

## ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ในเขตกรุงเทพมหานคร\*

### FACTORS HINDERING THE ENFORCEMENT OF BUILDING CONTROL LAWS FOR DEMOLITION IN BANGKOK

ศจชนก สมแพน\*, กรกช ทวีสิน, วรานนท์ คงสง, ชัยวัฒน์ ภูวรกุลชัย

Sagachanok Sompan\*, Korrakoch Taweessin, Waranon Kongsong, Chaiwat Pooworakulchai

หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

Master of Engineering, Ramkhamhaeng University, Bangkok, Thailand

\*Corresponding author E-mail: ws.tamarind@gmail.com

#### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร โดยจำแนกตามปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร และ 2) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอน โดยการวิจัยเชิงปริมาณ จากกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ สำนักงานเขต (ฝ่ายโยธา) บริษัทและผู้รับเหมารื้อถอน ผู้ว่าจ้าง และเจ้าของอาคาร ซึ่งเลือกแบบเจาะจง จำนวน 280 คน ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือเก็บข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลด้วย ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย One Way ANOVA และ Chi-square โดยกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ผลการวิจัยพบว่า ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารระดับการศึกษา และลักษณะหน่วยงานที่ต่างกัน ไม่มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร แต่ประสบการณ์ที่ต่างกัน มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ในด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงานที่ต่างกัน และตำแหน่งงานที่ต่างกัน มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ในด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) ที่ต่างกัน และพบว่า ปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ในระดับการศึกษา (0.565, 0.519, 0.924) ประสบการณ์ (0.769, 0.775, 0.159) ลักษณะหน่วยงาน (0.410, 0.394, 0.197) และตำแหน่งงาน (0.137, 0.456, 0.665) ไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (สำหรับการรื้อถอนอาคาร) ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย และด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน

**คำสำคัญ:** อุปสรรคต่อการใช้กฎหมาย, กฎหมายควบคุมอาคาร, การรื้อถอนอาคาร, กรุงเทพมหานคร



## Abstract

This research aimed: 1) to compare the hindering factors in the application of building control laws for building demolition, classified by the basic characteristics of individuals involved in the demolition process; and 2) to examine the relationship between the basic characteristics of those involved in building demolition and the hindering factors in the application of building control laws for demolition. A quantitative research method was employed, utilizing a purposive sample of 280 individuals involved in building demolition within the Bangkok Metropolitan Administration area, including personnel from district offices (civil engineering divisions), demolition companies and contractors, employers, and building owners. Data were collected using questionnaires and analyzed using frequency, percentage, mean, One-Way ANOVA, and Chi-square statistics, with a statistical significance level set at 0.05. The research findings indicated that individuals involved in building demolition with different educational levels and types of organizations did not perceive different hindering factors in the application of building control laws for building demolition. However, those with different levels of experience perceived different hindering factors related to the public/operators, and those with different job positions perceived different hindering factors related to the building control laws (specifically for building demolition). Furthermore, the study found no statistically significant relationship between the basic characteristics of individuals involved in building demolition – namely, educational level (0.565, 0.519, 0.924), experience (0.769, 0.775, 0.159), type of organization (0.410, 0.394, 0.197), and job position (0.137, 0.456, 0.665) – and the hindering factors in the application of building control laws in the aspects of building control laws (for building demolition), law enforcement officials, and the public/operators.

**Keywords:** Hindering the Enforcement of Building, Building Control Law, Demolition, Bangkok

## บทนำ

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ส่งผลให้มีสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นจำนวนมาก ทำให้การรื้อถอนอาคารย่อมพบความท้าทายขึ้น และสาเหตุส่วนใหญ่ที่ต้องทำการรื้อถอนนั้น ได้แก่ 1) อาคารเก่าหรืออาคารเสื่อมสภาพ ตามอายุการใช้งาน 2) โครงสร้างอาคารเสียหาย ไม่แข็งแรงที่อาจเกิดจากภัยต่าง ๆ 3) การรีโนเวทเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานอาคาร 4) การรื้อถอนอาคารเก่าเพื่อสร้างอาคารใหม่ และ 5) การก่อสร้างอาคารที่ผิดกฎหมาย (Alpine Demolition Service, 2022) ปัจจุบันงานรื้อถอนได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของงานก่อสร้างซึ่งจัดว่าเป็นงานที่มีอุบัติเหตุเกิดขึ้นมากที่สุด เมื่อดูจากสถิติสถานการณ์การประสบอันตรายหรือเจ็บป่วย เนื่องจากการทำงาน ปี 2561 – 2565 (สำนักงานกองทุนเงินทดแทน สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน, 2566) แสดงดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 จังหวัดและประเภทกิจการที่มีจำนวนการประสบอันตรายสูงสุด ปี 2561 – 2565

| จำแนกตามประเด็น                   |                           | จำนวน       | ร้อยละ/ปี |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------|-----------|
| จังหวัดที่มีการประสบอันตรายสูงสุด | กรุงเทพมหานคร             | 107,919 ราย | 25.60     |
|                                   | อาคารที่พักอาศัย          | 14,194 ราย  | 3.37      |
|                                   | อาคารที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย | 11,040 ราย  | 2.62      |

การรื้อถอนอาคารจัดได้ว่าเป็นงานวิศวกรรมควบคุม โดยหลักสำคัญของวิศวกรรมการรื้อถอนนั้นจะต้องเริ่มรื้อจากข้างบนไล่ลงมาข้างล่าง หรือที่เรียกว่า การรื้อถอนแบบ Top Down (อมร พิมาณมาศ, 2565) ดังนั้นจึงต้องมีกฎหมายเข้ามาควบคุม ซึ่งปัจจุบันคือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อีกทั้งยังมีกฎกระทรวง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2526 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2528 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ก็ยังพบว่าเหตุการณ์ความเสียหายที่เกิดขึ้น อาทิ เหตุอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นที่กำลังรื้อถอนมีเศษวัสดุร่วงหล่นฟุ้งกระจายตกลงบนพื้นผิวการจราจร เลยออกมาจากแนวที่กั้นรื้อถอน และเศษวัสดุอีกบางส่วนตกลงบริเวณของอาคารข้างเคียง จุดเกิดเหตุถนนเจริญสนิทวงศ์ 93 (ไทยรัฐออนไลน์, 2566) ทั้งนี้อาจด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับใช้อยู่อาจไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันหรือเกิดจากความมั่งก่ายเหินแก่ประโยชน์ส่วนตัวของผู้ประกอบการและพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้เกี่ยวข้อง (ทวิศ ศรีเกตุ, 2559) ดังนั้นกฎหมายควบคุมอาคาร จึงเป็นประเด็นหลักในเหตุการณ์ต่าง ๆ

ความซับซ้อนในการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร ค่อนข้างมีข้อจำกัดในด้านกฎหมาย การทุจริต และการขาดการควบคุมที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของประชาชนและสิ่งแวดล้อม ทั้ง เสียง ฝุ่นละออง แรงสั่นสะเทือน และอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้น เป็นสาเหตุสำคัญซึ่งนำไปสู่การเสียชีวิตและทรัพย์สิน (ปราโมทย์ คงเจริญเขตต์, 2556) ปัญหาเหล่านี้ผู้รื้อถอนเองมักจะมองข้าม รวมถึงตัวเจ้าพนักงานเองด้วย จึงเป็นเหตุผลที่ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ในเขตกรุงเทพมหานคร และความสัมพันธ์ของปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร โดยมุ่งเน้นศึกษาความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารทุกภาคส่วน เพื่อนำผลการวิจัยที่ได้จากการวิเคราะห์มาใช้เป็นแนวทางในการวางแผน ปรับปรุง เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการรื้อถอนอาคารที่ถูกต้อง ปลอดภัย และเหมาะสมกับกฎหมาย

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร โดยจำแนกตามปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร
2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร



## วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ประชากรที่ผู้วิจัยใช้ศึกษาในครั้งนี้เป็นวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) คือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 931 คน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

|                            |        |       |     |    |
|----------------------------|--------|-------|-----|----|
| สำนักงานเขต (ฝ่ายโยธา)     | 50 เขต | จำนวน | 667 | คน |
| บริษัทและผู้รับเหมารื้อถอน | 25 ทีม | จำนวน | 252 | คน |
| ผู้ว่าจ้าง และเจ้าของอาคาร |        | จำนวน | 12  | คน |

กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้สูตรการคำนวณหาขนาดกลุ่มตัวอย่างของ ทาโร่ ยามาเน่ ได้เท่ากับ 280 ตัวอย่าง ผู้วิจัยจึงกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างให้เป็น 280 ตัวอย่าง

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลการวิจัย คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งแบบสอบถามเป็น 3 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 ปัจจัยพื้นฐานของผู้เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร จำนวน 4 ข้อ ได้แก่ ระดับการศึกษา ประสบการณ์ ลักษณะหน่วยงาน และตำแหน่งงาน และเป็นคำถามปลายปิด (Close end Question)

ส่วนที่ 2 ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร จำนวน 30 ข้อ แบ่งเป็น ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) จำนวน 10 ข้อ ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย จำนวน 10 ข้อ และด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน จำนวน 10 ข้อ โดยคำถามจะเป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale)

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะ เป็นคำถามปลายเปิดที่ให้ผู้ตอบแบบสอบถามแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระเกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร

การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ ได้ตรวจสอบด้วยค่า IOC โดยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่าน และได้ค่ามีคะแนน IOC เท่ากับ 1.0 ซึ่งมีค่ามากกว่า 0.5 ถือว่าแบบสอบถามนี้สามารถนำไปใช้กับกลุ่มตัวอย่างได้ แล้วทดสอบค่าความเชื่อมั่น (Reliability) โดยทดลองใช้ Try out กับกลุ่มประชากรที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ได้แก่ วิศวกรโยธา สถาปนิก ช่างโยธา ผู้รับเหมา หรือเจ้าของบริษัท ที่เป็นพนักงานของรัฐ เอกชน หรืออิสระ จำนวน 30 คน ได้ผลการทดสอบของค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา Cronbach Alpha ( $\alpha$ ) เท่ากับ 0.946 ซึ่งมีค่ามากกว่าค่านัยสำคัญทางสถิติที่กำหนดไว้ที่ 0.7 แสดงว่าแบบสอบถามมีค่าความเชื่อมั่น 94.6%

การวิเคราะห์ข้อมูลของการวิจัย เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ โดยสถิติ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย One-Way ANOVA : F-test เปรียบเทียบรายคู่ด้วย วิธีของ LSD (Fisher's least-significant different) และ Chi-square

## ผลการวิจัย

ผลการวิจัยปัจจัยพื้นฐานของผู้เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร พบว่า ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาในปริญญาตรี จำนวน 131 คน คิดเป็นร้อยละ 46.79 มีประสบการณ์ต่ำกว่า 5 ปี

จำนวน 118 คน คิดเป็นร้อยละ 42.14 มีลักษณะหน่วยงานเป็นภาคเอกชน จำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 33.57 และมีตำแหน่งงานเป็นโพร์แมน/นายช่าง จำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 22.14

ผลการวิจัยปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร พบว่าด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) ระดับความคิดเห็นสูงสุด พบว่า ปัจจัยการพัฒนาข้อกำหนดล่าช้ากว่าสถานการณ์จริง ต้องมีสาเหตุเกิดขึ้นก่อนจึงมีการปรับปรุง แก้ไขกฎหมาย มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก ( $\bar{x} = 3.81$ ) ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย ระดับความคิดเห็นสูงสุด พบว่า ปัจจัยการทุจริตในการออกใบอนุญาตรื้อถอนอาคารให้ มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก ( $\bar{x} = 3.71$ ) และด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน ระดับความคิดเห็นสูงสุด พบว่า ปัจจัยการรื้อถอนอาคารที่ไม่มีการป้องกันอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ทรัพย์สิน มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก ( $\bar{x} = 3.67$ )

ตามวัตถุประสงค์ ข้อที่ 1 ผลการเปรียบเทียบปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย และด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน จำแนกตามปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ได้แก่ ระดับการศึกษา ประสบการณ์ ลักษณะหน่วยงาน และตำแหน่งงาน ด้วยค่าสถิติ One-Way ANOVA : F-test ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 แสดงผลดังตารางที่ 2

**ตารางที่ 2** การเปรียบเทียบปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร จำแนกตามปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร

| ปัจจัยพื้นฐาน<br>ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับ<br>การรื้อถอนอาคาร | ค่าสถิติ | ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร<br>สำหรับการรื้อถอนอาคาร |                            |                               |
|------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
|                                                            |          | ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร<br>(เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร)                         | ด้านผู้บังคับใช้<br>กฎหมาย | ด้านประชาชน/<br>ผู้ปฏิบัติงาน |
| ระดับการศึกษา                                              | Sig.     | 0.587                                                                   | 0.097                      | 0.691                         |
|                                                            | ผลทดสอบ  | ไม่แตกต่าง                                                              | ไม่แตกต่าง                 | ไม่แตกต่าง                    |
| ประสบการณ์                                                 | Sig.     | 0.306                                                                   | 0.793                      | 0.020*                        |
|                                                            | ผลทดสอบ  | ไม่แตกต่าง                                                              | ไม่แตกต่าง                 | แตกต่าง                       |
| ลักษณะหน่วยงาน                                             | Sig.     | 0.171                                                                   | 0.255                      | 0.768                         |
|                                                            | ผลทดสอบ  | ไม่แตกต่าง                                                              | ไม่แตกต่าง                 | ไม่แตกต่าง                    |
| ตำแหน่งงาน                                                 | Sig.     | 0.020*                                                                  | 0.771                      | 0.832                         |
|                                                            | ผลทดสอบ  | แตกต่าง                                                                 | ไม่แตกต่าง                 | ไม่แตกต่าง                    |

\*ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ที่มีระดับการศึกษาต่างกัน ไม่มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร

ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ที่มีประสบการณ์ต่างกัน มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงานแตกต่างกัน (Sig. = 0.020) จำนวน 2 คู่ ได้แก่ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารที่มีประสบการณ์ต่ำกว่า 5 ปี กับประสบการณ์ 10 - 20 ปี และประสบการณ์ 5 - 10 ปี กับประสบการณ์ 10 - 20 ปี แสดงดังตารางที่ 3



**ตารางที่ 3** การทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ในด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน จำแนกตามประสบการณ์รื้อถอนอาคาร เป็นรายคู่ด้วยวิธี Fisher's LSD

| ประสบการณ์    | ต่ำกว่า 5 ปี | 5 ปี - 10 ปี | 10 ปี - 20 ปี | 20 ปี ขึ้นไป |
|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| ต่ำกว่า 5 ปี  |              | 0.318        | 0.022*        | 0.356        |
| 5 ปี - 10 ปี  |              |              | 0.003*        | 0.156        |
| 10 ปี - 20 ปี |              |              |               | 0.643        |
| 20 ปี ขึ้นไป  |              |              |               |              |

\*ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ที่มีลักษณะหน่วยงานต่างกัน ไม่มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร

ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ที่มีตำแหน่งงานต่างกัน มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) (Sig. = 0.020) แตกต่างกัน จำนวน 4 คู่ ได้แก่ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารที่มีตำแหน่งงานเจ้าของบริษัท/หัวหน้าฝ่าย กับตำแหน่งงานวิศวกร/สถาปนิก ตำแหน่งงานเจ้าของบริษัท/หัวหน้าฝ่าย กับตำแหน่งงานโพรแมน/นายช่าง ตำแหน่งงานเจ้าของบริษัท/หัวหน้าฝ่าย กับตำแหน่งงานเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) และตำแหน่งงานวิศวกร/สถาปนิก กับตำแหน่งงานผู้รับเหมา แสดงดังตารางที่ 4

**ตารางที่ 4** การทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ในด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) จำแนกตามตำแหน่งงาน เป็นรายคู่ด้วยวิธี Fisher's LSD

| ตำแหน่งงาน                | เจ้าของบริษัท/หัวหน้าฝ่าย | วิศวกร/สถาปนิก | ผู้รับเหมา | โพรแมน/นายช่าง | เจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) | พนักงานธุรการ | พนักงานควบคุมเครื่องจักร | ผู้ว่าจ้าง/เจ้าของอาคาร |
|---------------------------|---------------------------|----------------|------------|----------------|------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| เจ้าของบริษัท/หัวหน้าฝ่าย |                           | 0.002*         | 0.60       | 0.005*         | 0.012*                       | 0.739         | 0.209                    | 0.157                   |
| ฝ่าย                      |                           |                | 6          | 0.691          | 0.973                        | 0.113         | 0.161                    | 0.827                   |
| วิศวกร/สถาปนิก            |                           |                | 0.04       | 0.079          | 0.078                        | 0.575         | 0.535                    | 0.306                   |
| ผู้รับเหมา                |                           |                | 1*         |                | 0.729                        | 0.152         | 0.277                    | 0.988                   |
| โพรแมน/นายช่าง            |                           |                |            |                |                              | 0.126         | 0.229                    | 0.823                   |
| เจ้าหน้าที่ความปลอดภัย    |                           |                |            |                |                              |               | 0.371                    | 0.236                   |
| พนักงานธุรการ             |                           |                |            |                |                              |               |                          | 0.540                   |
| พนักงานควบคุมเครื่องจักร  |                           |                |            |                |                              |               |                          |                         |
| ผู้ว่าจ้าง/เจ้าของอาคาร   |                           |                |            |                |                              |               |                          |                         |

\*ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

ตามวัตถุประสงค์ ข้อที่ 2 ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้วยการวิเคราะห์ค่า Chi-Square ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 พบว่า ปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารของระดับการศึกษา ไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) (sig. = 0.565) ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย (sig. = 0.519) และด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน (sig. = 0.924) ซึ่งมีความมากกว่าระดับนัยสำคัญทางสถิติ ปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารของประสบการณ์รื้อถอนอาคาร ไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) (sig. = 0.769) ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย (sig. = 0.775) และด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน (sig. = 0.159) ซึ่งมีความมากกว่าระดับนัยสำคัญทางสถิติ ปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารของลักษณะหน่วยงาน ไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) (sig. = 0.410) ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย (sig. = 0.394) และด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน (sig. = 0.197) ซึ่งมีความมากกว่าระดับนัยสำคัญทางสถิติ และปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารของตำแหน่งงาน ไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) (sig. = 0.137) ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย (sig. = 0.456) และด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน (sig. = 0.665) ซึ่งมีความมากกว่าระดับนัยสำคัญทางสถิติ แสดงดังตารางที่ 5

**ตารางที่ 5** การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร

| ปัจจัยพื้นฐาน<br>ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับ<br>การรื้อถอนอาคาร | ค่าสถิติ   | ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร<br>สำหรับการรื้อถอนอาคาร |                            |                               |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
|                                                            |            | ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร<br>(เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร)                         | ด้านผู้บังคับใช้<br>กฎหมาย | ด้านประชาชน/<br>ผู้ปฏิบัติงาน |
|                                                            |            |                                                                         |                            |                               |
| ระดับการศึกษา                                              | Sig.       | 0.565                                                                   | 0.519                      | 0.924                         |
|                                                            | Chi-Square | 4.835                                                                   | 8.154                      | 3.795                         |
| ประสบการณ์                                                 | Sig.       | 0.769                                                                   | 0.775                      | 0.159                         |
|                                                            | Chi-Square | 3.308                                                                   | 5.674                      | 13.080                        |
| ลักษณะหน่วยงาน                                             | Sig.       | 0.410                                                                   | 0.394                      | 0.197                         |
|                                                            | Chi-Square | 3.973                                                                   | 6.263                      | 8.601                         |
| ตำแหน่งงาน                                                 | Sig.       | 0.137                                                                   | 0.456                      | 0.665                         |
|                                                            | Chi-Square | 19.775                                                                  | 21.042                     | 17.753                        |

\*ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05



## อภิปรายผล

1. ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) ปัจจัยการพัฒนาข้อกำหนดล่าช้ากว่าสถานการณ์จริง เช่น ต้องมีเหตุเกิดขึ้นก่อนจึงมีการปรับปรุง แก้ไขกฎหมาย ทั้งนี้อาจเป็นเพราะ การพัฒนากฎหมายต้องผ่านขั้นตอนต่าง ๆ ที่ซับซ้อน เช่น การร่าง การปรึกษาหารือ การอนุมัติจากหลายฝ่าย และการพิจารณาในรัฐสภา รวมถึงการมีความคิดเห็นที่แตกต่างกันระหว่างผู้มีส่วนได้เสีย ทำให้การปรับปรุงกฎหมายล่าช้า จึงทำให้กฎหมายเกี่ยวกับการรื้อถอนอาคาร ซึ่งได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กล่าวเกี่ยวกับประเภทอาคารรื้อถอนที่ต้องขออนุญาตในมาตรา 22 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานในมาตรา 40 42 และ 43 และบทกำหนดโทษในการฝ่าฝืนกฎหมายในมาตรา 65 66 ทวิ และ 73 (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, 2522) ต่อมา กฎกระทรวง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2526 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กล่าวเกี่ยวกับหน้าที่ วิธีการปฏิบัติงานของผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคาร รายละเอียดได้กำหนดไว้ในหมวด 3 ข้อ 23 ถึง ข้อ 29 (กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 4), 2526) และกฎกระทรวง (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2528 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กล่าวเกี่ยวกับข้อกำหนดการกระทำที่ถือเป็นการรื้อถอนอาคาร ซึ่งได้กำหนดไว้ในข้อ 2 (กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 11), 2528) ซึ่งไม่มีการพัฒนาในช่วงหลายสิบปีที่ผ่านมา ดังผลการวิจัย อธิธิพล เนธิยุคต์ สิงขรแก้ว พบว่า ปัญหาการออกกฎหมายหรือปรับปรุงกฎหมายที่ล่าช้าไม่ทันต่อเหตุการณ์ มีค่าทางสถิติระดับความรุนแรงในระดับมาก เป็นอุปสรรคที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาเมือง (อธิธิพล เนธิยุคต์ สิงขรแก้ว, 2562)

2. ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย ปัจจัยการทุจริตในการออกใบอนุญาตรื้อถอนให้ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะ ตาม (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, 2522) ได้กำหนดให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาประเมิน และอนุมัติการขออนุญาตการรื้อถอนอาคารแต่เพียงฝ่ายเดียว ซึ่งไม่มีหลักเกณฑ์เป็นข้อกำหนดที่ชัดเจนในการขออนุญาต ดังนั้นอำนาจการใช้ดุลยพินิจนี้ จะมีความถูกต้องมากน้อยขึ้นอยู่กับบุคคลนั้น ๆ ที่เป็นผู้พิจารณา ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจจะใช้ดุลยพินิจที่ผิด ไม่เที่ยงธรรม รวมถึงการทุจริตได้ ดังผลการวิจัย อุเทน สุขทั่วญาติ และ ณรงค์ เชื้อบัวเย็น พบว่า การใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาข้อเท็จจริงประกอบข้อกำหนดของพนักงานท้องถิ่นของไทยค่อนข้างหละหลวม ส่งผลให้การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารจึงไม่ค่อยมีประสิทธิภาพเท่าที่ควรจะเป็น (อุเทน สุขทั่วญาติ และ ณรงค์ เชื้อบัวเย็น, 2566) และการทุจริตในการรับสินบนจากเจ้าหน้าที่ผู้บังคับใช้กฎหมายการที่เจ้าหน้าที่ทุจริตเพื่อให้การออกใบอนุญาตรื้อถอนอาคารเป็นไปอย่างไม่เป็นธรรม ส่งผลให้การรื้อถอนดำเนินการโดยไม่คำนึงถึงมาตรฐานความปลอดภัยและข้อกำหนดของ

3. ด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน ปัจจัยการรื้อถอนอาคารที่ไม่มีการป้องกันอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน เนื่องจากตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ไม่ได้กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ในการควบคุมในงานรื้อถอนอาคาร จึงทำให้การป้องกันอันตรายต่าง ๆ การหละหลวมหรือการปฏิบัติอย่างไม่ปลอดภัย และไม่เหมาะสมต่อพื้นที่บริเวณในการรื้อถอนอาคาร ดังผลการวิจัย กชนน สุภาตรี พบว่า ไม่มีข้อบังคับให้การรื้อถอนอาคารต้องมีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.วิชาชีพ) ร่วมควบคุมการรื้อถอนนั้น เป็นการเปิดโอกาสให้เกิดอุบัติเหตุร้ายแรงนำไปสู่การสูญเสียทั้งชีวิตและทรัพย์สินเสมอ (กชนน สุภาตรี, 2556) นอกจากนี้บทกำหนดโทษถ้าเทียบกับปัจจุบันแล้วอาจมีโทษที่เบาเกินไป ทั้งระวางโทษ



จำคุก และค่าปรับ มูลค่าอาจไม่เหมาะสมกับในเวลาปัจจุบัน จึงทำให้ประชาชนหรือผู้ปฏิบัติงานไม่มีความเกรงกลัวต่อบทลงโทษดังกล่าว และของ ชุมพล นาวงษ์ พบว่า อัตราโทษมีผลในการข่มขู่ยับยั้งบุคคลผู้มีรายได้น้อยให้เกรงกลัวต่อกฎหมายได้ แต่ไม่สามารถข่มขู่ยับยั้งบุคคลผู้มีรายได้สูงได้ เพราะผลประโยชน์ที่บุคคลนั้นได้รับมีมากกว่าอัตราโทษปรับนั้นหลายเท่า (ชุมพล นาวงษ์, 2559)

## องค์ความรู้ใหม่

จากการวิจัยสามารถสรุปเป็นองค์ความรู้ได้ ดังนี้ ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็น 3 ด้าน ประกอบด้วย

1. ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) พบว่า ปัจจัยการพัฒนาข้อกำหนดล่าช้ากว่าสถานการณ์จริง จึงมีความจำเป็นต้องพัฒนากฎหมายให้ทันต่อเหตุการณ์ ซึ่งอาจทำให้การปฏิบัติงานรื้อถอนอาคารเกิดการปฏิบัติที่ไม่เหมาะสมกับอาคารในปัจจุบัน ส่งผลในการเกิดอุบัติเหตุต่าง ๆ จึงควรแก้ไข ให้การรื้อถอนอาคารต้องขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกกรณี

2. ด้านผู้บังคับใช้กฎหมาย พบว่า ปัจจัยการทุจริตในการออกใบอนุญาตรื้อถอนให้ เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดอุบัติเหตุจากงานรื้อถอน เนื่องจากประชาชนต้องการหลีกเลี่ยงการแจ้งขออนุญาตรื้อถอน ควรมีการแก้ไข ปรับปรุงกฎหมายควบคุมอาคารให้มีการจำกัดดุลพินิจของเจ้าพนักงานลงในการออกคำสั่ง ควรตั้งเป็นคณะกรรมการขึ้นมาพิจารณาออกคำสั่ง

3. ด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน พบว่า ปัจจัยการรื้อถอนอาคารที่ไม่มีการป้องกันอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน ซึ่งหากมีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน (จป.วิชาชีพ) เข้ามาควบคุมงาน ก็จะช่วยลดปัญหายันตรายต่าง ๆ ได้ แสดงดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 องค์ความรู้ที่ได้รับ



## สรุปและข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารในระดับการศึกษา และลักษณะหน่วยงานที่ต่างกัน ไม่มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารมีประสบการณ์ที่ต่างกัน มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้านประชาชน/ผู้ปฏิบัติงานที่แตกต่างกัน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารมีตำแหน่งงานต่างกัน มีปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ด้านกฎหมายควบคุมอาคาร (เฉพาะงานรื้อถอนอาคาร) ที่แตกต่างกัน และปัจจัยพื้นฐานของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคาร ไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้กฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ดังนั้น จึงมีข้อเสนอแนะ ควรให้ความสำคัญกับกฎหมายควบคุมอาคาร สำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้ครอบคลุมกับอาคารต่าง ๆ ในปัจจุบัน ปรับแก้ไขมาตรา 22 ให้อาคารทุกประเภทควรขออนุญาต เพราะไม่ว่าจะเป็นอาคารเล็กหรือใหญ่ ต่างก็ส่งผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ในด้าน ฝุ่น เสียง และอุบัติเหตุ เพื่อควบคุมให้งานรื้อถอนนั้นปฏิบัติได้ถูกต้อง และปลอดภัย อีกทั้งควรมีข้อกำหนดทางกฎหมายในการตรวจสอบอาคารว่าเข้าข่ายในการรื้อถอนหรือไม่ เพื่อควบคุมอุบัติเหตุที่เกิดจากการถล่มของอาคาร ต่อมาควรให้ความสำคัญกับผู้บังคับใช้กฎหมาย ที่ต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาและออกคำสั่งในกระบวนการรื้อถอน ควรเพิ่มหน่วยงานให้มีการตรวจสอบการใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานก่อนออกคำสั่งต่าง ๆ เพื่อช่วยได้ตรงความเหมาะสม ลดความผิดพลาดและการทุจริตได้ และควรให้ความสำคัญกับประชาชน/ผู้ปฏิบัติงาน เพิ่มข้อบังคับในกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน (จป.วิชาชีพ) ในการควบคุมงานรื้อถอนอาคาร

## เอกสารอ้างอิง

- กชนน สุภাত্রี. (2556). การศึกษาการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องการรื้อถอนอาคาร. ใน สารนิพนธ์อิสระ วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการตรวจสอบและกฎหมายวิศวกรรม. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 11). (2528). ราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 102 ตอนที่ 134 หน้า 1 (26 กันยายน 2528).
- กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 4). (2526). ราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 100 ตอนที่ 196 หน้า 27-28 (16 ธันวาคม 2526).
- ชุมพล นาวงษ์. (2559). ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. ใน สารนิพนธ์อิสระนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ทวิศ ศรีเกตุ. (2559). รื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร. เรียกใช้เมื่อ 13 ธันวาคม 2565 จาก [https://old.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw\\_parcy/ewt\\_dl\\_link.php?nid=1759](https://old.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw_parcy/ewt_dl_link.php?nid=1759)
- ไทยรัฐออนไลน์. (2566). รื้อตึกอายุ 40 ปี หล่นฟุ้งกระจายบนถนนจรัญสนิทวงศ์ 93. เรียกใช้เมื่อ 21 สิงหาคม 2566 จาก <https://www.thairath.co.th/scoop/theissue/2784009>
- ปราโมทย์ คงเจริญเขตต์. (2556). การบริหารจัดการความปลอดภัยในงานรื้อถอนอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร. ใน วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา.

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร. (2522). ราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 96 ตอนที่ 80 หน้า 1-25 (14 พฤษภาคม 2522).
- สำนักงานกองทุนเงินทดแทน สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน. (2566). สถานการณ์การประสบอันตราย หรือเจ็บป่วยเนื่องจากการทำงาน ปี 2561 - 2565. เรียกใช้เมื่อ 29 พฤศจิกายน 2566 จาก [https://www.ohswa.or.th/attachments/view/?attach\\_id=359766](https://www.ohswa.or.th/attachments/view/?attach_id=359766)
- อมร พิมานมาศ. (2565). การรื้อถอนอาคารตามหลักวิศวกรรมตอนที่ 1. เรียกใช้เมื่อ 8 มกราคม 2566 จาก <https://www.youtube.com/watch?v=Og6CT1fXRtE>
- อิทธิพล เนธิยุคต์ สิงขรแก้ว. (2562). การใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองเพื่อการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่. ใน ดุษฎีนิพนธ์ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์. มหาวิทยาลัยบูรพา.
- อุเทน สุขท้าวญาติ และณรงค์ เชื้อบัวเย็น. (2566). ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น. วารสารสถาบันวิจัยพัฒนธรรม, 10(1), 123-139.
- Alpine Demolition Service. (2022). Reasons for Building Demolition. Retrieved October 22, 2022, from <https://www.knockitdown.com/2022/08/15/reasons-to-demolish-a-building>