

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

บทสรุป.

อาคารชุด (Condominium) นับเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่ที่สุดของประเทศไทย แบ่งเป็น 4 ประเภท คือ 1.อาคารชุดพักอาศัย (Residential condominium) 2.อาคารชุดเพื่อการค้าและบริการ (Commercial Condominium) 3.อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium) 4. อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ พ.ศ.2522-พ.ศ.2535 มีอาคารชุดทุกประเภทที่จดทะเบียนแล้วรวมกันทั้งสิ้น 81,899 หน่วย ถ้าแยกเฉพาะ อาคารชุดพักอาศัยแล้วจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 75,738 หน่วย

อาคารชุดทุกประเภท ตั้งขึ้นได้ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติผังเมือง

ในการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องของผลกระทบทางกายภาพ พบว่าผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครต่อสภาพแวดล้อมเมืองมีประเด็นใหญ่ ๆ ดังนี้

1. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ
2. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
3. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางกายภาพ
4. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางจิตใจ

ซึ่งในแต่ละพื้นที่ ๆ ตั้งของอาคารชุดก็จะมีผลกระทบในด้านต่าง ๆ เหล่านี้มากน้อยต่างกันไปตามลักษณะพื้นที่และลักษณะ โครงการ

ตั้งแต่ พ.ศ. 2522 ซึ่งถือเป็นยุคเริ่มต้นของอาคารชุดพักอาศัยเป็นต้นมา ผ่านยุคต่าง ๆ มาจนกระทั่ง พ.ศ. 2535 มีอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนแล้วรวมกันทั้งสิ้น 75,738 หน่วย กระจายตัวออกไปตามเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร โดยมีการกระจุกตัวหนาแน่นที่สุด อยู่ในเขตคลองเตย พระโขนง บางกะปิ และบริเวณเขตชั้นนอกของกรุงเทพฯ เมื่อดูจากการกระจายตัวเหล่านี้ ทำให้สามารถแบ่งกลุ่มเพื่อการศึกษาลักษณะการกระจายตัวตามที่ตั้ง และผลกระทบทางกายภาพได้เป็น 3 กลุ่มใหญ่ คือ

1. กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นในและชั้นกลาง
 - กลุ่มที่รองรับย่านธุรกิจทันสมัย
 - กลุ่มย่านที่อยู่อาศัยในเมือง
2. กลุ่มอาคารชุดในเขตรอบนอก
 - กลุ่มที่แฝงไปกับโครงการบ้านจัดสรร
 - กลุ่มที่ใช้จุดขายธรรมชาติ
 - กลุ่มที่รองรับแหล่งงานอุตสาหกรรม
3. กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา

โดยสรุปผลการศึกษาของอาคารชุดในกลุ่มต่าง ๆ มีดังนี้

1. กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นในและชั้นกลาง

- กลุ่มที่รองรับย่านธุรกิจทันสมัย ซึ่งอยู่ในพื้นที่ ๆ จัดได้ว่าเป็นศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ย่านประตูน้ำ สุขุมวิท พระราม 4 เพลตจิดราชดารี ปทุมวัน สีลม และสาทร ซึ่งในย่านนี้หนาแน่นไปด้วยศูนย์กลางธุรกิจการค้าต่าง ๆ มีสภาพการจราจรติดขัด ราคาที่ดินมีราคาสูงมาก ทำให้ลักษณะอาคารชุดพักอาศัยบริเวณนี้เป็นอาคารชุดไม่ต่ำกว่า 15 ชั้น เป็นอาคารชุดในระดับราคาสูงผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดกลุ่มนี้มีผลกระทบเรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อยดังนี้

1. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ
2. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางจิตใจ
3. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางกายภาพ

- กลุ่มย่านที่อยู่อาศัยในเมือง เป็นกลุ่มอาคารชุดซึ่งตั้งอยู่ติดกับพื้นที่ย่านธุรกิจทันสมัย อันได้แก่ ย่านรัชดาภิเษก พระราม 9 รามคำแหง และยานนาวา ซึ่งในย่านเหล่านี้ แต่เดิมเป็นย่านพักอาศัย ซึ่งขยับขยายตัวออกมาจากย่านธุรกิจทันสมัย เป็นแหล่งที่ตั้งของศูนย์การค้า สำนักงาน มหาวิทยาลัย ทำให้อาคารชุดบริเวณนี้เกิดขึ้นเพื่อสนองความต้องการ ของพนักงานบริษัท และนักศึกษา ลักษณะของโครงการจะเป็นอาคารชุดขนาดราคาปานกลางขายในราคา 400,000 - 900,000 บาท ต่อ 1 ยูนิต

สำหรับผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดในกลุ่มนี้มีผลกระทบเรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อย ดังนี้

1. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
2. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางจิตใจ
3. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางกายภาพ
4. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพสังคมและ เศรษฐกิจ

2. กลุ่มอาคารชุดในเขตรอบนอก

- กลุ่มที่แฝงไปกับโครงการบ้านจัดสรร ย่านที่เป็นที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครแหล่งใหญ่ ได้แก่ ย่านถนนสุขาภิบาล 1,2,3 ถนนวิภาวดี ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต โดยอาคารชุดพักอาศัยเข้าไปตั้งอยู่ตามย่านเหล่านี้ เพื่อทางเลือกอยู่อาศัยของผู้ซื้อเป็นคู่แข่งของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ เป็นลักษณะของอาคารชุดระดับราคาถูก

สำหรับผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดในกลุ่มนี้ มีผลกระทบเรียงตามลำดับ จากมากไปหาน้อยดังนี้

1. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
2. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางกายภาพ
3. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางจิตใจ
4. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางสังคมและ เศรษฐกิจ

- กลุ่มที่จุดขายธรรมชาติ ย่านที่มีความเป็นธรรมชาติอยู่มากของกรุงเทพฯ ได้แก่ บริเวณ ถ.พทุชบุชา ซึ่งเป็นที่ตั้งของสวนผลไม้ สวนสาธารณะ สวนธนบุรีรมย์ และศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร โครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นบริเวณนี้จึงน่าซื้อได้เปรียบเหล่านี้มาเป็นจุดขาย เป็นลักษณะของอาคารชุดที่มีความสูงไม่มากเป็นอาคารชุดระดับราคาปานกลาง

สำหรับผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดในกลุ่มนี้มีผลกระทบเรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อยดังนี้

1. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
2. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางกายภาพ
3. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางสังคมและ เศรษฐกิจ
4. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางจิตใจ

- กลุ่มที่รองรับแหล่งงานอุตสาหกรรม ย่านอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทย ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้นเขตพื้นที่ของกรุงเทพฯ บริเวณที่ใกล้ชิดกับจังหวัดสมุทรปราการย่อมจะหลีกเลี่ยง การเป็นย่านอุตสาหกรรมไม่ได้เช่นกันพื้นที่บริเวณนี้ได้แก่ ย่านบางนา-ตราด และถนนพระราม 2 ซึ่งอุดมไปด้วยโรงงานนานาชนิด มีคนงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานเป็นจำนวนมากจึงเกิดโครงการอาคารชุดระดับราคาถูกเพื่อรองรับคนงานเหล่านี้

สำหรับผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดในกลุ่มนี้มีผลกระทบในระดับที่มากที่สุดในทุกประเด็น

3. กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา

อาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นลักษณะของอาคารสูงริมแม่น้ำ ขยายในระดับราคาสูงเพื่อผู้ที่ต้องการเสพบรรยากาศริมแม่น้ำ และต้องการบริการที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมริมแม่น้ำ เช่น มารีน่า เป็นต้น อาคารชุดริมแม่น้ำมักเป็นสิ่งแปลกปลอมของชีวิตริมฝั่งแม่น้ำ อันเนื่องมาจากขนาดของตัวโครงการเอง

สำหรับผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดในกลุ่มนี้ มีผลกระทบเรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อยดังนี้

1. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางสังคมและ เศรษฐกิจ
2. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางจิตใจ
3. ผลกระทบต่ออาคารชุดพักอาศัยต่อสภาพทางกายภาพ
4. ผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยต่อระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ข้อเสนอแนะ

อาคารชุดไม่ว่าจะเป็นอาคารชุดราคาเท่าไร มีลักษณะโครงการเช่นใดย่อมจะมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมือง อันเนื่องมาจากขนาดของตัวเอง และการที่มีหน่วยการอยู่อาศัยจำนวนมากบนพื้นที่อันจำกัด จากการศึกษาในเรื่องของการกระจายตัว และผลกระทบของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครต่อสภาพแวดล้อมเมืองนี้ พอลจะสรุปปัญหาสาเหตุหลักได้ 2 ด้าน คือ

1. ปัญหาด้านหลักการ หรือกลยุทธ์วิธีการพัฒนา (Development Fundamental and Strategic Problem) ที่อาจจะยังไม่ก้าวหน้าหรือรอบรู้เพียงพอ เช่น ปัญหาด้านการวางแผน บริการพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภคที่ยังไม่เพียงพอและไม่เป็นระบบทั้งในภาครัฐ และเอกชน ปัญหาเศรษฐกิจการเงินการคลัง สังคมในอดีตที่ยังไม่มีรายได้มากพอ ปัญหาการศึกษา และปัญหาการผังเมือง รวมทั้งปัญหาการเมืองด้วย เป็นต้น

2. ปัญหาด้านกายภาพ (Physical Problem) เป็นผลจากการพัฒนาในเชิงวัตถุ สิ่งปลูกสร้างปรากฏออกมาทั้งรูปทรง และขนาดต่าง ๆ มากมาย ซึ่งลักษณะของอาคารสิ่งปลูกสร้างบางแห่งเป็นการก่อสร้างที่เกิดจากความไม่สมบูรณ์ของหลักการที่เข้าใจกันมาอย่างถูกต้องเพียงพอตนเอง จากสภาพที่ปรากฏให้เห็นได้ชัดเจน ดังนี้

- การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตเองชั้นในและชั้นกลาง จากสภาพอาคาร 2 ชั้น 3 ชั้น 6 ชั้น ต่อมาได้ก่อสร้างเป็นอาคารสูงขยายตัวขึ้นในแนวตั้งมีความหนาแน่นทั้งประชากร ต่อพื้นที่และหน่วยที่อยู่อาศัย จนมีสภาพแออัดหนาแน่นเกินขีดความสามารถ ของการระบบสาธารณูปโภค บริการต่าง ๆ ไม่เพียงพอ

- การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง แม้ว่าจะได้มีการขยายตัว ไปในบริเวณที่มีบริการพื้นฐานอยู่บ้าง แต่ส่วนใหญ่ยังอยู่นอกเขตบริการสาธารณูปโภค ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายในแง่การใช้ประโยชน์ของที่ดินและการผังเมือง สภาพการพัฒนาดังกล่าวทำให้รัฐมีความยากลำบากในการจัดการบริการไล่ตามสภาพการขยายตัวชุมชน และทำให้ต้นทุนการบริการเพิ่มมากกว่าที่ควรจะเป็น

- การพัฒนาบริการพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอทันเวลา (ซึ่งอาจมีสาเหตุหลักมาจากข้อจำกัดด้านเงินลงทุน) รวมทั้งการประสานระหว่างภาครัฐและเอกชนยังไม่ดีเท่าที่ควร

- การประกาศใช้ผังเมืองล่าช้าไม่ทันกับการขยายตัว จึงทำให้ใช้ประโยชน์จากหลักการด้านการผังเมืองที่ดีได้ไม่เท่าที่ควร

- เกิดปัญหาทรัพยากรเสื่อมโทรม ปัญหาสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิตตกต่ำ ซึ่งเป็นผลกระทบที่เกิดตามมา จากการพัฒนาที่ขาดการกำกับและชี้นำอย่างเหมาะสม

เมื่อทราบถึงผลกระทบปัญหาสาเหตุหลักดังนี้แล้ว ก็ควรมีแนวทาง เพื่อแก้ไขให้สอดคล้องกับปัญหาดังนี้

1. เร่งรัด และผลักดันมาตรการจูงใจเพื่อให้เกิดสำนึกในการจัดทำ โครงการที่เหมาะสม และมีคุณภาพ เช่น

- ผลักดันมาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำกับตรวจสอบ การออกแบบโครงการในการก่อสร้างอาคาร เพื่อให้เกิดความปลอดภัยและสร้าง คุณภาพชีวิตสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัย

- ขยายบริการพื้นฐาน ให้ครอบคลุมพื้นที่ภายในรัศมีเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันกับพื้นที่ ๆ มีบริการพื้นฐานแล้ว โดยเฉพาะถนนหลัก ถนนรอง ตลอดจนถนนซอยต่าง ๆ

- ให้มีมาตรการด้านภาษี เพื่อลดการเก็งกำไร

2. เร่งออกผังเมือง และแผนการใช้ที่ดินให้ทันต่อความเจริญเติบโต ทางเศรษฐกิจ และแนวโน้มการขยายตัวของโครงการอาคารชุด โดยในสาระ สำคัญของพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปัจจุบัน มีการกำหนด ความแน่นของการใช้ที่ดินไม่ค่อยสอดคล้องกับการใช้ที่ดินปัจจุบันนัก โดยเฉพาะ ปัญหาทางด้านจราจรคับคั่งทำให้ประชาชนต้องปรับวิถีชีวิตโดยอาศัยในอาคารชุด มากขึ้น ขนาดที่อยู่อาศัยเล็กกลง และอยู่ในทางสูงอย่างหนาแน่น ลักษณะที่อยู่อาศัย อย่างนี้ จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีย่าง (Open Space) เพื่อการพักผ่อน เช่น สวนสาธารณะ เป็นต้น แต่ในผังเมืองฉบับนี้ไม่สามารถติดตามความเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้

3. การคุ้มครองผู้บริโภค ในอนาคตการแข่งขันด้านการตลาดและการ ขยายจะเข้มข้นรุนแรงขึ้น และอาจจะมีผู้ประกอบการบางกลุ่มที่มุ่งลดต้นทุนการผลิต ให้ต่ำเพื่อผลกำไรที่มากขึ้น หรืออาจมุ่งผลในการขายมากเกินไป จึงทำให้การผลิต ไม่มีคุณภาพหรือไม่เป็นไปอย่างถูกต้องตามการโฆษณาหรือสัญญาที่ทำไว้กับผู้ซื้อ อัน จะทำให้เกิดความเสียหายเบียดเบียนได้ รัฐจึงควรกำหนดนโยบายและมาตรการใน การคุ้มครองผู้บริโภคอย่างชัดเจนรัดกุม

4. การตั้งมาตรฐานการก่อสร้าง และสิ่งที่มีผู้ประกอบการควรจะให้ มีในโครงการ เช่น ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของโครงการ อาทิ ที่ทิ้ง ขยะ ยามรักษาความปลอดภัย รถรับ-ส่ง จากโครงการถึงแหล่งชุมชน เป็นต้น ซึ่ง

ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาถูกในเขตชานเมืองมักจะประสบปัญหาเหล่านี้

5. การพัฒนาฐานระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย การกำหนดนโยบายและวางแผนด้านที่อยู่อาศัย ของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน จะต้องอาศัยข้อมูลที่กว้างขวางรอบด้าน และซับซ้อนมากขึ้น ดังนั้นรัฐบาลจึงจำเป็นต้องเร่งพัฒนาระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย (Housing Information System) อย่างจริงจังมากขึ้น เพื่อให้สามารถทราบถึงสถานการณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับที่อยู่อาศัยได้อย่างถูกต้องและรวดเร็ว อันจะทำให้การกำหนดนโยบายและมาตรการที่อยู่อาศัยของรัฐเป็นไปอย่างรอบคอบสอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เป็นจริงยิ่งขึ้น

นอกจากนี้รัฐควรส่งเสริมการเผยแพร่ข้อมูลที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ประกอบการสถาบันการเงิน หน่วยงานสาธารณูปโภคของรัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่นๆ รวมทั้งประชาชนทั่วไป ให้ทราบข้อมูล สถานการณ์ ตลาดที่อยู่อาศัยที่แท้จริง เพื่อให้การผลิตของผู้ประกอบการ หรือการซื้อหาที่อยู่อาศัยของประชาชน เป็นไปอย่างสมดุลไม่เกิดสภาพผันผวนอย่างรุนแรงของตลาด เช่น ภาวะการผลิตเกินตลาดจนขายไม่ออกหรือเกิดการซื้อเก็งกำไร จนทำให้ราคาสูงขึ้นจนเกินควร ในการนี้รัฐอาจส่งเสริมให้มีการจัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยรายสามเดือน โดยมีรายงานสถิติสำคัญเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของประชากร และปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (Housing Demand) และข้อมูลสถานการณ์และแนวโน้มการผลิต (Housing Supply) และสภาวะด้านตลาด (Housing Market) ที่ชัดเจนเชื่อถือได้ เช่น ข้อมูลการขุดจดทะเบียนอาคารชุด ข้อมูลการอนุญาตอาคาร ข้อมูลการเริ่มก่อสร้างอาคาร ข้อมูลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และข้อมูลการตลาด และราคาที่อยู่อาศัย เป็นต้น

6. ในเรื่องของพระราชบัญญัติอาคารชุด ที่มีสาระสำคัญแต่เฉพาะในเรื่องของการถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น แต่ไม่ได้เน้นถึงมาตรฐานในขั้นต่ำที่ควรจะมีในโครงการอาคารชุดในแต่ละระดับ เช่น ที่จอดรถ ไม่ได้กล่าวถึงในพระราชบัญญัติอาคารชุด แต่มีอยู่ใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ที่กำหนดให้ห้องชุดที่มีพื้นที่น้อยกว่า 60 ตารางเมตร ไม่ต้องมีที่จอดรถ จึงทำให้ผู้ประกอบการในโครงการอาคารชุดระดับราคาถูกพากันหลีกเลี่ยงเพื่อจะได้ไม่ต้องลงทุนในการก่อสร้างที่จอดรถเพื่อลดต้นทุนทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถไม่พอ ต้องพากันไปจอดตาม

ชอกชอยต่าง ๆ ทำให้เกิดปัญหาจราจรติดขัด เป็นต้น จึงควรจะใช้พระราชบัญญัติ
อาคารชุดมีสาระสำคัญในเรื่องเหล่านี้ด้วย

แนวทางทั้งหลายที่กล่าวมาเหล่านี้ ย่อมจะเป็นหนทางในการปฏิบัติ
อย่างกว้าง ๆ เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย ให้มี
ความสอดคล้องกับการพัฒนาเมืองได้อย่างเหมาะสม แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นจะต้องได้รับ
การปฏิบัติอย่างถูกต้อง และจริงจัง รวมถึงจิตสำนึกของผู้ประกอบการที่ไม่หวัง
เพียงแต่ผลประโยชน์ทางธุรกิจเพียงอย่างเดียว ผู้วิจัยเชื่อว่าคงจะลดผลกระทบ
ทางด้านกายภาพลงได้บ้างไม่มากก็น้อย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย