

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สภาพปัจจุบันในกรุงเทพมหานครมีอาคารพาณิชย์ถูกทิ้งร้างจำนวนมาก อันเนื่องมาจากการชะลอการลงทุนหลังจากวิกฤตทางเศรษฐกิจในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ทำให้อาคารพาณิชย์เหล่านี้ ปราศจากการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ จากการสำรวจขั้นต้น ในพื้นที่ที่มีอาคารพาณิชย์ถูกทิ้งร้าง พบว่าอาคารมีการใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นที่สามารถสร้างรายได้ให้กับเจ้าของอาคาร เช่น เป็นที่พักอาศัย เป็นโกดังเก็บสินค้า เป็นต้น จากข้อมูลดังกล่าวทำให้เห็นว่าอาคารเหล่านี้จะสามารถพัฒนาในรูปแบบอื่นๆได้อีก เช่น สามารถดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวมให้เช่า

การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง อาคารพาณิชย์ ในปี 2547 (มค.- มีค.) พบว่า แนวโน้มการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่างๆมีมากขึ้น แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจเริ่มมีการฟื้นตัวหลังจากภาวะวิกฤติแต่การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง อาคารประเภทอาคารพาณิชย์ในเขตศูนย์กลางธุรกิจมีจำนวนการขออนุญาตลดลงเพียง 70 หน่วย จากทั้งหมด 670 หน่วย¹ ทั้งนี้ในบริเวณศูนย์กลางกรุงเทพมหานครนั้นยังมีพื้นที่ว่างอยู่และมีอาคารพาณิชย์จำนวนมาก แสดงให้เห็นว่าปัจจุบัน ความนิยมในการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ลดลงอาจจะเนื่องจาก มูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่นได้มากกว่า จากการศึกษาสภาพทั่วไปเบื้องต้น พบว่า อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและการเดินทางของกรุงเทพมหานคร มีการใช้อาคารพาณิชย์ที่ปิดร้างในหลากหลายลักษณะ รูปแบบหนึ่งคือ การนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยให้เช่า ซึ่งทำให้ขนาด ระยะ สภาพทางกายภาพ ต่างๆ ไม่ได้เป็นตามกฎหมายควบคุมอาคาร การศึกษารั้วนี้จะทำการศึกษาสภาพอาคาร ทางด้านกายภาพ สภาพภายนอกของอาคาร แผนผัง ระยะและขนาดของพื้นที่ส่วนต่างๆของอาคาร และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดัดแปลงแก้ไขอาคาร ในการดัดแปลงเป็นห้องเช่าซึ่งเป็นการกันแบ่งห้องจากพื้นที่อาคารเดิม เพื่อเป็นการศึกษารูปแบบในการดัดแปลงอาคาร ในแต่ละส่วนของอาคาร และเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่บังคับใช้อยู่ เพื่อทราบถึงปัญหา ข้อขัดข้องในการดำเนินการ ข้อจำกัดด้านกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการดัดแปลง เพื่อหาแนวทางในการดัดแปลงให้เป็นไปตามข้อกำหนด

หากเจ้าของอาคารจะนำอาคารที่ทิ้งร้างอยู่ มาดำเนินการดัดแปลงปรับปรุงให้ถูกต้อง ตามวิธีการที่เป็นไปตามข้อกำหนด ก็จะเป็นการสร้างรายได้จากอาคารที่ทิ้งร้าง นอกจากนี้ข้อมูลจากการวิจัยน่าจะเป็นประโยชน์ให้กับหน่วยงานราชการที่จะได้มีการปรับปรุงข้อกำหนดเพื่อประโยชน์ต่อไปในอนาคต อันจะเป็นการลดจำนวนอาคารร้างให้ค่อยๆหมดไปได้ในบางส่วน

¹ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, “ข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้าง,” วารสาร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 37 (2546)

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1. เพื่อศึกษาสภาพผู้อยู่อาศัย สภาพอาคารพาณิชย์และรูปแบบการใช้ประโยชน์ของอาคารพาณิชย์ที่มีการดัดแปลงอาคารเป็นอาคารพักอาศัยรวมประเภทห้องเช่า

1.2.2. เพื่อศึกษา ข้อจำกัดทางด้านกายภาพและกฎหมาย ถึงความเป็นไปได้ ในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายหรือข้อกำหนดเฉพาะต่ออาคารประเภทนี้

1.3 นิยามศัพท์

"อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคาร ที่ใช้ เพื่อประโยชน์ แห่งการค้า หรือ โรงงาน ที่ใช้ เครื่องจักร ซึ่งเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้า หรือ อาคาร ที่ก่อสร้าง ห่างแนวทาง สาธารณะ หรือ ทางซึ่งมีสภาพ เป็นสาธารณะ ไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้ เป็นอาคาร เพื่อประโยชน์ แห่งการค้าได้ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

"ตึกแถว" หมายความว่า อาคาร ที่พักอาศัย หรือ อาคารพาณิชย์ ซึ่งปลูกสร้าง ติดต่อกัน เป็นแถว เกินสองห้อง และประกอบด้วย วัสดุนไฟ เป็นส่วนใหญ่ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

"ที่พักอาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับหลายครอบครัว (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

"บ้าน แถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543)

"อาคารสาธารณะ" หมายความว่า สถานที่ซึ่งกำหนด ให้เป็น ที่ชุมนุมชนได้ทั่วไป เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงเรียน ภัตตาคาร หรือ โรงพยาบาล เป็นต้น (ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2522)

"ห้องเช่า" หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักอาศัย โดยมีการจ่ายค่าบริการ

1.4 ระยะเวลาในการศึกษา

ระยะเวลาในการทำวิจัยประมาณ 8 เดือน โดยแบ่งออกเป็น การทบทวนวรรณกรรมประมาณ 3 เดือน การเก็บข้อมูล ประมาณ 2 เดือน นำข้อมูลมาวิเคราะห์และเก็บข้อมูลเพิ่มเติมประมาณ 1 เดือน และสรุปผลการวิจัยประมาณ 1 เดือน

1.5 ข้อจำกัดในการวิจัย

1.5.1 ในการวิจัยใช้วิธีการเก็บข้อมูลแบบสุ่ม เนื่องจากอาคารพาณิชย์ที่มีการดัดแปลง เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมประเภทห้องเช่าไม่มีการเก็บรวบรวมข้อมูลมาก่อน จึงไม่สามารถทราบถึงจำนวน และตำแหน่งที่แน่นอนของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

1.5.2 การเก็บข้อมูลในการวิจัย ด้วยการถ่ายภาพ มีข้อจำกัดในบางกรณีศึกษา เนื่องมาจาก เจ้าของอาคารอนุญาตให้ถ่ายภาพ จึงสามารถถ่ายได้แต่เพียงสภาพภายนอกของอาคาร และในบางกรณีศึกษาเจ้าของอาคารไม่อนุญาตให้ถ่ายสภาพภายนอกอาคารด้วย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1.6.1 เพื่อนำเสนอข้อเท็จจริงของสภาพทางกายภาพของอาคารพาณิชย์ที่ดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวม เพื่อเป็นแนวทางในการควบคุมการดัดแปลงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ได้มาตรฐาน ถูกต้องตามกฎหมาย มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย