

บทที่ 5

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

จากการศึกษา เรื่อง ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการจัดให้มีที่จอดรถในอาคารชุด ศึกษากรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร พบว่าประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่ควบคุมการจอดรถยนต์ที่ 7 ในส่วนของอาคารชุดนั้นเป็นเวลานาน ซึ่งกฎหมายที่ 7 เกิดขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2517 และไม่มีบทบัญญัติที่ให้อำนาจคณะกรรมการอาคารชุดในการตรวจสอบและส่งเสริมการสร้างพื้นที่จอดรถยนต์ รวมถึงไม่มีบทบัญญัติที่ให้อำนาจคณะกรรมการอาคารชุดให้ลงโทษกับผู้ฝ่าฝืนการสร้างพื้นที่จอดรถยนต์อีกด้วยซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมการเกิดมลพิษจากท่อไอเสียรถยนต์ที่ต้องวนรอกหาที่จอดรถของตนภายในอาคารชุดเนื่องจากอาคารชุดบางแห่งไม่ได้กำหนดช่องจอดรถยนต์ของแต่ละห้องพักไว้จะให้ผู้พักอาศัยคนใดมาก่อนยอมมีสิทธิที่จะเลือกจอดที่ใดก็ได้ภายในอาคารชุดนั้น และอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่าง ๆ ที่ตามมาอีกด้วย เพื่อให้วัตถุประสงค์แห่งการศึกษาในครั้งนี้ประกอบด้วย (1) เพื่อศึกษาถึงแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุดศึกษากรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร (2) เพื่อศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดให้มีที่จอดรถในอาคารชุดของประเทศไทยและต่างประเทศ (3) เพื่อศึกษาถึงการวิเคราะห์การจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุดศึกษากรณีพื้นที่กรุงเทพมหานคร และ (4) เพื่อศึกษาถึงแนวทางในการแก้ไขการจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุดศึกษากรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ดังนั้นการศึกษานี้ จึงได้มีการกำหนดประเด็นการศึกษาระยะปัญหาออกเป็น 3 ประเด็น ดังต่อไปนี้

ประเด็นที่ 1 ปัญหาเกี่ยวกับส่งเสริมจำนวนที่จอดรถในอาคารชุด จากการศึกษพบว่าประเทศไทยนั้นการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดนั้นน้อยกว่าในต่างประเทศ ซึ่งการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารต่าง ๆ นั้นถูกกำหนดไว้ในกฎหมายที่ 7 พ.ศ. 2517 ภายหลังจากนั้นกฎหมายดังกล่าวนี้ยังไม่มีมีการแก้ไขจำนวนขั้นต่ำของที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดซึ่งเป็นเวลานานกว่า 47 ปี การคมนาคมและการเติบโตของอาคารชุดเปลี่ยนไปจากเดิมอย่างมาก โดยการสร้างอาคารจอดรถยนต์นั้นจำกัดเพียงว่าต้องให้ได้จำนวนขั้นต่ำตามที่กฎหมาย

กำหนด คือ 60 ตารางเมตรต่อพื้นที่พักอาศัย โดยปัจจุบันนั้นอาคารชุดมีการเล็กลงมากเนื่องจากพื้นที่บริเวณที่สร้างอาคารชุดนั้นมีราคาแพงมาก ซึ่งหากทำห้องชุดขนาดเล็กลงได้ราคาของห้องชุดนั้นก็ย่อมถูกลงเป็นอย่างมาก ส่วนมากจะมีขนาดประมาณ 25-35 ตารางเมตร

ดังนั้น ถ้าหากมีการส่งเสริมของภาครัฐให้มีการเพิ่มจำนวนจำนวนพื้นที่จอดรถให้เข้ากับสภาพการณ์ปัจจุบันโดยกำหนดในแบบแปลนก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์โดยอ้างอิงจากจำนวนห้องพักภายในอาคารชุด ตามจำนวนห้องพักที่มีตามแนวทางของต่างประเทศซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก และลดปัญหาในด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ได้

ประเด็นที่ 2 ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารในการตรวจสอบและส่งเสริมจำนวนที่จอดรถในอาคารชุด กรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่ากฎหมายของประเทศไทยนั้นยังไม่บัญญัติไว้อย่างชัดเจนในหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารว่ามีหน้าที่ในการตรวจสอบและส่งเสริมจำนวนที่จอดรถหรือไม่ดังนั้นจึงอาจทำให้เจ้าของโครงการละเลยที่จะปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้และอาจเกิดปัญหาหารถติดภายในบริเวณโครงการเนื่องจากที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอและอาจก่อให้เกิดมลพิษจากท่อไอเสียรถยนต์ได้อีกทำให้กระทบการใช้ชีวิตของผู้คนที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดที่ไม่ได้รับความสะดวกสบายเท่าที่ควรซึ่งพื้นที่จอดรถยนต์นั้นเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งในยุคปัจจุบันนี้ มีผลต่อการเข้าใช้บริการเป็นอย่างมากและกระทบต่อธุรกิจรอบ ๆ ข้างอีกด้วย

ดังนั้น ภาครัฐควรส่งเสริมให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ที่จะตรวจสอบและส่งเสริมจำนวนที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดให้มีพื้นที่เพียงพอเพื่อป้องกันมิให้ผู้ประกอบการอาคารชุดมาเอาเปรียบลูกค้าในเรื่องพื้นที่จอดรถยนต์ได้ และต้องมีการปลูกฝังจิตสำนึกที่ดีให้กับผู้ประกอบการอาชีพเหล่านั้นให้ปฏิบัติตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ โดยกำหนดไว้ในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ประเด็นที่ 3 ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจการลงโทษของคณะกรรมการควบคุมอาคารในกรณีฝ่าฝืนการสร้างที่จอดรถยนต์ในอาคารชุด กรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่ามาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติให้ลงโทษผู้ที่ฝ่าฝืนการสร้างที่จอดรถยนต์ในอาคารชุด ซึ่งเมื่อไม่มีกฎหมายกำหนดไว้นั้นเจ้าของโครงการอาคารชุดดังกล่าวอาจละเลยและไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ย่อมได้เนื่องจากหากละเมิดไม่ปฏิบัติตามแล้วนั้นก็จะมีหน่วยงานใดหรือกลุ่มบุคคลใดมาตรวจสอบและลงโทษเจ้าของโครงการนั้น ๆ ได้และอาจเกิดปัญหาเรื่องพื้นที่จอดรถยนต์ขึ้นมาในภายหลัง

ดังนั้น รัฐควรส่งเสริมให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ที่จะลงโทษผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนเพื่อยับยั้งการเอาเปรียบของเจ้าของโครงการที่ไม่ยอมปฏิบัติตาม

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวข้องกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุด ซึ่งได้วิเคราะห์ตามบทที่ 4 โดยปรากฏให้เห็นว่า กฎหมายควบคุมอาคารรวมถึงกฎกระทรวงต่าง ๆ ไม่มีความพอเพียงกับสถานการณ์เศรษฐกิจที่แตกต่างกัน ประเทศไทยควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหรือพระราชบัญญัติโดยเฉพาะแบบกฎหมายต่างประเทศ เพื่อการแก้ไขปัญหาตามประเด็นข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

1) ปัญหาเกี่ยวกับการส่งเสริมที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุด

ประเด็นปัญหานี้คือพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 นั้นไม่เพียงพอสำหรับปัจจุบันเนื่องจากผู้พักอาศัยเกือบทุกห้องในอาคารชุดมีรถยนต์หรือจักรยานยนต์ส่วนตัวเกือบทุกห้อง เพราะรถยนต์เป็นสิ่งสำคัญต่อการเดินทางเป็นอย่างมาก จึงนิยมเดินทางด้วยรถส่วนบุคคลเป็นส่วนใหญ่

ดังนั้นจึงควรแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการ แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ในส่วนของการจอดรถยนต์ภายในอาคารชุด โดยกำหนดให้ 1 พื้นที่จอดรถ ต่อ 1 ห้องชุด โดยห้องชุดนั้นจะมีลักษณะหรือขนาดของห้องเพียงใดก็ตามซึ่งจะทำให้ลดปัญหาที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดไม่เพียงพอได้

2) ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ประเด็นปัญหานี้คือกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจคณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ที่จะตรวจสอบความถูกต้องก่อนที่โครงการจะเสร็จสิ้นเพื่อประโยชน์กับผู้พักอาศัยและเจ้าของร่วมทุกรายภายในโครงการอาคารชุดนั้น ๆ และปิดกั้นการเอาเปรียบของอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517

ดังนั้นจึงควรแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยออกกฎหมายให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ตรวจสอบและส่งเสริมจำนวนที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุด เพื่อให้เห็นชัดเจนว่าหน้าที่ดังกล่าวนี้เป็นหน้าที่รับผิดชอบของหน่วยงานใด ซึ่งจะทำให้ไม่มีปัญหาในเรื่องของพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดอีกต่อไป

3) ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารในการลงโทษ

ประเด็นปัญหานี้คือกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจคณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ที่จะลงโทษผู้ฝ่าฝืนการสร้างพื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารชุด หากมีการฝ่าฝืนเกิดขึ้นนั้นกฎหมายมิได้กำหนดให้หน่วยงานใดมีหน้าที่ลงโทษการฝ่าฝืนนั้น

ดังนั้น จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยออกกฎหมายให้อำนาจแก่คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจในการลงโทษผู้ประกอบการอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ในส่วนของพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุด เนื่องจากไม่มีการบัญญัติว่าหน่วยงานใดมีอำนาจในการลงโทษในส่วนดังกล่าวนี้ และการลงโทษนั้นควรเป็นค่าปรับหรือให้ปรับแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องหากมีการเพิกถอนใบอนุญาตในการก่อสร้างก็จะส่งผลเสียในทางธุรกิจเป็นอย่างมาก

จากการศึกษาค้นคว้าในเรื่องพื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารชุด ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร นั้น ปัญหาของพื้นที่จอดรถยนต์ที่ไม่เพียงพอไม่นำไปสู่มลพิษที่ไม่ดีจากท่อไอเสียรถยนต์และปัญหารถติดภายใน โครงการอาคารชุดที่ตามมา ภาครัฐต้องแก้ไขข้อกำหนดขั้นต่ำของพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุด พร้อมกับให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ที่จะส่งเสริมตรวจสอบและมีสิทธิที่จะลงโทษผู้ประกอบการอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดขั้นต่ำของพื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารชุด ผู้เขียนได้ค้นคว้างานวิจัยทั้งไทยและต่างประเทศเพื่อส่งเสริมแรงบันดาลใจให้กับภาครัฐและเอกชนร่วมมือกันในการส่งเสริมจำนวนที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดให้มากเพียงพอสำหรับผู้พักอาศัยทุกท่าน และสามารถเดินทางไปประกอบอาชีพหรือไปติดต่อหน่วยงานต่าง ๆ ได้ โดยวิธีการโดยสารรถไฟฟ้าสาธารณะ แทนการนำรถยนต์ไป จะช่วยลดมลพิษและประหยัดพลังงานไปอีกด้วย รถยนต์ที่จอดไว้ในอาคารชุดจะมีความปลอดภัยสูงและไม่มีความเสี่ยงเนื่องจากไม่ได้จับขึ้นบนท้องถนน และภาครัฐจะได้ประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการใช้ระบบรถไฟฟ้าสาธารณะของผู้คนที่อาศัยภายในอาคารชุด

อนึ่ง จากการค้นคว้าในเรื่องดังกล่าวนี้เป็น การควบคุมพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุด พื้นที่เขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น แต่ก็ยังมีปัญหาดังกล่าวที่เกี่ยวข้องกับเรื่องพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดในเมืองใหญ่ ๆ ของภาคต่าง ๆ ที่มีอาคารชุดจำนวนมากและเนื้อที่มืออย่างจำกัดสามารถนำไปปรับใช้ได้ ซึ่งแต่ละพื้นที่ลักษณะความหนาแน่นของพื้นที่รอบข้างต่างกัน อาจนำไปศึกษาต่อยอดเพิ่มเติมได้ในพื้นที่ปริมาตร เช่น นนทบุรี สมุทรปราการ ว่ามีแนวทางมาตรการเกี่ยวกับพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดได้อย่างไรบ้าง เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาประเทศต่อไป

โดยสรุปหากมีการแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 18 และกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 จะทำให้เกิดการสร้างเศรษฐกิจที่ดีกับชุมชนบริเวณรอบข้างอาคารชุดเนื่องจากมีพื้นที่จอดรถที่เพียงพอ ยังทำให้กิจการสาธารณะของรัฐโดยเฉพาะรถไฟฟ้าสาธารณะจะมีผู้คนที่พักอาศัยภายในอาคารชุดจอดรถของตนไว้และมาใช้บริการของรัฐมากขึ้น ซึ่งจะมีส่วนในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศชาติให้ดีขึ้นอีกทางหนึ่ง และยังลดปัญหาการก่อสร้างต่อเติมที่ผิดพลาดลดการเพิกถอนใบอนุญาตต่าง ๆ เกี่ยวกับอาคารชุดอีกด้วย