committee for Land Management and Urbanization at the Level of Municipality, Province, District and Khan 2012
- 1.2.26 Sub-Decree 107 on Establishment of National Environment and Health Committee 2010
- 1.2.27 Sub-Decree 112 on Creation of Cadastral Information Technology Department of the Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 2012
- 1.2.28 Sub-Decree 65 on Organization and Functioning of the Secretariat of National Committee of Bio-Safety 2012
- 1.2.29 Sub-Decree 62 on the Organization and Functioning of The Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 1999
- 1.2.30 Sub-Decree 72 on The Promotion of the Inspectorate of the Ministry of Environment as the General Inspectorate 2002
- 1.2.31 Sub-Decree 129 on the Organization and Functioning of the General Secretariat of Cambodian Engineering Team 2009
- 1.2.32 Sub-Decree 111 on Organization and Functioning of the Secretariat General of Board of Architects Cambodia 2012
- 1.2.33 Sub-Decree 27 on Water Pollution Control 1999
- 1.2.34 Sub-Decree 463 on Establishment of Laboratory of the Board of Engineers Cambodia 2013
- 1.2.35 Sub-Decree 58 on the Mechanism and Procedure for Implementing the Law on Bio safety 2010

- 1.2.36 Sub-Decree 42 on the Control of Air Pollution and Noise Disturbance 2000
- 1.2.37 Sub Decree On Community Forestry Management 2003
- 1.2.38 Sub-Decree 36 on Solid Waste Management 1999
- 1.2.39 Sub-Decree 126 On The management and use of co-owner Building 2009
- 1.2.40 Sub-Decree 82 Determination of proportion and method for calculating the number of private units that may be owned by foreigners in a co-owned building 2010
- 1.2.41 Sub-Decree 54 Principles For Determining The Reasonable Cost In Electricity Business 2005
- 1.3 กฎหมายลำดับชั้นถัดมาหรือ Prakasอีก 13 ฉบับ เกี่ยวกับ ค่าธรรมเนียม และการอธิบายความหมายของพื้นที่ควบคุม ฯลฯ
 - 1.3.1 Prakas 1033 on declaration protected areas 1994
 - 1.3.2 Prakas 76 on the Roles, Duties and Structures of Provincial and Municipal Department of Land Management, Urbanization, Construction and Cadastral, and Offices Under the Department 1999
 - 1.3.3 Prakas 1033 on The Prohibition of Forest Logging, Construction of Sawmill, Charcoal Kiln, Tile-brick Kiln, Lime Kiln, Tobacco Kiln in the Preserved Natural Zone 1994
 - 1.3.4 Prakas of Multi-ministry 033 SHV.BRK Dated 12th Jan, 2006 on Service Charge 2006
 - 1.3.5 Prakas 105 (RGC) on Classification of Hotels 2009
 - 1.3.6 Prakas 004 (MOT) on Organizing the Classification of Hotels 2009
 - 1.3.7 Prakas 337 On Determination of the revenues from the Cadastral Service Fee 2002
 - 1.3.8 Prakas 206 on Interconnection of Telecommunication 2009
 - 1.3.9 Prakas 701 on establishment of specific requirement of electric power technical standards of the kingdom of Cambodia 2012

- 1.3.10 Prakas 470 On Establishment Of General Requirement Of Electric Power Technical Standards 2004
 - 1.3.11 Prakas 75 on Management of Consulting and Construction Firms 1999
 - 1.3.12 Prakas 192 on Management of Individual Consulting. 2007
 - 1.3.13 Prakas 607 on Procedure for Factory License Application 2009
2. **กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทั้ง 75 ฉบับ มาจัดกลุ่มตาม หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพบว่า**
- 2.1 **กระทรวงการบริหารที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้าง (Ministry of Land Management Urban Planning and Construction) จำนวน 39 ฉบับ**
 - 2.1.1 Land Law 1992
 - 2.1.2 Land Law 2001
 - 2.1.3 Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings 2001
 - 2.1.4 Law on Expropriation 2001
 - 2.1.5 Law on Land Management Urban Planning and Construction 1994
 - 2.1.6 Law On Protected Area In Tonle Sap Lake 2010
 - 2.1.7 Royal Decree establishing the site of Koh Ke 2004
 - 2.1.8 Law on the Formation The Board of Engineers Cambodia 2009
 - 2.1.9 Law On Establishment of the Board of Architect Cambodia 2011
 - 2.1.10 Sub-Decree 86 on Construction Permit 1997
 - 2.1.11 Sub-Decree 57 on the delegation of authority to sign on land ownership, transfer of land ownership, and building constructions in Phnom Penh 1994
 - 2.1.12 Sub-Decree 48 Sporadic Land Registration 2002
 - 2.1.13 Sub-Decree 46 on the Procedures to establish Cadastral Index Map and Land Register 2002
 - 2.1.14 Sub-Decree on the State Land Management 2005
 - 2.1.15 Sub-Decree 35 on The Use of Lands and Constructions in Siem Reap-Angkor Area 2013

- 2.1.16 Sub-Decree 219 on Creation of Try Pheap Oyadav Special Economic Zone 2013
- 2.1.17 Sub-Decree 285 on the Establishment of High-Park Special Economic Zone 2013
- 2.1.18 Sub-Decree 462 on Establishment of Sandong Sun Shell Svay Rieng Special Economic Zone 2013
- 2.1.19 Sub-Decree 466 on Establishment of Zong Jian Jin Bian Jing Ji Te Chou Special Economic Zone 2013
- 2.1.20 Sub-Decree 71 on Transfer of the Land in BOEUNG KAK development Zone from State Public Properties to State Private Properties 2010
- 2.1.21 Sub Decree 183 Land Size Adjustment of Boeung Kak Development Area 2011
- 2.1.22 Sub-Decree 79 concerning the Hotel Zone 1995
- 2.1.23 Sub Decree on Requirements Definition For Building in Angkor Tourist City 2002
- 2.1.24 Sub-Decree 215 on Determination of Management Zone within Natural Protected Zone to Sustainable Operable Zone 2013
- 2.1.25 Sub Decree 87 on the organization and functioning of the national committee of land management, urban planning and construction 1997
- 2.1.26 Sub-Decree 77 on Establishment of Committee for Land Management and Urbanization at the Level of Municipality, Province, District and Khan 2012
- 2.1.27 Sub-Decree 112 on Creation of Cadastral Information Technology Department of the Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 2012
- 2.1.28 Sub-Decree 62 on the Organization and Functioning of The Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 1999

- 2.1.29 Sub-Decree 129 on the Organization and Functioning of the General Secretariat of Cambodian Engineering Team 2009
- 2.1.30 Sub-Decree 111 on Organization and Functioning of the Secretariat General of Board of Architects Cambodia 2012
- 2.1.31 Sub-Decree 463 on Establishment of Laboratory of the Board of Engineers Cambodia 2013
- 2.1.32 Sub-Decree 126 On The management and use of co-owner Building 2009
- 2.1.33 Sub-Decree 82 Determination of proportion and method for calculating the number of private units that may be owned by foreigners in a co-owned building 2010
- 2.1.34 Prakas 1033 on declaration protected areas 1994
- 2.1.35 Prakas 76 on the Roles, Duties and Structures of Provincial and Municipal Department of Land Management, Urbanization, Construction and Cadastral, and Offices Under the Department 1999
- 2.1.36 Prakas of Multi-ministry 033 SHV.BRK Dated 12th Jan, 2006 on Service Charge 2006
- 2.1.37 Prakas 337 On Determination of the revenues from the Cadastral Service Fee 2002
- 2.1.38 Prakas 75 on Management of Consulting and Construction Firms 1999
- 2.1.39 Prakas 192 on Management of Individual Consulting. 2007
- 2.2 กระทรวงสิ่งแวดล้อม (Ministry of Environment) จำนวน 12 ฉบับ**
 - 2.2.1 Law on Environmental Protection and Natural Resource Management 1996
 - 2.2.2 Sub-Decree 72-EIA Environment Impact Assessment Process 1999
 - 2.2.3 Sub-Decree 99 on Creation of National Committee for management Climate Change 2012

- 2.2.4 Sub-Decree 81 on the Modification of Sub-Decree on the Organization and Functioning of General Secretariat of Tonle Sap Basin Authority 2009
 - 2.2.5 Sub-Decree 107 on Establishment of National Environment and Health Committee 2010
 - 2.2.6 Sub-Decree 65 on Organization and Functioning of the Secretariat of National Committee of Bio-Safety 2012
 - 2.2.7 Sub-Decree 72 on The Promotion of the Inspectorate of the Ministry of Environment as the General Inspectorate 2002
 - 2.2.8 Sub-Decree 27 on Water Pollution Control 1999
 - 2.2.9 Sub-Decree 36 on Solid Waste Management 1999
 - 2.2.10 Sub-Decree 42 on the Control of Air Pollution and Noise Disturbance 2000
 - 2.2.11 Sub-Decree 58 on the Mechanism and Procedure for Implementing the Law on Bio safety 2010
 - 2.2.12 Prakas 1033 on The Prohibition of Forest Logging, Construction of Sawmill, Charcoal Kiln, Tile-brick Kiln, Lime Kiln, Tobacco Kiln in the Preserved Natural Zone 1994
- 2.3 กระทรวงอุตสาหกรรม เหมืองแร่และพลังงาน (Ministry of Industry, Mines and Energy) จำนวน 7 ฉบับ**
- 2.3.1 The Electricity Law 2001
 - 2.3.2 Law on Management of Factories and Handicrafts 2006
 - 2.3.3 Sub-Decree 131 on the Determination of Maximum License Fee for Electric Power Service Providers in Cambodia 2001
 - 2.3.4 Sub-Decree 54 Principles For Determining The Reasonable Cost In Electricity Business 2005
 - 2.3.5 Prakas 701 on establishment of specific requirement of electric power technical standards of the kingdom of Cambodia 2012
 - 2.3.6 Prakas 470 On Establishment Of General Requirement Of Electric Power Technical Standards 2004
 - 2.3.7 Prakas 607 on Procedure for Factory License Application 2009

- 2.4 กระทรวงการท่องเที่ยว (Ministry of Tourism) จำนวน 3 ฉบับ**
 - 2.4.1 Law on Tourism 2009
 - 2.4.2 Prakas 105 (RGC) on Classification of Hotels 2009
 - 2.4.3 Prakas 004 (MOT) on Organizing the Classification of Hotels 2009
- 2.5 กระทรวงวัฒนธรรมและศิลปากร (Ministry of Culture and Fine Arts) และ
กระทรวงการบริหารที่ดิน การวางผังเมืองและการก่อสร้าง (Ministry of Land
Management Urban Planning and Construction) จำนวน 2 ฉบับ**
 - 2.5.1 Royal Decree on The Protection of Cultural Heritage 1996
 - 2.5.2 Royal Decree on Establishing a National Authority for the
Protection and Management of Angkor and the Region of Siem
Reap - named APSARA 1995
- 2.6 กระทรวงโยธาธิการและการขนส่ง (Ministry of Public Works and Transport
)จำนวน 3 ฉบับ**
 - 2.6.1 Law on Land Traffic 2006
 - 2.6.2 Sub-Decree 197 on Management of Roadside along National Road
and Railway 2009
 - 2.6.3 Sub Decree 83 on Maximum Weight of Transport Vehicles
Circulating on National Roads of the Kingdom of Cambodia 1999
- 2.7 กระทรวงไปรษณีย์และโทรคมนาคม (Ministry of Posts and
Telecommunications) จำนวน 3 ฉบับ**
 - 2.7.1 Law on Declaration on Prohibition of Use of Voice over Internet
1995
 - 2.7.2 Royal decree on the establishment of telecommunication regulator
of Cambodia 2012
 - 2.7.3 Prakas 206 on Interconnection of Telecommunication 2009
- 2.8 กระทรวงกิจการสังคมและทหารผ่านศึก (Ministry of Social Affairs, Veterans
and Youth Rehabilitation) จำนวน 1 ฉบับ**
 - 2.8.1 Law on the Protection and the Promotion of Rights of Persons with
Disability 2009
- 2.9 กระทรวงเศรษฐกิจและการคลัง (Minister of Economy and Finance)
จำนวน 1 ฉบับ**

2.9.1 Sub-Decree 52 on The Creation of Phnom Penh Autonomous Water Supply Authority 1996

2.10 กระทรวงเกษตร ป่าไม้ และการประมง (Ministry of Agriculture Forestry and Fisheries) จำนวน 2 ฉบับ

2.10.1 Law on Forestry 2002

2.10.2 Sub Decree On Community Forestry Management 2003

3. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทั้ง 75 ฉบับเมื่อนำมาจัดกลุ่มตาม ช่วงเวลาที่ประกาศใช้ กฎหมาย พบว่า

3.1 ค.ศ. 1992 – 1996 จำนวน 11 ฉบับ ประกอบด้วย

3.1.1 Land Law 1992

3.1.2 Law on Land Management Urban Planning and Construction 1994

3.1.3 Royal Decree on Establishing a National Authority for the Protection and Management of Angkor and the Region of Siem Reap - named APSARA 1995

3.1.4 Law on Declaration on Prohibition of Use of Voice over Internet 1995

3.1.5 Royal Decree on The Protection of Cultural Heritage 1996

3.1.6 Law on Environmental Protection and Natural Resource Management 1996

3.1.7 Sub-Decree 57 on the delegation of authority to sign on land ownership, transfer of land ownership, and building constructions in Phnom Penh 1994

3.1.8 Sub-Decree 79 concerning the Hotel Zone 1995

3.1.9 Prakas 1033 on declaration protected areas 1994

3.1.10 Prakas 1033 on The Prohibition of Forest Logging, Construction of Sawmill, Charcoal Kiln, Tile-brick Kiln, Lime Kiln, Tobacco Kiln in the Preserved Natural Zone 1994

3.1.11 Prakas 76 on the Roles, Duties and Structures of Provincial and Municipal Department of Land Management, Urbanization, Construction and Cadastral, and Offices Under the Department 1999

3.2 ค.ศ. 1997 – 2001 จำนวน 14 ฉบับ ประกอบด้วย

- 3.2.1 Land Law 2001
- 3.2.2 Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings 2001
- 3.2.3 Law on Expropriation 2001
- 3.2.4 The Electricity Law 2001
- 3.2.5 Sub-Decree 86 on Construction Permit 1997
- 3.2.6 Sub-Decree 52 on The Creation of Phnom Penh Autonomous Water Supply Authority 1996
- 3.2.7 Sub Decree 87 on the organization and functioning of the national committee of land management, urban planning and construction 1997
- 3.2.8 Sub-Decree 57 On The Organization And Functioning Of The Ministry Of Environment 1997
- 3.2.9 Sub-Decree 62 on the Organization and Functioning of The Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 1999
- 3.2.10 Sub-Decree 72-EIA Environment Impact Assessment Process 1999
- 3.2.11 Sub Decree 83 on Maximum Weight of Transport Vehicles Circulating on National Roads of the Kingdom of Cambodia 1999
- 3.2.12 Sub-Decree 27 on Water Pollution Control 1999
- 3.2.13 Sub-Decree 36 on Solid Waste Management 1999
- 3.2.14 Sub-Decree 131 on the Determination of Maximum License Fee for Electric Power Service Providers in Cambodia 2001

3.3 ค.ศ. 2002 – 2006 จำนวน 13 ฉบับ ประกอบด้วย

- 3.3.1 Law on Forestry 2002
- 3.3.2 Royal Decree establishing the site of Koh Ke 2004
- 3.3.3 Law on Land Traffic 2006
- 3.3.4 Law on Management of Factories and Handicrafts 2006
- 3.3.5 Sub-Decree 48 Sporadic Land Registration 2002

- 3.3.6 Sub-Decree 46 on the Procedures to establish Cadastral Index Map and Land Register 2002
- 3.3.7 Sub-Decree 72 on The Promotion of the Inspectorate of the Ministry of Environment as the General Inspectorate 2002
- 3.3.8 Sub Decree on Requirements Definition For Building in Angkor Tourist City 2002
- 3.3.9 Sub Decree On Community Forestry Management 2003
- 3.3.10 Sub-Decree on the State Land Management 2005
- 3.3.11 Sub-Decree 129 on the Organization and Functioning of the General Secretariat of Cambodian Engineering Team 2009
- 3.3.12 Prakas 470 On Establishment Of General Requirement Of Electric Power Technical Standards 2004
- 3.3.13 Prakas of Multi-ministry 033 SHV.BRK Dated 12th Jan, 2006 on Service Charge 2006

3.4 ค.ศ. 2007 – 2013 จำนวน 36 ฉบับ ประกอบด้วย

- 3.4.1 Law on Protect Area 2007
- 3.4.2 Law on the Protection and the Promotion of Rights of Persons with Disability 2009
- 3.4.3 Law on the Formation The Board of Engineers Cambodia 2009
- 3.4.4 Law on Tourism 2009
- 3.4.5 Law On Protected Area In Tonle Sap Lake 2010
- 3.4.6 Law On Establishment of the Board of Architect Cambodia 2011
- 3.4.7 Sub-Decree 54 Principles For Determining The Reasonable Cost In Electricity Business 2005
- 3.4.8 Sub-Decree 81 on the Modification of Sub-Decree on the Organization and Functioning of General Secretariat of Tonle Sap Basin Authority 2009
- 3.4.9 Sub-Decree 71 on Transfer of the Land in BOEUNG KAK development Zone from State Public Properties to State Private Properties 2010

- 3.4.10 Sub-Decree 197 on Management of Roadside along National Road and Railway 2009
- 3.4.11 Sub-Decree 42 on the Control of Air Pollution and Noise Disturbance 2000
- 3.4.12 Sub-Decree 126 On The management and use of co-owner Building 2009
- 3.4.13 Sub-Decree 82 Determination of proportion and method for calculating the number of private units that may be owned by foreigners in a co-owned building 2010
- 3.4.14 Sub Decree 183 Land Size Adjustment of Boeung Kak Development Area 2011
- 3.4.15 Royal decree on the establishment of telecommunication regulator of Cambodia 2012
- 3.4.16 Sub-Decree 107 on Establishment of National Environment and Health Committee 2010
- 3.4.17 Sub-Decree 58 on the Mechanism and Procedure for Implementing the Law on Bio safety 2010
- 3.4.18 Sub-Decree 112 on Creation of Cadastral Information Technology Department of the Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 2012
- 3.4.19 Sub-Decree 65 on Organization and Functioning of the Secretariat of National Committee of Bio-Safety 2012
- 3.4.20 Sub-Decree 77 on Establishment of Committee for Land Management and Urbanization at the Level of Municipality, Province, District and Khan 2012
- 3.4.21 Sub-Decree 99 on Creation of National Committee for management Climate Change 2012
- 3.4.22 Sub-Decree 111 on Organization and Functioning of the Secretariat General of Board of Architects Cambodia 2012
- 3.4.23 Sub-Decree 35 on The Use of Lands and Constructions in Siem Reap-Angkor Area 2013

- 3.4.24 Sub-Decree 219 on Creation of Try Pheap Oyadav Special Economic Zone 2013
- 3.4.25 Sub-Decree 285 on the Establishment of High-Park Special Economic Zone 2013
- 3.4.26 Sub-Decree 462 on Establishment of Sandong Sun Shell Svay Rieng Special Economic Zone 2013
- 3.4.27 Sub-Decree 466 on Establishment of Zong Jian Jin Bian Jing Ji Te Chou Special Economic Zone 2013
- 3.4.28 Sub-Decree 215 on Determination of Management Zone within Natural Protected Zone to Sustainable Operable Zone 2013
- 3.4.29 Sub-Decree 463 on Establishment of Laboratory of the Board of Engineers Cambodia 2013
- 3.4.30 Prakas 337 On Determination of the revenues from the Cadastral Service Fee 2002
- 3.4.31 Prakas 192 on Management of Individual Consulting. 2007
- 3.4.32 Prakas 105 (RGC) on Classification of Hotels 2009
- 3.4.33 Prakas 004 (MOT) on Organizing the Classification of Hotels 2009
- 3.4.34 Prakas 206 on Interconnection of Telecommunication 2009
- 3.4.35 Prakas 607 on Procedure for Factory License Application 2009
- 3.4.36 Prakas 701 on establishment of specific requirement of electric power technical standards of the kingdom of Cambodia 2012

4. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทั้ง 75 ฉบับเมื่อนำมาจัดกลุ่มตามสาระสำคัญของกฎหมาย ได้แก่ กฎหมายที่ดิน กฎหมายอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงาน กฎหมายวิชาชีพและการออกแบบ พบว่า

- 1. **กฎหมายที่ดิน 29 ฉบับ** เกี่ยวกับ กรรมสิทธิ์ที่ดิน การจัดการที่ดิน ผังเมือง และการก่อสร้าง อาคารชุด
 - 1.1.1 Land Law 1992
 - 1.1.2 Land Law 2001
 - 1.1.3 Law on Expropriation 2001

- 1.1.4 Sub-Decree 57 on the delegation of authority to sign on land ownership, transfer of land ownership, and building constructions in Phnom Penh 1994
- 1.1.5 Sub-Decree 48 Sporadic Land Registration 2002
- 1.1.6 Sub-Decree 46 on the Procedures to establish Cadastral Index Map and Land Register 2002
- 1.1.7 Sub-Decree on the State Land Management 2005
- 1.1.8 Prakas 337 On Determination of the revenues from the Cadastral Service Fee 2002
- 1.1.9 Law on Land Management Urban Planning and Construction 1994
- 1.1.10 Sub-Decree 86 on Construction Permit 1997
- 1.1.11 Sub Decree 87 on the organization and functioning of the national committee of land management, urban planning and construction 1997
- 1.1.12 Sub-Decree 71 on Transfer of the Land in BOEUNG KAK development Zone from State Public Properties to State Private Properties 2010
- 1.1.13 Sub-Decree 219 on Creation of Try Pheap Oyadav Special Economic Zone 2013
- 1.1.14 Sub-Decree 285 on the Establishment of High-Park Special Economic Zone 2013
- 1.1.15 Sub-Decree 462 on Establishment of Sandong Sun Shell Svay Rieng Special Economic Zone 2013
- 1.1.16 Sub-Decree 466 on Establishment of Zong Jian Jin Bian Jing Ji Te Chou Special Economic Zone 2013
- 1.1.17 Sub Decree 183 Land Size Adjustment of Boeung Kak Development Area 2011
- 1.1.18 Sub-Decree 215 on Determination of Management Zone within Natural Protected Zone to Sustainable Operable Zone 2013

- 1.1.19 Sub-Decree 112 on Creation of Cadastral Information Technology Department of the Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 2012
- 1.1.20 Sub-Decree 62 on the Organization and Functioning of The Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction 1999
- 1.1.21 Sub-Decree 72 on The Promotion of the Inspectorate of the Ministry of Environment as the General Inspectorate 2002
- 1.1.22 Prakas 1033 on declaration protected areas 1994
- 1.1.23 Prakas 76 on the Roles, Duties and Structures of Provincial and Municipal Department of Land Management, Urbanization, Construction and Cadastral, and Offices Under the Department 1999
- 1.1.24 Prakas 033 Service Charge 2006
- 1.1.25 Prakas 75 on Management of Consulting and Construction Firms 1999
- 1.1.26 Prakas 192 on Management of Individual Consulting 2007
- 1.1.27 Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings
- 1.1.28 Sub-Decree 126 On The management and use of co-owner Building 2009
- 1.1.29 Sub-Decree 82 Determination of proportion and method for calculating the number of private units that may be owned by foreigners in a co-owned building 2010
- 1.2 กฎหมายอาคาร 13 ฉบับ** เกี่ยวกับ ไฟฟ้า ประปา จราจร การปกป้องโบราณสถาน การส่งเสริมการท่องเที่ยวและโรงแรม และ การส่งเสริมสิทธิของผู้พิการ
 - 4.1.1 Royal Decree on The Protection of Cultural Heritage 1996
 - 4.1.2 Royal Decree on Establishing a National Authority for the Protection and Management of Angkor and the Region of Siem Reap - named APSARA 1995
 - 4.1.3 Royal Decree establishing the site of Koh Ke 2004

- 4.1.4 Sub-Decree 35 on The Use of Lands and Constructions in Siem Reap-Angkor Area 2013
- 4.1.5 Sub-Decree 79 concerning the Hotel Zone 1995
- 4.1.6 Sub Decree on Requirements Definition For Building in Angkor Tourist City 2002
- 4.1.7 Sub-Decree 77 on Establishment of Committee for Land Management and Urbanization at the Level of Municipality, Province, District and Khan 2012
- 4.1.8 Law on the Protection and the Promotion of Rights of Persons with Disability 2009
- 4.1.9 Law on Tourism 2009
- 4.1.10 Prakas 105 (RGC) on Classification of Hotels 2009
- 4.1.11 Prakas 004 (MOT) on Organizing the Classification of Hotels 2009
- 4.1.12 Law on Management of Factories and Handicrafts 2006
- 4.1.13 Prakas 607 on Procedure for Factory License Application 2009
- 1.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงาน 28 ฉบับ** เกี่ยวกับ โทรคมนาคม โรงงาน อินเทอร์เน็ต การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การปกป้องพื้นที่ธรรมชาติ ป่าไม้ และ แม่น้ำ
 - 1.3.1 The Electricity Law 2001
 - 1.3.2 Sub-Decree 131 on the Determination of Maximum License Fee for Electric Power Service Providers in Cambodia 2001
 - 1.3.3 Sub-Decree 54 Principles For Determining The Reasonable Cost In Electricity Business 2005
 - 1.3.4 Prakas 206 on Interconnection of Telecommunication 2009
 - 1.3.5 Prakas 701 on establishment of specific requirement of electric power technical standards of the kingdom of Cambodia 2012
 - 1.3.6 Prakas 470 On Establishment Of General Requirement Of Electric Power Technical Standards 2004
 - 1.3.7 Sub-Decree 52 on The Creation of Phnom Penh Autonomous Water Supply Authority
 - 1.3.8 Law on Land Traffic 2006

- 1.3.9 Sub Decree 83 on Maximum Weight of Transport Vehicles Circulating on National Roads of the Kingdom of Cambodia 1999
- 1.3.10 Sub-Decree 197 on Management of Roadside along National Road and Railway 2009
- 1.3.11 Law on Environmental Protection and Natural Resource Management 1996
- 1.3.12 Sub-Decree 72-EIA Environment Impact Assessment Process 1999
- 1.3.13 Sub-Decree 27 on Water Pollution Control 1999
- 1.3.14 Sub-Decree 36 on Solid Waste Management 1999
- 1.3.15 Sub-Decree 42 on the Control of Air Pollution and Noise Disturbance 2000
- 1.3.16 Sub-Decree 99 on Creation of National Committee for management Climate Change 2012
- 1.3.17 Sub-Decree 57 On The Organization And Functioning Of The Ministry Of Environment 1997
- 1.3.18 Sub-Decree 58 on the Mechanism and Procedure for Implementing the Law on Bio safety 2010
- 1.3.19 Sub-Decree 65 on Organization and Functioning of the Secretariat of National Committee of Bio-Safety 2012
- 1.3.20 Sub-Decree 107 on Establishment of National Environment and Health Committee 2010
- 1.3.21 Prakas 1033 on The Prohibition of Forest Logging, Construction of Sawmill, Charcoal Kiln, Tile-brick Kiln, Lime Kiln, Tobacco Kiln in the Preserved Natural Zone 1994
- 1.3.22 Law on Forestry 2002
- 1.3.23 Sub Decree On Community Forestry Management 2003
- 1.3.24 Law on Protect Area 2007
- 1.3.25 Law On Protected Area In Tonle Sap Lake 2010
- 1.3.26 Sub-Decree 81 on the Modification of Sub-Decree on the Organization and Functioning of General Secretariat of Tonle Sap Basin Authority 2009

1.3.27 Royal decree on the establishment of telecommunication regulator of Cambodia 2012

1.3.28 Law on Declaration on Prohibition of Use of Voice over Internet 1995

1.4 กฎหมายวิชาชีพการออกแบบ 5 ฉบับ เกี่ยวกับการส่งเสริมวิชาชีพวิศวกร และสถาปนิก

1.4.1 Law on the Formation The Board of Engineers Cambodia 2009

1.4.2 Sub-Decree 129 on the Organization and Functioning of the General Secretariat of Cambodian Engineering Team 2009

1.4.3 Sub-Decree 463 on Establishment of Laboratory of the Board of Engineers Cambodia 2013

1.4.4 Law On Establishment of the Board of Architect Cambodia 2011

1.4.5 Sub-Decree 111 on Organization and Functioning of the Secretariat General of Board of Architects Cambodia 2012

ข้อสรุปในขั้นตอนเกี่ยวกับการจัดกลุ่มกฎหมาย การจัดกลุ่มตามสาระสำคัญของกฎหมายนั้นมีความเหมาะสมที่จะใช้ในการนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมมาได้ และสามารถนำมาเทียบเคียงกับกฎหมายไทย ซึ่งมีหน่วยงานต่างๆ รวบรวมกฎหมายตามกลุ่มสาระสำคัญไว้แล้ว

2. การเปรียบเทียบกับกฎหมาย

จากความรู้เรื่องลำดับชั้นของกฎหมายในประเทศกัมพูชา และ ประเทศไทย พบว่า

ลำดับชั้นกฎหมายของประเทศกัมพูชา ⁸⁶	ลำดับชั้นของกฎหมายประเทศไทย ⁸⁷
Law	พระราชบัญญัติ
Sub Decree	กฎกระทรวง
Prakas	ประกาศ คำสั่ง

ตารางที่ 12 เปรียบเทียบลำดับชั้นกฎหมายของประเทศกัมพูชาและประเทศไทย

2.1 เปรียบเทียบจำนวนกฎหมาย

สมาคมสถาปนิกสยามได้รวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ประกอบด้วยกฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง

⁸⁶ ibid.

⁸⁷ หยุด แสงอุทัย (2535 : หน้า 53-62) และศรีราชา เจริญพานิช (2536, อ้างในเอกสารการสอนวิชา กฎหมายอาคารและสิ่งแวดล้อม ภาคต้น ปีการศึกษา 2543)

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ข้อบัญญัติท้องถิ่น มุณิธิศุนย์กฎหมายสิ่งแวดล้อม ประเทศไทย ได้รวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม ไว้ 1,021 ฉบับ⁸⁸

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม	ประเทศกัมพูชา	ประเทศไทย
กลุ่มที่ 1 กฎหมายที่ดิน	Law จำนวน 3 ฉบับ	พระราชบัญญัติ จำนวน 4 ฉบับ
	Sub Decree จำนวน 19 ฉบับ	กฎกระทรวง จำนวน 87 ฉบับ
	Prakas จำนวน 3 ฉบับ	ประกาศ จำนวน 125 ฉบับ
	รวม 25 ฉบับ	รวม 215 ฉบับ
กลุ่มที่ 2 กฎหมายอาคาร	Law จำนวน 5 ฉบับ	พระราชบัญญัติ จำนวน 4 ฉบับ
	Sub Decree จำนวน 3 ฉบับ	กฎกระทรวง จำนวน 203 ฉบับ
	Prakas จำนวน 4 ฉบับ	ประกาศ จำนวน 59 ฉบับ
	รวม 11 ฉบับ	รวม 266 ฉบับ
กลุ่มที่ 3 กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงาน	Law จำนวน 8 ฉบับ	พระราชบัญญัติ จำนวน 105 ฉบับ
	Sub Decree จำนวน 16 ฉบับ	อนุบัญญัติอื่นๆ 1,017 ฉบับ
	Prakas จำนวน 6 ฉบับ	
	รวม 30 ฉบับ	รวม 1,122 ฉบับ
กลุ่มที่ 4 กฎหมายวิชาชีพการออกแบบ	Law จำนวน 2 ฉบับ	พระราชบัญญัติ จำนวน 2 ฉบับ
	Sub Decree จำนวน 3 ฉบับ	กฎกระทรวง จำนวน 4 ฉบับ
		ข้อบังคับ จำนวน 14 ฉบับ
	รวม 5 ฉบับ	รวม 20 ฉบับ
รวมกลุ่มที่ 1-4	76 ฉบับ	1,408 ฉบับ

ตารางที่ 13 เปรียบเทียบจำนวนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างประเทศกัมพูชา กับประเทศไทย

เมื่อเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศไทย พบว่าทุกกลุ่มมีจำนวนกฎหมายน้อยกว่าโดย กฎหมายที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงานของประเทศกัมพูชามีจำนวนต่างกันมาก ส่วนกฎหมายวิชาชีพการออกแบบนั้นแตกต่างกันน้อย

⁸⁸ กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมร่วมกับ มุณิธิศุนย์กฎหมายสิ่งแวดล้อมประเทศไทย. "โครงการรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายสิ่งแวดล้อมเพื่อจัดทำประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อม". Retrieved 10 มีนาคม 2557, from www.pcd.go.th /.

2.2 เปรียบเทียบ รายชื่อกฎหมายตาม

จากแนวคิดการจัดกลุ่ม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างได้แก่ Law ประเทศกัมพูชา สามารถเทียบกับพระราชบัญญัติของประเทศไทยเป็นดังนี้

ประเทศกัมพูชา	ประเทศไทย
<p>1. กฎหมายที่ดิน</p> <p>1.1 Land Law ค.ศ. 1992</p> <p>1.2 Law on Land Management Urban Planning and Constructionก่อสร้าง ค.ศ. 1994</p> <p>1.3 Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings ค.ศ.2001</p>	<p>1.1 ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2543</p> <p>1.2 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518</p> <p>1.3 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>1.4 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543</p> <p>1.5 พระราชบัญญัติ การขุดดินและถมดิน พ.ศ.2543</p>
<p>2. กฎหมายอาคาร</p> <p>2.1 Royal-Decree on Establishing a National Authority for the Protection and Management of Angkor and the Region of Siem Reap - named APSARA ค.ศ.1995</p> <p>2.2 Law on The Protection of Cultural Heritage ค.ศ.1996</p> <p>2.3 Law on The Protection of Cultural Heritage ค.ศ.1996</p> <p>2.4 Law on Management of Factories and Handicrafts ค.ศ. 2007</p> <p>2.5 Law on Tourism ค.ศ.2009</p> <p>2.6 Law on the Protection and the Promotion of Rights of Persons with Disability ค.ศ. 2009</p> <p>2.7 Law on Protect Area ค.ศ. 2007</p>	<p>2.1 พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504</p> <p>2.2 พระราชบัญญัติสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2544</p> <p>2.3 พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535</p> <p>2.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p> <p>2.5 พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509</p> <p>2.6 พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507</p> <p>2.7 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547</p> <p>2.8 พระราชบัญญัติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522</p> <p>2.9 พระราชบัญญัติป้องกัน และระงับอัคคีภัย พ.ศ. 2542</p> <p>2.10 พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและพัฒนา</p>

	คุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550
3. กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงาน	
3.1 Law on Environmental Protection and Natural Resource Management ค.ศ.1996	3.1 พระราชบัญญัติการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
3.2 The Electricity Law ค.ศ.2001	3.2 พระราชบัญญัติการไฟฟ้านครหลวง พ.ศ. 2501
3.3 Law on Forestry ค.ศ.2002	3.3 พระราชบัญญัติป่าไม้ พ.ศ. 2484
3.4 Law on Land Traffic ค.ศ. 2006	3.4 พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535
3.5 Law On Water Resources Management Of The Kingdom Of Cambodia ค.ศ. 2007	3.5 พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2548
3.6 Law On Protected Area In Tonle Sap Lake ค.ศ.2010	3.6 พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธ์พืช พ.ศ. 2507
3.7 Law on Protect Area ค.ศ. 2008	3.7 พระราชบัญญัติควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2542 และฉบับที่ 2 พ.ศ.2550
	3.8 พระราชบัญญัติควบคุมแร่ดีบุก พ.ศ. 2541
	3.9 พระราชบัญญัติคุ้มครองความปลอดภัยชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2554
	3.10 พระราชบัญญัติจัดวางการรถไฟและทางหลวง พ.ศ. 2464 (พ.ร.บ.การรถไฟแห่งประเทศไทย)
	3.11 พระราชบัญญัติทางหลวงสัมปทาน พ.ศ. 2542
	3.12 พระราชบัญญัติน้ำบาดาล พ.ศ. 2520
	3.13 พระราชบัญญัติปิโตรเลียม
	3.14 พระราชบัญญัติพลังงานปรมาณูเพื่อสันติ พ.ศ. 2504
	3.15 พระราชบัญญัติรักษาคลองประปา

	<p>พ.ศ. 2526</p> <p>3.16 พระราชบัญญัติวิัตถุอันตรราย พ.ศ. 2535</p> <p>3.17 พระราชบัญญัติ วิทยุคมนาคม พ.ศ. 2498</p> <p>3.18 พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509</p> <p>3.19 พระราชบัญญัติสถานพยาบาล พ.ศ. 2541</p> <p>3.20 พระราชบัญญัติสภาการเหมืองแร่ พ.ศ. 2526</p> <p>3.21 พระราชบัญญัติองค์การกำจัดน้ำเสีย (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2528</p>
<p>4. กฎหมายวิชาชีพการออกแบบ</p> <p>4.1 Law on the Formation The Board of Engineers Cambodia ค.ศ.2009</p> <p>4.2 Law On Establishment of the Board of Architect Cambodia ค.ศ. 2011</p>	<p>4.1 พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ.2542 (ค.ศ. 1999)</p> <p>4.2 พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543(ค.ศ. 2000)</p>

ตารางที่ 14 เปรียบเทียบรายชื่อกฎหมาย Law ประเทศกัมพูชาและพระราชบัญญัติประเทศไทย


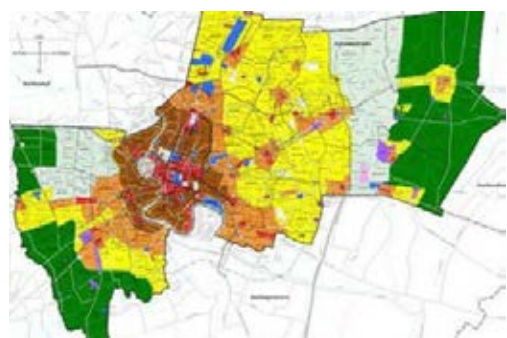
2.3 เปรียบเทียบกฎหมายที่ดิน ด้านผังเมือง

ผู้วิจัยนำกฎหมายผังเมือง ในประเทศกัมพูชา มาเปรียบเทียบกับประเทศไทย ตามวิธีของ โจ แนวพานิช ในประเด็น หลักการและการบังคับใช้กฎหมาย⁸⁹

กฎหมายผังเมือง ประเทศกัมพูชา	กฎหมายผังเมือง ประเทศไทย
<p>กฎหมาย การจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้าง</p> <p>(<i>Law on Land Management Urban</i>)</p>	<p>พระราชบัญญัติผังเมือง ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2518 (ค.ศ. 1975)</p> <p>ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2525 (ค.ศ. 1982)</p>

⁸⁹ โจ แนวพานิช (2551). การศึกษาเปรียบเทียบหลักการและการบังคับใช้ประมวลข้อบังคับอาคารของประเทศกรณีศึกษา ต่างๆกับแนวความคิดประมวลข้อบังคับอาคารของกรมโยธาธิการและผังเมือง. ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

<i>Planning and Construction, 1994)</i>	และฉบับที่ 3 พ.ศ. 2535 (ค.ศ. 1992)
<p>การให้ความเคารพในสิทธิของส่วนรวม และส่วนบุคคล การคำนึงถึงสภาพภูมิประเทศที่เหมาะสมในการพัฒนาที่แตกต่างกันออกไป รวมถึงให้ความสำคัญในเรื่องธรรมชาติ และ วัฒนธรรม การพัฒนาเศรษฐกิจ และ ภาคการท่องเที่ยวโดยให้ความสำคัญกับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม โดยจัดตั้งคณะกรรมการทั้งระดับชาติ ระดับท้องถิ่น ได้แก่ เมืองหลวง พนมเปญ และจังหวัดอื่นๆ</p> <p>คณะกรรมการด้านการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้างของแต่ละจังหวัด สามารถ ผังเมืองเฉพาะ (Development master Plan) โดยเสนอต่อ คณะกรรมการจัดการที่ดินการผังเมืองและการก่อสร้างแห่งชาติ</p> <p>แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use master Plan) แบ่งออกเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินสมบัติของชาติ 2. เกษตรกรรม 3. อุตสาหกรรม 4. หัตถกรรม 5. วัฒนธรรม 6. การท่องเที่ยว 7. อาคารทางศาสนา 8. สถานที่ราชการ 9. สาธารณะประโยชน์ 	<p>“การผังเมือง” หมายถึง การวางจัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมือง หรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่ หรือแทนเมือง หรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหายเพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งสัญลักษณ์ความ สะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัย ของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อ ส่ง เสริม ก า ร เศรษฐกิจ สังคม และ สภาพแวดล้อม เพื่อดำรงหรือบูรณะสถานที่ และวัตถุที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าในทาง ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือ โบราณคดี หรือ เพื่อ บำรุงรักษา ทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือ มีคุณค่าในทางธรรมชาติ</p> <p>“ ผังเมืองรวม” หมายความว่า แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุม โดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือ ชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สิน การคมนาคมและขนส่ง การ สาธารณูปโภค บริการสาธารณะและ สภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการ ผังเมือง</p> <p>“ผังเมืองเฉพาะ” หมายถึง ที่ดินของ เอกชนซึ่งผังเมืองเฉพาะจัดให้เป็น ที่เว้นว่างหรือ ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น</p>
ประเทศกัมพูชา	ประเทศไทย

<p>1. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : กระทรวงการ จัดการที่ดิน การวางผังเมืองและการ ก่อสร้าง, กรมที่ดิน, กรมการผังเมือง ,กรม ก่อสร้าง</p> <p>2. ผังเมืองรวม</p> <p>2.1 คณะกรรมการผังเมือง</p> <p>2.2 วัตถุประสงค์เพื่อแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ออกเป็น ใช้เพื่อรักษาประเทศ, เกษตรกรรม, พาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม, หัตถกรรม, วัฒนธรรม, ศาสนา , ราชการ, สาธารณประโยชน์</p> <p>2.3 การใช้บังคับโดยออก กฎฎีกาย่อย Sub Decree</p> <p>ภาพแสดง : Land Use Master Plan In Phnom Pent</p>  <p>Blue Zone Main canal Underground canal Lultra Treatment Plan</p> <p>Green Zone Green park / reserve - 4,700 ha Natural Zone - 1,600 ha</p> <p>Transportation Road Network Railway Station River Port Logistical platform - 900 ha Airport</p> <p>Preferential location Agriculture - 10,000 ha Low-density village - 9,900 ha Housing estate - 3,900 ha Secondary centre-special pole - 1,900 ha Existing suburb - 6,200 ha Reserve for public equipment - 230 ha Protecting of treatment plant - 430 ha Economic activities - 3,000 ha Financial City - 2,000 ha Historical Core - 470 ha</p> <p>3. ผังเมืองเฉพาะ</p> <p>3.1 วัตถุประสงค์ เพื่อปกป้องมรดกวัฒนธรรม สิ่งแวดล้อม เสริมสร้างเศรษฐกิจ</p> <p>3.2 การใช้บังคับ ให้กำหนดโดย Sub Decree แผนที่ แสดงเขตของผังเมือง ข้อ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ คมนาคมและขนส่ง และกิจการ</p>	<p>1. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : กระทรวงมหาดไทย, กรมโยธาธิการและ ผังเมือง, สำนักการโยธา, สำนักผังเมือง</p> <p>2. ผังเมืองรวม</p> <p>2.1 คณะกรรมการผังเมือง</p> <p>2.2 วัตถุประสงค์เพื่อแสดงการใช้ประโยชน์ ที่ดิน, ที่โล่ง, โครงการคมนาคมและ ขนส่ง, กิจการสาธารณูปโภค</p> <p>2.3 การสำรวจ</p> <p>2.4 การจัดทำ</p> <p>2.5 การใช้บังคับ ให้กระทำโดยกฎกระทรวง ภาพแสดง : ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครปี 2556</p>  <p>3. ผังเมืองเฉพาะ คือ แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุม โดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการ วัตถุประสงค์</p> <p>3.1 การบังคับใช้ มีลักษณะเป็นแผนผังและ โครงการอย่างละเอียด ,วัดและกำหนด พื้นที่ที่จะเวียนคืน</p> <p>ภาพแสดง : โครงการการวางและจัดทำผัง เมืองเฉพาะในท้องที่แขวงปากคลอง ภาษีเจริญ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ</p>
--	--

<p>สาธารณูปโภค</p> <p>⁹⁰ภาพแสดง : Northern Area Development Project Officially Announced Completion in Khan Dangkor, Phnom Penh</p> 	<p>และแขวงบางค้อ แขวงบางขุนเทียน แขวงจอมทอง กรุงเทพมหานคร</p> 
ประเทศกัมพูชา	ประเทศไทย
<p>คณะกรรมการบริหารผังเมือง</p> <p>⁹¹ระดับชาติ (National Committee) ประกอบด้วย รัฐมนตรีกระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง, ศิลปะและวัฒนธรรม เป็นประธานกรรมการ, ผู้แทนจากกระทรวงมหาด ไทย, กระทรวงโยธาธิการและขนส่ง, ผู้แทน กระทรวงกลาโหม, กระทรวงเกษตร, กระทรวง สิ่งแวดล้อม, กระทรวงการคลัง, กระทรวงการ ท่องเที่ยว</p> <p>⁹²จังหวัดพนมเปญ (Committee) ประกอบด้วย รัฐมนตรีกระทรวงการจัดการที่ดิน</p>	<p>4. คณะกรรมการบริหารผังเมือง</p> <p>4.1 ระดับชาติ ประกอบด้วย ปลัดกระทรวง มหาดไทย เป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวง อุตสาหกรรม, ผู้อำนวยการสำนัก งบประมาณ, เลขาธิการคณะกรรมการ พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผู้ทรงคุณวุฒิทางการผังเมืองหรือ สาขาวิชาที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับผังเมือง และผู้แทนสถาบันองค์กรอิสระ</p>

⁹⁰ Phnom Penh the Charming City. "northern area development project officially announced completion in khan dangkor,." Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.phnompenh.gov.kh/>.

⁹¹ Royal Government of Cambodia Anukret 62ANKR.BK (1999).

⁹² Decision #34 on the Creation of a National Committee for Land Planning and Urbanization of Area Surrounding Phnom Penh Towns and Provinces in the Kingdom of Cambodia (1993).

<p>ผังเมืองและการก่อสร้าง , กระทรวงเกษตร, กระทรวงสิ่งแวดล้อมกระทรวงการท่องเที่ยว</p> <p>จังหวัดอื่น (Sub Committee) ประกอบด้วย</p> <p>ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ, ตัวแทนด้านผังเมือง</p>	<p>4.2 จังหวัดกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการ, ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข, ผู้แทนกรมธนารักษ์ ,ผู้แทนกรมอัยการ, ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ, ผู้แทนการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพฯ,หัวหน้ากองผังเมือง กรุงเทพฯ,ผู้ทรงคุณวุฒิทางการผังเมือง, ผู้แทนสถาบัน องค์การอิสระและบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง</p> <p>4.3 จังหวัดอื่น ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ, โยธาจังหวัด, สรรพากรจังหวัด, แพทย์ใหญ่จังหวัด, อัยการจังหวัด, เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด, ผู้ทรงคุณวุฒิทางผังเมือง หรือสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมือง,ผู้แทนสถาบันองค์กรอิสระและบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมือง</p>
---	--

ตารางที่ 15 เปรียบเทียบกฎหมายผังเมืองของประเทศกัมพูชากับประเทศไทย

2.4 เปรียบเทียบข้อพิจารณาในการออกแบบตามกฎหมายอาคาร

เรื่อง การออกแบบอาคาร ผู้วิจัย ได้ใช้ข้อแนะนำในการออกแบบอาคารประเภทต่างๆ ของสำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดในการพิจารณา เป็นหัวข้อดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ประเทศกัมพูชา Law on Land Management , Urban Planning and Construction,1994	ประเทศไทย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522
1. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับที่ดินที่จะใช้ก่อสร้าง	1.1 Sub-Decree 35 การใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้างของพื้นที่จังหวัดเสียมเรียบและ นครวัด	1.1 ผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2556)

		<p>1.2 กฎกระทรวง , เทศบัญญัติ หรือข้อบัญญัติ กำหนด บริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท</p> <p>1.3 กฎหมายของหน่วยราชการอื่น ที่ห้ามก่อสร้างหรือมี ข้อกำหนดในการก่อสร้าง อาคารนอกเหนือจากพ.ร.บ. ควบคุมอาคารหรือไม่เช่น บริเวณเขตปลอดภัยใน ราชการทหาร,บริเวณเขต ปลอดภัยในการเดินอากาศ , ข้อกำหนดเงื่อนไขในการ ปลูกสร้างอาคารริมเขตทาง หลวง ฯลฯ</p>
<p>2. แนวร่นอาคาร</p> <p>2.1 ระยะห่างจาก ถนนสาธารณะ</p> <p>2.2 ระยะร่นห่างจาก เขตที่ดินผู้อื่น</p> <p>2.3 อัตราส่วนพื้นที่ อาคารทุกชั้น รวมกันต่อพื้นที่ดิน (FAR)</p> <p>2.4 ที่ว่างอัน ปราศจากสิ่งปกคลุม</p> <p>2.5 หลักเกณฑ์เรื่อง ห้ามก่อสร้างใช้</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Sub Decree86 Construction Permit , 1997 <p>2.1 ข้อ 30 การก่อสร้างที่มีขีดเขต สาธารณะ ประกอบด้วย การก่อสร้างตลอดทางหลวง (National Roads) หรือ เส้นทางบนคันกั้นน้ำ ต้องมี ระยะห่าง 4 เมตร โดยพื้นที่นี้ ต้องเป็นผิวจราจร</p> <p>2.2 ข้อ 8 ระหว่างห่างของการ ก่อสร้างที่ติดกับที่ดินข้างเคียง ให้เว้นที่ว่าง 2 เมตร</p> <p>2.3 ข้อ 35 พื้นที่ปกคลุมดิน</p>	<p>2.1 อาคารพักอาศัยมีใช้อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องปฏิบัติดังนี้</p> <p>2.1.1 อาคารก่อสร้างริมถนน สาธารณะที่มีความกว้าง น้อยกว่า6เมตรต้องร่นแนว อาคารห่างจากศูนย์กลาง ถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>2.1.2 อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือ เกิน 8 เมตร ที่ก่อสร้างใกล้ ถนนสาธารณะ</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความ กว้างน้อยกว่า10เมตรให้ร่น</p>

<p>ปรีอเปลี่ยนการ ใช้บางประเภทใน บางบริเวณ</p> <p>2.6 อาคารที่ก่อสร้าง ริมแม่น้ำสาย สำคัญ</p>	<p>อัตราส่วนพื้นที่ๆก่อสร้าง เทียบพื้นที่ดินต้องไม่เกิน 75 % สำหรับอาคารอยู่อาศัย รวม หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ ใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวม , สำหรับบ้านพักอาศัย อัตราส่วนดังกล่าวไม่เกิน 50% ของพื้นที่ก่อสร้าง ใน ส่วนพื้นที่ๆเหลือที่ไม่มีการ ก่อสร้างนั้น ต้องเป็นสวน ที่ น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่า ครึ่งหนึ่งของพื้นที่ , สำหรับ อาคารที่มีหน่วยอาศัยอย่าง น้อย 15 หน่วย, โรงแรม , สำนักงาน หรือ อาคาร อุตสาหกรรม อัตราส่วน ดังกล่าวไม่เกิน 50% ของพื้นที่ ที่ดิน สำหรับพื้นที่ดูขีมน้ำ อย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 50% นั้น ในบางพื้นที่สามารถออก ข้อบังคับพิเศษเพิ่มเติมได้</p> <p>2.4 ในบทที่ 4 ของกฎหมาย กล่าวถึง ค่าสูงสุดของการใช้ พื้นที่</p> <p>ข้อ 42 หากการก่อสร้างสูงกว่า เพดานที่กฎหมายกำหนด ต้องชำระเงิน หรือ เสีย ค่าธรรมเนียมจากการการ ได้รับผลประโยชน์ที่ก่อสร้าง เกินเพดานกฎหมายโดยจ่าย เท่ากับมูลค่าของที่ดินที่ได้มา</p>	<p>แนวอาคารห่างจาก ศูนย์กลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความ กว้างตั้งแต่10เมตรขึ้นไปแต่ ไม่เกิน20เมตรให้ร่นแนว อาคารห่างจากเขตถนน สาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนน สาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้น มีความ กว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ ร่นแนวอาคารห่างจากเขต ถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p> <p>2.2 อาคารสูงหรืออาคารขนาด ใหญ่พิเศษต้องปฏิบัติดังนี้</p> <p>2.2.1 ต้องร่นแนวผนังห่างเขตที่ดิน ผู้อื่น และห่างถนน สาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>2.2.2 ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของ ที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า12 เมตรติดถนนสาธารณะมี เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า10 เมตรยาว</p> <p>ต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไป เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ อื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อย กว่า 10 เมตร และหาก อาคารมีพื้นที่อาคารเกิน</p>
---	--	--

	<p>ข้อ 43 ค่าสูงสุดจากการใช้ประโยชน์บนที่ดิน คือ อัตราส่วนระหว่างพื้นที่รวมทั้งหมดของการก่อสร้างเปรียบเทียบกับที่ดินที่สามารถก่อสร้างได้ โดยคำนวณรวมกันอาคารที่มีอยู่เดิมในกรณีที่มีการต่อเติมหรือตัดแปลง</p> <p>ข้อ 44 เพดานตามกฎหมาย กำหนดไว้เท่ากับ 1</p> <p>ข้อ 46 มูลค่าที่ดินที่ใช้คำนวณ เพื่อจ่ายค่าธรรมเนียมจะถูกควบคุมโดยกระทรวงการคลัง</p> <p>ข้อ 47 ค่าสูงสุดตามกฎหมาย ไม่ครอบคลุมอาคารที่ไม่ต้องทำการขออนุญาตก่อสร้าง เช่น อาคารสาธารณะ , อาคารทางรัฐบาล สำหรับ พื้นที่พิเศษ จะขึ้นอยู่กับคณะกรรมการการจัดการที่ดินการผังเมืองและการก่อสร้าง , สำหรับการเคหะแห่งชาติ จะได้รับยกเว้น การชำระภาษี นี้ จะต้องผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการการจัดการที่ดิน การผังเมือง และการก่อสร้างแห่งชาติ</p>	<p>กว่า 30,000 เมตรที่ดินต้องอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตรยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร</p> <p>2.2.3 อัตราส่วนพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันต่อพื้นที่ดิน (FAR) ต้องไม่เกิน 10 : 1</p> <p>2.3 ต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน</p> <p>2.4 หลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าว (ถ้ามี)</p> <p>2.5 กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542)</p> <p>2.5.1.อาคารที่ก่อสร้างริมถนนสายหลักตามบัญชีรายชื่อถนนตามข้อ 8 ของกฎกระทรวงฯ ต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตทางไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>2.5.2. อาคารที่ก่อสร้างริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ต้องมีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำไม่</p>
--	---	---

		<p>น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>2.5.3อาคารที่ก่อสร้างริมฝั่งคลอง ตามบัญชีรายชื่อคลองตาม ข้อ10ของกฎกระทรวงฯ ต้องมีที่ว่างตามแนวนาน ริมฝั่งคลองไม่น้อยกว่า 6 เมตร หากอาคารที่ก่อสร้าง ไม่อยู่ริมฝั่งคลองในบัญชี รายชื่อดังกล่าวต้องมีที่ว่าง ตามแนวนานริมฝั่งคลอง ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>2.6 อาคารที่ก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำ สาธารณะเช่นแม่น้ำ คู คลอง ลำรางหรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมี ความกว้างน้อยกว่า10เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจาก เขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่ น้อยกว่า3เมตรถ้าแหล่งน้ำ สาธารณะมีความกว้าง ตั้งแต่10เมตรขึ้นไปต้องร่น แนวอาคารห่างจากเขต แหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อย กว่า 6 เมตร แต่ถ้าอาคาร ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ ขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้อง ร่นแนวอาคารห่างจากเขต แหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่ น้อยกว่า 12 เมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55</p>
--	--	---

		(พ.ศ. 2543 ข้อ 42
<p>3. ความสูงของอาคาร</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Sub Decree 86 Construction Permit , 1997 <p>ข้อ 36 ความสูง</p> <p>ทุกจังหวัดจะพิจารณาความสูงของการก่อสร้างผู้ที่ก่อสร้าง</p> <p>ควรตรวจสอบแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละพื้นที่⁹³</p>	<p>3.1.1 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบโดยวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>3.1.2 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า</p> <p>3.1.3 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า</p>

⁹³ Council for the Development of Cambodia CIB & CSEZB (2014). "Law & Regulation,," Retrieved 7 กุมภาพันธ์ 2557,, from www.cambodiainvestment.gov.kh/.

		<p>และความยาวของอาคารตามแนวนอนสาธารณะที่แคบกว่า ต้องไม่เกิน 60 เมตร</p> <p>3.2 ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นต้องไม่น้อยกว่า 2.6 เมตร</p>
<p>4. การระบายอาคาร</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Sub Decree 86 Construction Permit , 1997 <p>ข้อ 39 ส่วนพักอาศัย หรือส่วนทำงานควรมีการระบายอากาศอย่างน้อยหน้าต่าง 1 บาน , แสงธรรมชาติที่เข้าสู่พื้นที่อยู่อาศัยหรือทำงานอย่างน้อย 1.5 ตร.ม.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 <p>หมวด 3 ระบบการจัดแสงสว่าง และการระบายอากาศ</p> <p>ข้อ 13 ในกรณีการจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร</p>
<p>5. ที่จอดรถ</p> <p>5.1 ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ</p> <p>5.2 จำนวนที่จอดรถ</p> <p>5.3 ความกว้างของทางรถวิ่ง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Sub-Decree 86 Construction Permit , 1997 <p>1.1 อาคารทุกประเภทที่มีพื้นที่รวมกันมากกว่า 500 ตร.ม. ต้องจัดให้มีที่จอดรถ</p> <p>1.2 ประเภทอาคารโรงแรม</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) - ขนาดที่จอดรถ - ความสูงชั้นที่จอดรถ - ที่จอดรถระบบลิฟต์ยกรถ และระบบอัตโนมัติ ● กฎกระทรวง ฉบับที่ 64

ขนาดของที่จอดรถ	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกๆ 5 ห้องนอน ต้องจัดเตรียมที่จอดรถ 1 คัน - ทุกๆ 30 ห้องนอน ที่ใช้สำหรับ สำนักงานส่วนบุคคล และ ฝ่ายบริหารจัดการ - ทุกๆ 250 ตารางเมตรของพื้นที่อาคารต้องจัดเตรียมที่จอดรถ 1 คัน <p>4.3 ความกว้างทางวิ่งเพื่อรถดับเพลิงมีขนาดไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร</p>	<p>(พ.ศ.2555)</p> <ul style="list-style-type: none"> - จำนวนที่จอดรถของโรงแรม <p>1.3 ประเภทอาคาร โรงแรม พื้นที่ห้องโถง และพาณิชยกรรมตั้งแต่ 300 ตร.ม. ขึ้นไป และอาคารชุด พื้นที่ห้องตั้งแต่ 60 ตร.ม. ขึ้นไป ต้องจัดให้มีที่จอดรถ</p> <p>1.4 อาคารชุด 2 ครอบครัวยุติ 1 คัน, อาคารขนาดใหญ่ 240 ตร.ม. ต่อ 1 คัน</p> <p>1.5 ความกว้างทางวิ่งเพื่อรถดับเพลิงมีขนาด 6 เมตร</p>
-----------------	--	---

ตารางที่ 16 เปรียบเทียบข้อพิจารณาในการออกแบบ

2.5 เปรียบเทียบหน่วยงานบังคับใช้ อำนาจหน้าที่ ของกฎหมายอาคาร

ประเทศไทย ⁹⁴	ประเทศกัมพูชา ⁹⁵
ผู้ควบคุมงาน	สถาปนิกในการเซ็นขออนุญาต (Licensed Cambodia Architect)
ผู้ดำเนินการ / ผู้ครอบครองอาคาร	เจ้าของที่ดิน (Owner of Land) ผู้ดำเนินการ (the Project applicant)
ผู้ตรวจสอบ / นายตรวจ / นายช่าง	The technical Competent institutions
เจ้าพนักงานท้องถิ่น	เจ้าหน้าที่ (Authority)
รัฐมนตรี	National Committee
สถาปนิกในการเซ็นขออนุญาต	สถาปนิกในการเซ็นขออนุญาต (Licensed Cambodia Architect)
วิศวกรในการเซ็นขออนุญาต	วิศวกรในการเซ็นขออนุญาต

⁹⁴ โจ แนวพนิช (2551). การศึกษาเปรียบเทียบหลักการและการบังคับใช้ประมวลข้อบังคับอาคารของประเทศครีนิศึกษาต่างๆกับแนวความคิดประมวลข้อบังคับอาคารของกรมโยธาธิการและผังเมือง. ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

⁹⁵ Sub Decree 86 on Construction Permit 1997.

(Licensed Cambodia Engineering)

ตารางที่ 17 เปรียบเทียบหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายควบคุมการก่อสร้าง

2.6 เปรียบเทียบขั้นตอนการบังคับใช้กฎหมายอาคาร

		ประเทศไทย ⁹⁶	ประเทศกัมพูชา ⁹⁷
ขั้นตอน	การขออนุญาต	✓	✓
	การตรวจควบคุม	✓	✓
	การขอการใช้ อาคาร	✓	✓
การขออนุญาต	ข้อกำหนดอาคาร	- การก่อสร้าง - การดัดแปลงอาคาร - การเคลื่อนย้ายอาคาร - การรื้อถอนอาคาร - การใช้หรือการเปลี่ยนการ ใช้อาคาร	New Construction Reconstruction Expansion and floor additions Renovations Demolition)
	ผู้รับรอง	สถาปนิกในการเซ็นขออนุญาต วิศวกรในการเซ็นขออนุญาต	ไม่มี ⁹⁸
	ผู้ยื่นขอ	เจ้าของอาคาร หรือผู้ ครอบครองอาคาร	Land Owner A licensed Cambodian architect)
	ผู้อนุมัติ	เจ้าพนักงานท้องถิ่น	Authority
	ใบอนุญาต	ขออนุญาต	Permit
การตรวจและ ควบคุมอาคาร	ผู้ควบคุม	สถาปนิกในการเซ็นขออนุญาต วิศวกรในการเซ็นขออนุญาต	ไม่มี ⁹⁹
	ผู้ตรวจ	เจ้าพนักงานท้องถิ่น	เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น

⁹⁶ โจ แนวพนิช (2551). การศึกษาเปรียบเทียบหลักการและการบังคับใช้ประมวลข้อบังคับอาคารของประเทศครีศึกษิตต่างกับแนวความคิดประมวลข้อบังคับอาคารของกรมโยธาธิการและผังเมือง. ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

⁹⁷ Sub Decree 86 on Construction Permit 1997.

⁹⁸ Mr. Touch Samnang (16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556).

⁹⁹ Ibid.

ใบอนุญาตใช้อาคาร	ข้อกำหนดอาคาร	<ol style="list-style-type: none"> 1) อาคารสำหรับใช้เป็น คลังสินค้า โรงแรม อาคาร ชุม หรือสถานพยาบาล 2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการ พาณิชยกรรม ที่มีพื้นที่ สำหรับประกอบกิจการค้า หรือธุรกิจ ตั้งแต่ 80 ตาราง เมตรขึ้นไป 3) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการ อุตสาหกรรม ที่ใช้ เครื่องจักรในการผลิตมี กำลังรวมกันหรือกำลัง เทียบเท่า ตั้งแต่ 5 แรงม้า ขึ้นไป 4) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการ การศึกษาที่มีพื้นที่สำหรับ ประกอบกิจการ เพื่อ ประโยชน์ในการศึกษาตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป 5) อาคารสำหรับใช้เป็นห้อง ประชุม ที่มีพื้นที่เป็นที่ ชุมนุมหรือประชุม ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป 6) อาคารสำหรับใช้เป็น สำนักงานหรือที่ทำการที่มี พื้นที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ ทำการตั้งแต่ 300 ตาราง เมตรขึ้นไป 	ทุกอาคารต้องมีใบรับรองการใช้ อาคาร ตามการขออนุญาต เว้น แต่ ที่อยู่อาศัยขนาดเล็กของ ประชาชนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ชนบท หรือห่างไกลจากถนนสายหลัก, ทางรถไฟ, แหล่งท่องเที่ยวตาม ธรรมชาติ , พื้นที่พิทักษ์ ธรรมชาติและวัฒนธรรม, สถานที่ทางศาสนา ศาลา
	ผู้ยื่นขอ	เจ้าของอาคาร หรือผู้ ครอบครองอาคาร	
	ผู้อนุมัติ	เจ้าพนักงานท้องถิ่น	เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น (Local Official)

	ใบอนุญาต	ใบรับรองการใช้	ใบรับรองการก่อสร้างที่ตรงตามแบบ(certification of compliance)
--	----------	----------------	---

ตารางที่ 18 แสดงขั้นตอนการบังคับใช้ของประเทศกัมพูชากับประเทศไทย

ผู้วิจัยได้นำการจัดแบ่งกลุ่ม กฎหมายไปให้ผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์เบื้องต้น ผู้เชี่ยวชาญให้ข้อคิดเห็นดังนี้¹⁰⁰

ลักษณะกฎหมายที่เหมือนกัน

- 1) กฎหมายมีความเป็นสากล คือ แม้ว่ากฎหมายจะมีภาษาที่แตกต่างกัน แต่ทั้ง 2 ประเทศมีความเป็นสากลที่เหมือนกัน คือ กฎหมายมีลำดับชั้น กฎหมายที่มีลำดับชั้นต่ำกว่าจะขัดแย้งกับกฎหมายที่มีลำดับชั้นสูงกว่าไม่ได้ กฎหมายลำดับชั้นสูงจะกำหนดหลักการกว้างๆ ส่วนกฎหมายลำดับชั้นรอง เป็นการขยายรายละเอียด
- 2) การกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น จะเห็นได้ว่ากฎหมาย แต่งตั้ง หน่วยงานท้องถิ่น ให้อำนาจในการดูแลการก่อสร้างในแต่ละจังหวัด เป็นผู้อนุญาตก่อสร้าง จัดทำผังเมือง เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นสามารถสั่งหยุดงานก่อสร้าง ที่ผิดไปจากแบบ หรือก่อสร้างก่อนได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง การดูแลด้านสิ่งแวดล้อม
- 3) มีหน่วยงานดูแลเฉพาะเช่น เรื่องสิ่งแวดล้อม มีกระทรวงสิ่งแวดล้อม และมีเครื่องมือในการบังคับใช้กฎหมาย เช่น การทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือ EIA โดยระบุประเภทและขนาดของโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำ EIA
- 4) มีการออกกฎหมายผังเมืองควบคู่ไปกับการควบคุมอาคาร โดยการวางผังเมืองได้แยกพื้นที่ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม โรงงาน ซึ่งจะก่อให้เกิดมลพิษ ออกจากย่านที่อยู่อาศัย มีการวางแผนเส้นทางสัญจร ในอนาคตเพื่อความคล่องตัวในการสัญจร เพื่อความปลอดภัยในชีวิต จากการสัมภาษณ์พบว่าในบางโครงการที่ดินที่ใช้พัฒนามีแนวถนนตามผังเมืองพาดผ่าน การขออนุญาตก่อสร้างบนที่ดินดังกล่าวจะต้องเว้นว่างไม่เป็นอุปสรรคต่อก่อสร้างถนนในอนาคตโดยเครื่องมือในการบังคับใช้ คือแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน แยกพื้นที่เป็นสี และมีแนวเส้นทางถนนคูคลอง สวนสาธารณะ ในกฎหมายลำดับรอง

ลักษณะกฎหมายที่แตกต่างกัน

¹⁰⁰ รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วีรยศิริ (14 ธันวาคม 2557).

- 1) มีกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อสร้างโดยตรง โดยมีสาระสำคัญทั้งเรื่องการวางผังเมืองและการก่อสร้าง ซึ่งมีกฎหมายลำดับรองเรื่องการควบคุมอาคาร ได้แก่เรื่องการขออนุญาตก่อสร้าง และการใช้ประโยชน์บนที่ดิน สาระสำคัญ เกี่ยวกับด้านสุขภาพอนามัย และความปลอดภัยสาธารณะ มีการกล่าวถึง ระยะห่างโดยรอบของอาคาร จากแนวเขตที่ดิน ข้างเคียง และ เขตทางสาธารณะ การระบุเงื่อนไขในการเปิดช่องแสง การระบายอากาศ การกำหนดจำนวนที่จอดรถในอาคารแต่ละประเภท
- 2) มีหน่วยงานเฉพาะที่ดูแลเรื่องที่ดิน ผังเมือง และการก่อสร้าง ระดับกระทรวง ได้แก่ กระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมืองและการก่อสร้าง มีอำนาจหน้าที่ในการออกกฎหมายที่ดิน มีหน่วยงานด้านการทำแผนที่ภูมิศาสตร์ การออกเอกสารสิทธิ์ที่ดิน การทำรังวัด มีหน่วยงานด้านผังเมือง หน่วยงานด้านการก่อสร้าง ออกกฎหมายเกี่ยวกับมาตรฐานการก่อสร้าง การขึ้นทะเบียนวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างเช่น สถาปนิกและวิศวกร
- 3) กฎหมายมีมากน้อยแตกต่างกันไปตามพื้นที่ เพราะมีหน่วยงานเฉพาะที่ดูแลโบราณสถานได้แก่หน่วยงานอัสราที่ดูแลนครวัดเมืองท่องเที่ยว จังหวัดเสียมเรียบ ซึ่งบังคับใช้กฎหมายเฉพาะในจังหวัดเสียมเรียบ หน่วยงานอัสรานั้นมีความสำคัญกับการบริหารจัดการนครวัด ทั้งในเรื่องการทำนุบำรุง การดูแลการก่อสร้างที่จะส่งผลกระทบต่อทั้งด้านทัศนียภาพ และการก่อสร้างอาคารใหม่ที่ต้องกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม การคุ้มครองทรัพยากรธรรมชาติ
- 4) มีกฎหมายเฉพาะเรื่องควบคุมรูปแบบสถาปัตยกรรม เช่น สี วัสดุ การจัดภูมิทัศน์ ได้แก่ กฎหมายการควบคุมลักษณะอาคารในจังหวัดเสียมเรียบ ซึ่งเป็นที่ตั้งของนครวัด มรดกโลกซึ่งบังคับใช้โดยหน่วยงานอัสรา กฎหมายประกาศใช้เมื่อปี ค.ศ. 2002

บทที่ 6

บทสรุป ข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

กัมพูชาเป็นหนึ่งในประเทศอาเซียนที่มีศักยภาพด้านการค้าการลงทุนที่โดดเด่นไม่แพ้ประเทศอื่น เนื่องจากกัมพูชามีทรัพยากรธรรมชาติ อุดมสมบูรณ์ที่สำคัญคือ สินแร่ อัญมณี ป่าไม้ ประมง ทั้งในทะเลและทะเลสาบ อีกทั้งยังมีแหล่งท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์การเมืองที่น่าสนใจ โดยเฉพาะที่เมืองนคร ที่ตั้งนครวัดนครธม ซึ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ ให้เดินทางเข้ามา กัมพูชาเพิ่มขึ้นทุกปี¹⁰¹ ทำให้มีการขยายตัวทางการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการก่อสร้างอาคารเป็นจำนวนมาก จากการขยายตัวทางการท่องเที่ยวและการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง หน่วยงานราชการต่างๆ จึงได้ออกกฎหมายเพื่อ การส่งเสริมมาตรฐานก่อสร้างและ การคุ้มครอง ผลกระทบที่เกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ ทั้งส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น ผู้วิจัยมีความสนใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมก่อนเข้าไปออกแบบก่อสร้างในประเทศกัมพูชา โดยเฉพาะเมื่อประเทศไทยกำลังจะก้าวเข้าสู่ AEC ในปี 2558

การรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชานั้น ใช้การค้นหาจากกฎหมายฉบับแปลที่เป็นภาษาอังกฤษจากแหล่งข้อมูล 32 แหล่ง รวมทั้ง สัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ออกแบบก่อสร้างในประเทศกัมพูชาจำนวน 16 ท่าน เพื่อให้ได้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และทราบสาระสำคัญของกฎหมาย แต่ละฉบับ

ผลการศึกษาส่วนที่ 1 จากการศึกษาพบว่า มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชา รวมทั้งหมด 75 ฉบับ ประกอบด้วย Law ซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุดจำนวน 16 ฉบับ เกี่ยวกับที่ดิน ผังเมือง การก่อสร้าง ไฟฟ้า ประปา โรงงาน ป่าไม้ การจราจร อาคารชุด โรงแรม สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้พิการ การป้องกันคุ้มครอง ได้แก่ โบราณสถาน สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ การแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หน่วยงาน กำกับดูแลวิชาชีพสถาปัตยกรรม วิชาชีพวิศวกรรม นอกจากนี้ยังมีกฎหมายลำดับรองหรือ Sub Decree จำนวน 43 ฉบับเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง การทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ การบริหารอาคารชุด ฯลฯ และ กฎหมายลำดับชั้นถัดมาหรือ Prakas อีก 12 ฉบับ เกี่ยวกับ ค่าธรรมเนียม และการอธิบายความหมายของพื้นที่ควบคุม ฯลฯ

¹⁰¹ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (2011). "Trade and Investment Guidebook Cambodia," Retrieved 5 มีนาคม, 2556, from <http://www.exim.go.th/>.

ผลการศึกษารายงานที่ 2 ค้นพบวิธีที่เหมาะสมในการนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมมาได้ ใช้การวิเคราะห์ 2 วิธีคือ การจัดกลุ่ม และ เปรียบเทียบกับกฎหมายในประเทศไทย

การจัดกลุ่มกฎหมาย ทำให้สามารถเข้าใจกฎหมายในภาพรวมได้ แม้ว่า กฎหมายจะมีชื่อและรายละเอียดแตกต่างกัน ไปตามแต่ละประเทศ แต่จัดหมวดหมู่ของกฎหมายได้ จากการสอบถามผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายนั้นสามารถจัดกลุ่มกฎหมาย การจัดกลุ่มตามสาระสำคัญของกฎหมายนั้นมีความเหมาะสมที่จะใช้ในการนำเสนอกฎหมายที่รวบรวมมาได้ และสามารถนำมาเทียบเคียงกับกฎหมายไทย ซึ่งมีหน่วยงานต่างๆ รวบรวมกฎหมายตามกลุ่มสาระสำคัญไว้แล้ว

การเปรียบเทียบกฎหมาย ทำให้ผู้วิจัยสามารถนำเสนอในเชิงเปรียบเทียบ สาระสำคัญของกฎหมายในแต่ละกลุ่มในภาพรวม ไม่ลงรายละเอียดของกฎหมาย หลีกเลี่ยงความผิดพลาดจากการแปลความ กฎหมายฉบับแปลที่เป็นภาษาอังกฤษ สามารถอธิบายให้เห็นความเหมือนและความแตกต่าง ของกฎหมายกลุ่มที่ดิน กลุ่มอาคาร กลุ่มสิ่งแวดล้อมและพลังงาน กลุ่มวิชาชีพการออกแบบ

การเปรียบเทียบจำนวนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างของประเทศกัมพูชากับประเทศไทยนั้น มีหน่วยงาน เช่น สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ และงานวิจัยที่ทำการรวบรวมกฎหมายเฉพาะเรื่องไว้ ทำให้ผู้วิจัย นำกฎหมายในกลุ่มเดียวกันของทั้ง 2 ประเทศ มาเปรียบเทียบสาระสำคัญ และนำเสนอโดยการพรรณนาเชิงเปรียบเทียบทำให้ผู้สนใจที่เป็นชาวไทยและคุ้นเคยกับกฎหมายในประเทศไทย สามารถเข้าใจได้อย่างง่าย ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการจัดกลุ่มและการเปรียบเทียบกฎหมายนั้น สามารถใช้กับการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศอื่นๆ ได้ เป็นการสร้างองค์ความรู้ในเรื่องกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในระดับอาเซียน เป็นประโยชน์ต่อการก้าวเข้าสู่ AEC สามารถใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นให้กับทั้งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบวิชาชีพออกแบบก่อสร้าง ประหยัดเวลาในการสืบค้น เพราะกฎหมายทุกฉบับที่รวบรวมได้นั้น มีแหล่งอ้างอิงให้สามารถสืบค้นต่อได้ อีกทั้ง หากแต่ละประเทศมีความเข้าใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างร่วมกัน จะช่วยสร้างความเข้าใจระหว่างประเทศ และเป็นประโยชน์ในการประกอบวิชาชีพในอนาคตด้วย

จากการเปรียบเทียบจำนวนกฎหมายแบ่งตามกลุ่มสาระสำคัญ เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในของประเทศกัมพูชากับประเทศไทย พบว่าทุกกลุ่มมีจำนวนกฎหมายน้อยกว่าโดย กฎหมายที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและพลังงานของประเทศกัมพูชามีจำนวนต่างกันมาก ส่วนกฎหมายวิชาชีพการออกแบบนั้นแตกต่างกันน้อย

2. ข้อเสนอแนะ

แม้ว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างในประเทศกัมพูชาจะมีจำนวนน้อยกว่าประเทศไทย แต่หากเข้าไปทำงานในประเทศกัมพูชา กฎหมายการก่อสร้างในจังหวัดเสียมเรียบจะมี

รายละเอียดมากขึ้นเพราะมีหน่วยงาน APSARA และมีกฎหมายเฉพาะ Sub-decrees protecting the cultural heritage of Angkor

REQUIREMENTS DEFINITION FOR BUILDINGS IN ANGKOR TOURIST CITY¹⁰²
 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 23 กันยายน ค.ศ. 2002 เรื่องข้อกำหนด การใช้ประโยชน์ที่ดิน ขนาดทางเข้าออก จำนวนที่จอดรถ ขนาดที่ดินที่ใช้ก่อสร้าง ระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน พื้นที่อาคารปกคลุมดิน อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดิน ความสูง จำนวนชั้น จำนวนห้องพักต่อพื้นที่ดิน ภูมิสถาปัตยกรรม ความชันของหลังคา วัสดุผนัง สีอาคาร ฯลฯ เพราะจังหวัดเสียมเรียบเป็นที่ตั้งของนครวัด มรดกโลก

เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษากฎหมายฉบับแปลที่เป็นภาษาอังกฤษ ผู้ที่เข้าไปทำงานก่อสร้างจะต้องใช้การตีความจากกฎหมายภาษาราชการซึ่งเป็นภาษาเขมร

¹⁰² APSARA Authority. "Legal documents concerning Angkor and the region of Siem Reap,." Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.autoriteapsara.org/>.

รายการอ้างอิง

. "United Nation Office of the High Commissioner for Human Rights in Cambodia."

Retrieved September 2005, from <http://www.ohchr.org/>.

. "ประเทศกัมพูชา." การประชุมรัฐมนตรีและเจ้าหน้าที่อาวุโสอาเซียนด้านกฎหมาย. Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://asean.moj.go.th/>.

(14 ธ.ค. 2555). รัฐบาลกัมพูชาผ่านร่างกฎหมายป้องกันอัคคีภัย. สำนักข่าวไทย TNA News. บมจ. อสมท.,

A World Bank Group (2013). Dealing with construction permits,. Cambodia. Doing Business 2014.

APSARA Authority. "Legal documents concerning Angkor and the region of Siem Reap,,"

Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.autoriteapsara.org/>.

Cambodia Sihanoukville Special Economic Zone. "Brief Introduction,," Retrieved 10

มีนาคม 2557, from <http://www.ssez.com/>.

Cambodian Society of Architect "Master Plan of Phnom Penh by 2020,," Retrieved 10

มีนาคม 2557,, from <http://www.csacambodia.org/>.

City, P. P. t. C. "Implementation Guideline of Sub-Decree No.183 ANK.BK." Retrieved 10

มีนาคม 2557, from <http://www.phnompenh.gov.kh/>.

Council for the Development of Cambodia CIB & CSEZB (2014,). "Law & Regulation,,"

Retrieved 7 กุมภาพันธ์ 2557,, from www.cambodiainvestment.gov.kh/.

Decision #34 on the Creation of a National Committee for Land Planning and Urbanization of Area Surrounding Phnom Penh Towns and Provinces in the Kingdom of Cambodia (1993,).

Miss Sorphea Chheng (20 กรกฎาคม 2556).

Mr. Bunseang (7 เมษายน พ.ศ. 2556 ,).

Mr. Jim Vuthy (18 มีนาคม 2556,).

Mr. Keo Sothy (3 พฤษภาคม 2556).

Mr. Keuk Narin (4 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 ,).

Mr. Ra Borey Vuth (13 กรกฎาคม 2556).

Mr. Ros Vannoeun (20 กรกฎาคม 2556,).

Mr. Sometharith Din (7 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 ,).

Mr. Touch Samnang (16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 ,).

Mr. Trevis Loy (2 เมษายน 2556,).

P&A ASIA "Real Estate and the Legal Aspect of Property Development Project,"
Retrieved 15 มีนาคม 2556 from [http:// http://www.pa-asia.net](http://www.pa-asia.net).

Phnom Penh the Charming City. "Aide-memoire on Development Process of Boeung Kak Area,." Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.phnompenh.gov.kh/>.

Phnom Penh the Charming City. "northern area development project officially announced completion in khan dangkor,." Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.phnompenh.gov.kh/>.

Post Staff (1995). Siem Reap the first test of new land management law,. [Phnom Penh Post](#).

Royal Government of Cambodia Anukret 62ANKR.BK (1999).

Siem Reap Municipality. "Effective Urban Infrastructure Program ,." Retrieved 10 มีนาคม 2557, from [http:// http://www.cdia.asia/](http://www.cdia.asia/).

Soeun Say (2008). Construction law makes applying for permits as easy as 1-2-3. Phnom Penh Post.

Sub Decree 86 on Construction Permit 1997.

Surveying the Future – Contribution Economic, E. a. S. D. "Development of Curriculum for the Land Management and Land Tenure Programs in Cambodia,." Retrieved 15 มีนาคม 2556 from <http://www.fig.net/>.

The board of engineers cambodia. "Law&Regulation,." Retrieved 15 มีนาคม 2556 from <http://www.bec.gov.kh/>.

กบิล สมชัยกุล (2542). ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในนครหลวงเวียงจันทน์. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, .

กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมร่วมกับ มูลนิธิศูนย์กฎหมายสิ่งแวดล้อมประเทศไทย. "โครงการรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายสิ่งแวดล้อมเพื่อจัดทำประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อม". Retrieved 10 มีนาคม 2557, from [www.pcd.go.th /](http://www.pcd.go.th/).

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ "กัมพูชา,." Retrieved 7 กุมภาพันธ์ 2557,, from www.ditp.go.th.

คุณภราดร ธีญาพันธ์ (9 ตุลาคม 2556,).

คุณราศี ทองเงิน (9 เมษายน 2556,).

คุณสมพร จงสวัสดิ์พัฒนา (25 กรกฎาคม 2556,).

โครงการส่งเสริมการลงทุนในกัมพูชา สปป ลาว พม่า เวียดนาม. "ดัชนีและคู่มือการลงทุนราชอาณาจักรกัมพูชา,." from <http://www.boi.go.th/>.

โจ แนวพนิช (2551). การศึกษาเปรียบเทียบหลักการและการบังคับใช้ประมวลข้อบังคับอาคารของประเทศกรณีศึกษาต่างๆกับแนวความคิดประมวลข้อบังคับอาคารของกรมโยธาธิการและผังเมือง. ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,.

ดร.ธงชัย โจรจนกนันท์. "กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง," เอกสารประกอบการสัมมนาและการฝึกอบรมด้านการผังเมือง. Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.dpt.go.th/>.

ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (2011). "Trade and Investment Guidebook Cambodia,." Retrieved 5 มีนาคม, 2556, from <http://www.exim.go.th/>.

นันทวัลย์ วุฒินันท์ (2545). ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นิโบล ปางลิเลศ. "เคลื่อนย้ายแรงงานวิชาชีพเข้าสู่ตลาดอาเซียนอย่างเสรี,." Retrieved 5 มีนาคม, 2557, from www.itd.or.th.

บริษัท เอ เซเว่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด (2556). 2557, from <http://www.a7corp.com/p/projects/>.

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์ (2 เมษายน 2556).

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อธิพิพล ศรีเสาวลักษณ์ (15 เมษายน 2556,).

พันสุดา วงศ์อนันต์ (2556). "ราชอาณาจักรกัมพูชา,." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from <http://www.kpi.ac.th/>.

รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ (14 ธันวาคม 2557).

รองศาสตราจารย์ ยิวดี ศิริ (20 มีนาคม 2557,).

วัชระ จงสุวัฒน์ (12 เมษายน 2556,).

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย. "กฎหมายอาคาร ". Retrieved 10 มีนาคม 2557, from www.eit.or.th/.

ศูนย์ข้อมูลความรู้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน. "ประวัติความเป็นมาประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน(AEC),." Retrieved 10 มีนาคม, 2557, from <http://www.thai-aec.com,>

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส. "ผลสำรวจสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย 6 ประเทศ ". Retrieved 10 มีนาคม 2556, from <http://www.area.co.th>.

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน. "เคลื่อนขบวนคนใจในกรุงเทพมหานครพัฒนา 100 สลัมใน 1 ปี,." Retrieved 10 มีนาคม, 2556, from <http://www.codi.or.th/>.

สถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. "ภูมิหลังทางประวัติศาสตร์ของกัมพูชา." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from www.ias.chula.ac.th/.

สมาคมสถาปนิกสยามในพระราชาูปถัมภ์. "Law & Regulations ". Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.asa.or.th/>.

สำนักงานความร่วมมือพัฒนาเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน(องค์การมหาชน)สพพ. "ประเทศกัมพูชา." Retrieved 5 มีนาคม 2557, from <http://www.neda.or.th/>.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. "คู่มือการค้าและการลงทุนในประเทศกัมพูชา,." Retrieved 10 มีนาคม 2557, from <http://www.smeasean.com/>.

สุทธิโชค ธีระนิติ (10 เมษายน พ.ศ. 2556,).

สุนีรัตน์ บุปผา (2555). "องค์กรด้านการจัดการทรัพยากรทางวัฒนธรรมแหล่งมรดกโลกเมืองพระนครราชอาณาจักรกัมพูชา,." Retrieved 10 พฤศจิกายน, 2556, from <http://www.citu.tu.ac.th>.

อลงกรณ์ จารุสมบัติ (2543). ปัญหาและผลกระทบจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ต่อการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม กรณีศึกษาประเภทอาคารพักตากอากาศสาธารณะในจังหวัดภูเก็ต บริเวณหาดป่าตองและหาดกะรน. ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก

1. บริษัทเอกชนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศกัมพูชา

ในการรวบรวมผู้วิจัยได้สอบถาม สถาปนิกผู้มีส่วนออกแบบก่อสร้าง จากบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศกัมพูชา 2 บริษัท ได้แก่ CANADIA BANK PLC และ บริษัท Borey Peng Houth

1.1 ประวัติของบริษัท CANADIA BANK PLC

ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 1991 ภายใต้ชื่อ Canadia Gold & Trust Corporation Ltd. โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง Cambodian - Canadians and the National Bank of Cambodia (Central Bank of Cambodia). โดยทีมผู้บริหารเป็นอดีต พนักงานธนาคารแห่งชาติของกัมพูชา และผู้อพยพชาวแคนาดา กิจกรรมหลักคือการธุรกรรมทองคำ และให้กู้ยืมเงินกับนักธุรกิจท้องถิ่น โดยเมื่อวันที่ 19 เมษายน 1994 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น CANADIA BANK LTD., จัดทะเบียนเป็นธนาคารพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2003 ตั้งแต่ 1998 ธนาคารได้เป็นธนาคารในประเทศที่ใหญ่ที่สุดในประเทศกัมพูชา ที่มีเครือข่ายทั่วโลก มีสาขาหลักและสาขาย่อยอยู่ใน Phnom Penh 40 แห่ง และให้เมืองหลักอื่นอีก 7 สาขา



ภาพที่ 27 โลโก้บริษัท Canadia Bank PLC.



Canadia Bank's Head Office
11-Nov-1991

Canadia Bank's Head Office
Canadia Tower, 11-Nov-2009

ภาพที่ 28 Canadia Bank's Head Office



ภาพที่ 29 Mr Pung Kheav Se , President & CEO Canada Bank

ปัจจุบัน บริษัท CANADIA BANK PLC ได้ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ในชื่อ Overseas Cambodia Investment Corporation ประกอบด้วย คอนโดมิเนียม โรงแรม หมู่บ้านจัดสรร ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงละคร ห้องประชุมสัมมนา



ภาพที่ 30 โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท Overseas Cambodia Investment Corporation

ตัวอย่างโครงการที่พัฒนาโดย Overseas Cambodia Investment Corporation ได้แก่

1.1.1 Sorya Shopping Center โครงการห้างสรรพสินค้าแห่งแรกของกรุงพนมเปญ



ภาพที่ 31 โครงการ Sorya shopping Center

1.1.2 Diamond Island City โครงการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรร โดยบริษัท Overseas Cambodia Investment Corporation ได้ก่อสร้างอาคารบางส่วนเอง เช่น โครงการ อาคารชุดพักอาศัย Rivieraโครงการโรงละคร 3,000 ที่นั่ง (Koh Pich Theater) โครงการ หมู่บ้านจัดสรร (The Elite Town)



ภาพที่ 32 โครงการ Diamond Island City

1.1.3 โครงการอาคารชุดพักอาศัย ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์กรรม Riviera



ภาพที่ 33 โครงการอาคารชุดพักอาศัย Riviera

1.1.4 โครงการ อาคารชุดพักอาศัย ห้างสรรพสินค้า โรงแรม สำนักงาน อาคารพาณิชย์กรรม Olympia City



ภาพที่ 34 โครงการอาคารชุดพักอาศัย Olympia City

1.1.5 โครงการโรงแรมและห้างสรรพสินค้า Toeuk Thla Plaza



ภาพที่ 35 โครงการอาคารโรงแรมและห้างสรรพสินค้า Toeuk Thla Plaza

1.2 บริษัท Borey Peng Houth

เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปีค.ศ. 2005 พัฒนาโครงการจัดสรรประเภท บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์กรรม ปัจจุบัน Borey Peng Houth เป็นอันดับ 1 ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรของประเทศกัมพูชา โดยมีโครงการเป็นที่รู้จักได้แก่ The Star Platinum

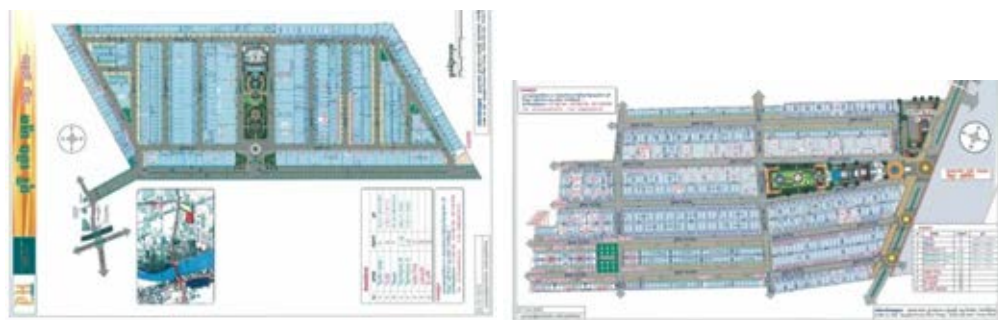
1.2.1 The Star Platinum Phase 1-4



ภาพที่ 36 โครงการหมู่บ้านจัดสรร The Star Platinum Phase 1-4



ภาพที่ 37 บ้านเดี่ยวแบบ Queen Villa ในโครงการ The Star Platinum



ภาพที่ 38 ผังประกอบการขายโครงการ The Star Platinum Phase 1-2



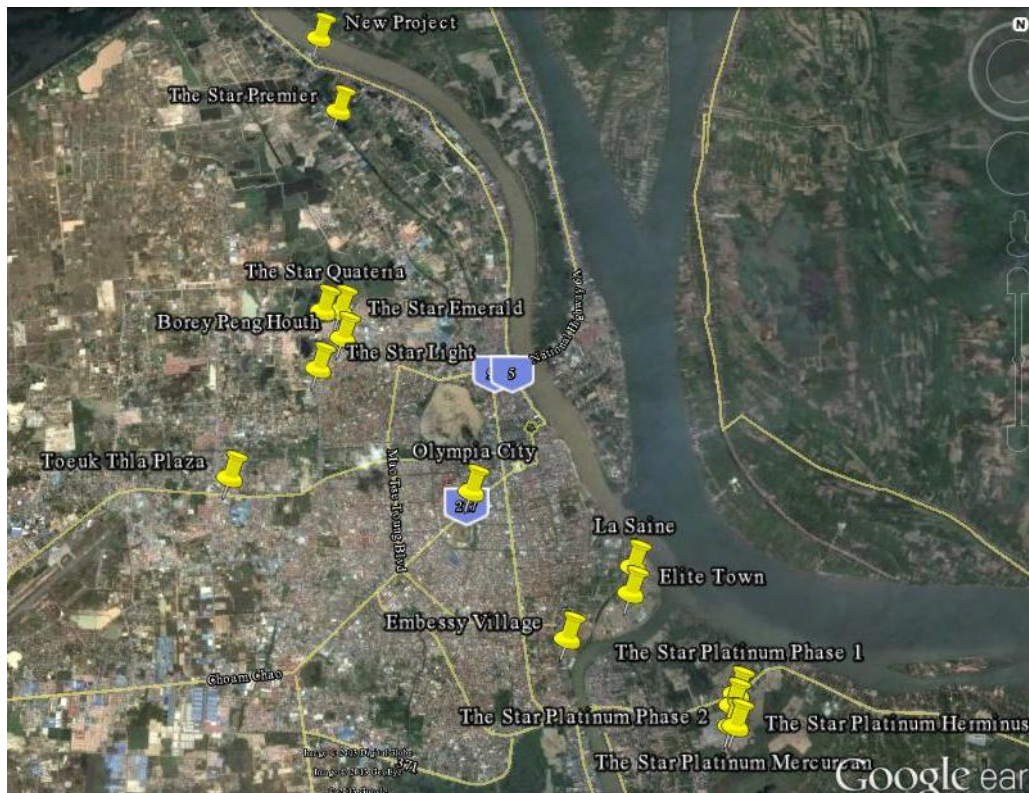
ภาพที่ 39 บ้านแถวแบบ Link House และ สโมสรของหมู่บ้าน The Star Platinum Phase 1



ภาพที่ 40 ภาพประกอบการขาย สโมสรของหมู่บ้าน The Star Platinum Phase 3



ภาพที่ 41 ภาพประกอบการขาย โครงการ The Star Emerald



ภาพที่ 42 ตำแหน่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมดของบริษัท Borey Peng Houth

โครงการ	ประเภทของบ้าน		จำนวนหลัง		พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร
	Type	Bedroom No.	หลัง	%		
The Star Platinum Phase 1	Villa King	6Br,7WC,3Cars	15	4.57%	21.00ม. x 30.00ม. = 630 ตร.ม.	860 ตร.ม.
- Land Area = 120,195 Sq.m.	Villa Queen	5BR,6WC,2Cars	20	6.10%	17.5 ม. x 22.00 ม. = 385 ตร.ม.	655 ตร.ม.
= 75.12 Rai	Twin House	4BR,5WC,2Cars	66	20.12%	8.00ม. x 21.00ม. = 168 ตร.ม.	370 ตร.ม.
	Link House A	4BR,5WC,2Cars	139	42.38%	5.10ม. x 12.00ม. = 61.2 ตร.ม.	310 ตร.ม.
	Link House B	4BR,5WC,2Cars	52	15.85%	5.80ม. x 12.00 ม. = 69.6 ตร.ม.	340 ตร.ม.
	Flate House	4BR,5WC,1Cars	36	10.98%	4.15 x 16.00 ม. = 66.4 ตร.ม.	285 ตร.ม.
รวมทั้งสิ้น (หลัง)			328	100.00%		
The Star Platinum Phase 2	Villa Queen	5BR,6WC,2Cars	67	12.07%	17.5 ม. x 22.00 ม. = 385 ตร.ม.	655 ตร.ม.
Athina	Twin House	4BR,5WC,2Cars	240	43.24%	8.00ม. x 21.00ม. = 168 ตร.ม.	370 ตร.ม.
- Land Area = 139,687 Sq.m.	Link House A	4BR,5WC,2Cars	199	35.86%	5.10ม. x 12.00ม. = 61.2 ตร.ม.	310 ตร.ม.
= 87.3 Rai	Link House B	4BR,5WC,2Cars	49	8.83%	5.80ม. x 12.00 ม. = 69.6 ตร.ม.	340 ตร.ม.
รวมทั้งสิ้น (หลัง)			555	100.00%		
The Star Platinum Phase 3	Villa King	5BR,6WC,2Cars	25	39.68%	24 ม. x 35.0 ม. = 840 ตร.ม.	896 ตร.ม.
Herminus	Villa Queen A	5BR,6WC,2Cars	38	60.32%	20 ม. x 30 ม. = 600 ตร.ม.	587 ตร.ม.
- Land Area = 122,041 Sq.m.						
= 76.3 Rai						
รวมทั้งสิ้น (หลัง)			63	100.00%		

ตารางที่ 19 แสดงประเภทบ้าน จำนวนห้องนอน สัดส่วน ขนาดที่ดิน และพื้นที่ก่อสร้างของบ้านแต่ละประเภทในโครงการ The Star Platinum 1-3



ภาพที่ 43 ผังประกอบการขาย The Star Platinum Phase 3 - 4

โครงการ	ประเภทของบ้าน		จำนวนหลัง		พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคาร
	Type	Bedroom No.	หลัง	%		
The Star Platinum Phase 4	Villa Queen A	5BR,6WC,2Cars	37	5.65%	20 ม. x 30 ม. = 600 ตร.ม.	587 ตร.ม.
Mercrean	Villa Queen B	5BR,6WC,2Cars	34	5.19%	20 ม. x 25 ม. = 500 ตร.ม.	515 ตร.ม.
- Land Area = 171,545 Sq.m.	Twin House	4BR,5WC,2Cars	278	42.44%	8.00ม. x 21.00ม. = 168 ตร.ม.	370 ตร.ม.
= 107.2 Rai	Link House A	4BR,5WC,2Cars	162	24.73%	5.10ม. x 12.00ม. = 61.2 ตร.ม.	310 ตร.ม.
	Link House B	4BR,5WC,2Cars	96	14.66%	5.30ม. x 12.00 ม. = 63.6 ตร.ม.	320 ตร.ม.
	Flate House	4BR,5WC,1Cars	48	7.33%	4.1 x 16.00 ม. = 65.6 ตร.ม.	285 ตร.ม.
รวมทั้งสิ้น (หลัง)			655	100.00%		
The Star Emerald	Villa Queen	5BR,6WC,2Cars	9	4.35%	17.5 ม. x 22.00 ม. = 385 ตร.ม.	655 ตร.ม.
- Land Area = xxxxx Sq.m.	Twin House	4BR,5WC,2Cars	56	27.05%	8.00ม. x 21.00ม. = 168 ตร.ม.	370 ตร.ม.
= xxxxx Rai	Link House A	4BR,5WC,2Cars	83	40.10%	5.10ม. x 12.00ม. = 61.2 ตร.ม.	310 ตร.ม.
	Link House B	4BR,5WC,2Cars	14	6.76%	5.80ม. x 12.00 ม. = 69.6 ตร.ม.	340 ตร.ม.
	Flate House	4BR,5WC,1Cars	45	21.74%	4.15 x 16.00 ม. = 66.4 ตร.ม.	285 ตร.ม.
รวมทั้งสิ้น (หลัง)			207	100.00%		
The Star Eternal	Villa Queen A	5BR,6WC,2Cars	28	5.11%	17.5 ม. x 22.00 ม. = 385 ตร.ม.	655 ตร.ม.
- Land Area = 154,220Sq.m.	Villa Queen B	5BR,6WC,2Cars	26	4.74%	17.5 ม. x 22.00 ม. = 385 ตร.ม.	580 ตร.ม.
= 96.4 Rai	Twin House	4BR,5WC,2Cars	156	28.47%	8.00ม. x 21.00ม. = 168 ตร.ม.	370 ตร.ม.
	Link House A	4BR,5WC,2Cars	152	27.74%	5.10ม. x 12.00ม. = 61.2 ตร.ม.	310 ตร.ม.
	Link House B	4BR,5WC,2Cars	111	20.26%	5.30ม. x 12.00 ม. = 69.6 ตร.ม.	340 ตร.ม.
	Flate House	4BR,5WC,1Cars	75	13.69%	4.15 x 16.00 ม. = 66.4 ตร.ม.	285 ตร.ม.
รวมทั้งสิ้น (หลัง)			548	100.00%		

ตารางที่ 20 แสดงประเภทบ้าน จำนวนห้องนอน สัดส่วน ขนาดที่ดิน และพื้นที่ก่อสร้างของบ้านแต่ละประเภทในโครงการ The Star Platinum 4 The Star Eternal The Star Emerald

- 1.3 บริษัท A7 Corporation Co., LTD¹⁰³ บริษัทออกแบบก่อสร้างที่มีประสบการณ์การทำงานในประเทศกัมพูชามากกว่า 18 ปี โดยเป็นการทำงานออกแบบให้บริษัท OCIC และ Borey Peng Houth ตัวอย่างโครงการที่ออกแบบในปี 2555-2557 ได้แก่ โครงการอาคารชุดพักอาศัยห้างสรรพสินค้า โรงแรม สำนักงาน Olympia CITY, โครงการอาคารชุดพักอาศัยและห้างสรรพสินค้า Rivieraโครงการอาคารชุดพักอาศัย The Elysee โครงการหมู่บ้านจัดสรร The Star Natural โครงการหมู่บ้านจัดสรร Mekong Royal

¹⁰³ บริษัท เอ เซเวน คอร์ปอเรชั่น จำกัด (2556). 2557, from <http://www.a7corp.com/p/projects/>.



ภาพที่ 44 โครงการ The Elysee



ภาพที่ 45 โครงการ The Elysee



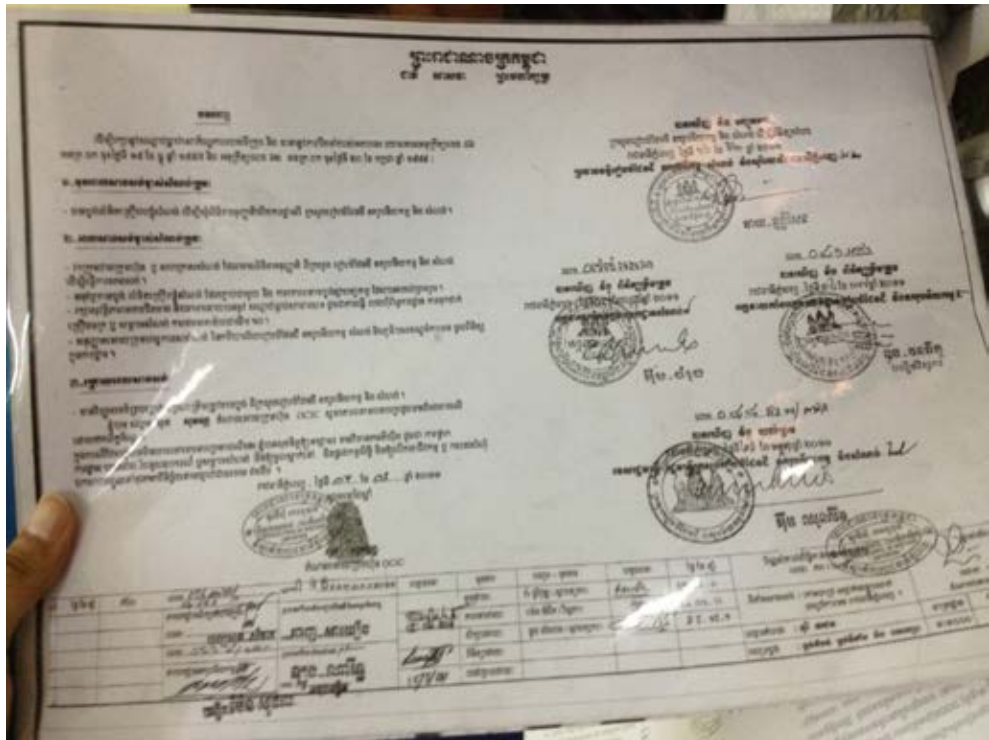
ภาพที่ 46 โครงการ The Star Natural



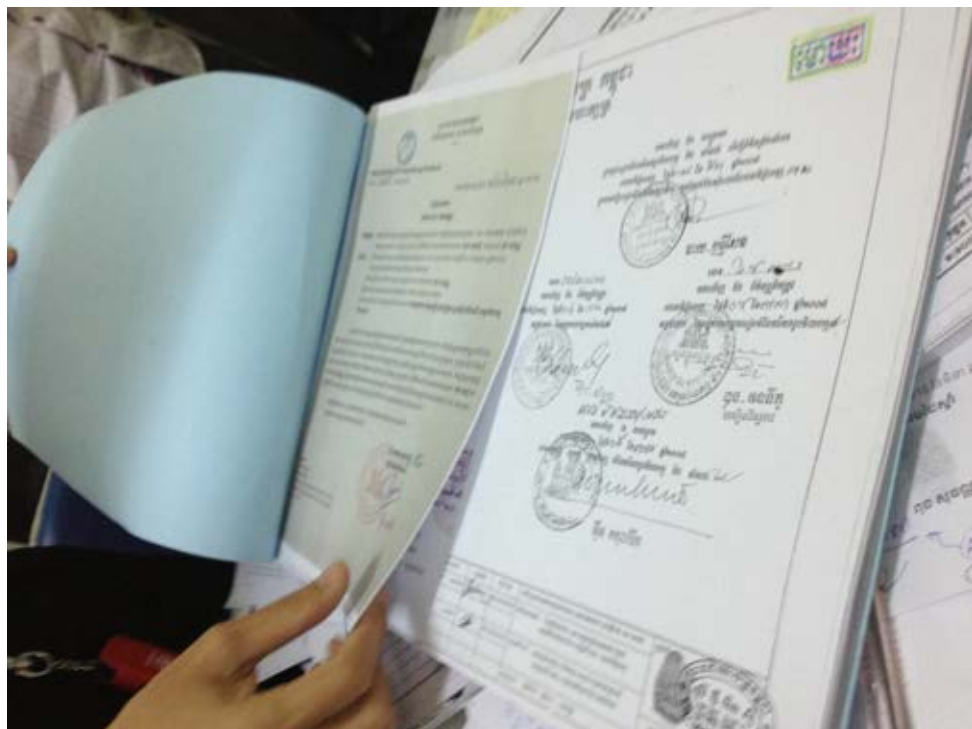
ภาพที่ 47 โครงการ The Star Natural

2. แบบขออนุญาตโครงการที่ก่อสร้างในประเทศกัมพูชา

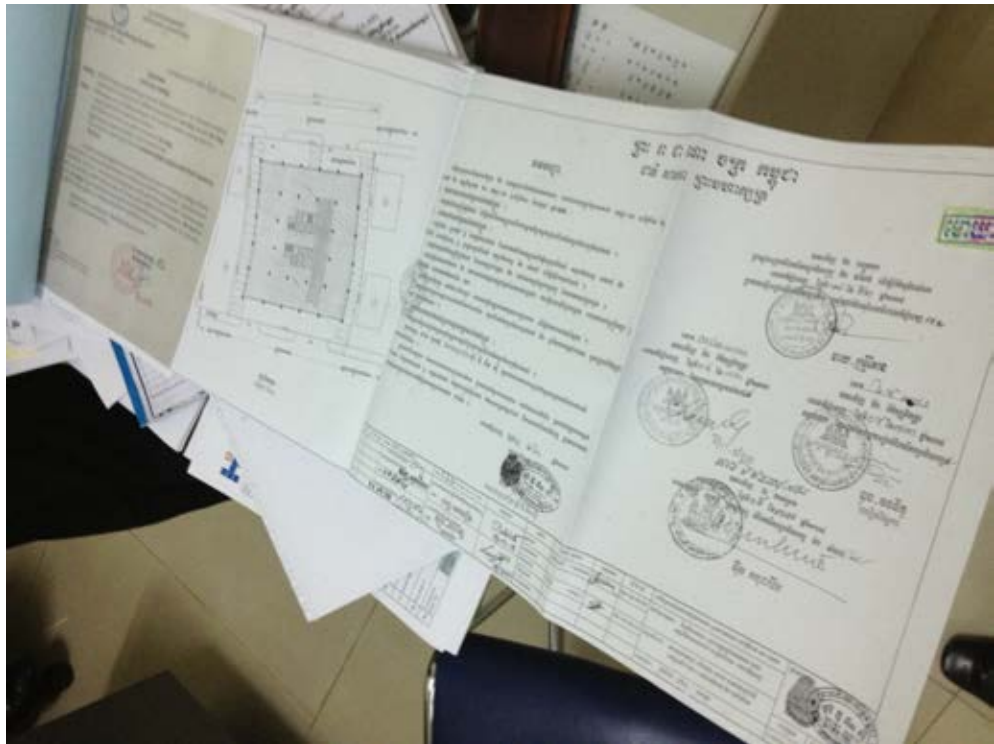
ผู้วิจัยได้เข้าไปสัมภาษณ์การทำงานขอสถาปนิกที่ทำงานด้านขออนุญาตก่อสร้างโดยตรง คือ Mr. Keo Sothy และได้ถ่ายภาพแบบอนุญาตโครงการที่กำลังทำการก่อสร้างในกรุงพนมเปญ ประกอบด้วย โครงการโรงละคร โครงการอาคารชุดพักอาศัย รายละเอียดของแบบอยู่ในเอกสารขนาด A3 ทั้ง 2 โครงการนี้แสดงรายละเอียดในเอกสารขออนุญาตชุดเดียวกัน



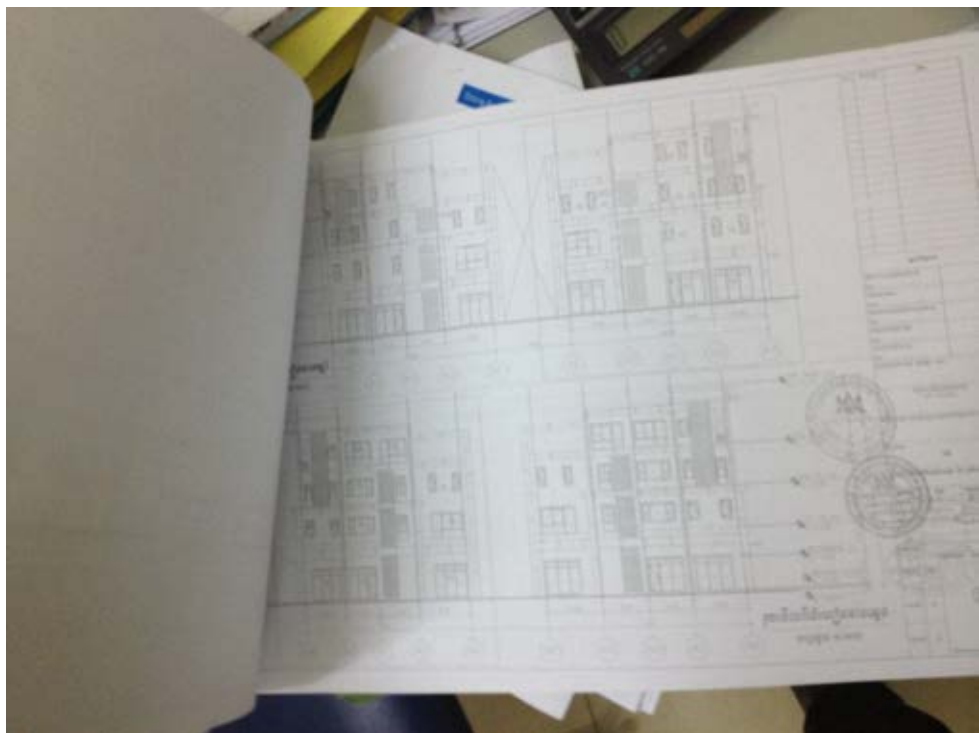
ภาพที่ 48 หน้าปกของแบบขออนุญาตโครงการอาคารชุดพักอาศัย



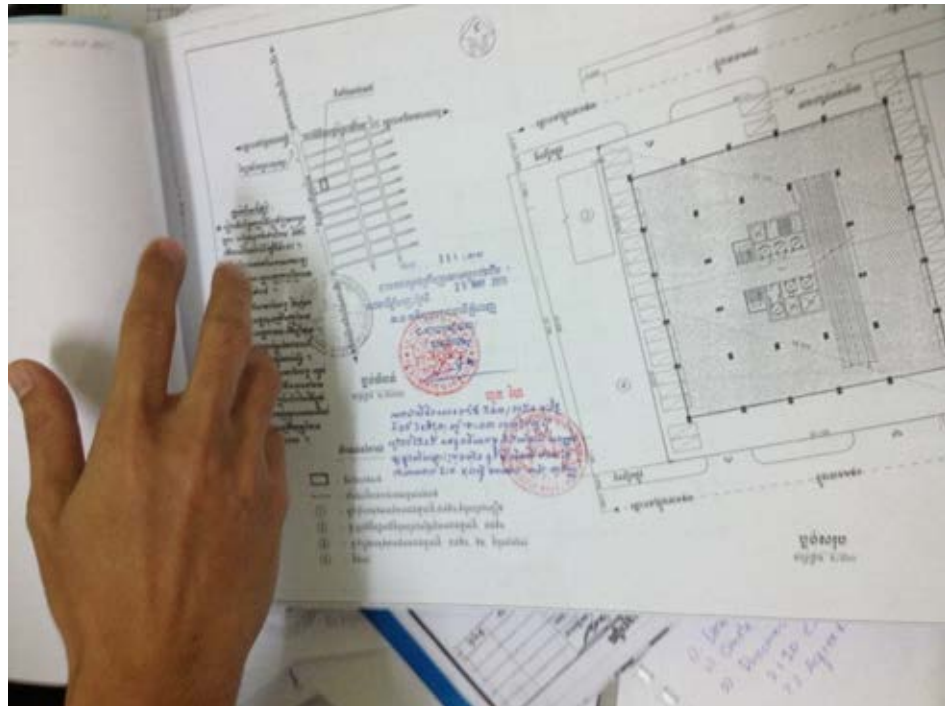
ภาพที่ 49 รายละเอียดภายในแบบขออนุญาตก่อสร้างแสดงตราประทับหน่วยงาน
อนุญาตต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาต



ภาพที่ 50 แบบขออนุญาต



ภาพที่ 51 การแสดงรูปด้านของอาคารในแบบขออนุญาตก่อสร้าง

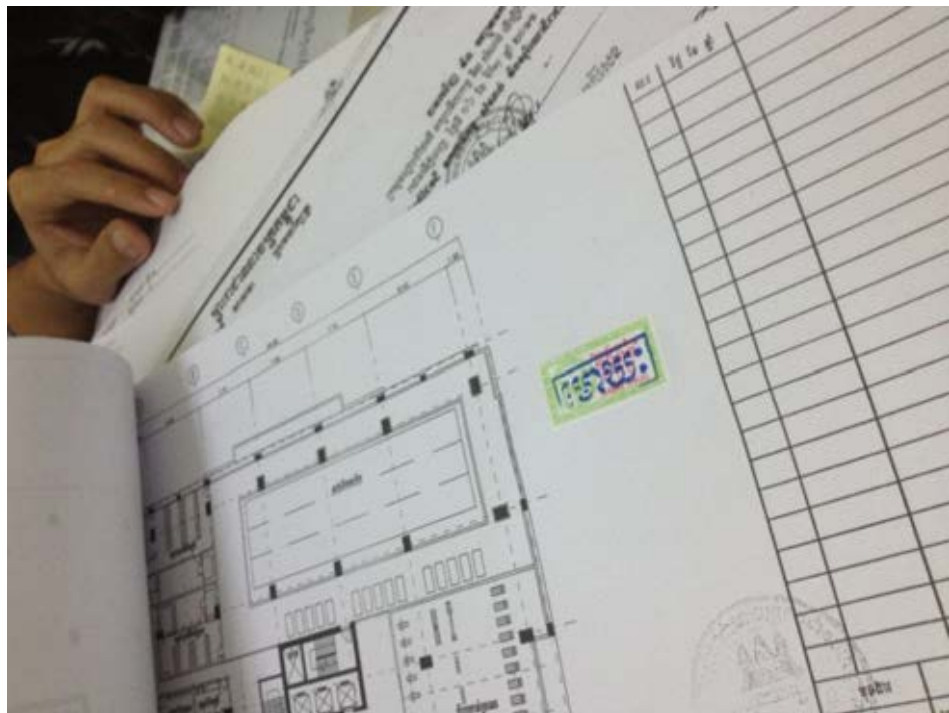
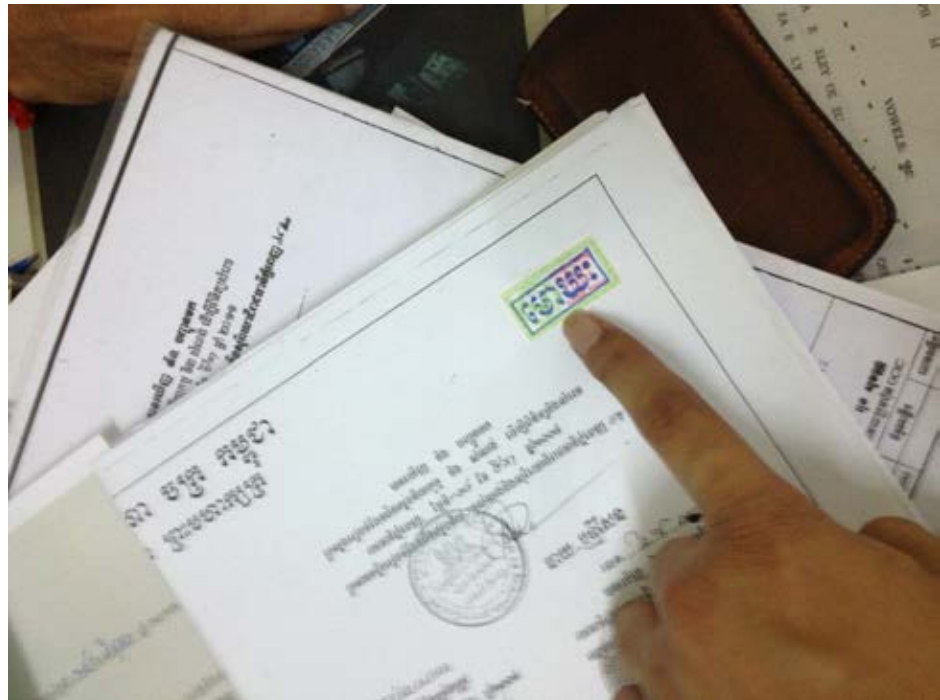


ภาพที่ 52 การแสดงที่ตั้งสิ่งเขปและผังบริเวณในแบบขออนุญาตก่อสร้าง

Case Casahie Royal Unit Detail Architectural Drawing

Unit	Room	Work	Priority Area (sq.m)	Area (sq.m)
1	SR 10 210F	1	75.11	100.11
2	SR 10 210F	2	101.05	100.11
3	SR 10 210F	3	71.01	100.11
4	SR 10 210F	4	116.78	100.11
5	SR 10 210F	5	101.01	100.11
6	SR 10 210F	6	84.48	100.11
7	SR 10 210F	7	84.48	100.11
8	SR 10 210F	8	103.13	100.11
9	SR 10 210F	9	103.13	100.11
10	SR 10 210F	10	118.78	100.11
11	SR 10 210F	11	71.01	100.11
12	SR 10 210F	12	101.05	100.11
13	SR 10 210F	13	75.11	100.11
14	SR 10 210F	14	75.11	100.11
15	SR 10 210F	15	75.11	100.11
16	SR 10 210F	16	75.11	100.11
17	SR 10 210F	17	75.11	100.11
18	SR 10 210F	18	75.11	100.11
19	SR 10 210F	19	75.11	100.11
20	SR 10 210F	20	75.11	100.11
21	SR 10 210F	21	75.11	100.11
22	SR 10 210F	22	75.11	100.11
23	SR 10 210F	23	75.11	100.11
24	SR 10 210F	24	75.11	100.11
25	SR 10 210F	25	75.11	100.11
26	SR 10 210F	26	75.11	100.11
27	SR 10 210F	27	75.11	100.11
28	SR 10 210F	28	75.11	100.11
29	SR 10 210F	29	75.11	100.11
30	SR 10 210F	30	75.11	100.11
31	SR 10 210F	31	75.11	100.11

ภาพที่ 53 ตารางแสดงจำนวนหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องเพื่อขออนุญาตก่อสร้าง



ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายเฉลิมชาติ ไชยสาร เกิดเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2524 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สด.บ. สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยศิลปากร พ.ศ.2547 ทำงานใน บริษัท เอ-เซเว่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2547 – ปัจจุบัน ในตำแหน่ง สถาปนิกอาวุโส ได้เข้า ศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา หลักสูตรเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาคนอกเวลาราชการ สาขา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปี พ.ศ. 2555