

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การคมนาคมในปัจจุบันของประเทศไทยนั้นใช้การคมนาคมทางบกเป็นหลัก การจัดให้มีที่จอดรถถือว่ามีความสำคัญเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครเนื่องจากมีพื้นที่อย่างจำกัด แต่มีจำนวนประชากรจำนวนมาก อีกทั้งจำนวนรถยนต์และรถจักรยานยนต์มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมากในทุกปี ดังจะเห็นได้จากสถิติจำนวนการจดทะเบียนสะสมในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 11,144,084 คัน¹

การเดินทางสัญจรในกรุงเทพมหานครสามารถทำได้หลากหลายรูปแบบ เช่น ระบบสาธารณะต่าง ๆ ที่รัฐหรือเอกชนจัดขึ้น² อาทิเช่น รถไฟฟ้า BTS (Bangkok Transit System - BTS) รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT (Mass Rapid Transit - MRT) แอร์พอร์ตเรลลิงก์ ARL (Airport Rail Link - ARL) รถโดยสารด่วนพิเศษ BRT (Bus Rapid Transit - BRT) รถโดยสารประจำทาง รถแท็กซี่ เรือข้ามฝาก เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้คนที่ต้องการเดินทาง แต่เนื่องจากสถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) มีการแพร่เชื้อกระจายเป็นวงกว้างกระทบต่อธุรกิจในทุกภาคส่วน การติดเชื้อสะสมเพิ่มมากขึ้นทุกวัน โดยมีสถิติข้อมูล ณ วันที่ 22 กรกฎาคม 2564 ยอดติดเชื้อสะสมถึง 453,132 คน การตัดสินใจเดินทางด้วยระบบสาธารณะก็ลดน้อยลงในกลุ่มคนที่มีรถยนต์หรือจักรยานยนต์ส่วนบุคคล เพราะต้องการลดการสัมผัสหรืออยู่รวมกันจำนวนมากในพื้นที่อันจำกัด เมื่อกลุ่มผู้คนที่มียานส่วนบุคคลให้ความสำคัญกับการใช้รถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคลกันมากขึ้น เนื่องจากมีความสะดวกสบาย สามารถเปลี่ยนเส้นทางได้ในเวลารวดเร็ว ดังนั้นพื้นที่จอดรถ

¹ กองแผนงาน กลุ่มงานสถิติการขนส่ง กรมการขนส่งทางบก. (2564). *จำนวนรถจดทะเบียนสะสมกรุงเทพมหานคร*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://web.dlt.go.th/statistics/index.php>. [2564, 22 กรกฎาคม].

² องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ กระทรวงคมนาคม. (2564). *อำนาจหน้าที่ขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.mot.go.th/about.html?id=17#horizontalTab4>. [2564, 22 กรกฎาคม].

จึงเป็นสิ่งสำคัญมาก และถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งของธุรกิจ เช่น หากกิจการใดไม่มีที่จอดรถให้บริการลูกค้า อาจมีผลต่อการตัดสินใจในการเข้าใช้บริการได้ เป็นต้น³

ในกรณีของธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกัน พื้นที่จอดรถถือเป็นปัจจัยสำคัญของผู้พักอาศัย และเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งที่เจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการธุรกิจดังกล่าวต้องให้ความสำคัญเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถ ซึ่งในปัจจุบันทั้งในส่วนของบ้าน อาคารชุด และอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่ได้มีพื้นที่จอดรถรองรับ แต่มีลักษณะจำกัดจำนวนพื้นที่และจำนวนรถที่จอด และที่สำคัญมีลักษณะจอดรถยนต์เป็นการชั่วคราว ส่งผลให้เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญทำให้เจ้าของรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์นั้นต้องใช้รถดังกล่าวไปยังสถานที่ต่าง ๆ เช่น สถานที่ทำงาน หรือกิจกรรมอื่น ๆ เกี่ยวข้องในชีวิตประจำวัน เป็นต้น ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาทั้งเรื่องมลพิษ สิ่งแวดล้อม และสภาพการจราจรที่ติดขัด เนื่องด้วยรถยนต์และรถจักรยานยนต์ในท้องถนนมีเป็นจำนวนมาก ดังนั้นการจัดให้มีพื้นที่จอดรถและมีจำนวนเพียงพอต่อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ภายในบ้าน อาคารชุด และอาคารพาณิชย์จึงถือว่าเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง

ธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้นมีหลายประเภท แต่ในสารนิพนธ์นี้ได้ทำการศึกษาเฉพาะกรณีของพื้นที่จอดรถในอาคารชุด ซึ่งเมื่อได้ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องพบว่า การสร้างที่จอดรถอาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียมในปัจจุบันนั้นมีกฎหมาย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 โดยมีการควบคุมกำกับดูแลเกี่ยวกับที่จอดรถในภายในอาคารชุด โดยกำหนดสรุปดังนี้ (1) ในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานคร ห้องที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องมีที่จอดรถ 1 คัน / 1 ห้อง (2) นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ห้องที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องมีที่จอดรถ 1 คัน / 2 ห้อง⁴ อย่างไรก็ตาม ด้วยข้อจำกัดของสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป การกำหนดให้มีพื้นที่จอดรถดังกล่าวจึงไม่เพียงพอ นอกจากนั้นกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 นั้น เมื่อนับถึงปัจจุบันก็ล่วงเลยมากกว่า 42 ปี สภาพเศรษฐกิจและปัญหาการจราจรแตกต่างกันเป็นอย่างมากและไม่มีการแก้ไขเป็นเวลายาวนานทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพักอาศัย ดังนั้น จากสภาพปัญหาที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น ในการศึกษาจึงแบ่งประเด็นปัญหาออกเป็น 3 ประเด็นดังนี้

³ กรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข. (2564). *โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สถานการณ์ในประเทศไทย*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://ddc.moph.go.th/viralpneumonia/>. [2564, 22 กรกฎาคม].

⁴ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479. ข้อที่ 3

1) ปัญหาเกี่ยวกับส่งเสริมจำนวนที่จอดรถในอาคารชุด

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ มาตรา 8 วางหลักไว้ว่า เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การอำนวยความสะดวกให้แก่การจราจร ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของ คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด⁵ (9) พื้นที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด สำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท⁶ โดยอาศัย มาตรา 8 (9) ตรายกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ข้อที่ 2 (3) ประกอบกับ ข้อที่ 3 (1) (ค) ซึ่งได้วาง หลักไว้ว่า ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กั๊บลรดยนต์ และทางเข้าออก รดยนต์ไว้ ดังต่อไปนี้ อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวยั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป⁷ ในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานครให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 1 ครอบครัวยั้ง⁸

จากข้อกำหนดของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 เห็นได้ว่า มีการกำหนดการจัดให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อ พื้นที่พักอาศัยจำนวน 60 ตารางเมตร ซึ่งขนาดของอาคารชุดในปัจจุบันมีหลากหลายรูปแบบ เช่น ห้องพักประเภทสตูดิโอ (Studio) ขนาดที่พักโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 20-30 ตารางเมตร หรือห้องพักประเภท 1 ห้องนอน (1 Bedroom) ขนาดที่พักโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 25-40 ตารางเมตร หรือ ห้องพักประเภท 2 ห้องนอน (2 Bedroom) ขนาดที่พัก โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 30-50 ตารางเมตร เป็นต้น ทั้งนี้ มีความหลากหลายในการเลือกรูปแบบที่พัก ซึ่งแล้วแต่ปัจจัยความต้องการงบประมาณและประโยชน์ใช้สอยของแต่ละบุคคล เห็นได้ว่าข้อจำกัด ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขนาดของห้องภายในอาคารชุดนั้นมีจำนวนพื้นที่ ภายในห้องไม่ถึง 60 ตารางเมตร ทำให้จำนวนที่จอดไม่เพียงพอตามที่ควรจะเป็นจึงทำให้ส่งผลกระทบต่อ ในด้านต่าง ๆ เมื่อพื้นที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอทำให้มีการขับรดเพื่อวนหาที่จอดอาจก่อให้เกิด การจราจรติดขัดบริเวณโดยรอบพื้นที่จอดรถ และเกิดปัญหาจอดรถติดเป็นอย่างมากทำให้เกิดมลพิษจาก ท่อไอเสียรดยนต์ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพ สิ่งแวดล้อมหรือภาวะที่เป็นพิษจากควันที่ ท่อรดยนต์ ซึ่งอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของผู้คนบริเวณดังกล่าวได้ อีกประการหนึ่ง การเผาไหม้ เครื่องยนต์ของรดยนต์ที่ไม่สมบูรณ์ถูกปล่อยออกมาจากท่อไอเสียรดยนต์ถือเป็นแหล่งกำเนิด ฝุ่น PM 2.5 อีกด้วย⁹ ภาวะรดติดในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ต้องควรได้รับการแก้ไข เนื่องจาก

⁵ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. มาตรา 8.

⁶ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. มาตรา 8 (9).

⁷ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479. ข้อที่ 2 (3).

⁸ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479. ข้อที่ 3 (1) (ค).

⁹ วรรณิกัร ธรรมพานิชวงค์, พร้อมพัฒน ภูมิวัฒน์. (2564). *มาตรการแกั้ 'PM2.5' จากยานยนต์*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://tdri.or.th/2021/02/pm2-5-air-quality-vehicle/>. [2564, 22 กรกฎาคม].

มีความหนาแน่นในช่วงเวลาเร่งด่วนช่วงเช้า (07.00 -09.00 น.) และช่วงเวลาเร่งด่วนในช่วงเย็นเวลาประมาณ (16.30-18.30 น.) หากเดินทางในช่วงเวลาเร่งด่วนต้องเผื่อเวลาเพื่อไปที่จะไปทำธุระต่าง ๆ มากถึง 1-2 ชั่วโมง โดยมีรายงานจาก Traffic Index 2020 เมืองที่มีการจราจรหนาแน่นมากที่สุด ซึ่งรวบรวมข้อมูลการจราจรของปี 2563 ที่ผ่านมา ครอบคลุมถึง 416 เมือง ใน 57 ประเทศ ใน 6 ทวีป กรุงเทพมหานครจัดอยู่ในลำดับที่ 10 ของโลกของเมืองที่มีการจราจรหนาแน่นที่สุด¹⁰

หากมีมาตรการจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มมากขึ้นและเพียงพอภายในอาคารชุด และผู้คนที่พักอาศัยภายในอาคารชุดหันมาใช้ระบบสาธารณะโดยจอดรถไว้ภายในอาคารชุดจะทำให้ปัญหาการจราจรลดน้อยลง ปริมาณรถยนต์บนท้องถนนก็มีปริมาณลดลง พร้อมทั้งลดปริมาณฝุ่น PM 2.5 ช่วยสร้างสิ่งแวดล้อมให้กลับมาดีขึ้น โดยการจัดให้มีพื้นที่จอดรถโดยกำหนด 60 ตารางเมตร/ 1 คัน จึงไม่มีเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากสภาพปัจจุบัน จึงเห็นควรมีการแก้ไขการจัดให้มีพื้นที่จอดรถ 1 ห้อง / 1 คัน โดยไม่จำกัดขนาดและประเภทของห้องพัก

2) ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารในการตรวจสอบและส่งเสริมจำนวนที่จอดรถในอาคารชุด กรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 2 มาตรา 18 วางหลักไว้ว่า ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการดำเนินการตามมาตรา 8 หรือ มาตรา 10 ทวิ
- (2) ให้ความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 10 (2)
- (3) ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
- (4) กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
- (5) รับขึ้นทะเบียนและเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
- (6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้¹¹

จากบทบัญญัติดังกล่าว จะเห็นได้ว่า ไม่มีบทบัญญัติใดให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารในการตรวจสอบว่ามีการสร้างพื้นที่จอดรถตามที่กฎกระทรวงกำหนดไว้หรือไม่ และคณะกรรมการควบคุมอาคารควรมีหน้าที่ส่งเสริมการเพิ่มจำนวนที่จอดรถภายในอาคารชุดให้เพียงพอต่อความเป็นอยู่ในปัจจุบัน การที่ไม่มีอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบว่ามีการ

¹⁰ Traffic Index 2020. (2021). *Full ranking 2020*. (Online). Available: https://www.tomtom.com/en_gb/traffic-index/ranking/. [2021, July 22].

¹¹ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. มาตรา 18.

สร้างพื้นที่จอดรถทำให้ผู้ประกอบการอาจใช้ช่องทางดังกล่าวนี้ในการหลีกเลี่ยงหรือลดจำนวนพื้นที่จอดรถให้น้อยลง ใช้วิธีการนับจุดจอดรถซ้อนกันโดยนับรวมเป็นพื้นที่จอดรถ ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มิได้มีข้อกำหนดดังกล่าวไว้ ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับปริมาณรถยนต์ในลานจอดรถยนต์มีความหนาแน่นเป็นอย่างมากอาจก่อให้เกิดอันตรายมีการเกี่ยวชนกันเกิดขึ้นหรือทำให้รถติดบริเวณที่จอดรถได้ และมีความไม่สะดวกในการใช้รถยนต์เนื่องจากไม่สามารถออกได้หากมีรถจอดขวางในรูปแบบจอดซ้อนกันต้องเสียเวลาในการเคลื่อนย้ายรถคันหน้าออกถือเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค สร้างความไม่เชื่อมั่นต่อผู้พักอาศัย หากไม่มีบทบัญญัติใดให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารในการตรวจสอบว่ามีการสร้างพื้นที่จอดรถตามที่กฎกระทรวงกำหนดไว้จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจระดับประเทศ และขาดความเชื่อมั่นต่อนักลงทุน เอาเปรียบผู้อยู่อาศัยอีกด้วย ดังนั้นควรเพิ่มอำนาจใน มาตรา 18¹² พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อให้คณะกรรมการควบคุมอาคารในการตรวจสอบว่ามีการสร้างพื้นที่จอดรถถูกต้องตามกฎหมาย

3) ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจของคณะกรรมการควบคุมอาคารในการลงโทษในกรณีฝ่าฝืนการสร้างที่จอดรถยนต์ในอาคารชุด กรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 2 มาตรา 18 วางหลักไว้ว่า ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการดำเนินการตามมาตรา 8 หรือ มาตรา 10 ทวิ
- (2) ให้ความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 10 (2)
- (3) ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(4) กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(5) รับขึ้นทะเบียนและเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

(6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

จากบทบัญญัติดังกล่าวไม่มีข้อกำหนดให้อำนาจคณะกรรมการลงโทษกับผู้ประกอบการอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตาม เมื่อไม่มีคณะกรรมการดังกล่าวนี้ที่ทำหน้าที่ลงโทษผู้ประกอบการอาคารชุดจะทำให้ส่งผลกระทบต่อความเสียหายในภาคธุรกิจเป็นอย่างมาก เป็นการลดต้นทุนของผู้ประกอบการไม่มีความจริงใจในการประกอบธุรกิจ มีผลกระทบต่อนักลงทุนเป็นอย่างมาก เนื่องจากพื้นที่จอดรถ

¹² พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. มาตรา 18.

เป็นสิ่งสำคัญในอาคารชุด หากมีน้อยกว่าที่กำหนดอาจเป็นปัจจัยหนึ่งในการไม่เลือกลงทุนของนักลงทุนได้เนื่องจากขาดความสะดวกสบายในสิ่งอำนวยความสะดวกคือพื้นที่จอดรถนั่นเอง และก่อให้เกิดปัญหาจราจร ทำให้พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ และปัญหามลพิษตามมาด้วยอีกภายหลัง หากเพิ่มเติมบทลงโทษกับผู้ประกอบการจะทำให้ผู้ประกอบการอาคารชุดเกรงกลัวต่อการกระทำผิด และจะส่งผลดีกับธุรกิจดังกล่าวในอนาคต

ดังนั้น จึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจของคณะกรรมการควบคุมอาคารในการลงโทษกับผู้ประกอบการอาคารชุดในกรณีฝ่าฝืนการสร้างที่จอดรถยนต์ในอาคารชุด กรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาแนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุด ศึกษากรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุดของประเทศไทยและต่างประเทศ
3. เพื่อศึกษาการวิเคราะห์การจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุด ศึกษากรณีเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขการจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุด ศึกษากรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ในปัจจุบันพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมถึงกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) เป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการจัดให้มีที่จอดรถ ที่กัลดร และสิ่งที่มีความจำเป็นอื่น ๆ เกี่ยวกับการสร้างอาคาร แต่ยังมีข้อจำกัดเกี่ยวกับพื้นที่จอดรถที่ยังไม่เพียงพอต่อจำนวนรถที่มีอยู่ในปัจจุบัน ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบหรือส่งเสริมให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุดของคณะกรรมการควบคุมอาคาร และอำนาจในการลงโทษผู้ไม่ปฏิบัติตามเกี่ยวกับที่จอดรถในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ดังนั้นจึงต้องมีการปรับแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุด

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

สารนิพนธ์นี้เป็นการศึกษาค้นคว้าและวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้น โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงเอกสาร โดยศึกษาถึงความเป็นมา ความหมาย ความสำคัญ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการสร้างพื้นที่จอร์จและการจอร์จในอาคารชุดและศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศ

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

สารนิพนธ์นี้ใช้วิธีการศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) ศึกษา ค้นคว้า และ วิเคราะห์ ปัญหาทางกฎหมายซึ่งจะทำการศึกษากฎหมายระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าวทั้งของประเทศไทย และต่างประเทศ โดยจะศึกษาจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ ผลงานวิจัย หนังสือ ตำรา บทความ รายงานการศึกษา วิทยานิพนธ์ เอกสารต่าง ๆ ในรูปแบบอื่น ๆ รวมทั้งแนวความคิด ของนักวิชาการต่าง ๆ เป็นต้น

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบแนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่จอร์จในอาคารชุดศึกษากรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร
2. ทำให้ทราบมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดให้มีที่จอร์จในอาคารชุดของประเทศไทย และต่างประเทศ
3. ทำให้ทราบการวิเคราะห์การจัดให้มีพื้นที่จอร์จในอาคารชุดศึกษากรณีเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานคร
4. ทำให้ทราบข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขการจัดให้มีพื้นที่จอร์จในอาคารชุดศึกษากรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร