

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการค้นคว้า รวบรวม โครงการที่ได้พัฒนาและปรับปรุงอาคารที่ยุติการก่อสร้างจนประสบความสำเร็จ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

2.1 กรณีศึกษาของโครงการที่ประสบความสำเร็จในการปรับอาคาร

- อาคาร เซ็นทรัล เวิลด์ พลาซ่า
- อาคาร เซนเตอร์ พอยท์ วิทย์

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- แนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่ส่งผลกระทบต่ออาคารฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

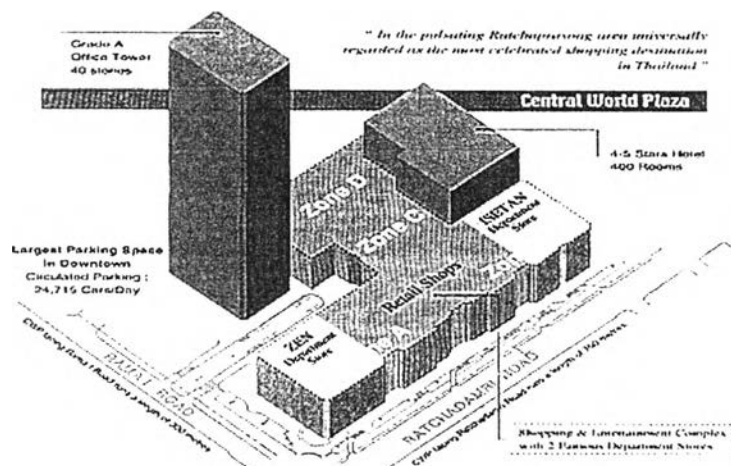
2.3 ระบบพื้นไร้คาน

2.1 กรณีศึกษาของโครงการที่ประสบความสำเร็จในการปรับอาคาร

2.1.1 กรณีศึกษาที่ 1

โครงการ เซ็นทรัล เวิลด์ พลาซ่า

ที่ตั้งโครงการ ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 2.1 แสดงภาพรวมของโครงการ เซ็นทรัล เวิลด์ พลาซ่า บริเวณสี่แยกราชประสงค์

1. รายละเอียดโครงการที่ก่อสร้างค้างเดิม



เจ้าของใบอนุญาตเดิม

สำนักงานทรัพย์สินฯ

(บริษัท วังเพชรบูรณ์ จำกัด)

ประเภทอาคารตามใบอนุญาตเดิม

อาคารพาณิชย์, สำนักงาน และจอดรถยนต์

63 ชั้นได้ดิน 3 ชั้น

พื้นที่ใช้สอยอาคารเดิม

180,000 ตารางเมตร

ภาพที่ 2.2 แสดงสภาพโครงการ เวิร์ลเทรด เซ็นเตอร์ เดิม ก่อนการพัฒนาปรับเปลี่ยน

2. รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

เจ้าของใบอนุญาตปัจจุบัน

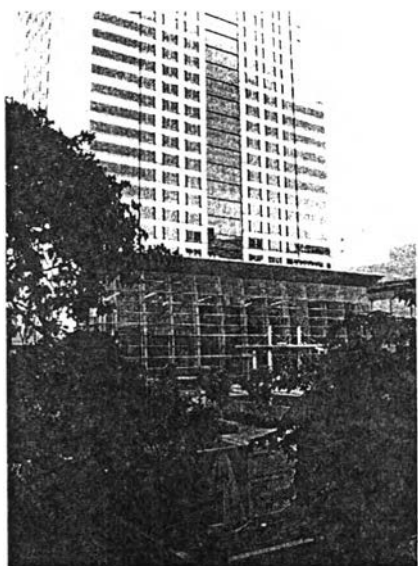
สำนักงานทรัพย์สินฯ (บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ทาวเวอร์ จำกัด ในเครือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด)

ประเภทอาคารปัจจุบัน

อาคารพาณิชย์, สำนักงาน และจอดรถยนต์ 45 ชั้นได้ดิน 3 ชั้น

พื้นที่ใช้สอยโครงการปัจจุบัน

162,000 ตารางเมตร



ภาพที่ 2.3 แสดงลักษณะโครงการ เซ็นทรัล เวิลด์ พลาซ่า ในปัจจุบัน



ภาพที่ 2.4 แสดงลักษณะโครงการ เซ็นทรัล เวิลด์ พลาซ่า ในปัจจุบัน

3. กระบวนการและขั้นตอนการพัฒนาปรับเปลี่ยนโครงการ

ในระหว่างที่ บริษัท วังเพชรบูรณ์ จำกัด ได้รับสัมปทานในการเช่าพื้นที่จาก สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ทำการพัฒนาพื้นที่ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 63 ชั้น และศูนย์การค้า โดยได้ก่อสร้างศูนย์การค้าแล้วเสร็จ และได้ดำเนินการก่อสร้างเริ่มอาคารสำนักงาน 63 ชั้น ในปี พ.ศ.2533 ภายหลังจากประสบปัญหาด้านธุรกิจจึงได้ยุติการก่อสร้างในปี พ.ศ.2536 ในขณะที่ยุติการก่อสร้างได้มีการดำเนินการก่อสร้างในส่วนของโครงสร้างและงานระบบไว้แล้วบางส่วน ดังนี้

- งานโครงสร้างมีการดำเนินการถึงชั้นที่ 40
- งานโครงสร้างแกนอาคาร หรือบริเวณปล่องลิฟท์ดำเนินการถึงชั้นที่ 40
- งานระบบลิฟท์ มีการส่งระบบลิฟท์เข้ามาพร้อมติดตั้งแล้วบางส่วน

เมื่อบริษัท วังเพชรบูรณ์ จำกัด ได้หมดสัมปทานในการเช่าพื้นที่จาก สำนักงานทรัพย์สินฯ ลง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด ได้รับช่วงสัมปทานต่อจึงดำเนินการก่อสร้างอาคารสำนักงาน 63 ชั้นต่อ โดยได้จัดตั้ง บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ทาวเวอร์ จำกัด เพื่อรับผิดชอบในการบริหารงานโครงการ เริ่มดำเนินการก่อสร้างต่อใน เดือนตุลาคม พ.ศ.2546 คาดว่าจะแล้วเสร็จใน เดือนกันยายน พ.ศ.2547 และได้ปรับแก้แบบเพื่อความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ ดังนี้

1. งานโครงสร้าง

- ลดจำนวนชั้นอาคารสำนักงานจาก 63 ชั้นลงเหลือ 45 ชั้น
- โถงทางเข้ามีการปรับเพิ่มความสูงโดยการทุบพื้นชั้นบนลงบางส่วน
- ระบบลิฟท์มีการปรับจากช่วงเดียวจากชั้นล่างถึงชั้นบนสุด เป็นระบบลิฟท์ 2

ช่วง High Zone และ Low Zone

2. งานสถาปัตยกรรม

- ปรับรูปแบบทางสถาปัตยกรรมใหม่ทั้งหมดเพื่อให้เข้ากับยุคสมัย

3. งานระบบ

- งานระบบรักษาความปลอดภัย และระบบป้องกันอัคคีภัยปรับให้ได้มาตรฐาน

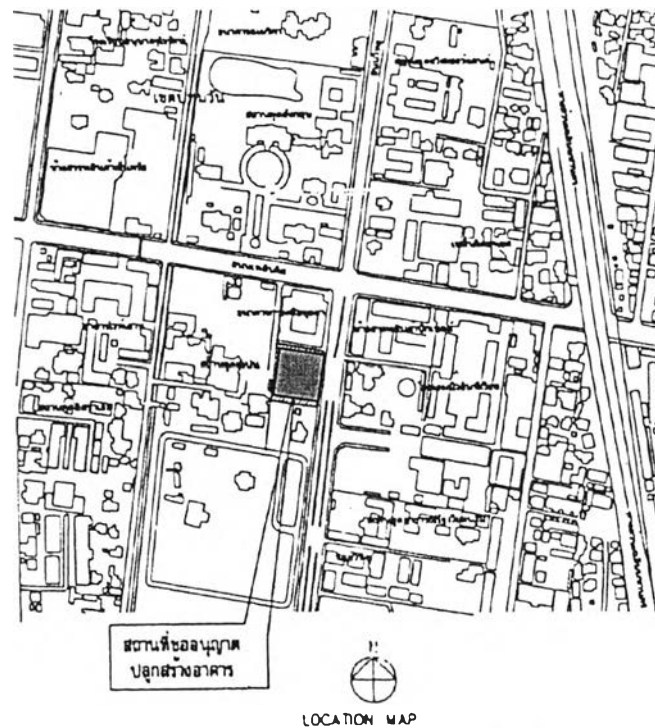
ระดับโลก

- งานระบบอื่นๆ ปรับให้เหมาะสมกับการใช้งานที่เปลี่ยนไป

2.1.2 กรณีศึกษาที่ 2

โครงการ เซ็นเตอร์ พอยท์ วิทยุ

ที่ตั้งโครงการ ถนนวิทยุ ใกล้สี่แยกเพลินจิต (ติดธนาคารกรุงศรีอยุธยา) กรุงเทพฯ



ภาพที่ 2.5 แสดงที่ตั้งโครงการ เซ็นเตอร์ พอยท์ วิทยุ อยู่ใกล้กับสี่แยกถนนวิทยุติดกับถนนเพลินจิต

1. รายละเอียดโครงการที่ก่อสร้างดั้งเดิม

เจ้าของใบอนุญาตเดิม	: บริษัท WAVE DEVELOPEMENT จำกัด
ประเภทอาคารตามใบอนุญาตเดิม	: อาคารสำนักงาน และจอดรถยนต์ 30 คัน ได้ดิน 4 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยอาคารเดิม	: 25,500 ตารางเมตร



ภาพที่ 2.6 แสดงสภาพโครงการเดิมก่อนการพัฒนาปรับเปลี่ยนเป็นโครงการ เซ็นเตอร์ พอยท์ วิทยุ

2. รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

เจ้าของใบอนุญาตปัจจุบัน : บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ประเภทอาคารปัจจุบัน : อาคารพักอาศัย และจอดรถยนต์ 28 ชั้น ได้ดิน 4 ชั้น

พื้นที่ใช้สอยโครงการปัจจุบัน : ประมาณ 33,000 ตารางเมตร



ภาพที่ 2.7 แสดงลักษณะโครงการ เซนเตอร์ พอยท์ วิทย์ ในปัจจุบัน

3. กระบวนการและขั้นตอนการพัฒนาปรับเปลี่ยนโครงการ

บริษัท WAVE DEVELOPMENT จำกัด ได้ออกแบบลักษณะโครงสร้างเดิมเป็นวงรี มีการดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างไว้ ชั้นใต้ดิน 4 ชั้น ซึ่งตามแบบเดิมเตรียมไว้สำหรับเป็นที่จอดรถ โครงการไม่มีการดูแลถุน้ำท่วม 8 - 10 เมตร งานระบบมีการเตรียมช่องงานระบบลิฟท์เพียงชั้นใต้ดินทั้ง 4 เท่านั้น

ภายหลัง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำการซื้อจาก กองทุนรวม Asia Asset และได้เริ่มก่อสร้างต่อในเดือนธันวาคม พ.ศ.2544 ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม พ.ศ.2546 โดยเปลี่ยนรูปแบบโครงการเป็นอาคารที่พักอาศัย ทำให้ต้องมีการยกเลิกแบบเดิม และมีการออกแบบใหม่ ซึ่งมีการปรับแบบ และออกแบบเพิ่มเติม ดังนี้

1. งานโครงสร้าง

- ปรับมีผังบริเวณให้มีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า

2. งานสถาปัตยกรรม

- ชั้นใต้ดิน B1-B4 ชั้นใต้ดินเป็นส่วนจอดรถ
- ชั้นที่ 1 (G) โถงลิโอบบี้ทางเข้าอาคาร ร้านอาหารและร้านค้า
- ชั้นลอย และชั้นที่ 2 พื้นที่งานระบบ
- ชั้น 3 ส่วนบริการโครงการ เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุมเพื่อรองรับการประชุมลูกค้าโครงการ สปาร์ควายน้ำขนาดมาตรฐานและห้องสมุด
- ชั้น 4-28 ห้องชุดพักอาศัย 277 ยูนิต โดยแบบทั้งสิ้น 10 แบบ

3. งานระบบ

- ระบบลิฟท์ มีการเพิ่มลิฟท์ 4 ตัวเป็นลิฟท์บริการ 1 ตัว
- ระบบรักษาความปลอดภัย มีการติดตั้งกล้องวิดีโอวงจรปิดมากกว่า 200 ชุด

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

จากผลการศึกษาของ นาย พิรพันธ์ จิรวีชรเดช (2547:58) ได้กล่าวว่า "จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ 3 พบว่า หน่วยงานราชการที่มีความเกี่ยวเนื่องกับการออกกฎหมายที่เป็นปัญหาต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ ได้มีความเห็นที่จะออกกฎหมายอนุโลมเพื่อให้เกิดการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างโดยแบ่งเป็น 3 แนวทางด้วยกันคือ

1. อนุญาตให้มีการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างทั้งหมดโดยไม่มีข้อแม้
2. อนุญาตให้มีการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างโดยมีข้อแม้บางประการ โดยข้อแม้ดังกล่าว มีขึ้นเพื่อคุณภาพ และความปลอดภัยของผู้ใช้โครงการ และผู้อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ

3. ไม่อนุญาตให้มีการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างได้เลย

เมื่อทำการศึกษา และวิเคราะห์แนวทางในการอนุโลมทางข้อกฎหมาย ในแนวทางต่างๆ สามารถ เพื่อแสดงให้เห็นถึงข้อดี และข้อเสีย ที่จะเกิดกับผู้เกี่ยวข้องกับโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ อันได้แก่ ผลกระทบต่อผู้บังคับใช้กฎหมาย ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม

และคุณภาพชีวิต ผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบต่อเจ้าของโครงการที่ยุติการก่อสร้างได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.1 แสดงการพิจารณาข้อดีและข้อเสียแนวทางการออกกฎหมายเพื่อผ่อนผันการต่อใบอนุญาตในอนาคต ในกรณีต่อใบอนุญาตโดยไม่มีข้อแม้

ผลกระทบ	ข้อดี	ข้อเสีย
ด้านกฎหมาย	- สะดวกในการพิจารณา	- อาจเกิดความสับสนในการบังคับใช้กฎหมาย
ด้านสภาพแวดล้อม และคุณภาพชีวิต	- สามารถลดมลภาวะทางสายตา	- เกิดความแออัดของชุมชนเมือง - พื้นที่เปิดโล่งบางส่วนถูกรัดรอนจากโครงการที่ทำการฟื้นฟู - ไม่มีการรับประกันมาตรฐานความปลอดภัยของอาคาร
ด้านตลาด อสังหาริมทรัพย์	- สามารถนำโครงการที่มีศักยภาพมาพัฒนาต่อได้	- ทำให้ตลาดอสังหาฯ มีการแข่งขันสูงขึ้น - เกิดการเก็งกำไรจากเจ้าของโครงการเดิม - อาจเกิดการพัฒนาเกินความต้องการของตลาด
ด้านเจ้าของโครงการ ที่ยุติการก่อสร้าง	- สามารถดำเนินโครงการต่อไปเพื่อแก้ไขวิกฤตทางการเงินได้ - ธนาคารสามารถแก้ปัญหานี้เสียได้เป็นจำนวนมาก	

ตารางที่ 2.2 แสดงพิจารณาข้อดีและข้อเสียแนวทางการออกกฎหมายเพื่อผ่อนผันการต่อใบอนุญาตในอนาคต ในกรณีต่อใบอนุญาตโดยมีข้อแม้บางประการ

ผลกระทบ	ข้อดี	ข้อเสีย
ด้านกฎหมาย		- ต้องมีการพิจารณาแยกแยะประเด็นที่จะใช้ในการเป็นข้อแม้ เพื่อสามารถออกกฎหมายให้เกิดประโยชน์มากที่สุด - เป็นไปได้ที่จะเกิดการเลือกปฏิบัติ

ตารางที่ 2.2 แสดงพิจารณาข้อดีและข้อเสียแนวทางการออกกฎหมายเพื่อผ่อนผันการต่อใบอนุญาตในอนาคต ในกรณีต่อใบอนุญาตโดยมีข้อแม้บางประการ (ต่อ)

ผลกระทบ	ข้อดี	ข้อเสีย
ด้านสภาพแวดล้อม และคุณภาพชีวิต	- สามารถลดมลภาวะทางสายตา - สามารถควบคุมให้ หรือไม่ให้อาคารบางประเภทพัฒนาต่อได้ เพื่อประโยชน์ทางด้านความปลอดภัย และคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนโดยรอบ และผู้ใช้อาคาร	
ด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์	- เกิดการแข่งขันทางการตลาดที่พอประมาณ - สามารถคัดกรองโครงการที่มีศักยภาพในการฟื้นฟูจริง - ตัดโอกาสการเก็งกำไรจากการขายใบอนุญาต	- โครงการบางส่วนเสียโอกาส ในการพัฒนาต่อ
ด้านเจ้าของโครงการที่ยุติการก่อสร้าง	- บางส่วนสามารถขายโครงการเพื่อแก้ไขวิกฤตทางการเงินได้	- บางส่วนไม่สามารถขายโครงการเพื่อแก้ไขวิกฤตทางการเงินได้

ตารางที่ 2.3 แสดงการพิจารณาข้อดี และข้อเสียแนวทางการออกกฎหมายเพื่อผ่อนผันการต่อใบอนุญาตในอนาคต ในกรณีไม่ต่อใบอนุญาตให้ไม่ว่ากรณีใดๆ

ผลกระทบ	ข้อดี	ข้อเสีย
ด้านกฎหมาย	- สะดวกในการพิจารณา	
ด้านสภาพแวดล้อม และคุณภาพชีวิต		- เกิดมลภาวะทางสายตาในกรณีที่ไม่มีผู้รับผิดชอบหรือถอนโครงการเหล่านี้
ด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์	- ลดจำนวนคู่แข่งทางการลงทุน	
ด้านเจ้าของโครงการที่ยุติการก่อสร้าง		- ขาดโอกาสในการฟื้นตัวจากวิกฤต

จากการศึกษาข้อมูลถึงสภาพปัญหา และข้อขัดแย้งทางกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการฟื้นฟูอาคารยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้เชี่ยวชาญได้มีความเห็นว่าการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต้องได้รับการร่วมมือจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยเสนอให้มีการพบปะ เพื่อรับทราบปัญหาเสนอความคิดเห็น และวางแนวทางการแก้ไขปัญหาในทิศทางเดียวกัน จึงได้จัดการสัมมนา

โต๊ะกลมขึ้นในวันพุธที่ 16 มีนาคม พ.ศ.2548 ณ ห้องประชุมข่าวชั้น 7 กองบรรณาธิการ หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

ภายหลังการจัดการสัมมนาโต๊ะกลม ประกอบกับการวิเคราะห์เพิ่มเติม ผู้วิจัยสรุปแนวทางที่เหมาะสมในการผ่อนผันข้อกำหนดเพื่อการฟื้นฟูโครงการเหล่านี้ สมควรที่จะเป็นแนวทางที่ 2 คือ อนุญาตให้มีการฟื้นฟูโครงการที่ยุติการก่อสร้างโดยมีข้อแม้บางประการ โดยข้อแม้ดังกล่าว มีขึ้นเพื่อคุณภาพ และความปลอดภัยของผู้ใช้โครงการ และผู้อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ เนื่องจากเป็นแนวทางที่เป็นประโยชน์สูงสุดแก่ผู้เกี่ยวข้องโดยรวม

การเสนอแนวทางแก้ปัญหากฎหมายที่มีผลกระทบต่อการฟื้นฟูโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครนั้น แนวทางการแก้ปัญหาทางกฎหมายดังกล่าวต้องพิจารณา 3 ประเด็นด้วยกัน คือ

1. การพิจารณาต่ออายุใบอนุญาต
2. การเร่งรัดให้เกิดการฟื้นฟู
3. การจัดการกับโครงการที่ไม่มีการฟื้นฟู

เพื่อสามารถแก้ปัญหาโครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในกรุงเทพฯ อย่างครบวงจร โดยสามารถแบ่งตามกฎหมายแต่ละฉบับ พร้อมทั้งหลักการ และเหตุผลในการเสนอแนวทางดังกล่าว ดังนี้

แนวทางที่ 1 แนวทางในการแก้ไขอันเกิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

ปัจจุบันได้กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีการร่างกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างตัดแปลงอาคารสำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภทที่เริ่มก่อสร้างแล้วแต่ยังไม่เสร็จ เพื่อนิรโทษกรรมอาคารยุติการก่อสร้าง 1 ฉบับ ซึ่งกฎกระทรวงฉบับนี้มีการร่างครั้งแรกปี พ.ศ. 2546 มีใจความสำคัญดังนี้

ประเภทอาคารที่ได้รับการผ่อนผันตามกฎหมายกระทรวงนี้

- อาคารสูง
- อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- อาคารขนาดใหญ่
- อาคารชุด
- อาคารที่อยู่อาศัยรวม
- อาคารอื่นใดซึ่งอยู่ในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตาม

กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

สาระสำคัญ

1. อาคารที่ได้รับการผ่อนผันต้องเป็นอาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงระหว่างวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 ถึงวันที่ 7 สิงหาคม 2543 ทั้งที่มีการต่อใบอนุญาตหรือไม่ได้ต่อใบอนุญาต

2. สามารถขอต่อใบอนุญาตได้ภายใน 5 ปีตั้งแต่กฎกระทรวงนี้มีผลบังคับใช้

3. ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายที่ใช้พิจารณาใบอนุญาตแรก

4. มีการตอกเสาเข็มหรือฐานราก ของอาคารรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของทั้งหมดโครงการ หรือมีการก่อสร้างโครงสร้างใต้พื้นดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 10

5. สามารถก่อสร้างได้จำนวนพื้นที่ และความสูงไม่เกินกว่าที่ได้มีการขออนุญาตไว้ตามใบอนุญาตแรก

6. บทบัญญัติต่อไปนี้มีผลบังคับใช้

6.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 33

- เรื่องพื้นที่ตั้งอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามข้อ 2
- ถนนกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรโดยรอบโครงการ ตามข้อ 3
- ขอบเขตนอกสุดของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามข้อ 4
- ขนาดพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างได้ ต่อพื้นที่ตั้งอาคาร ตามข้อ 5

6.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 55

- ลักษณะห้องแถว ตึกแถว ตามข้อ 2
- ลักษณะบ้านแถว ตามข้อ 3
- จำนวนห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว ตามข้อ 4
- พื้นที่ภายในอาคารพักอาศัยรวม ตามข้อ 19
- ช่องทางเดินในอาคาร ตามข้อ 21
- ระยะดึงของห้อง หรือส่วนอาคาร ตามข้อ 22
- จำนวน ความกว้าง ความสูงของบันได ตามข้อ 24
- ที่ว่างภายนอกอาคาร ตามข้อ 33
- ที่ว่างของห้องแถว หรือตึกแถว ตามข้อ 34, 35
- ที่ว่างของบ้านแถว ตามข้อ 36
- ที่ว่างของบ้านแฝด ตามข้อ 37
- ที่ว่างคลังสินค้า ตามข้อ 38
- ที่ว่างของโรงงาน ตามข้อ 39
- ระยะร่นอาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ตามข้อ 41

42

- ระยะร่นอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะตามข้อ

- กั้นสาด ส่วนยื่นทางสถาปัตยกรรม ตามข้อ 43

- ความสูงอาคาร ตามข้อ 44, 45, 46

- ระยะห่างอาคารที่ก่อสร้างใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ตาม

ข้อ 48

- การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างห้องแถว หรือตึกแถว ตามข้อ 49

- ระยะห่างของอาคารจากแนวที่ดิน ตามข้อ 50

7. บทบัญญัติท้องถิ่นที่มีข้อกำหนดในเรื่องทำนองเดียวกัน

8. ข้อบัญญัติที่ประกาศใช้บังคับภายใน 5 ปีภายหลังจากกระทรวงนี้ประกาศให้มีผลบังคับใช้

9. เรื่องระบบป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับในขณะยื่นขอใบอนุญาตใหม่

ปัจจุบันร่างกฎกระทรวงดังกล่าวยังไม่สามารถประกาศใช้ได้ เนื่องจากไม่ผ่านกระบวนการในการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมาย โดยมีข้อโต้แย้งในประเด็นความคืบหน้าการก่อสร้าง และความเสมอภาค เนื่องจากอาคารที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างดัดแปลงหลังวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2543 จะไม่ได้รับการผ่อนผันให้อาคารมาขออนุญาตใหม่ได้ ประกอบกับกฎกระทรวงดังกล่าวมีข้อพิจารณาปลีกย่อยเป็นจำนวนมากทำให้เกิดความล่าช้าในการพิจารณาแก้ไข

ที่ประชุมสัมมนาได้เสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาโดยการออกบทเฉพาะกาลต่อท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 10 เรื่องการขอต่ออายุใบอนุญาตข้อ6/2 กรณีอาคารที่ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ให้ทำการต่ออายุภายใน 90 วันนับจากวันที่ใบอนุญาตหมดอายุ ให้สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากบทเฉพาะการนี้มีผลบังคับใช้ เพื่อขยายเวลาในการต่ออายุอาคารที่ใบอนุญาตขาดอายุเหล่านี้ และการพิจารณาทบทเฉพาะกาลเพิ่มเติมกฎหมายเดิมง่ายกว่าการพิจารณาออกกฎหมายฉบับใหม่

อย่างไรก็ตามข้อเสนอนี้ ผู้วิจัยมีความเห็นแตกต่างออกไป ประเด็นการพิจารณาต่อใบอนุญาตอาคารที่ยุติการก่อสร้าง โครงการต้องมีการดำเนินการฐานรากแล้วเสร็จ เนื่องจากโครงการยุติการก่อสร้างที่มีเพียงฐานรากแล้วเสร็จ หรือมีการดำเนินการก่อสร้างแล้วบางส่วนไม่มาก สามารถออกแบบ หรือดัดแปลงโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมายปัจจุบันได้ โดย ผู้วิจัยเสนอ

แนวทางในแนวทางแก้ปัญหาแนวทางในการแก้ไขอันเกิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเพื่อการพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนี้

ต่อไปอนุญาตก่อสร้างให้อาคารยุติการก่อสร้างที่มีความคืบหน้าในการก่อสร้างที่มีการดำเนินการทั้งค้ำพื้นที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตร และมีความสูงมากกว่า 23 เมตรซึ่งตามกฎหมายควบคุมอาคารถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง โดยการออกบทเฉพาะกาลต่อท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 10 เรื่องการขอต่ออายุใบอนุญาตข้อ 6/2 กรณีอาคารที่ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ให้ทำการต่ออายุภายใน 90 วันนับจากวันที่ใบอนุญาตหมดอายุ ให้สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากบทเฉพาะการนี้มีผลบังคับใช้โดยมีหลักการและเหตุผลดังนี้

1. ช่วงเวลาที่ทำการขออนุญาตปลูกสร้าง ไม่กำหนดช่วงเวลาเพื่อเปิดโอกาสให้โครงการที่ยุติการก่อสร้างทั้งหมดได้มีความเสมอภาคในการฟื้นฟูโครงการได้อย่างเต็มที่
2. ความคืบหน้าโครงการ อาคารที่ยุติการก่อสร้างจะต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ต่อเมื่อโครงการต้องมีความคืบหน้ามากกว่า 10,000 ตารางเมตร และมีความสูงมากกว่า 23 เมตรซึ่งตามกฎหมายควบคุมอาคารถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง
3. ความปลอดภัยของโครงสร้าง ต้องมีการกำหนดให้เจ้าของโครงการที่ต้องการต่ออายุใบอนุญาตทำการยื่นแบบโครงสร้างเดิม พร้อมทั้งแบบก่อสร้างโครงการใหม่ให้เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบ โดยการตรวจสอบโครงสร้างอาคารขนาดใหญ่จะต้องมีวิศวกรระดับวุฒิวิศวกรลงนามรับรอง ส่วนอาคารที่เป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีการรับรองจาก บริษัทวิศวกรที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบโครงสร้างอาคาร
4. ระบบป้องกัน และยับยั้งอัคคีภัย อาคารที่ทำการต่ออายุใบอนุญาตต้องมีการปรับแบบให้มีมาตรฐานระบบป้องกัน และยับยั้งอัคคีภัยให้ได้ตามมาตรฐานกฎหมายปัจจุบัน เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร และผู้อยู่อาศัยโดยรอบ
5. ระยะเวลาในการอนุโลม ควรมีการอนุโลมให้โครงการที่ยุติการก่อสร้างที่ผ่านเกณฑ์ข้อ 1. และข้อ 2. สามารถต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากบทเฉพาะกาลฉบับนี้บังคับใช้ เพื่อเร่งให้มีการพัฒนาโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้และเปิดโอกาสให้หน่วยงานราชการสามารถกำหนดแนวทางต่อเนื่องในการจัดการกับโครงการที่ไม่มีพื้นที่ฟื้นฟูเหล่านี้ต่อไป เพื่อความปลอดภัยกับผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบภายในระยะเวลา 2 ปี เพื่อแน่ใจว่าโครงการติดปัญหาการเจรจาระหว่างเจ้าหน้าที่ และลูกหนี้ จะสามารถเจรจาได้เสร็จทันการขออนุญาตฟื้นฟูโครงการดังกล่าว

แนวทางที่ 2 แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติม พรบ.กรุงเทพมหานครเพื่อการ พัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

กฎหมายในกลุ่มของกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ที่เกี่ยวกับการควบคุมพื้นที่เฉพาะที่ห้ามหรืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ ที่ออกภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ. 2539 นั้นจะไม่มีผลกับอาคารที่ได้รับการต่อใบอนุญาตโดยทันทีตามหลักการ และที่ประชุมสัมมนาได้เสนอให้กรุงเทพมหานคร ออกข้อบัญญัติพิเศษขึ้นเพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยรอบ และเร่งรัดให้มีการฟื้นฟูโครงการเหล่านี้ ดังนี้

1. กำหนดให้มีมาตรการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยรอบ โดยเจ้าของอาคารต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด

2. กำหนดให้มีมาตรการรักษาความปลอดภัยอาคารร้างเหล่านี้ เพื่อไม่ให้เกิดคดีอาชญากรรม ภายในพื้นที่ก่อสร้างทิ้งค้างเหล่านี้ หากโครงการใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตาม และเกิดคดีขึ้นภายในพื้นที่ เจ้าของโครงการต้องรับผิดชอบต่อผู้เสียหายด้วย

และเสนอให้กรุงเทพมหานครตั้งหน่วยงานเพื่อประสานการทำงานกับสถาบันวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อำนวยความสะดวกสำหรับโครงการที่ยุติการก่อสร้างที่ขออนุญาตฟื้นฟูเหล่านี้ เพื่อสนับสนุนให้มีการพัฒนาโครงการได้อย่างรวดเร็วลดขั้นตอนในการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

แนวทางที่ 3 แนวทางแก้ไขปัญหาค้างเนื่องจาก พรบ.สิ่งแวดล้อมเพื่อ การพัฒนาโครงการยุติการก่อสร้าง

โครงการยุติการก่อสร้างที่ใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่หมดอายุ กรณีการขออนุญาตก่อสร้างครั้งแรกประเภท และขนาดโครงการไม่เข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้ขณะนั้น สามารถก่อสร้างต่อโดยไม่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพราะกฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง

โครงการที่ได้รับการต่อใบอนุญาตตามแนวทางแก้ปัญหานี้แนวทางในการแก้ไขอันเกิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร สามารถขออนุญาตดัดแปลงเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานที่เข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมทำรายงานได้ โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ ฉบับที่ 4 โดยพิจารณาประกอบกับเจตนาเจ้าของโครงการว่าไม่ได้จงใจหลบเลี่ยงกฎหมายตั้งแต่การขออนุญาตก่อสร้างครั้งแรก

แนวทางที่ 4 แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติม พรบ.ผังเมืองเพื่อการพัฒนา โครงการยุติการก่อสร้าง

ที่ได้กล่าวมาแล้วในเบื้องต้นว่า ในกรณีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารยังไม่ขาดการต่ออายุ หรือได้รับการอนุญาตให้มีการต่ออายุ กฎหมายไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลัง ดังนั้นพระราชบัญญัติผังเมือง ไม่สามารถบังคับใช้ได้กับโครงการที่ทำการขออนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงก่อนประกาศใช้ผังเมืองฉบับนั้นๆ เพื่อให้ตรงตามเจตนาของการบังคับใช้ปัจจุบันที่ประชุมสัมมนาได้เสนอว่าการอนุโลมดังกล่าว ไม่รวมถึงโครงการยุติการก่อสร้างที่ต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นอาคารที่มีประเภท และขนาดขัดต่อผังเมืองที่มีการบังคับใช้อยู่ ณ เวลาที่ทำการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงโครงการ

นอกจากแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายแล้ว เสนอให้มีการมาตรการจากภาครัฐเข้ามาจัดการกับโครงการยุติการก่อสร้างที่ไม่ได้รับการฟื้นฟูจากการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายดังกล่าว โดยเสนอให้ภาครัฐจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อประนีประนอม และซื้อโครงการที่มีการก่อสร้างค้างที่เหลืออยู่ และพัฒนาเป็นโครงการเพื่อสังคมโดยรวม เพื่อให้ภายหลังจาก 2 ปีโครงการเหล่านี้จะได้หมดไป

ข้อเสนอในการแก้ไขข้อขัดแย้งทางกฎหมายดังกล่าว ช่วยให้อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครสามารถทำการฟื้นฟูได้ โดยเกิดความชัดเจนต่อเจ้าของโครงการปัจจุบันในการประเมินศักยภาพโครงการ วางแผนการขายต่อ หรือฟื้นฟูโครงการ และมาตรฐานความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร ผู้อยู่อาศัยโดยรอบ

2.3 ระบบพื้นไร้คาน (Post Tension System)

ในการก่อสร้างโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ได้มีการนำอาคารสำนักงาน โรมอนด์ทาวเวอร์ มาดำเนินการพัฒนาต่อ นั้น อาคารสำนักงาน โรมอนด์ทาวเวอร์ ได้ก่อสร้างด้วยระบบพื้น Post Tension ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างหนึ่งที่ได้รับค่านิยมในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ โดยระบบพื้น Post Tension นี้มีด้วยกัน 2 ประเภทคือ

2.3.1 ประเภท BONDED SYSTEM

ระบบมีแรงยึดเหนี่ยว (BONDED SYSTEM) ประกอบด้วยลวดเหล็กแรงดึงสูง PC.STRAND, สมอยึด ANCHORAGE, วัสดุห่อหุ้มลวดชนิดท่อ GALVANIZED STEEL และต้องทำการ GROUTING CEMENT ในระบบนี้จะมีการยึดเกาะระหว่างลวด STRAND กับคอนกรีต

ผ่าน CEMENT GROUT ในระหว่างการใช้งานทำให้พฤติกรรมโครงสร้างของพื้นคอนกรีตคล้ายคลึงกับระบบเสริมเหล็กทั่วไป

ระบบนี้มักนิยมใช้กับอาคารขนาดใหญ่ เช่น อาคารสำนักงาน, อาคารพักอาศัย, โรงแรม, โรงพยาบาล, ห้างสรรพสินค้า, โรงงาน, อาคารคลังสินค้า, อาคารจอดรถ เป็นต้น

2.3.2 ประเภท UNBONDED SYSTEM

ระบบไร้แรงยึดเหนี่ยว (UNBONDED SYSTEM) ประกอบด้วยลวดเหล็กแรงดึงสูง PC.STRAND, สมอยึด ANCHORAGE, วัสดุห่อหุ้มลวดชนิดท่อ POLYETHYLENE และสารเคลือบลวด STRAND ชนิดจาร์บี ในระบบนี้จะไม่มีการยึดเกาะระหว่างลวด STRAND กับคอนกรีต การถ่ายแรงให้พื้นคอนกรีตจะผ่านสมอยึด ANCHORAGE จากทั้ง 2 ปลาย

ระบบนี้มักนิยมใช้กับอาคารที่คาดว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานอื่นมากนัก เช่น อาคารจอดรถและอาคารขนาดเล็กจนถึงปานกลางทั่วไป เนื่องจากมีราคาค่าก่อสร้างประหยัดและขั้นตอนการทำงานน้อยกว่า

2.3.3 ข้อดีของระบบพื้น POST TENSION

- ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรประหยัดกว่าสำหรับช่วงเสาตั้งแต่ 5 เมตร ขึ้นไป
- สามารถก่อสร้างได้เสร็จในเวลาอันรวดเร็วกว่า
- สามารถลดความสูงระหว่างชั้นได้ ซึ่งทำให้ประหยัดต้นทุนโครงสร้างประกอบส่วนอื่นๆหรือทำให้ได้จำนวนชั้นมากขึ้น ในความสูงอาคารเท่าเดิม
- ทำให้เป็นพื้นไร้คานหรือพื้นท้องเรียบ ซึ่งมีความสวยงามและลดงานทำฝ้าได้
- สามารถจัดระยะช่วงเสาได้ยาวมากขึ้น (มากกว่า 8 เมตร) ทำให้การจัดพื้นที่ใช้สอยสะดวกเต็มที่และสวยงามขึ้น

2.3.4 ขั้นตอนการทำงานพื้น POST-TENSIONED SLAB

1. การติดตั้งแบบหล่อพื้น ค้ำยัน และแบบข้าง การติดตั้งแบบหล่อพื้น ค้ำยัน และแบบข้างเป็นองค์ประกอบที่สำคัญเนื่องจากเป็นตัวแปรหลักที่จะกำหนดระยะเวลาในการทำงานหล่อพื้น แต่ละชั้น
2. การวางเหล็กเสริมล่าง โดยทั่วไปเหล็กเสริมล่างนี้มีไว้เพื่อกันแตก (SHRINKAGE) และรับแรงขณะใช้งาน โดยส่วนใหญ่จะวางเป็นตะแกรงระยะห่างระหว่างประมาณ 40-60 ซม. เท่านั้น

3. การวางลวด STRAND และติดตั้งสมอยึด ANCHORAGE ลวดเหล็กแรงดึงสูง PC. STRAND จะขนส่งไปยังหน่วยงานในลักษณะเป็นขดที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางประมาณ 1.50 เมตร การวางลวด STRAND ยอมให้มีการคลาดเคลื่อนระดับในแนวตั้งได้เล็กน้อยเท่านั้น สมอยึด ANCHORAGE จะวางตามตำแหน่งที่ระบุไว้ใน SHOP DRAWING โดยยึดติดอยู่กับแบบข้างและจะต้องไม่เคลื่อนไปในทางใดระหว่างการเทและเขย่าคอนกรีต

4. การวางเหล็กเสริมบนบริเวณหัวเสา การวางเหล็กเสริมหัวเสานี้จะต้องวางหลังจากการวางลวด STRAND เสร็จเรียบร้อยแล้วเท่านั้น และจะต้องวางโดยมี BAR CHAIR เพื่อรองรับเหล็กเสริมนี้ไม่ให้กดทับบนลวด STRAND โดยตรงเพราะจะทำให้ระดับ PROFILE ของลวด STRAND ผิดไป

5. การเทคอนกรีต ในระหว่างการเทคอนกรีตจะต้องระมัดระวังคนงานและท่อส่งคอนกรีตของ PUMP CONCRETE ไม่ให้กระทบกระเทือนระดับและแนวของลวด STRAND เพราะอาจทำให้ PROFILE ผิดไปและในบริเวณสมอยึด ANCHORAGE จะต้องเขย่าคอนกรีตให้เต็ม มิฉะนั้นอาจจะเกิดโพรงทำให้คอนกรีตแตกระเบิดขณะดึงลวดได้

6. การบ่มคอนกรีต เมื่อคอนกรีตเริ่มแข็งตัวจะต้องทำการบ่มทันที มิฉะนั้นคอนกรีตจะแตกบริเวณผิวบน เนื่องจากการหดตัวเมื่อแห้ง (SHRINKAGE) ของคอนกรีตเอง

7. การดึงลวด การดึงลวดเพื่อถ่ายแรงให้พื้นคอนกรีตจะกระทำต่อเมื่อคอนกรีตมีกำลังรับแรงอัดประลัยไม่น้อยกว่า 240 ksc. เครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดึงลวดประกอบด้วย JACK และ HYDRAULIC PUMP โดยทำการ CALIBRATE ค่าแรงดึงของ JACK เทียบกับค่า PRESSURE GAUGE ของ PUMP เสียก่อน การควบคุมแรงดึงจะดูจาก PRESSURE GAUGE เป็นหลัก แต่อย่างไรก็ตามจะมีการวัดค่าระยะยึดของลวด STRAND ควบคู่ไปด้วยเพื่อเป็นการตรวจสอบซ้ำอีกครั้ง โดยค่าของระยะยึดนี้จะนำมาเปรียบเทียบกับค่าที่ได้จากการคำนวณตามทฤษฎีโดยมีค่าความแตกต่างกันไม่เกิน +5% หรือ -5%

8. การตัดปลายลวด การตัดปลายหางลวดจะกระทำก็ต่อเมื่อได้มีการตรวจสอบผลการดึงลวดแล้วว่าการดึงลวดได้ครบถ้วน และค่าระยะยึดอยู่ในเกณฑ์ที่ใช้ได้ การตัดจะต้องตัดด้วยมอเตอร์ตัดซึ่งใช้แผ่นไฟเบอร์ ห้ามตัดโดยใช้ความร้อนเป็นอันตราย

9. การถอดแบบหล่อพื้นและการค้ำยันกลับ การถอดแบบหล่อกระทำต่อเมื่อการดึงลวดเสร็จเรียบร้อยแล้วและสามารถถอดได้หมด 100% เนื่องจากพื้นนี้จะสามารถรับน้ำหนักบรรทุกคงที่ของตัวเองได้และยังสามารถรับน้ำหนักบรรทุกจรเพิ่มได้อีกประมาณ 60% ของ DESIGNED LIVE LOAD แต่อย่างไรก็ตามก่อนที่จะทำการเทพื้นชั้นบนต่อไปจะต้องมีการค้ำยันกลับ เนื่องจากน้ำหนักบรรทุก DEAD LOAD ของพื้นชั้นบนรวมกับน้ำหนักของแบบหล่อพื้นเองจะมากกว่าน้ำหนักบรรทุกที่พื้นสามารถรับได้ จึงต้องมีการค้ำยันเพื่อถ่ายน้ำหนักบรรทุกบางส่วนลง

ไปที่ชั้นล่าง การพิจารณาจำนวนที่จะค้ำยันกลับนี้จะต้องคิดคำนวณจากน้ำหนักบรรทุก DEAD LOAD ของพื้น น้ำหนักเฉลี่ยของแบบหล่อพื้นและ DESIGNED WORKING LOAD ของพื้น

10. การอุดปิด END RECESS ให้ทำการอุดปิดเข้าทันทีหลังจากตัดปลายหาง ลวดเสร็จแล้วเพื่อเป็นการป้องกันการกัดกร่อนของสมอยึด ANCHORAGE เพราะบริเวณปลาย ลวดเป็นจุดที่สำคัญมากโดยเฉพาะระบบ UNBONDED SYSTEM

11. การอัดน้ำปูนของระบบ BONDED SYSTEM (GROUTING CEMENT) เพื่อให้ น้ำปูนเข้าไปเต็มช่องว่างระหว่างลวดกับท่อหุ้มอันจะทำให้เกิดแรงยึดเหนี่ยวระหว่างลวดกับ คอนกรีตไปด้วย นอกจากนี้ น้ำปูนที่ห่อหุ้มลวดก็สามารถป้องกันการกัดกร่อนของลวดจากการเกิด สนิมได้ด้วย