

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร
ชื่อผู้เขียน	มนตรี บัวมาก
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2556

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร เนื่องจากปัจจุบันประเทศไทยมีอาคารสูงเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากหากอาคารดังกล่าวไม่ได้มีความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร หรือความปลอดภัยในด้านอัคคีภัยในอาคาร เนื่องจากการมิได้ปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือเนื่องจากอาคารนั้นเกิดความชำรุดทรุดโทรมตามกาลเวลาหรือเป็นอาคารที่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายควบคุมอาคาร ประชาชนผู้ที่ใช้ประโยชน์ในอาคารสูงหรือผู้ที่อยู่ใกล้เคียงกับอาคารดังกล่าวก็ย่อมไม่ได้รับความปลอดภัย ทั้งในด้าน สติธิเสรีภาพ รวมทั้งทรัพย์สิน ของประชาชนหรือผู้ใช้สอยในอาคารสูง

จากการศึกษาพบว่าแม้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่บังคับใช้กับการบริหารจัดการอาคารสูงจะมีการแก้ไขโดยออกเป็นกฎกระทรวงเพื่อบังคับใช้กับอาคารสูง แต่ยังมีปัญหาอีกหลายประการ เช่น ปัญหาด้านความปลอดภัยด้านอัคคีภัยในอาคารสูง เนื่องจากประเทศไทยไม่มีการทดสอบวัสดุอุปกรณ์ที่นำมาก่อสร้างว่าสามารถทนไฟได้ตามที่กฎหมายกำหนดหรือเปล่า ปัญหากี่ยวกับมาตรการบังคับอาคารสูงซึ่งได้ขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ได้ยื่นขอไว้ก่อนข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัตินี้ แต่อาคารมีสภาพที่ชำรุดทรุดโทรมจนอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายของผู้ซึ่งอยู่อาศัย หรืออาจมีผลกระทบและก่อความเดือดร้อนรำคาญต่ออาคารข้างเคียงได้ ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารสูงที่เกี่ยวข้องกับแผ่นดินไหว ด้วยการออกแบบและรายการคำนวณเพื่อก่อสร้างอาคารเพื่อรองรับในกรณีเกิดแผ่นดินไหวยอมเป็นการเพิ่มต้นทุนการก่อสร้างทำให้เกิดการไม่ปฏิบัติตามมาตรการที่กฎหมายบังคับ ปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาต ทำให้ประชาชนถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ

ดังนั้นเพื่อให้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูงเกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ผู้เขียนจึงเสนอแนะให้นำมาตรการในการเข้าตรวจสอบอาคารของสาธารณรัฐสิงคโปร์ที่มีการแต่งตั้งเอกชนร่วมกับหน่วยงานรัฐบาลในการร่วมกันเข้าตรวจสอบอาคารและมาตรการของเขต

ปกครองพิเศษฮ่องกงในเรื่องการขึ้นทะเบียนกับหน่วยงานท้องถิ่นในส่วนของวัสดุอุปกรณ์และผู้รับเหมามาใช้กับปัญหาด้านอสังหาริมทรัพย์ในอาคารสูง เพิ่มหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ว่าการออกคำสั่งแก่ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารสูงตามมาตรา 46 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ควรกำหนดบุคคลซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านในการตรวจสอบสภาพอาคารสูงเพื่อทำรายงานรวบรวมความเห็นเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นมาใช้กับอาคารที่ได้รับยกเว้นตามกฎกระทรวง นำมาตรการตรวจสอบอาคารที่ก่อสร้างเพื่อรองรับแผ่นดินไหวของประเทศญี่ปุ่นมาบังคับใช้โดยการออกใบรับรองว่าอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างตามกฎหมายอาคารสูงเพื่อนำมาใช้กับปัญหาการก่อสร้างอาคารสูงที่เกี่ยวกับแผ่นดินไหวและสุดท้ายในส่วนของการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาตนั้นเห็นควรนำมาตรการทางกฎหมายของสาธารณรัฐสิงคโปร์ที่มีการแต่งตั้งเอกชนร่วมกับหน่วยงานรัฐบาลในการร่วมกันเข้าตรวจสอบอาคาร เพื่อเป็นการถ่วงดุลอำนาจของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น

Thesis Title	Problem on High Building under the Building Control Law
Author	Montree Buamak
Thesis Advisor	Associate Professor Pinit Tipmanee
Department	Law
Academic Year	2013

ABSTRACT

This research aims to study issues relating to the management of the high building by the building codes. At present, Thailand has caused a lot of high buildings if such buildings do not have the structural stability of the building. Or safety in the fire in the building. Due to not comply with the building codes. Or because the building was dilapidated with time or a building that has been excluded by the building codes. People who live in the building or adjacent to such buildings would not be safe in terms of civil liberties, including property. Public or those living in the building.

This research found that despite laws relating to building control systems applicable to the management building. In a fixed time. But there are many other issues such as fire safety issues in buildings. Since you cannot know for sure if there is a fire in tall buildings actually measures by law to abide by, the building will be enforceable or not because the country does not bring construction materials testing equipment that cannot tolerate. fire by the law or not. The problem with compulsory building, which has requested permission to create or modify a building has filed before the enforcement of this provision have been exempted to abide by this provision. The Problems with the building height associated with an earthquake. The design and calculations for building to accommodate in case an earthquake would increase production costs for the operator.

So to make laws relating to the control tower was more effective the authors therefore suggested that the clause in the Building Inspector of the Republic of Singapore with the appointment of a private partnership with government agencies to share inspection. Building the To counterbalance the power of the authorities to monitor the building's high country. Guidelines to Regulation No. 47 (BE 2540) issued a statement that the owner or occupant of buildings under

the Building Control Act 46. Should define who has the knowledge and expertise in building inspection reports to gather the views of local authorities to offer such a statement is a statement that is effective and fair to the people that are affected. The command Section to check the building to support the earthquake in Japan came into force by issuing a certificate that the building has been constructed according to the standards of the law already. And assigned to qualified engineers are certified in and calculated in the case of a building for the Suppression of the operators fails to comply with the measures applicable law. Finally, in terms of construction, the applicant does not meet the appropriate section of law of the Republic of Singapore with the appointment of private sector with government agencies to jointly inspect the building.