

### บทที่ 3

## มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดให้มีที่จอดรถของอาคารชุดในเมืองใหญ่: ศึกษารณียของต่างประเทศและของประเทศไทยกรณีศึกษากรุงเทพมหานคร

ผู้เขียนได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุด ศักยภาพที่ห้องที่กรุงเทพมหานครทั้งประเทศไทยและต่างประเทศ โดยพื้นที่อาคารชุดมีข้อกำหนดของกฎหมายในประเทศไทยจึงได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายหรือกฎระเบียบของต่างประเทศเพื่อที่จะสามารถนำมาประยุกต์ใช้หรือปรับใช้กับประเทศไทยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครได้

โดยจะมีการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศเพื่อหาช่องทางพัฒนาในเรื่องของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ที่มีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุด เพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนงานวรรณกรรมไปใช้ในการวิเคราะห์ และเสนอแนะต่อไปซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 3.1 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีที่จอดรถของอาคารชุดในเมืองใหญ่ ของต่างประเทศ

หลักกฎหมายของต่างประเทศผู้เขียนได้นำหลักกฎหมายและแนวคิดในการควบคุมอาคาร ของสหรัฐอเมริกา และประเทศแคนาดามากกว่าไว้ในส่วนนี้เพื่อให้เห็นถึงหลักและ แนวคิดทางกฎหมายในการควบคุมอาคารของต่างประเทศที่จะนำมาเป็นแนวทางเพื่อให้มีการปรับใช้ให้เหมาะสมกับประเทศไทยในโอกาสต่อไป ดังนี้

#### 3.1.1 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีที่จอดรถในอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกา (United States of America ) มีประชากรประมาณ 332 ล้านคน<sup>1</sup> แบ่งเป็นสหพันธ์สาธารณรัฐประกอบด้วยรัฐ 50 รัฐ และเขตปกครองพิเศษ ระบบกฎหมายมีรัฐธรรมนูญของรัฐบาลกลางเป็นหลักและมีข้อกำหนดของรัฐต่าง ๆ โดยที่รัฐต่าง ๆ มีสิทธิที่จะตรากฎหมายขึ้นมาใช้บังคับภายในรัฐของตนได้ แต่รัฐบาลกลางก็สามารถออกกฎและข้อบังคับให้มลรัฐต่าง ๆ

<sup>1</sup> หน่วยข่าวกรองแห่งชาติ ข้อมูลพื้นฐานของต่างประเทศ พ.ศ. 2564

ให้ปฏิบัติตามได้ ซึ่งเขตปกครองพิเศษ District of Columbia สำหรับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ จอครยนต์ในอาคารชุด ได้มีบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายทั่วไปของเทศมณฑลลอสแอนเจลิส รัฐแคลิฟอร์เนีย ดังต่อไปนี้

ลอสแอนเจลิส รัฐแคลิฟอร์เนีย (Los Angeles County, California)

ประมวลกฎหมายทั่วไปเมืองลอสแอนเจลิส รัฐแคลิฟอร์เนีย<sup>2</sup> จัดอยู่ในหัวข้อที่ 22 การวางแผนและการแบ่งเขต ส่วนที่ 6 มาตรฐานการพัฒนา ในบทบัญญัติข้อที่ 22. 112. 050 การอำนวยความสะดวกอย่างหนึ่งคือพื้นที่จอครยนต์<sup>3</sup> มีการระบุขั้นต่ำของที่จอครยนต์ไว้ ในบทบัญญัติข้อที่ 22. 112. 070 จำนวนพื้นที่จอคร<sup>4</sup> ดังตารางต่อไปนี้

**ตารางที่ 3.1 ตาราง 22.112.070-A: พื้นที่จอครยนต์ขั้นต่ำ**

ลักษณะพื้นที่	จำนวนพื้นที่จอครยนต์ขั้นต่ำ
ท่าจอดเรือใบ	0.75 คัน/เรือ 1 ลำ
ลาน โบว์ลิ่ง	3 คัน/ 1 ลาดโบว์ลิ่ง
โบสถ์ วัด ศาสนสถาน	1 คัน/พื้นที่ความจุจำนวนโบสถ์ 5 คน
สำนักงานทางการแพทย์หรือทันตกรรม	1 คัน/250 ตารางวา
สำนักงานธุรกิจวิชาชีพต่าง ๆ	1 คัน/400 ตารางวา
สถานีไฟฟ้าย่อยและสาธารณูปโภค	ไม่จำเป็นต้องมีพื้นที่จอครยนต์
สถานดูแลผู้สูงอายุ	1 คัน/1 พนักงาน
ศูนย์รับเลี้ยงเด็ก	1 คัน/จำนวนพนักงาน 1 คน และ 1 คัน/จำนวนเด็ก 20 คน
ห้องประชุม	1 คัน/ผู้ใช้งาน 3 คน
ห้องรับประทานอาหาร ห้องอาหาร คาเฟ่ ร้านคาเฟ่ พื้นที่รับประทานอาหารกลางแจ้งร้านอาหาร และการใช้งานอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	1 คัน/ผู้ใช้งาน 3 คน
สถานประกอบการด้านดื่ม บาร์ ค็อกเทลเลานจ์	1 คัน/ผู้ใช้งาน 3 คน

<sup>2</sup> A Codification of the General Ordinances of Los Angeles County, California 1987

<sup>3</sup> 22.112.050 - Ownership of Required Parking Facilities.

<sup>4</sup> 22.112.070 - Required Parking Spaces.

A. Required Parking Spaces. Table 22.112.070-A, below, identifies the minimum number of parking spaces required to establish each use.

ลักษณะพื้นที่	จำนวนพื้นที่ที่จัดสรรขั้นต่ำ
ไนท์คลับ ร้านเหล้าและการใช้งานอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	
ห้องจัดแสดง เวที ห้องรับรอง และการใช้งานอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	1 คับ/ผู้ใช้งาน 3 คน
โรงละคร หอประชุม ห้องพัก สนามกีฬา หรือสถานบันเทิงและสถานบันเทิงอื่น ๆ	1 คับ/ผู้ใช้งาน 3 คน
สถานที่จัดการศพ	1 คับ/ผู้ใช้งาน 3 คน
ห้องเต็นท์รา ลานสเก็ต และ โรงยิม	1 คับ/ผู้ใช้งาน 3 คน
สโมสรและศูนย์สุขภาพ	1 คับ/ผู้ใช้งาน 3 คน
สนามกอล์ฟ ยกเว้นสนามกอล์ฟขนาดเล็ก	10 คับ/จำนวนหลุม
โรงพยาบาลพักฟื้น	เท่ากับจำนวนผู้ป่วยอาศัย
โรงพยาบาล	2 คับ/จำนวนเตียงของผู้ป่วย โดยสงวนไว้สำหรับพนักงาน 25% และ 1 ช่องต่อ 250 ตารางฟุต
โรงงานอุตสาหกรรม/การผลิต	1 พื้นที่/พื้นที่ 500 ตารางฟุต
โรงงานการแปรรูปเศษโลหะ การรีไซเคิลรถยนต์ และลานเก็บขยะ	1 พื้นที่ต่อ 7,000 ตารางฟุตหรือเศษของพื้นที่ลานกว้างถึง 42,000 ตารางฟุต และ 1 พื้นที่ต่อ 20,000 ตารางฟุตหรือเศษส่วนของพื้นที่เหล่านี้เกิน 42,000 ตารางฟุต ต้องมีช่องว่างอย่างน้อย 10 ช่องสำหรับการใช้งานแต่ละครั้ง
คลังสินค้า	1 คับ/ พื้นที่ 1,000 ตารางฟุต สำหรับคลังสินค้า และ 1 คับ/พื้นที่ 400 ตารางฟุต สำหรับสำนักงาน
โรงแรม	1 คับ/ห้องพัก 2 ห้อง และ 1 คับต่อ 1 ห้องชุด
หอพัก	1 คับ/1ห้องพัก
สวนสาธารณะส่วนตัวและสาธารณะ มากกว่า 50 เอเคอร์	1 คับ/พื้นที่ 45 ตารางฟุตในพื้นที่ชุมนุมสาธารณะที่ใหญ่ที่สุดในแต่ละอาคาร
สนามเทนนิส	2 คับ/พื้นที่ 1 สนาม
อพาร์ทเมนต์/อาคารชุด	1 คับ/1 หน่วยอาศัย
อพาร์ทเมนต์/อาคารชุด 2 ห้องนอนขึ้นไป	1.5 คับ/1หน่วยอาศัย
ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุและผู้ทุพพลภาพ	0.5 คับ/1 หน่วยอาศัย
ที่พักอาศัยแบบครอบครัวเดี่ยว	2 คับ/ 1 ครอบครัว

ลักษณะพื้นที่	จำนวนพื้นที่จอดรถขั้นต่ำ
โรงเรียน	1 คัน/1 ห้องเรียน
โรงบ่มไวน์	1 คัน/พื้นที่ปิดล้อม 500 ตารางฟุต

โดยพื้นที่จอดรถยนต์ต้องอยู่ในบริเวณไม่ไกลจากที่พักหรือสถานที่ต่าง ๆ มากโดยกำหนดไว้ไม่ให้พื้นที่จอดรถยนต์ห่างเกินระยะ 500 ฟุต โดยพื้นที่จอดรถต้องมีขนาดตามที่กำหนดไว้ พื้นที่จอดรถต้องมีขนาดมาตรฐานจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยหนึ่งคันให้กับแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย หากไม่ได้ระบุจำนวนขั้นต่ำของพื้นที่จอดรถยนต์ไว้ให้ผู้จัดการโครงการอาคารชุดจัดการให้มีพื้นที่จอดรถยนต์อย่างเหมาะสมไม่ทำให้การจราจรติดขัด<sup>5</sup>

#### การออกแบบที่จอดรถยนต์<sup>6</sup>

มาตรฐานของการออกแบบที่จอดรถยนต์ ต้องมีความกว้าง มาตรฐานต้องมีความกว้างอย่างน้อย 8.5 ฟุตและความลึกขั้นต่ำ 18 ฟุต<sup>7</sup> แต่หากเป็นที่พักที่ติดกันสามารถออกแบบมารวมกันได้<sup>8</sup>

ส่วนที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย<sup>9</sup> ที่รัฐบาลจัดสรรให้ นั้นมีข้อจำกัดเป็นโครงการจัดทำเพื่อผู้ที่มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัย ในส่วนของการจัดให้มีที่จอดรถยนต์นั้นขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง

<sup>5</sup> 22.112.070 B.Uses not specified—Number of spaces required. Where parking requirements for any use are not specified, parking shall be provided in an amount that the Director finds adequate to prevent traffic congestion and excessive on-street parking. Whenever practical, such determination shall be based upon the requirements for the most comparable use specified in this Chapter.

<sup>6</sup> 22.112.080 - Parking Design.

<sup>7</sup> B.General Standards for Parking Spaces and Maneuvering Aisles1.

#### Parking Spaces.

a. Standard. Standard parking spaces shall have a minimum width of 8.5 feet and a minimum depth of 18 feet, based on a 90-degree parking layout.

<sup>8</sup> c.Tandem.

#### i.Tandem Parking Spaces for Residential Uses.

(1) When two or more parking spaces are reserved or required for a dwelling unit, such spaces may be developed as tandem parking spaces.

<sup>9</sup> Supportive Housing. 22.128.210 - Purpose.

The purpose of this Section 22.128.200 is to streamline permits for certain supportive housing projects, as set forth in sections 65650 through 65656 of the California Government Code, as amended, and to increase the production of lower income housing and supportive housing for persons experiencing homelessness.

(Ord. 2021-0017 § 18, 2021.)

ที่พักอาศัยนั้นหากมีพื้นที่พอที่จะจัดให้มีพื้นที่จอดได้ทุกห้องพักตามตาราง 22.112.070-A ก็สามารถทำได้แต่หากไม่มีพื้นที่หรือห่างจากป้ายหยุดรถหรือสถานีรถบริการสาธารณะไม่เกิน ครึ่งไมล์ก็ไม่จำเป็นต้องมีพื้นที่จอดรถยนต์<sup>10</sup>

พนักงานผู้มีอำนาจหน้าที่ที่จะสั่งปิดอาคารชุดเพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยเมื่อพบปัญหาหรือเห็นว่ก่อสร้างมาแล้วไม่มีความปลอดภัย<sup>11</sup> รวมถึงลักษณะหรือรูปแบบของอาคารที่จอดรถยนต์ด้วยเช่นกัน

สำหรับการต่อเติมหรือรื้อถอนบำรุงรักษา อาคารชุดหรืออาคารอื่น ๆ จะถูกกำหนดด้วยหลักเกณฑ์ของหมวดที่ 9 เกี่ยวกับข้อบังคับของอาคาร CHAPTER IX BUILDING REGULATIONS<sup>12</sup>

การตรวจสอบการก่อสร้างอาคารว่าได้มีการทำตามแบบแปลนถูกต้องกับที่ส่งให้ทางหน่วยงานที่ขออนุญาตหรือไม่อย่างไร ส่วนใดที่ไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดที่ให้ไว้ในเมื่อขออนุญาตจะถูกแก้ไขก่อนที่อาคารดังกล่าวจะเปิดให้บริการ<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> 22.128.260 - Parking. Unless a greater parking reduction is provided in Section 22.120.080 (Parking), no parking shall be required for the supportive housing units, if the project is located within one-half mile of a public transit stop.

<sup>11</sup> 9803.1 - Order to secure buildings or structures.

SHARE LINK TO SECTIONPRINT SECTIONDOWNLOAD (DOCX) OF SECTIONSEMAIL SECTION

When the Building Official determines that any unoccupied building or structure is not properly secured, locked, or closed and is accessible to juveniles, transients, and undesirables and is a health, fire, or safety hazard to the adjacent community, the Building Official shall be authorized to serve the record owner and (if not the owner) the person having control of such building or structure with an order to secure or close the same forthwith so as to prevent unauthorized persons from gaining access thereto.

<sup>12</sup> 91.101.4. Scope. (Amended by Ord. No. 180,619, Eff. 5/12/09.) The provisions of this Code shall apply to the construction, alteration, moving, demolition, repair, maintenance and use of any building or structure within this jurisdiction, except work located primarily in a public way, public utility towers and poles, mechanical equipment not specifically regulated in this Code, and hydraulic flood control structures.

<sup>13</sup> 91.108.4. Approval Required. Work shall not be done beyond the point indicated in each successive inspection without first obtaining the approval of the Superintendent of Building. The Superintendent, upon notification, shall make the requested inspections and shall either indicate that portion of the construction is satisfactory as completed or shall notify the permit holder or an agent of the permit holder wherein the same fails to comply with this Code. Any portions which do not comply shall be corrected and such portion shall not be covered or concealed until authorized by the Superintendent.

ในกรณีการลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เมืองซีแอตเทิล (Seattle) สหรัฐอเมริกา เมืองซีแอตเทิลเป็นเมืองท่าชายฝั่งในมลรัฐวอชิงตัน สหรัฐอเมริกามีกฎหมายควบคุมอาคารที่ใช้บังคับอยู่คือ Seattle Housing Building and Maintenance Code ซึ่งมีการบัญญัติโทษปรับรายวัน ที่มีการเพิ่มอัตราโทษปรับให้มากขึ้นตามจำนวนวันที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายเช่น มีการระวางโทษปรับรายวันวันละ 150 ดอลลาร์ สำหรับความผิดที่ได้กระทำต่อเนื่อง 10 วันแรกหากหลังจากนั้นยังคงมีการฝ่าฝืนกฎหมายต่อไป อัตราโทษปรับรายวันจะเพิ่มขึ้นเป็นวันละ 500 ดอลลาร์ จนกว่าจะได้ ปฏิบัติตามกฎหมายให้ถูกต้อง โดยอัตราโทษปรับรายวันนี้ตามกฎหมายฉบับนี้ เป็นการกำหนดแบบตายตัวจึงไม่อาจใช้ดุลพินิจมากำหนดให้น้อยกว่านี้ได้ซึ่งอาจเป็นผลเสียแก่ผู้กระทำความผิดเนื่องจากการบัญญัติโทษลักษณะนี้จะขาดความยืดหยุ่นในการกำหนดโทษ โดยมีได้พิจารณาถึงรายได้หรือผลประโยชน์ที่ผู้กระทำความผิดได้รับอันเนื่องมาจากการกระทำความผิด เลยผลร้ายจะตกแก่ผู้กระทำความผิดที่มีฐานะยากจนเนื่องจากอาจไม่มีเงินในการชำระค่าปรับ แต่ในทางกลับกันหากผู้กระทำความผิดเป็นผู้มีฐานะทางการเงินดีมากเงินค่าปรับในจำนวนดังกล่าวอาจถือว่าเป็นจำนวนที่เล็กน้อยมาก<sup>14</sup>

### 3.1.2 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีที่จอดรถในอาคารชุดของประเทศแคนาดา

ประเทศแคนาดามีประชากรประมาณ 38 ล้านคน<sup>15</sup> มีการแคนาดาเป็นสหพันธรัฐที่ประกอบด้วย 10 รัฐ (provinces) และ 3 ดินแดน (territories) ความแตกต่างที่สำคัญระหว่างรัฐกับดินแดนคือ รัฐของแคนาดาได้รับมอบอำนาจจากบทบัญญัติในกฎหมายรัฐธรรมนูญโดยตรง ขณะที่ดินแดนของแคนาดาจัดตั้งขึ้น โดยกฎหมายของสหพันธรัฐ ดังนั้น รัฐบาลสหพันธรัฐจึงมีอำนาจโดยตรงในการควบคุมดูแลดินแดน ส่วนรัฐบาลของรัฐนั้นจะมีอำนาจและสิทธิในการปกครองตนเองมากกว่า ซึ่งรัฐและดินแดนของแคนาดามีรายชื่อดังต่อไปนี้

---

There shall be a final inspection and approval of all buildings and structures when completed and ready for occupancy and use.

<sup>14</sup> ชุมพล นาวงษ์. (2559). *ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522*. การศึกษาอิสระ หลักสูตรปริญญาโทศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 72.

<sup>15</sup> Statistics Canada. (2021). *Population estimates on July 1 st, by age and sex*. (Online). Available: <http://www.statcan.gc.ca/tables-tableaux/sum-som/101/cst01/demo31a-eng.htm>. [2021, August 22].

ตารางที่ 3.2 รายชื่อรัฐและดินแดนของแคนาดา

รัฐ	ดินแดน
แอลเบอร์ตา	นอร์ทเวสต์เทร์ริทอรีส์
บริติชโคลัมเบีย	นูนาวุต
แมนิโทบา	ยुकอน
นิวบรันสวิก	
นิวฟันด์แลนด์และแลบราดอร์	
โนวาสโกเชีย	
ออนแทรีโอ	
ปรินซ์เอ็ดเวิร์ดไอแลนด์	
ควิเบก	
ซัสแคตเชวัน	

พื้นที่บางส่วนเป็นเขตติดต่อกับสหรัฐอเมริกา มีรัฐบาลกลาง (Federal Government) ทำหน้าที่กำกับภาพรวมทั้งประเทศ ส่วนรัฐบาลท้องถิ่นของมณฑล (Provincial Government) ทำหน้าที่ดูแลบริหารงานของแต่ละมณฑล มีการส่งออกเป็นหลัก เป็นเมืองท่าที่สำคัญ

กฎหมายเกี่ยวกับที่จอดรถรัฐซัสแคตเชวัน (Saskatchewan) ประเทศแคนาดา มีการตราพระราชบัญญัติทรัพย์สินคอนโดมิเนียม ปี ค.ศ. 1993<sup>16</sup> มีการกำหนดเกี่ยวกับสถานที่จอดรถไว้ในภาค 2 การก่อสร้างคอนโดมิเนียม ข้อที่ 11<sup>17</sup> มีใจความสำคัญดังนี้

<sup>16</sup> The Condominium Property Act, 1993.

<sup>17</sup> 11 Parking PART II Formation of Condominiums, The Condominium Property Act, 1993

(1) A condominium plan that is submitted for approval must indicate in the prescribed manner that the developer has designated:

- (a) at least one parking space as an exclusive use area for each unit; or
- (b) at least one parking unit for each unit

(2) Subsection (1) does not apply where: (a) the zoning requirements of the local authority do not require sufficient parking spaces or parking units for compliance with subsection (1); (b) units shown in the plan are not intended for residential purposes; or (c) a parking area or garage is included as part of a unit.

(2.1) A parking unit designated for a unit pursuant to clause (1)(b) remains with the unit unless: (a) an application, in the prescribed form, to transfer title to the parking unit is submitted to the registrar in the prescribed manner; and (b) the application mentioned in clause (a) is accompanied by an application, in the

(1) การสร้างอาคารชุดนั้นต้องมีการออกแบบและส่งแบบแปลนของอาคารให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาตรวจสอบเพื่ออนุมัติการก่อสร้าง โดยมีข้อกำหนดให้จัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยห้อง (ยูนิต) ละ 1 คัน

(2) ไม่บังคับใช้สำหรับเขตปกครองส่วนท้องถิ่นบางแห่งที่ไม่ต้องการที่พื้นที่จอดรถยนต์หรือมีที่จอดรถยนต์เพียงพอมากกว่า 1 คันอยู่แล้ว

(3) พื้นที่ที่กำหนดไว้ใน (1) นั้นให้คงไว้ดังเดิม กล่าวคือ ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถอย่างน้อย 1 ห้องพักอาศัยต่อที่จอดรถ 1 คัน เว้นแต่ ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดนั้น ๆ หรือผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องนั้นให้ความยินยอมโดยทำเป็นหนังสือระบุให้ห้องชุดห้องใดห้องหนึ่งเข้าใช้พื้นที่จอดรถ สามารถกระทำการเช่นนั้นได้

(4) เจ้าของโครงการอาจมีการเก็บค่าพื้นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติม เพื่อปฏิบัติตามข้อบัญญัติที่ 1 โดยเคร่งครัด

โดยส่วนมากแล้วประเภทที่จอดรถพร้อมตำแหน่งของที่จอดรถนั้นส่วนมากมักจะมีการจัดไว้ให้ตามกฎข้อบังคับอยู่แล้วแต่จะต้องมีการจ่ายเงินเพิ่ม<sup>18</sup>

และยังมีข้อกำหนดท้องถิ่นมีข้อกำหนดที่ว่าไม่อนุญาตให้จอดรถยนต์ของตนตามริมท้องถนนแม้จะเป็นหน้าบ้านของตนเอง จะต้องจอดรถภายในโรงรถหรือลานจอดรถของบ้าน

prescribed form, to transfer title to another parking unit, and that parking unit is to be designated for the unit from which the parking unit mentioned in clause (a) was transferred.

(3) A parking space designated for a unit pursuant to subsection (1) remains with the unit unless: (a) the following persons give written approval in the prescribed form for a redesignation of the parking space to another unit or redesignation as a nonexclusive use area: (i) the owner of the unit; (ii) the holder of a registered interest based on a mortgage of the unit who is first entitled in priority

(c) an interest based on the redesignation in the prescribed form and accompanied by the written approval mentioned in clause (a) is registered against: (i) the title for the unit for which a parking space was designated before the parking space was redesignated; and (ii) if the redesignation is in favour of another unit, the title for the unit that is acquiring the parking space.

(4) The developer may retain any amount received by the developer for providing a parking space, or a parking unit, pursuant to subsection (1).

<sup>18</sup> C26.1 (g) a statement that specifies: (i) the number and type of parking spaces and other exclusive use areas that are included in the purchase price; (ii) whether there is to be any additional monthly charge for the use of the parking space or other exclusive use area; (iii) the number and type of parking units that are included in the purchase price; and (iv) whether there are additional parking spaces available or additional parking units for sale;



หรืออาคารชุดนั้น ๆ<sup>19</sup> แต่หากเป็นการจอดรถชั่วคราวเพื่อขนส่งสินค้าหรือเพื่อรับส่งคนนั้นสามารถจอดได้บริเวณหน้าที่พักหรืออาคารชุด ลานจอดรถของอาคารชุดจะอยู่ห่างจากที่พักของโครงการก็ได้แต่ต้องมีการขออนุญาตในการก่อสร้างเสียก่อน

ในบางกรณีอาจมีการเช่าที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยอาคารชุดสำหรับพื้นที่จอดรถยนต์ที่มากกว่า 1 คัน การเช่าที่จอดรถยนต์โดยมักมีการแจกใบคู่มือเพื่อนำรถเข้าไปจอดในลานจอด ซึ่งเป็นที่เช่าที่จอดรถ

กำหนดให้ต้องมีที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการรวมถึงผู้ที่มาติดต่อกับผู้พักอาศัยในอาคารชุดอีกด้วย

### การขออนุญาตจัดตั้งอาคารชุด

การขอจัดตั้งอาคารชุดนั้นต้องมีการขออนุญาตโดยส่ง โฉนดและแผนที่โครงสร้างต่าง ๆ ให้กับนายทะเบียนมาพิจารณาโดยแสดงรายละเอียดประกอบด้วย คำร้องขอจดทะเบียน โดยต้องมีวัตถุประสงค์ในการพักอาศัยเท่านั้นรวมถึงการส่งแผนผังของการจัดให้มีที่จอดรถซึ่งจะต้องปฏิบัติตามอัตราส่วนที่กำหนดคือ 1 ยูนิต (ห้อง) จะต้องมีพื้นที่จอดรถยนต์ 1 คัน กำหนดผังอาคารและลักษณะอาคารจอดรถหรือลานจอดรถอย่างละเอียดรวมถึงแสดงถึงกรรมสิทธิ์ในพื้นที่จอดรถยนต์ด้วยตามรูปแบบของห้องชุด บางห้องอาจไม่มีกรรมสิทธิ์ในพื้นที่จอดรถยนต์ก็ได้<sup>20</sup> และทั้งนี้ยังต้อง

<sup>19</sup> คดี Shelley Monson and Foster Monson v Regina (City), 2015 SKMB 96 (CanLII)

<sup>20</sup> 5.1 (1) An application to issue titles pursuant to an approved condominium plan is to be submitted to the registrar in the prescribed manner and must be accompanied by the prescribed information that is to be provided to the Director pursuant to section 34 and any of the following that apply to the application:

- (a) an application to register an interest based on an endorsed declaration pursuant to section 5.2;
- (b) an application to register an interest based on a developer's reservation pursuant to section 16;
- (c) an application to register an interest based on a permanent encroachment agreement pursuant to subsection 10(6); and
- (d) one of the following for each new unit intended for residential purposes:
  - (i) a description, in the prescribed form, of the parking space that is designated for the unit, if required by clause 11(1)(a);
  - (ii) a description, in the prescribed form, of the parking unit that is designated for the unit, if required by clause 11(1)(b);
  - (iii) a description, in the prescribed form, indicating that the unit contains a parking area or garage within the boundaries of the unit, if clause 11(2)(c) applies.

(2) On receipt of an application mentioned in subsection (1), the registrar shall:

- (a) advise the developer of the condominium corporation number obtained pursuant to subsection 34(1);

มีแบบแปลนแผนผังโดยแนบมาพร้อมกับคำขออนุมัติอาคารชุด เพื่อประกอบการขอตั้งอาคารนั้น ๆ โดยมีการระบุรูปแบบของการจัดรถยนต์เอาไว้ด้วย และมีข้อกำหนดเกี่ยวกับเอกสารที่ใช้ประกอบการขอตั้งอาคารดังต่อไปนี้

- (ก) หนังสือรับรองการการทำประโยชน์ที่ดิน
- (ข) หนังสือรับรองของท้องถิ่นเกี่ยวกับแบบของสัดส่วนอาคารชุด
- (ค) แผนผังอื่น ๆ ที่เพิ่มเติมจากแบบแปลน<sup>21</sup>

(5) ภายใต้ข้อบังคับในการขออนุญาตหนังสือรับรองท้องถิ่น (ง) ต้องเขียนแบบแปลนในการกำหนดพื้นที่จอดรถของอาคารนั้น ๆ ด้วยตามที่มาตรา 11 ได้กำหนดในเรื่องของอาคารจอดรถเอาไว้<sup>22</sup> และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้

(b) cancel the ownership register for the parcel described in the plan;

(c) cancel the title to the parcel described in the plan, except as to any mines and minerals included in the parcel; (d) establish an ownership register for each unit in the plan; (d.1) designate a parking space or a parking unit for each unit intended for residential purposes, if required by section 11; and

(e) issue in the name of the developer a title for each unit in the plan

(3) Any interests affecting the parcel that are noted on a title cancelled pursuant to clause (2)(c) are to be registered against the titles issued pursuant to clause (2)(e).

<sup>21</sup> Plans to be certified 10

(1) Every plan submitted for approval as a condominium plan must be accompanied, in the prescribed manner, by:

(a) a certificate of a Saskatchewan land surveyor stating that:

(i) subject to clause (c), if buildings are shown on the plan, they are within the external surface boundaries of the parcel that is the subject of the plan;

(ii) if eaves or guttering project beyond the external surface boundaries of the parcel, an appropriate easement has been granted as belonging to the parcel and an interest based on the easement has been registered against the title to the parcel;

(iii) the units shown in the plan are the same as the units that exist;

(b) a certificate of the clerk of the local authority stating that the proposed division of the buildings or land, as shown in the plan, has been approved by the local authority or an official designated by the local authority for that purpose; and

(c) where a portion of a building shown on the plan, other than eaves or guttering, encroaches on a street or lane, a copy of a permanent encroachment agreement in the prescribed form respecting the street or lane that is entered into by the local authority, the Department of Highways and Transportation and the developer.

<sup>22</sup> 5) Subject to the regulations, on an application for a certificate pursuant to clause

การแก้ไขแบบแปลนที่จอตกรยนต์ไม่ถึงเป็นการแก้ไขอาคารชุดไม่จำเป็นต้องยื่นขออนุญาต<sup>23</sup>

การซื้อขายอาคารชุดนั้นในสัญญาจำเป็นต้องกำหนดข้อตกลงในสัญญาดำเนินการซื้อขายไว้โดยเด่นชัดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขาย และต้องมีข้อตกลงระบุว่าผู้ซื้ออาจยกเลิกข้อตกลงนี้ภายใน 10 วันหลังจากวันที่คู่สัญญาลงนามโดยไม่ต้องรับผิดชอบในการยกเลิกข้อตกลงนี้ เว้นแต่เอกสารทั้งหมดถูกส่งไปยังผู้ซื้อไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันที่คู่สัญญาจะลงนามในข้อตกลงนี้ เอกสารคำอธิบายต่าง ๆ รูปถ่ายสถานที่ต่าง ๆ ภายในโครงการอาคารชุด มีทั้งชื่ออาคาร การตกแต่งภายใน การตกแต่งภายนอก รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อุปกรณ์ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในอาคาร ที่ตั้งถนน รั้ว พื้นที่จอตกรยนต์ จะต้องระบุให้ชัดเจนในข้อตกลง<sup>24</sup>

---

(d) the requirement to designate parking spaces or parking units pursuant to section 11 has been or will be complied

<sup>23</sup> Amendment of plans 14

(11) For the purposes of this section, a redesignation pursuant to clause 11(3)(a), or a change from a parking space to a parking unit pursuant to subsection 11(7), does not constitute an amendment to a condominium plan.

<sup>24</sup> Requirements for purchase agreements

28 A developer who enters into a purchase agreement shall include in the purchase agreement the following:

(a) a notice that:

(i) is at least as prominent as the rest of the contents of the purchase agreement;

(ii) is bordered in black ink on the outside front cover or on the first page of the purchase agreement; and

(iii) states: “The purchaser may rescind this agreement within 10 days after the day on which the parties sign it without incurring liability for rescinding this agreement unless all of the documents mentioned in subsection 26(1) of The Condominium Property Act, 1993 are delivered to the purchaser not less than 10 days before the parties sign this agreement”;

(b) a description, drawing or photograph that shows the following features as they will exist when the developer has fulfilled the obligations of the developer pursuant to the purchase agreement:

(i) where there is a building:

(A) the interior finishing of and all major improvements to the common property located within the building; and

(B) the exterior finishing of the building;

(ii) the common facilities, equipment and other amenities that are to be used by the persons who reside in or on the units;

(iii) the equipment that is to be used for the maintenance of the common property;

(iv) the location of roadways, walkways, fences, parking areas and common facilities; and

(v) the landscaping;

### 3.2 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถในอาคารชุดเขตท้องที่ กรุงเทพมหานคร ของประเทศไทย

โดยมาตรการของกฎหมายไทยนั้น คงต้องกล่าวถึงลำดับศักดิ์ของกฎหมายไทยเสียก่อน โดยมีการให้สิทธิและเสรีภาพในเรื่องต่าง ๆ ไว้ในรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทยฯ ในส่วนของการจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารชุดนั้นมีบทบัญญัติเขียนไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยได้มีการตรากฎกระทรวงเอาไว้ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจำกัดจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 และยังมีข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครอีกด้วยที่บัญญัติเกี่ยวกับพื้นที่จอดรถยนต์ไว้ อีกประการหนึ่งจะกล่าวถึงยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปีที่คอยกำหนดวางแผนการพัฒนาไปอีก 20 ปีข้างหน้า โดยเรียงเรียงตามลำดับ ดังนี้

- 1) รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560
- 2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 3) กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517
- 4) พระราชบัญญัติจราจรทางบก พ.ศ. 2522
- 5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544
- 6) ประกาศพระราชโองการให้ใช้ยุทธศาสตร์ชาติ พ.ศ. 2561-พ.ศ. 2580

#### 3.2.1 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560

กฎหมายรัฐธรรมนูญนั้นเป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศมีการกำหนดสิทธิและเสรีภาพของผู้คนเอาไว้ การจัดให้มีพื้นที่จอดรถ ซึ่งได้มีการบัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ฉบับปี พ.ศ. 2560 ในหมวดที่ 3 สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย ดังนี้

สิทธิและเสรีภาพของคนไทยทุกคนนั้นได้รับการรับรองและคุ้มครองโดยรัฐธรรมนูญ โดยการกระทำใด ๆ ไม่ขัดต่อกฎหมายแต่ต้องไม่ละเมิดศีลธรรมและสิทธิอันดีของประชาชน ไม่ละเมิดหรือกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงของรัฐ หากบุคคลใดถูกละเมิดในเรื่องต่าง ๆ ที่รัฐธรรมนูญคุ้มครอง หรือ กฎหมายได้คุ้มครองไว้ บุคคลนั้นย่อมใช้สิทธิทางศาลหรือสามารถฟ้องศาลได้นั้นเองเรียกค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนแล้วแต่กรณีกับผู้ทำละเมิดกับตนนั้นย่อมกระทำได้<sup>25</sup>

(c) the amount or estimated amount of the monthly unit contributions with respect to the unit; and

(d) the unit factor of the unit and the basis of unit factor apportionment for all units in the condominium plan.

<sup>25</sup> มาตรา 25 สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย นอกจากที่บัญญัติคุ้มครองไว้เป็นการเฉพาะในรัฐธรรมนูญแล้ว การใดที่มีได้ห้ามหรือจำกัดไว้ในรัฐธรรมนูญหรือในกฎหมายอื่น บุคคลย่อมมีสิทธิและเสรีภาพที่จะทำกรนั้นได้

โดยชายและหญิงย่อมเสมอกันตามกฎหมายได้รับการคุ้มครองทางกฎหมายอย่างเท่าเทียมกัน จะมีการกระทำโดยเลือกปฏิบัติไม่ได้ แต่มาตรการของภาครัฐที่จัดให้มีการเอื้ออำนวยความสะดวกให้แก่บุคคล ซึ่งเป็นเด็ก คนแก่ ผู้พิการ คนท้อง หรือผู้ด้อยโอกาสนั้น เช่น มีการจัดให้มีที่นั่งสำหรับเด็ก ผู้สูงอายุ หรือ สตรีมีครรภ์ หรือ มีที่จอดรถเฉพาะสำหรับสตรี คนพิการ มีช่องทางพิเศษสำหรับกลุ่มคนเหล่านี้ นั้นไม่ถือว่าเป็นการเลือกปฏิบัติกันทางสังคม และเจ้าหน้าที่ของรัฐ อาทิ เช่น ข้าราชการพลเรือน ข้าราชการฝ่ายตุลาการ ข้าราชการตำรวจ ข้าราชการทหาร รวมถึงลูกจ้างชั่วคราว และลูกจ้างประจำ ย่อมมีสิทธิและเสรีภาพเท่าเทียมกับกับประชาชนทุก ๆ คน<sup>26</sup>

นอกจากนั้นบุคคลย่อมมีเสรีภาพในเคหสถานของตนซึ่ง เคหสถานในที่นี้หมายความถึง บ้านเรือน ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย เช่น เรือน เรือ โรง แพ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด อาคาร

---

และได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญ ครอบคลุมถึงการ ใช้สิทธิหรือเสรีภาพเช่นว่านั้น ไม่กระทบกระเทือนหรือเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลอื่น

สิทธิหรือเสรีภาพใดที่รัฐธรรมนูญให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ หรือให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายบัญญัติ แม้ยังไม่มีการตรากฎหมายนั้นขึ้นไว้บังคับ บุคคลหรือชุมชนย่อมสามารถใช้สิทธิหรือเสรีภาพนั้นได้ตามเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญ

บุคคลซึ่งถูกละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพที่ได้รับการคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญ สามารถยกบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญเพื่อใช้สิทธิทางศาลหรือยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้คดีในศาลได้

บุคคลซึ่งได้รับความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพหรือจากการกระทำความผิดอาญาของบุคคลอื่น ย่อมมีสิทธิที่จะได้รับการเยียวยาหรือช่วยเหลือจากรัฐตามที่กฎหมายบัญญัติ

<sup>26</sup> มาตรา 27 บุคคลย่อมเสมอกันในกฎหมาย มีสิทธิและเสรีภาพและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าเทียมกัน ชายและหญิงมีสิทธิเท่าเทียมกัน

การเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคล ไม่ว่าด้วยเหตุความแตกต่างในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ภาษา เพศ อายุ ความพิการ สภาพทางกายหรือสุขภาพ สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม ความเชื่อทางศาสนา การศึกษาอบรม หรือความคิดเห็นทางการเมืองอันไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ หรือเหตุอื่นใด จะกระทำมิได้

มาตรการที่รัฐกำหนดขึ้นเพื่อขจัดอุปสรรคหรือส่งเสริมให้บุคคลสามารถใช้สิทธิหรือเสรีภาพได้ เช่นเดียวกับบุคคลอื่น หรือเพื่อคุ้มครองหรืออำนวยความสะดวกให้แก่เด็ก สตรี ผู้สูงอายุ คนพิการ หรือผู้ด้อยโอกาส ย่อมไม่ถือว่าเป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมตามวรรคสาม

บุคคลผู้เป็นทหาร ตำรวจ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่อื่นของรัฐ และพนักงานหรือลูกจ้างขององค์กรของรัฐ ย่อมมีสิทธิและเสรีภาพเช่นเดียวกับบุคคลทั่วไป เว้นแต่ที่จำกัดไว้ในกฎหมายเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการเมือง สมรรถภาพ วินัย หรือจริยธรรม

พาณิชย์<sup>27</sup> เป็นต้น ถึงแม้ว่ายังไม่ใช้กรรมสิทธิ์ของตนเองก็ตาม เช่น บ้านเช่า หอพัก ผู้ครอบครอง มีสิทธิที่จะไม่ให้บุคคลภายนอกหรือผู้ที่ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าไปและไม่สามารถคั่นเคสสถานนั้น ๆ ได้นอกจากมีหมายของศาล หรือมีกฎหมายบัญญัติไว้ จึงมีสิทธิที่จะเข้าคั่นสถานนั้น ๆ ได้<sup>28</sup>

การแสดงความคิดเห็นในการเสนอแนะปรับปรุงหรือเห็นต่างย่อมกระทำได้โดยไม่กระทบต่อความมั่นคงของรัฐ และไม่กระทบต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน จะห้ามไม่ให้บุคคล แสดงความคิดเห็นย่อมทำไม่ได้ ต้องเคารพและไม่ปิดกั้นความคิดเห็นของผู้อื่น หากมองในมุมที่ เกี่ยวข้องกับงานวิจัยฉบับนี้เห็นว่า ผู้พักอาศัยมีสิทธิที่จะแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่ จอดรถว่าเพียงพอต่อจำนวนรถยนต์หรือไม่มีส่วนร่วมในการออกแบบหรือหาช่องทางในการ แก้ปัญหานั้น ๆ ได้โดยผู้พักอาศัยผู้นั้นก็ย่อมมีสิทธิที่จะออกความคิดเห็นในเรื่องอื่น ๆ อาจเสนอ แนวทางป้องกันหรือแนวทางแก้ปัญหาก็ย่อมทำได้<sup>29</sup>

บุคคลทุกคนมีสิทธิที่จะเดินทางและเลือกที่อยู่อาศัยของตนได้ ซึ่งที่อยู่อาศัยนั้นมี หลากหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็น อาคารชุด บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ห้องเช่า บ้านเช่า เป็นต้น มีอิสระ ในการเลือกซื้อหรือเลือกอยู่อาศัย ตามกำลังทุนทรัพย์ และตามปัจจัยอื่น ๆ เช่น ใกล้ สถานศึกษา หรือสถานที่ทำงาน ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นต้น เพื่อรักษาสถานภาพ ครอบครัว หรือเพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์ที่กำลังศึกษาเล่าเรียนอยู่<sup>30</sup>

<sup>27</sup> พจนานุกรมแปล ไทยเป็นไทย ราชบัณฑิตยสถาน: ความหมายของคำว่า เคสสถาน

<sup>28</sup> มาตรา 33 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในเคสสถาน

การเข้าไปในเคสสถานโดยปราศจากความยินยอมของผู้ครอบครอง หรือการคั่นเคสสถานหรือที่ ไรโหลจะกระทำมิได้ เว้นแต่มีคำสั่งหรือหมายของศาลหรือมีเหตุอย่างอื่นตามที่กฎหมายบัญญัติ

<sup>29</sup> มาตรา 34 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการแสดงความคิดเห็น การพูด การเขียน การพิมพ์ การโฆษณา และการสื่อ ความหมายโดยวิธีอื่น การจำกัดเสรีภาพดังกล่าวจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่ง กฎหมายที่ตราขึ้นเฉพาะเพื่อรักษาความมั่นคงของรัฐ เพื่อคุ้มครองสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลอื่น เพื่อรักษา ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเพื่อป้องกันสุขภาพของประชาชน

เสรีภาพทางวิชาการย่อมได้รับความคุ้มครอง แต่การใช้เสรีภาพนั้นต้องไม่ขัดต่อหน้าที่ของปวงชนชาวไทย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และต้องเคารพและไม่ปิดกั้นความเห็นต่างของบุคคลอื่น

<sup>30</sup> มาตรา 38 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ที่ตราขึ้นเพื่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของประชาชน หรือการผังเมือง หรือเพื่อรักษา สถานภาพของครอบครัว หรือเพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์

บุคคลทุกคนมีสิทธิและเสรีภาพในการประกอบอาชีพ จะมีการจำกัดสิทธิในการประกอบอาชีพไม่ได้ ยกเว้นมีการแข่งขันสอบเข้าประกอบอาชีพอย่างเป็นธรรม<sup>31</sup>

รวมถึงมีสิทธิในการร้องทุกข์หรือเข้าถึงข้อมูลข่าวสารของทางราชการทราบถึงข้อกำหนดระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่จะร้องเรียนให้เกิดความถูกต้องได้ เช่น หากมีการก่อสร้างไม่ตรงตามที่ได้ตกลงกันไว้ย่อมมีสิทธิที่จะได้ร้องเรียนกับหน่วยงานที่รับผิดชอบได้<sup>32</sup>

โดยหน้าที่ของรัฐนั้นต้องสร้างความเข้มแข็งของครอบครัว จัดให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม ส่งเสริมและพัฒนาไม่ว่าจะเป็น การสร้างพลเมืองที่ดี การสร้างสุขภาพที่ดี ช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาส เด็ก สตรี ผู้สูงอายุ ให้สามารถดำเนินชีวิตได้อย่างมีคุณภาพ<sup>33</sup>

<sup>31</sup> มาตรา 40 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อรักษาความมั่นคงหรือเศรษฐกิจของประเทศ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การป้องกันหรือจัดการกีดกันหรือการผูกขาด การคุ้มครองผู้บริโภค การจัดระเบียบการประกอบอาชีพเพื่งเท่าที่จำเป็น หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

การตรากฎหมายเพื่อจัดระเบียบการประกอบอาชีพตามวรรคสอง ต้องไม่มีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติหรือก้าวก่ายการจัดการศึกษาของสถาบันการศึกษา

<sup>32</sup> มาตรา 41 บุคคลและชุมชนย่อมมีสิทธิ

(1) ได้รับทราบและเข้าถึงข้อมูลหรือข่าวสารสาธารณะในครอบครองของหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายบัญญัติ

(2) เสนอเรื่องราวร้องทุกข์ต่อหน่วยงานของรัฐและได้รับแจ้งผลการพิจารณาโดยรวดเร็ว

(3) ฟ้องหน่วยงานของรัฐให้รับผิดชอบเนื่องจากการกระทำหรือการละเว้นการกระทำของข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้างของหน่วยงานของรัฐ

<sup>33</sup> มาตรา 71 รัฐพึงส่งเสริมสร้างความเข้มแข็งของครอบครัวอันเป็นองค์ประกอบพื้นฐานที่สำคัญของสังคม จัดให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม ส่งเสริมและพัฒนาการสร้างเสริมสุขภาพเพื่อให้ประชาชนมีสุขภาพที่แข็งแรงและมีจิตใจเข้มแข็ง รวมตลอดทั้งส่งเสริมและพัฒนาการศึกษาให้ไปสู่ความเป็นเลิศและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน

รัฐพึงส่งเสริมและพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ให้เป็นพลเมืองที่ดี มีคุณภาพและความสามารถสูงขึ้น

รัฐพึงให้ความช่วยเหลือเด็ก เยาวชน สตรี ผู้สูงอายุ คนพิการ ผู้ยากไร้ และผู้ด้อยโอกาสให้สามารถดำรงชีวิตได้อย่างมีคุณภาพ และคุ้มครองป้องกันมิให้บุคคลดังกล่าวถูกใช้ความรุนแรงหรือปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม รวมตลอดทั้งให้การบำบัด พิณฑุและเยียวยาผู้ถูกกระทำการดังกล่าว

ในการจัดสรรงบประมาณ รัฐพึงคำนึงถึงความจำเป็นและความต้องการที่แตกต่างกันของเพศ วัยและสภาพของบุคคล ทั้งนี้ เพื่อความเป็นธรรม

อีกประการหนึ่งรัฐต้องวางแผนการใช้ที่ดินมีการวางผังเมืองและพัฒนาผังเมืองให้สอดคล้องต่อการพัฒนาและความต้องการของประชาชนในพื้นที่ มีการกำหนดกลุ่มสีที่ตั้งประเภทโรงงาน หรือที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ส่งเสริมและอนุรักษ์การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าที่สุด<sup>34</sup>

ดังนั้นจึงขอสรุปได้ว่า รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มีการคำนึงถึงสิทธิและเสรีภาพในการทำสิ่งใดสิ่งหนึ่ง โดยการกระทำนั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และถือว่าทุกคนมีความเท่าเทียมซึ่งกันละกันต้องได้รับการปฏิบัติเท่าเทียมกันภายใต้กฎระเบียบทางสังคม มีสิทธิที่จะออกความคิดเห็นในเรื่องต่าง ๆ ที่พักอาศัยของตนนั้นเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลมีสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้ผู้ใดเข้าก็ย้อมได้ การค้นไม่สามารถกระทำ จะสามารถกระทำได้ต่อเมื่อมีหมายค้นจากศาล มีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ และเลือกที่อยู่อาศัยหากไม่สามารถหาที่พักอาศัยได้รัฐมีการจัดสรรที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนได้เป็นเจ้าของอย่างเช่น บ้านเอื้ออาทร เป็นต้น ดังนั้นรัฐธรรมนูญจึงให้ความสำคัญต่อที่พักร้อยอย่างมา

### 3.2.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้นมีการพัฒนามาจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 เนื่องจากยุคสมัยที่เปลี่ยนไปมีการพัฒนาไปหลากหลายด้านในเรื่องของประชากรที่มีจำนวนเพิ่มมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพมหานครจึงให้อำนาจในมาตรา 8 ไว้ให้สามารถตรากฎกระทรวงเพื่อประโยชน์จราจร หรือเพื่ออำนวยความสะดวก อาทิเช่น อาคารต่าง ๆ หลายประเภทจะต้องมีพื้นที่จอดรถจำนวนมากน้อยเพียงใด<sup>35</sup> ได้ถูกตราไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7

<sup>34</sup> มาตรา 72 รัฐพึงดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน ทรัพยากรน้ำ และพลังงาน ดังต่อไปนี้

(1) วางแผนการใช้ที่ดินของประเทศให้เหมาะสมกับสภาพของพื้นที่และศักยภาพของที่ดินตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน

(2) จัดให้มีการวางผังเมืองทุกระดับและบังคับการให้เป็นไปตามผังเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ รวมตลอดทั้งพัฒนาเมืองให้มีความเจริญโดยสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่

(3) จัดให้มีมาตรการกระจายการถือครองที่ดินเพื่อให้ประชาชนสามารถมีที่ทำกินได้อย่างทั่วถึงและเป็นธรรม

(4) จัดให้มีทรัพยากรน้ำที่มีคุณภาพและเพียงพอต่อการอุปโภคบริโภคของประชาชน รวมทั้งการประกอบเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และการอื่น

(5) ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่า รวมทั้งพัฒนาและสนับสนุนให้มีการผลิตและการใช้พลังงานทางเลือกเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงด้านพลังงานอย่างยั่งยืน

<sup>35</sup> มาตรา 8 เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกัน อัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่



จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ให้รัฐมนตรี โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

- (1) ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่และที่ตั้งของอาคาร
- (2) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะ และคุณสมบัติ ของวัสดุที่ใช้
- (3) การรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคาร
- (4) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย หรือภัยพิบัตಿಯ่างอื่น และการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย
- (5) แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- (6) ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การพอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัด ขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล
- (7) ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- (8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่าง อาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ
- (9) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กับล้ง และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้น ดังกล่าว
- (10) บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ อาคารชนิดใดหรือประเภทใด
- (11) หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร
- (12) หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ ใบอนุญาต การโอน ใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้
- (13) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของอาคาร
- (14) คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
- (15) หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบ อุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- (16) ชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคาร หรือ ผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของ บุคคลภายนอก กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่ง จะกำหนดให้เรื่องที่เป็นรายละเอียดทางด้านเทคนิค เกี่ยวกับการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่มีการเปลี่ยนแปลงรวดเร็วเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

และอีกประการหนึ่งมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยเจ้าของอาคารต้องเป็นผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมหรือถอนอาคาร อาคารในที่นี้มีความหมายตึก บ้านเรือน แพ สำนักงาน และยักรวมถึง<sup>36</sup>

- 1) อัฒจันทร์
- 2) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทำน้ำ ทำจอดเรือ
- 3) ป้าย
- 4) พื้นที่สร้างขึ้นเป็นที่จอดรถ กลับริด
- 5) สิ่งอื่นที่กฎกระทรวงกำหนด

ดังนั้นเห็นได้ว่าการสร้างการต่อเติมการรื้อถอนต้องมีการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนที่จะทำการนั้น ๆ ในทุก ๆ อาคารรวมถึงอาคารจอดรถหรือพื้นที่จอดรถยนต์ก็มีความจำเป็นที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้าง

### 3.2.3 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีที่จอดรถ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517

มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีพื้นที่จอดรถซึ่งได้ถูกตราข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 มีบัญญัติไว้ดังนี้

<sup>36</sup> มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคาร” หมายความว่า ตึกบ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้าสำนักงานและสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

- (1) อัฒจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน
- (2) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้วกำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

- (3) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตรหรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

- (4) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นี่จอดรถ ที่กลับริด และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8(9)

- (5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ที่กลับรถยนต์และทางเข้าออกรถยนต์ไว้ดังต่อไปนี้

- (1) โรงแรมหรือที่พักที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป
- (2) โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (3) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
- (4) ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
- (5) ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (6) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (7) อาคารขนาดใหญ่
- (8) ห้องโถงของภัตตาคารตาม (4) หรืออาคารขนาดใหญ่ตาม (7) ในกรณีที่โรงแรมตาม (2) หรือโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตาม (7) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตามสภาพธรรมชาติไม่สามารถนำรถยนต์เข้าไปใช้ได้จะไม่จัดให้มีที่จอดรถยนต์ที่กลับรถยนต์และทางเข้าออกรถยนต์ก็ได้

ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

- (1) ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร เฉพาะในเขตเทศบาลนครหลวง ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 25 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514
  - (ก) โรงแรมหรือที่พักให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 20 ที่ เศษของ 20 ที่ ให้คิดเป็น 20 ที่ โรงแรมหรือที่พักที่อยู่ในท้องที่ของเขตพระนคร เขตธนบุรีเขตปทุมวัน เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 10 ที่ เศษของ 10 ที่ ให้คิดเป็น 10 ที่
  - (ข) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร
  - (ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ครอบครัว
  - (ง) ภัตตาคาร ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตารางเมตร เศษของ 15 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 15 ตารางเมตร

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารเกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่งสำหรับพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 750 ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกิน 750 ตารางเมตร ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตาราง เมตร

(จ) ห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตร ให้คิดเป็นตารางเมตร

(ฉ) สำนักงาน ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 60 ตารางเมตร เศษของ 60 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 60 ตารางเมตร

(ช) ห้องโถงของภัตตาคารหรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2 (8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร

(ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้น ต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ห้อง

(2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ

(ก) โรงมหรสพ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 40 ที่ เศษของ 40 ที่ ให้คิดเป็น 40 ที่

(ข) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัวยุ่ เศษของ 2 ครอบครัวยุ่ ให้คิดเป็น 2 ครอบครัวยุ่

(ง) ภัตตาคาร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(จ) ห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตรให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(ฉ) สำนักงาน ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร

(ข) ห้องโถงของภัตตาคารหรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2 (8) ให้มีที่จอดรถ รถยนต์ ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(ข) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้น ต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคาร ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ห้อง

จากข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 นี้ได้สรุปเป็นตารางดังนี้<sup>37</sup>

ตาราง 3.3 สรุปประเด็นจากข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517

ประเภทอาคาร	หลักเกณฑ์พิจารณา	ขนาดอาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ	จำนวนที่จอดรถ กทม.	จำนวนที่จอดรถ นอกเขต กทม.
1. โรงแรม	จำนวนที่นั่งของคนดู	500 ที่นั่งขึ้นไป	1 คันต่อ 20 ที่นั่ง	1 คัน ต่อ 40 ที่นั่ง
2. โรงแรม	ห้องโถง	300 ตร.ม. ขึ้นไป	1 คันต่อ 10 ตร. ม.	1 คันต่อ 30 ตร. ม.
	ห้องพัก		1 คันต่อ 20 ตร. ม.	1 คันต่อ 40 ตร. ม.
3. อาคารชุด	ครอบครัวยาอาคารชุด	60 ตร. ม ต่อ 1 ครอบครัว	1 คันต่อ 1 ครอบครัว	1คันต่อ2ครอบครัว
4. ภัตตาคาร	พื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร	150-750 ตร. ม.	1 คันต่อ 15 ตร. ม.	1 คันต่อ 40 ตร. ม.
		750 ตร. ม. ขึ้นไป	ส่วนเกิน จาก 750 ตร. ม. 1 คันต่อ 30 ตร. ม.	ส่วนเกิน 1 คันต่อ 40 ตร. ม.
5. ห้างสรรพสินค้า	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม. ขึ้นไป	1 คันต่อ 20 ตร. ม.	1 คันต่อ 40 ตร. ม.
6. สำนักงาน	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม. ขึ้นไป	1 คันต่อ 60 ตร. ม.	1 คันต่อ 120 ตร. ม.
7. ห้ อ ง โถ ง ภัตตาคาร	พื้นที่อาคาร	ตามชนิดอาคาร	1 คันต่อ 10 ตร. ม.	1 คันต่อ 30 ตร. ม.

<sup>37</sup> เรียบเรียงจากกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ.2517

ประเภทอาคาร	หลักเกณฑ์พิจารณา	ขนาดอาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ	จำนวนที่จอดรถ กทม.	จำนวนที่จอดรถ นอกเขต กทม.
8. อาคารขนาดใหญ่	พื้นที่อาคาร	ตามชนิดอาคาร	1 คันต่อ 120 ตร. ม.	1 คันต่อ 240 ตร. ม.

### 3.2.4 พระราชบัญญัติจราจรทางบก พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติจราจรทางบกเป็นมาตรการที่บังคับให้ผู้ขับขี่รถยนต์รวมถึงรถอื่น ๆ ที่สัญจรไปบนท้องถนน ควบคุม ความเร็ว ควบคุมการจอดรถ และอื่น ๆ อีกมากมาย ผู้เขียน เลือกรวบรวมกฎที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย ในเรื่องการจัดให้มีพื้นที่จอดรถ ดังนี้

มีการกำหนดสีของขอบทาง 3 สีดังต่อไปนี้

1) ขอบทางสีขาวแดง หมายความว่า ห้ามหยุดรถ หรือ จอดรถ ทุกชนิด ตลอดทั้งแนวเขตที่กำหนดเป็นอันตราย รวมถึง ห้ามหยุดรถ เพื่อรับ-ส่งผู้โดยสารชั่วคราวอีกด้วย นอกจากนี้ ยังห้ามผู้โดยสารเรียกรถโดยสารทุกชนิด ไม่ว่าจะป็นรถตู้ รถแท็กซี่ หรือรถรับจ้างอื่น ๆ ให้จอดรับ-ส่ง เพราะอาจจะกระทบต่อการจราจรในภาพรวมได้

2) ขอบทางสีขาวเหลือง หมายความว่า เป็นเครื่องหมายแสดงว่า ห้ามจอดรถทุกชนิด ตลอดระยะแนวเขตที่กำหนด เว้นแต่ หยุดรถรับ-ส่งผู้โดยสาร หรือส่งของ ในระยะเวลาสั้น ๆ เท่านั้น โดยส่วนมากไม่เกิน 5-10 นาที

3) หมายถึง สามารถจอดรถได้แต่ต้องชิดขอบทาง แต่ในบางกรณีก็อาจจะโดนจับได้ เช่น จอดรถไม่ชิดขอบทาง จอดรถบนคอสะพาน จอดรถซ้อนคัน จอดบริเวณที่มีเครื่องหมายห้ามจอดรถที่เจ้าหน้าที่ตำรวจนำมาตั้งไว้ (เป็นบางเวลา) นอกจากนี้ แถบสีขาวสลับลำ ยังเป็นสีเพื่อให้ผู้ใช้รถใช้ถนนเห็นขอบฟุตพาทหรือสิ่งกีดขวางนั้น ๆ ได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

บัญญัติไว้ในหมวดที่ 4 การหยุดรถและจอดรถ

การหยุดรถหรือจอดรถนั้นต้องให้สัญญาณก่อนถึงที่จอดประมาณ 30 เมตร สามารถหยุดได้โดยไม่กีดขวางการจราจร<sup>38</sup> โดยมีการห้ามไม่ให้ผู้ขับขี่จอดรถตามบริเวณที่กำหนดไว้

<sup>38</sup> พระราชบัญญัติจราจรทางบก พ.ศ. 2522. มาตรา 54

การหยุดรถหรือการจอดรถในทางเดินรถ ผู้ขับขี่ต้องให้สัญญาณด้วยมือและแขนตามมาตรา 37 หรือไฟสัญญาณตามมาตรา 38 ก่อนที่จะหยุดรถหรือจอดรถในระยะไม่น้อยกว่าสามสิบเมตร และจะหยุดรถหรือจอดรถได้เมื่อผู้ขับขี่เห็นว่าปลอดภัย และไม่เป็นการกีดขวางการจราจร

มีการกำหนดตำแหน่งที่จอดไว้อย่างชัดเจน ทั้งห้ามจอดบนทางเท้า ห้ามจอดบนสะพาน ห้ามจอดในบริเวณพื้นที่คับขัน<sup>39</sup> สามารถจอดครรถได้ในพื้นที่ที่มีแสงสว่างเพียงพอและไม่กีดขวางการจราจรต้องสามารถเห็นได้จากทางไกลมากกว่า 150 เมตร<sup>40</sup>

โครงการอาคารชุดบางแห่งมีพื้นที่ติดต่อกับถนนสาธารณะหากไม่ใช่ช่วงเวลาคับขันและเลยช่วงเวลาห้ามจอดตามกฎหมายกำหนดแล้วนั้นบริเวณรอบ ๆ ข้างโครงการก็สามารถจอดครรถได้ แต่ความปลอดภัยจะน้อยกว่าอยู่ภายในอาคารเนื่องจากอาจถูกเถี่ยวชนได้

---

ผู้ขับขี่ต้องจอดครรถทางด้านซ้ายของทางเดินรถ และจอดครรถให้ด้านซ้ายของรถขนานชิดกับขอบทางหรือไหล่ทางในระยะห่างไม่เกินสี่สิบห้าเซนติเมตร หรือจอดครรถตามทิศทางหรือด้านหนึ่งด้านใดของทางเดินรถที่หัวหน้าเจ้าพนักงานจราจร\*กำหนดไว้ แต่ในกรณีที่มีช่องเดินรถประจำทางอยู่ทางด้านซ้ายสุดของทางเดินรถ ห้ามมิให้ผู้ขับขี่จอดครรถในลักษณะดังกล่าวในเวลาที่กำหนดให้ใช้ช่องเดินรถประจำทางนั้น

<sup>39</sup> มาตรา 57 เว้นแต่จะได้อำนาจบัญญัติ กฎ หรือข้อบังคับตามพระราชบัญญัตินี้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ห้ามมิให้ผู้ขับขี่จอดครรถ

- (1) บนทางเท้า
- (2) บนสะพานหรือในอุโมงค์
- (3) ในทางร่วมทางแยก หรือในระยะสิบเมตรจากทางร่วมทางแยก
- (4) ในทางข้าม หรือในระยะสามเมตรจากทางข้าม
- (5) ในเขตที่มีเครื่องหมายจราจรห้ามจอดครรถ
- (6) ในระยะสามเมตรจากท่อน้ำดับเพลิง
- (7) ในระยะสิบเมตรจากที่ตั้งสัญญาณจราจร
- (8) ในระยะสิบห้าเมตรจากทางรถไฟผ่าน
- (9) ซ้อนกันกับรถอื่นที่จอดอยู่ก่อนแล้ว
- (10) ตรงปากทางเข้าออกของอาคารหรือทางเดินรถ หรือในระยะห้าเมตรจากปากทางเดินรถ
- (11) ระหว่างเขตปลอดภัยกับขอบทาง หรือในระยะสิบเมตรนับจากปลายสุดของเขตปลอดภัยทั้งสองข้าง
- (12) ในที่คับขัน
- (13) ในระยะสิบห้าเมตรก่อนถึงเครื่องหมายหยุดรถประจำทางและเลยเครื่องหมายไปอีกสามเมตร
- (14) ในระยะสามเมตรจากตู้ไปรษณีย์
- (15) ในลักษณะกีดขวางการจราจร

<sup>40</sup> มาตรา 60 การหยุดรถหรือการจอดครรถในทางเดินรถนอกเขตเทศบาล ผู้ขับขี่ต้องหยุดรถหรือจอดครรถ ณ ที่ซึ่งผู้ขับขี่ซึ่งขับรถอื่นจะเห็นได้ในระยะไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยห้าสิบเมตร

### 3.2.5 ข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

แก้ไขเพิ่มเติม โดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิ และเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 มาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กรุงเทพมหานคร โดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

#### หมวด 1 วิเคราะห์ศัพท์

##### ข้อ 5 ในข้อบัญญัตินี้

(32) “ที่กั๊บลรต” หมายควมว่า พื้่นที่หรือลั้่งที่สร้่างขั้่นเพื่อใช้เป็่นที่กั๊บลรตเพื่อ สะดวกในการจอดหรือเข้า-ออกของรถ

(33) “ที่จ้อดรถ” หมายควมว่า พื้่นที่หรือลั้่งที่สร้่างขั้่นมาเพื่อใช้เป็่นที่จ้อดรถ สำหรั้บอาคารบางชนิดหรือ บางประเภท ทั้งนี้ให้หมายควมรวมถึงพื้่นที่หรือลั้่งที่สร้่างขั้่น เพื่อใช้เป็่นที่จ้อดรถ เพื่อให้เข้าจอดหรือเก็บฝากรถ

(38) “แท่นกั๊บลรต” หมายควมว่า อุปกรณั้หรือเครื่องจักรกลที่ใช้สำหรั้บติดตั้ง ภายใ้บอาคารหรือ ภายนอกอาคารเพื่อช่วยในการหมุนหรือกั๊บลรต

(103) “อาคารจ้อดรถ” หมายควมว่า อาคารหรือส่วส่วนของอาคารที่ใช้สำหรั้บ จ้อดรถตั้งแต่ 10 คันขั้่นไปหรือมีพื้่นที่จ้อดรถ ทางวั้ง และที่กั๊บลรตใ้บอาคาร ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร ขั้่นไป

(104) “อาคารจ้อดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล” หมายควมว่า ลั้่งก่อสร้่างหรือโครง หรือเครื่องจักรกลที่สร้่างขั้่น หรือติดตั้งขั้่นเพื่อใช้เป็่นที่จ้อดรถหรือเก็บรถ โดยใช้ระบบเครื่องกลในการนำรถไปจ้อดรถหรือเก็บ ทั้งนี้ให้รวมถึงแท่นหรือพื้่นหรือ โครงสร้่างดั่งกล่าว ที่ทำขั้่นเพื่อใช้เป็่นที่จ้อดรถคันเดียวหรือหลายคัน และไม่ว่าแท่นหรือพื้่นหรือ โครงสร้่างดั่งกล่าว จะติดตั้งอยู่กั๊บลรตหรือสามารถเคลื่อนย้ายไปอยู่ในตำแหน่งต่าง ๆ ได้หรือไม่ก็ตาม และให้รวมถึง แท่นกั๊บลรตด้วย โดยจะติดตั้งอยู่ภายใ้บอาคารจ้อดรถ หรือต่อเชื่อมกั๊บลรตอาคารจ้อดรถ หรือตั้งเป็่น อีตระอยู่นอ้บอาคารก็ได้

หมวด 2 หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข้เกี่ยวกับการอนุญาต การดำเนินการแจ้ง การออก ใบรับรองและใบแทน

ข้อ 6 ผู้ใดจะก่อสร้่าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดัดแปลงหรือใช้ที่จ้อดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ๆ ขอต่ออายุใบอนุญาต



ขอรับใบแทนใบอนุญาต ขอรับใบแทนใบรับรอง หรือการโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอหรือโดยการ  
แจ้งต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามความในหมวดนี้ ผู้ยื่นคำขอหรือผู้แจ้ง ต้องเป็นเจ้าของ  
อาคารหรือเป็นตัวแทนซึ่งได้รับมอบอำนาจ โดยชอบด้วยกฎหมายจากเจ้าของอาคาร

**ข้อ 16** ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้  
เป็นที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ประสงค์จะ  
ตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถนั้น เพื่อการอื่นและก่อสร้างพื้นที่หรือสิ่ง  
สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถแทนของเดิมตาม กฎหมายว่าด้วยการ  
ควบคุมอาคาร ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง  
ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว ให้นำความ  
ในข้อ 7 วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับกับการอนุญาตตามวรรคหนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้อง  
เอกสารที่ต้องแนบพร้อมคำขอเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน  
รายการคำนวณหรือรายการคำนวณประกอบ โดยอนุโลม เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร  
ได้รับคำขอตตามวรรคหนึ่งแล้วให้ดำเนินการตามข้อ 12 วรรคหนึ่ง และเมื่อเห็นว่า ถูกต้อง  
ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครออกใบอนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง

**ข้อ 32** อาคารที่อยู่ในบังคับของกฎหมายว่าด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการ  
จะต้องจัดสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับคนพิการในเรื่องทางเข้าสู่อาคาร ทางลาด ประตู บันได  
ลิฟต์ ห้องน้ำ - ห้องส้วม และสถานที่จอดรถโดยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

**ข้อ 78** อาคารต่อไปนี้จะต้องมีวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามที่กำหนด

(1) ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด

(2) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม  
สถานพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สถานีกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ  
ท่าอากาศยาน อาคารจอดรถ สถานีขนส่งมวลชน ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ ภัตตาคาร สำนักงาน  
สถานที่ทำการของราชการ ศาสนสถาน โรงงาน และอาคารพาณิชย์ เป็นต้น

**หมวด 9** อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กัลบรถและทางเข้าออกของรถ

**ส่วนที่ 1** ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ

**ข้อ 83** อาคารตามประเภทดังต่อไปนี้ ต้องมีที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ  
คือ

(1) โรงมหรสพ

(2) โรงแรม

(3) อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด ที่มีพื้นที่ห้องชุดแต่ละห้องชุดตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป

(4) ภัตตาคาร ที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารรวมกันตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป

(5) อาคารสรรพสินค้า ที่มีพื้นที่ห้องขายสินค้าตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(6) สำนักงานที่มีพื้นที่ห้องทำงานรวมตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(7) ตลาด ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมในแต่ละหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(8) โรงงาน ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมในแต่ละหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(9) คลังสินค้า ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมในแต่ละหลังหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(10) อาคารเก็บของ

(11) ตึกแถว

(12) สถานพยาบาล ที่มีพื้นที่ใช้สอยในแต่ละหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(13) สถานศึกษา ที่มีพื้นที่ใช้สอยในแต่ละหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(14) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(15) อาคารแสดงสินค้า ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมในแต่ละหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(16) อาคารขนาดใหญ่ยกเว้นถึงเก็บของเหลว สารเคมี หรือวัสดุอื่น ๆ ที่คล้ายกัน ไซโล อ่างเก็บน้ำ

(17) ห้องโถงของโรงแรมตาม (2) ภัตตาคารตาม (4) อาคารขนาดใหญ่ตาม (16)

(18) อาคารพาณิชย์ ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหลังหรือพื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้สอยเพื่อการพาณิชย์ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้แล้วในข้อนี้ การคิดพื้นที่ตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (12) (13) (15) (17) และ (18) ให้คิดพื้นที่รวมทุกห้องที่ใช้สอยประเภทเดียวกันภายในอาคารโดยไม่รวมพื้นที่ห้องน้ำ ส้วม ลิฟต์ ห้องนิรภัย ห้องเก็บเอกสารที่ไม่มีคนเข้าใช้สอย

**ข้อ 84** อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารหลังเดียว หรือหลายหลังที่เป็นอาคารประเภทที่ต้องมีที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถตามข้อ 83 ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เพื่อการนั้น ๆ ดังต่อไปนี้

(1) โรงมหรสพ ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 10 ที่

(2) โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้องให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อจำนวนห้องพัก 5 ห้อง โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้องให้มีที่จอดรถตามอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งสำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้องให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อจำนวนห้องพัก 10 ห้อง

(3) อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อ 1 ห้องชุด

(4) ภัตตาคาร ให้มีที่จอดรถ 10 คันสำหรับพื้นที่ตั้งโต๊ะ 150 ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกินให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร

(5) อาคารสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 20 ตารางเมตร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

(6) สำนักงาน ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 60 ตารางเมตร

(7) ตลาด ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร

(8) โรงงาน ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร

(9) คลังสินค้า ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร

(10) อาคารเก็บของ ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร

(11) ดิเกอแว ให้มีที่จอดรถอย่างน้อย 1 คันต่อหนึ่งคูหา ถ้าหนึ่งคูหา มีพื้นที่เกินกว่า 240 ตารางเมตร ต้อง จัดให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร

(12) สถานพยาบาล ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร

(13) สถานศึกษา ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร

(14) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 60 ตารางเมตร

(15) อาคารแสดงสินค้า ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 20 ตารางเมตร

(16) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร หรือให้มีที่จอดรถตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่ นั้นรวมกัน ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์บังคับ ยกเว้น โรงงานคลังสินค้า

(17) ห้องโถง ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 10 ตารางเมตร

(18) อาคารพาณิชย์ ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 60 ตารางเมตร

ได้สรุปเป็นตารางได้ดังนี้<sup>41</sup>

<sup>41</sup> เรียบเรียงจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.4 ตารางสรุปที่จอดรถตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคาร

ประเภทอาคาร	หลักเกณฑ์พิจารณา	ขนาดอาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ	จำนวนที่จอดรถข้อยุติกรุงเทพมหานคร
1. โรงแรม	จำนวนที่นั่งของคนดู	500 ที่นั่งขึ้นไป	1 คันต่อ 10 ที่นั่ง
2. โรงแรม	ห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง	300 ตร. ม. ขึ้นไป	1 คันต่อ 3 ห้อง เกิน 30 ห้อง คิดส่วนเกิน 1 คันต่อ 5 ห้อง
	ห้องพักเกินกว่า 100 ห้อง		1 คันต่อ 3 ห้อง เกิน 100 ห้อง คิดส่วนเกิน 1 คันต่อ 10 ห้อง
3. อาคารชุด	จำนวนห้อง	1 ห้องชุด	1 คันต่อ 1 ห้องชุด
4. ภัตตาคาร	พื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร	1-150 ตร. ม.	1 คันต่อ 15 ตร. ม.
		เกิน 150 ตร. ม.	เกิน 150 ตร. ม. คิดส่วนเกิน 1 คันต่อ 20 ตร. ม.
5. ห้างสรรพสินค้า	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม.	1 คันต่อพื้นที่ 20 ตร. ม.
6. สำนักงาน	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม.	1 คันต่อพื้นที่ 60 ตร. ม.
7. ตลาด	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม.	1 คันต่อพื้นที่ 120 ตร. ม.
8. โรงงาน	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม.	1 คันต่อพื้นที่ 240 ตร. ม.
9. คลังสินค้า	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม.	1 คันต่อพื้นที่ 240 ตร. ม.
10. อาคารเก็บของ	พื้นที่อาคาร	-	1 คันต่อพื้นที่ 120 ตร. ม.
11. ตึกแถว	พื้นที่คูหา	240 ตร. ม.	1 คันต่อพื้นที่ 120 ตร. ม.
12. สถานพยาบาล	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม.	1 คันต่อพื้นที่ 120 ตร. ม.
13. สถานศึกษา	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม.	1 คันต่อพื้นที่ 240 ตร. ม.
14. สถานบริการ	พื้นที่อาคาร	300 ตร. ม.	1 คันต่อพื้นที่ 60 ตร. ม.
15. อาคารแสดงสินค้า	พื้นที่อาคาร	-	1 คันต่อพื้นที่ 20 ตร. ม.
16. อาคารขนาดใหญ่	พื้นที่อาคาร	-	1 คันต่อพื้นที่ 120 ตร. ม.
17. ห้องโถง	พื้นที่อาคาร	-	1 คันต่อพื้นที่ 10 ตร. ม.
18. อาคารพาณิชย์	พื้นที่อาคาร	-	1 คันต่อพื้นที่ 60 ตร. ม.

กรรมสิทธิ์ในพื้นที่จอดรถในอาคารชุด แบ่งเป็น 2 กรณี

1) การซื้ออาคารชุดนั้นกรรมสิทธิ์จะแยกออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกจะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดและส่วนที่สองได้กรรมสิทธิ์ร่วมกันกับผู้อื่นในสิทธิ์ส่วนกลาง อาทิเช่น ลิฟต์ ห้องประชุม พื้นที่จอดรถ ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าพื้นที่จอดรถยนต์นั้นคนทุกคนที่พักอาศัยในอาคารชุดมีความเป็นเจ้าของร่วมกันไม่สามารถระบุหรือแสดงความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนกลางได้ เช่น ไม่สามารถนำกรวยหรือสิ่งของอื่นมาระบุช่องจอดรถยนต์ของตนได้ ทุกคนที่มาถึงก่อนมีสิทธิ์ที่จะได้ใช้พื้นที่จอดรถยนต์นั้นก่อนได้

2) มีอาคารชุดบางประเภทที่มีราคาสูงเหมาะกับกลุ่มคนบางกลุ่มที่มีกำลังเงินในการซื้อ เมื่อมีการซื้ออาคารชุดนั้น ๆ แล้วมักมีพื้นที่จอดรถยนต์ที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมอยู่กับอาคารชุดด้วย ซึ่งพื้นที่จอดรถยนต์ดังกล่าวถือเป็นกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวของเจ้าของอาคารชุดไม่ใช่ส่วนของเจ้าของรวมผู้พักอาศัยบุคคลอื่นไม่สามารถนำรถยนต์ของตนมาจอดในช่องจอดดังกล่าวนี้ได้

เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิ์ที่จะจำหน่ายโอนแจกจ่ายให้เช่าหรือหวงกันไม่ให้บุคคลอื่นที่ไม่ได้รับอนุญาตเข้ามาใช้พื้นที่จอดรถยนต์ของตนได้

ในปัจจุบันนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 935/2562 ที่จอดรถยนต์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดนั้น ๆ ไม่ถือเป็นส่วนควบกับห้องชุดเนื่องจากพื้นที่จอดรถ ตามสภาพแห่งทรัพย์สินและจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นจึงไม่เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของห้องชุด สามารถแยกออกจากกันได้ ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 935/2562 ดังนี้ แม้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 12 บัญญัติไว้ว่า “กรรมสิทธิ์ในห้องชุด จะแบ่งแยกมิได้” แต่ตามมาตรา 13 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” และพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดค่านियามไว้ในมาตรา 4 “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของ อาคารที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล จากบทนิยามดังกล่าวและ บทบัญญัติในมาตรา 12, 13 หาได้มีการกล่าวถึงเรื่องการเป็นส่วนควบของห้องชุดไว้แต่อย่างใด การที่ที่จอดรถซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลจะเป็นส่วนควบของห้องชุดหรือไม่นั้น จึงต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ว่าด้วยทรัพย์สินซึ่งมีบทบัญญัติเรื่องส่วนควบในมาตรา 144 ว่า “ส่วนควบของทรัพย์สินหมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือโดยจารีตประเพณี แห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้นและไม่อาจแยกออกจากกันได้ นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น” เมื่อพิจารณาสภาพของที่จอดรถ ของห้องชุดที่กำหนดไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ก็ระบุไว้เพียงว่าเป็นรายการทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่นอกห้องชุด

ทั้งที่จอดรถสำหรับห้องชุดก็หาได้อยู่ติดกับห้องชุดไม่ โดยจะเป็นพื้นที่สำหรับจอดรถ แยกไว้ต่างหาก ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่จอดรถ ประกอบกับที่จอดรถนั้น แม้จะมีความสำคัญ สำหรับผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุด ซึ่งต้องมีที่จอดรถสำหรับรถยนต์ของตนเอง แต่ที่จอดรถก็หาได้เป็น สิ่งที่กฎหมายบังคับ ให้ต้องมีคู่กับห้องชุดทุกห้องไม่ โดยลักษณะของห้องชุดที่ซื้อขายกันทั่วไปนั้น อาจจะมีที่จอดรถ รวมอยู่หรือไม่ก็ได้และอาจจะซื้อที่จอดรถเพิ่มได้สำหรับบางอาคารชุด ดังนั้น ที่จอดรถตามสภาพ แห่งทรัพย์และจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นจึงไม่เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของห้องชุด สามารถ แยกออกจากกันได้<sup>42</sup> ที่จอดรถจึงเป็นเพียงทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด มิใช่ส่วนควบ<sup>42</sup>

ดังนั้นการที่จะขายห้องชุดโดยไม่ขายพื้นที่จอดรถยนต์ย่อมกระทำได้นี้เนื่องจากโดยปกติแล้ว จะมีพื้นที่จอดรถยนต์เป็นของส่วนกลางอยู่แล้ว เมื่อซื้อห้องชุดไปแล้วมีสิทธิที่จะสามารถใช้พื้นที่ จอดรถส่วนกลางได้เช่นกัน

### 3.2.6 ประกาศพระราชโองการให้ใช้ยุทธศาสตร์ชาติ พ.ศ. 2561-พ.ศ. 2580<sup>43</sup>

มีการกล่าวถึงในหลากหลายด้าน<sup>44</sup> ไม่ว่าจะเป็นเป็นแผนการพัฒนาประเทศ ที่กำหนด กรอบและแนวทางการพัฒนาให้หน่วยงานของรัฐทุกภาคส่วนต้องทำตาม เพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์ ประเทศไทยที่ว่า “ประเทศไทยมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ด้วยการพัฒนา ตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” หรือเป็นคตินิยมประจำชาติว่า “มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน”

1) ความมั่นคง การมีความมั่นคงปลอดภัยจากภัยและการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในประเทศ และภายนอก ประเทศในทุกระดับทั้งระดับประเทศ สังคม ชุมชน ครัวเรือน และปัจเจกบุคคลและ มีความมั่นคงในทุกมิติทั้งมิติเศรษฐกิจสังคมสิ่งแวดล้อม และการเมือง หากประเทศ มีความมั่นคงในเอกราช และอธิปไตย มีสถาบันชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์ที่เข้มแข็งเป็นศูนย์กลางและ เป็นที่ยึดเหนี่ยว จิตใจของประชาชน ระบบการเมืองที่มั่นคงจะเป็นกลไกที่นำไปสู่การบริหาร ประเทศที่ต่อเนื่องและ โปร่งใสตามหลักธรรมาภิบาลและหากสังคม มีความปรองดองและ ความสามัคคี สามารถผนึกกำลังเพื่อพัฒนาประเทศชุมชน มีความเข้มแข็งครอบครัวมีความอบอุ่น ประชาชนก็จะมีความมั่นคงในชีวิตมีงานและรายได้ที่มั่นคงพอเพียงกับการดำรงชีวิตมีที่อยู่อาศัย และความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน

2) ความมั่งคั่งเมื่อประเทศไทยมีการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องยกระดับ ประเทศเป็นกลุ่มประเทศรายได้สูงความเหลื่อมล้ำของการพัฒนาลดลงประชากรได้รับผลประโยชน์ จากการพัฒนาอย่างเท่าเทียมกันมากขึ้น ทำให้เศรษฐกิจมีความสามารถในการแข่งขันสูง

<sup>42</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 935/2562.

<sup>43</sup> ยุทธศาสตร์ชาติ (พ.ศ. 2561-2580). (2561, 13 ตุลาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 135 ตอนที่ 82 ก, หน้า 1.

<sup>44</sup> กองนโยบายและแผน. (ม.ป.ป.). *ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561-2580*. บุรีรัมย์: มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์.

สามารถสร้างรายได้ทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ สร้างฐานเศรษฐกิจและสังคมแห่งอนาคต และเป็นจุดสำคัญของการเชื่อมโยงในภูมิภาค ทั้งการคมนาคมขนส่งการผลิต การค้าการลงทุนและการทำธุรกิจมีบทบาทสำคัญทั้งในระดับภูมิภาคและระดับโลกเกิดสายสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจและการค้าอีกทั้งความสมบูรณ์ในทุนที่จะสามารถสร้างการพัฒนาต่อเนื่อง ได้แก่ ทุนมนุษย์ทุนทางปัญญา ทุนทางการเงินทุนที่เป็นเครื่องมือเครื่องจักร ทุนทางสังคม และทุนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

3) ความยั่งยืน การพัฒนาที่สามารถสร้างความเจริญทางรายได้และคุณภาพชีวิตของประชาชนให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งเป็นการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจที่ไม่ใช้ทรัพยากรธรรมชาติเกินพอดี ไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมจนเกินความสามารถในการรองรับและเยียวยาของระบบนิเวศ รวมทั้งการผลิตและการบริโภคเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยสอดคล้องกับกฎระเบียบของประชาคมโลกซึ่งเป็นที่ยอมรับร่วมกัน ก่อเกิดความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้มีคุณภาพดีขึ้น คนมีความรับผิดชอบต่อสังคม มีความเอื้ออาทร เสียสละเพื่อผลประโยชน์ส่วนรวม มุ่งประโยชน์ส่วนรวมอย่างยั่งยืน ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของประชาชนทุกภาคส่วนเพื่อการพัฒนาในทุกระดับอย่างสมดุลมีเสถียรภาพและยั่งยืนประชาชนทุกภาคส่วนในสังคมยึดถือและปฏิบัติตามปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง

เพื่อสนองตอบต่อผลประโยชน์แห่งชาติ โดยที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยฯ มาตรา 65 กำหนดให้รัฐพึงจัดให้มียุทธศาสตร์ชาติเป็นเป้าหมายการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืนตามหลักธรรมาภิบาลเพื่อใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนต่าง ๆ ให้สอดคล้องและบูรณาการกัน เพื่อให้เกิดพลังผลักดันร่วมกันไปสู่เป้าหมายดังกล่าว ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561-2580) เป็นยุทธศาสตร์ชาตินับแรกของประเทศไทยตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยฯ ซึ่งจะต้องนำไปสู่ การปฏิบัติเพื่อให้ประเทศไทยบรรลุวิสัยทัศน์ “ประเทศไทยมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศพัฒนาแล้ว ด้วยการพัฒนาตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจ พอเพียง” เพื่อความสุขของคนไทยทุกคน

เพื่อให้ประเทศสามารถยกระดับการพัฒนาให้บรรลุวิสัยทัศน์และเป้าหมายการพัฒนาประเทศ จึงจำเป็นต้องกำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศระยะยาวที่มุ่งเน้นการสร้างสมดุลระหว่างการพัฒนา ความมั่นคง เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย 6 ยุทธศาสตร์ ได้แก่

- 1) ยุทธศาสตร์ชาติด้านความมั่นคง
- 2) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขัน
- 3) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์
- 4) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม

5) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างการเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

6) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ

โดยงานวิจัยฉบับนี้จะกล่าวถึงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย และในด้านการพัฒนาคมนาคม

### ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย

การพัฒนาประเทศไทยไปสู่การเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ให้มีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน พยายามทำให้ชีวิตผู้คนมีคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้นจากการสำรวจสถานะเศรษฐกิจและสังคมในปี 2556 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่าคนไทยประสบปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทั้งปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยรัฐบาลจึงมีให้ความสำคัญกับปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างโอกาสให้ผู้ด้อยโอกาสได้เข้าถึงสวัสดิการและบริการของภาครัฐ เน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รวมถึงการมีความมั่นคงต่อที่อยู่อาศัยจึงมีการบริการประชาชนของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จัดทำยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) ขึ้นมาภายใต้วิสัยทัศน์ “คนไทยทุกคน มีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่ว และมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี 2579 (Housing for All)” มีเป้าประสงค์เชิงยุทธศาสตร์ 5 ประการ คือ

เป้าประสงค์ที่ 1 สนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน เพื่อสนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน โดยผลักดันและขับเคลื่อนนโยบายด้านที่อยู่อาศัย สร้างโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย และเสริมสร้างและพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ

เป้าประสงค์ที่ 2 ประชาชนทุกคนสามารถเข้าถึงระบบการเงินและระบบสินเชื่อ เพื่อให้ประชาชนทุกคน สามารถเข้าถึงระบบการเงิน โดยเสริมสร้างโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงิน

เป้าประสงค์ที่ 3 ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนงานด้านที่อยู่อาศัย เพื่อให้ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัย โดยส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและท้องถิ่นในการขับเคลื่อน การพัฒนาที่อยู่อาศัยและเสริมสร้างและพัฒนากลไกการบูรณาการ สร้างขีดความสามารถด้านการบริหาร จัดการด้านที่อยู่อาศัย

เป้าประสงค์ที่ 4 ชุมชนเข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้ เพื่อให้ชุมชนเข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้โดยส่งเสริมการจัดสวัสดิการในชุมชน และส่งเสริมให้ประชาชนรักถิ่นที่อยู่

เป้าประสงค์ที่ 5 การจัดการระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ จัดการที่ดินและผังเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อจัดการระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ จัดการที่ดินและผังเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยส่งเสริมการจัดการที่ดินและผังเมือง ส่งเสริมการจัดการ



ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม<sup>45</sup>

เมื่อมีบ้านพักอาศัยในรูปแบบต่าง ๆ อาทิ โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านเคหะต่าง ๆ มากยิ่งขึ้นจากแผนยุทธศาสตร์ชาติอันเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้คนที่อยู่อาศัยและยกระดับชีวิตให้ดีขึ้น เมื่อที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นความต้องการพื้นที่จอดรถย่อมเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การสร้างหรือปรับปรุงที่พักดังกล่าวจะต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพื้นที่จอดรถด้วย

### ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาเกี่ยวกับการคมนาคม

กรอบแนวคิดการพัฒนากระบวนคมนาคมขนส่งมีแนวความคิด ดังนี้

1) การเข้าถึงระบบขนส่งอย่างเสมอภาคและเท่าเทียม ด้วยการออกแบบและการบริการเพื่อคนทุกกลุ่ม (Universal Design & Service Design)

2) การขนส่งที่ปลอดภัยและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การขนส่งที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ปลอดภัย และมั่นคง ด้วยพลังงานทางเลือกใหม่/ระบบขนส่งที่ประหยัดพลังงาน

3) การขนส่งที่มีประสิทธิภาพ เพื่อลดต้นทุนการขนส่ง/โลจิสติกส์สร้างโครงข่ายการเชื่อมโยงระบบคมนาคมภายในประเทศและระหว่างประเทศ

มุ่งเน้นให้ประชาชนมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือเดินทางเพื่อประกอบอาชีพ มีความสะดวกสบายในการเดินทางจากที่พักไปยังสถานที่ต่าง ๆ ดังนี้<sup>46</sup>

ยุทธศาสตร์ที่ 1 การบูรณาการ ระบบคมนาคมขนส่ง (Integrated Transport Systems) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การบริหารจัดการให้เกิดประสิทธิภาพ เช่น การพัฒนาระบบรางเชื่อมต่อ ท่าอากาศยาน และท่าเรือ การบริหารจัดการเส้นทางเดินรถ ประจำทาง

ยุทธศาสตร์ที่ 2 การบริการของ ภาคคมนาคมขนส่ง (Transport Services) ความสะดวกในการขนส่งสินค้า ความสะดวกในการเดินทาง สิ่งอำนวยความสะดวก ตัวอย่าง ศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบการขนส่งสินค้า จุดพักรถบรรทุก สถานีขนส่ง ผู้โดยสาร การปรับปรุงพัฒนาโครงข่ายและสิ่งอำนวยความสะดวกในการเดินเท้า/ การขี่จักรยาน

ยุทธศาสตร์ที่ 3 การพัฒนา ปรับปรุงกฎหมาย และปฏิรูปองค์กร (Regulations and Institution) การปรับโครงสร้างองค์กร การบังคับใช้กฎหมาย การให้เอกชนมีส่วนร่วม ตัวอย่าง การจัดตั้งกรมวาง การปรับปรุงกฎหมายด้านการเดินอากาศ การแยกบทบาทหน้าที่ของหน่วยงาน นโยบาย และกำกับดูแล

<sup>45</sup> กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (2560-2579) หน้า ก-ข.

<sup>46</sup> กระทรวงคมนาคม ยุทธศาสตร์การพัฒนากระบวนคมนาคมขนส่ง ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2561-2580).

ยุทธศาสตร์ที่ 4 การพัฒนาบุคลากร (Human Resource Development) การผลิตและ  
พัฒนาบุคลากร การจัดตั้งสถาบันการพัฒนา/ฝึกอบรม ตัวอย่าง การพัฒนาบุคลากรด้านการบิน/  
พาณิชย์นาวี การฝึกอบรมบุคลากรด้านขนส่ง

ยุทธศาสตร์ที่ 5 การนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ในการพัฒนา ระบบคมนาคมขนส่ง  
(Technology and Innovation) การส่งเสริมวิจัยและพัฒนา การนำเทคโนโลยีนวัตกรรมมาประยุกต์ใช้  
พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ตัวอย่างเช่น การใช้ระบบ ITS/MIS/GIS การบริหารการจราจรทางอากาศ

มีการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้า ในอนาคต รวมระยะทางทั้งสิ้น 464 กิโลเมตรเชื่อมต่อ  
โดยรอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังต่อไปนี้

- 1) รถไฟฟ้าสายสีม่วง ฉลองรัชธรรม ช่วงบางใหญ่ - เตาปูน
- 2) รถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง - สำโรง
- 3) รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง - บางแค และบางซื่อ - ท่าพระ
- 4) รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม ช่วงแบริ่ง - สมุทรปราการ
- 5) รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม ช่วงหมอชิต - สะพานใหม่ - คูคต
- 6) รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ส่วนตะวันออก) ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ - มีนบุรี (สุวินทวงศ์)
- 7) รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม ช่วงบางซื่อ - รังสิต
- 8) รถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี
- 9) รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว - สำโรง
- 10) รถไฟฟ้าสายสีม่วง (ใต้) ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ
- 11) รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน ช่วงบางซื่อ - พญาไท - มกษสัน - หัวหมาก
- 12) รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม ช่วงบางซื่อ - หัวลำโพง
- 13) รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันตก) ช่วงตลิ่งชัน - ศูนย์วัฒนธรรมฯ
- 14) รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน ช่วงตลิ่งชัน - ศิริราช และช่วงตลิ่งชัน - ศาลายา
- 15) รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม ช่วงรังสิต - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

เมื่อมีการขยายตัวของรถไฟฟ้าสาธารณะแล้วนั้นการเติบโตของอาคารชุดก็เพิ่มมากขึ้น  
ด้วยเช่นกันมีการส่งเสริมการเดินทางด้วยระบบรถไฟฟ้าสาธารณะซึ่งมีความสะดวกรวดเร็ว  
ประหยัดเวลาไม่จำเป็นต้องเสียเวลาในการขับรถวนหาที่จอดรถยนต์เวลาที่จะไปทำธุระต่าง ๆ

ดังนั้น ยุทธศาสตร์เกี่ยวกับที่พักอาศัยและยุทธศาสตร์เกี่ยวกับการคมนาคมได้ว่า  
ยุทธศาสตร์ชาติมุ่งเน้นความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน ต้องการพัฒนา และส่งเสริมคนในชาติให้เท่าเทียมกัน  
มากที่สุดมีการจัดหาที่พักอาศัยให้กับผู้คนที่ยากไร้หรือด้อยโอกาสโดยเฉพาะกลุ่มคนที่มีรายได้น้อย  
ให้มีที่พักอาศัยรูปแบบต่าง ๆ และให้ผู้คนทุกคนเข้าถึงรถไฟฟ้าสาธารณะสามารถเดินทางไปทำธุระ

ที่ใดก็สามารถไปได้อย่างสะดวกสบาย โดยการจ่อรถยนต์ไว้ยังที่พักอาศัยของตนและขึ้นรถไฟฟ้า สาธารณะแทน ทำให้มีการประหยัดพลังงาน ลดปริมาณสิ่งแวดล้อมที่จะดียิ่งขึ้น ซึ่งสามารถเพิ่มแรงงานมาขับเคลื่อนเศรษฐกิจได้อีกด้วย

กล่าวโดยสรุปเนื้อหาทั้งไทยและต่างประเทศได้ดังนี้

### สรุป

กฎหมายไทยนั้นได้กำหนดรูปแบบของพื้นที่จ่อรถยนต์เอาไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยตราเป็นกฎกระทรวงขึ้นมาซึ่งกฎกระทรวงนั้นมีมาตั้งแต่ก่อนที่จะมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยเป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 โดยมีการแก้ไขข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ไปแล้วโดยการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 64 พ.ศ. 2555 แก้ไขจำนวนที่จ่อรถยนต์ในส่วนของโรงแรม ห้องโถง ภัตตาคาร ให้เข้ากับสมัยปัจจุบันการเพิ่มจำนวนของรถยนต์ที่มากขึ้น แต่ที่ผ่านมายังไม่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขจำนวนที่จ่อรถยนต์ของอาคารชุด โดยยังมีข้อกำหนดเดิมอยู่ที่ พื้นที่จ่อรถยนต์ 1 คัน ต่อ 1 รอบครัว (1 รอบครัว = 60 ตารางเมตร)

ในส่วนของกฎข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนั้นได้กำหนดให้มีพื้นที่จ่อรถยนต์อาคารชุดจำนวน 1 คันต่อพื้นที่ 1 ห้องชุด

รวมถึงการส่งเสริมการใช้รถไฟฟ้าสาธารณะหรือใช้ระบบการคมนาคมของรัฐและเอกชนในยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี ซึ่งอาจลดจำนวนการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลลงไปได้ส่วนหนึ่งหันมาใช้ระบบสาธารณะในการเดินทางไปประกอบกิจการหรือใช้โดยสารในสถานะต่าง ๆ

สหรัฐอเมริกา โดยศึกษาเพียงเมืองลอสแอนเจลิส ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่จ่อรถยนต์ในอาคารต่าง ๆ ในชื่อ กฎหมายทั่วไปเมืองลอสแอนเจลิส รัฐแคลิฟอร์เนีย<sup>47</sup> มีข้อบังคับอยู่ในมาตรา/ข้อบังคับ 22. 112. 070 โดยกำหนดให้อาคารชุดมีพื้นที่อย่างน้อย 1 คัน ต่อห้องชุด 1 ห้อง

ประเทศแคนาดา โดยศึกษาเพียงเมืองรัฐซัสแคตเชวัน (Saskatchewan) ประเทศแคนาดา มีการตราพระราชบัญญัติทรัพย์สินคอนโดมิเนียม ปี ค.ศ. 1993<sup>48</sup> มีการควบคุมจำนวนขั้นพื้นฐานที่จะต้องมียี่สิ่งอำนวยความสะดวก อย่างพื้นที่จ่อรถยนต์ บัญญัติไว้ในมาตรา/ข้อกำหนดที่ 11 การจ่อรถยนต์และยังมีข้อกำหนดในการก่อสร้างโดยต้องส่งแบบการก่อสร้างให้คณะกรรมการของท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติการขอใบอนุญาตนั้น ๆ อีก สรุปเป็นตารางได้ดังนี้

<sup>47</sup> หน่วยข่าวกรองแห่งชาติ ข้อมูลพื้นฐานของต่างประเทศ พ.ศ. 2564

<sup>48</sup> หน่วยข่าวกรองแห่งชาติ ข้อมูลพื้นฐานของต่างประเทศ พ.ศ. 2564

ตาราง 3.5 ตารางสรุปในส่วนพื้นที่จ่อครยนต์ของอาคารของอาคารชุดประเทศไทย สหรัฐอเมริกา และประเทศแคนาดา

ประเทศ	ข้อกำหนด	จำนวนพื้นที่จ่อครยนต์ในอาคารชุด
ไทย	กฎกระทรวงฉบับที่ 7 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	1 คั่น / 1 ครอบคร้ว 60 ตารางเมตร
สหรัฐอเมริกา	ประมวลกฎหมายทั่วไป เมืองลอสแอนเจลิส รัฐแคลิฟอร์เนีย จัดอยู่ในหัวข้อที่ 22 การวางแผนและการแบ่งเขต ส่วนที่ 6 มาตรฐานการพัฒนา บทบัญญัติข้อที่ 22.112.050	1 คั่น / 1 ห้องชุด
แคนาดา	พระราชบัญญัติทรัพย์สินคอนโดมิเนียม ปี ค.ศ. 1993 กฎหมายเกี่ยวกับที่จ่อครรัฐซัสแคตเชวัน (Saskatchewan) การกำหนดเกี่ยวกับสถานที่จ่อครไว้ภายในภาค 2 การก่อสร้าง คอนโดมิเนียม ข้อที่ 11	1 คั่น/ 1 ห้องชุด

ในส่วนของอำนาจคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจในการส่งเสริมให้มีพื้นที่จ่อครในอาคารชุดประกอบด้วยอำนาจของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่มีอำนาจหน้าที่ที่จะลงโทษผู้ฝ่าฝืนการสร้างพื้นที่จ่อครในอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา ประเทศแคนาดา และประเทศไทย สรุปเนื้อหาได้ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 3.6 ตารางสรุปอำนาจการตรวจสอบส่งเสริมและลงโทษเกี่ยวกับจำนวนพื้นที่จ่อครในอาคารชุด

ประเทศ	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการตรวจสอบและลงโทษผู้ฝ่าฝืนเกี่ยวกับจำนวนพื้นที่จ่อครในอาคารชุด
ไทย	กำหนดให้การตรวจสอบการทำงานของพนักงานท้องถิ่นมีผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรเป็นผู้ตรวจสอบ แต่คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่มีบทบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าให้มีอำนาจในการส่งเสริม และลงโทษผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืน
สหรัฐอเมริกา	การตรวจสอบและส่งเสริมพื้นที่จ่อครมีข้อกำหนดอยู่ในหมวด ที่ 9 ข้อบังคับของอาคารจะมีการตรวจสอบก่อนที่จะเปิดทำการหากไม่ตรงตามแปลนที่กำหนดจะต้องแก้ไขและเสียค่าปรับรายวันจนกว่าจะแล้วเสร็จ

ประเทศ	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการตรวจสอบและลงโทษผู้ฝ่าฝืนเกี่ยวกับ จำนวนพื้นที่จอดรถในอาคารชุด
แคนาดา	การตรวจสอบและส่งเสริมพื้นที่จอดรถ โดยจะมีการตรวจสอบตั้งแต่การส่งแบบ แปลนเมื่อก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้วจะมีการขอ หนังสือรับรองจากท้องถิ่นนั้น ๆ ว่ามี การสร้างพื้นที่จอดรถตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 11