



ดักสร้างค้ำกับกฎหมายสิ่งแวดล้อม*

โดย ยุวดี ศรี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หนังสือพิมพ์มติชนรายวัน วันที่ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ ปีที่ ๒๙ ฉบับที่ ๑๐๓๙๖

หากตัวเลขของศูนย์ข้อมูล
อสังหาริมทรัพย์เชื่อถือได้ ก็แสดงว่ายังมี
อาคารที่สูงเกิน ๕ ชั้น หรือที่มีพื้นที่ใช้สอย
ที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร อีก ๒๘๑ อาคาร
ที่ยังสร้างค้างอยู่จากพิษวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่ง
ลดลงจากที่ได้มีการสำรวจไปเมื่อปี ๒๕๔๔
ที่มีมากถึง ๕๐๘ อาคาร เรียกว่าหายไปเกือบ
ครึ่งต่อครึ่ง

อาคารสร้างค้างส่วนหนึ่งที่ตั้งอยู่ใน
ทำเลศูนย์กลางธุรกิจ โดยเฉพาะอาคารสูง
หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่เกิน
๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ส่วนใหญ่ถูกปรับปรุงให้
เป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งพบว่ามีหลากหลาย
ทำเลที่อยู่ในความสนใจของผู้บริโภค เรียกว่า
มีสินค้าเท่าไรก็ขายได้หมด เช่น ในทำเล
อโศก สุขุมวิท รัชดาภิเษก เป็นต้น

เหล่านี้เพราะปัญหาราคาน้ำมันที่
สูงขึ้น จนทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่หันไปใช้
บริการรถไฟฟ้า และเลือกที่จะอยู่อาศัยใน
เมือง อาคารชุดที่พักอาศัยในเมืองจึงกลับมาสู่
ความสนใจอีกครั้งหนึ่ง น้ำขึ้นก็ต้องรีบดัก

เมื่อผู้บริโภคให้ความสนใจอาคารชุดในเมือง
เพิ่มมากขึ้น วิธีการที่ง่ายที่สุดก็คือการ
ประมูลหรือเจรจาซื้ออาคารที่อยู่ในความ
ดูแลจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่างๆ ที่มี
สินทรัพย์ในทำเลดีๆ มาดำเนินการสร้างต่อ
เพื่อจะนำออกขายในทันที วิธีการนี้หาก
พิจารณาในด้านหนึ่งก็ดี เพราะเมื่อคำนวณ
แล้ว ราคาที่ดินในระยะเวลาจะถูกกว่าก่อน
เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ แถมไม่ต้องเสียเวลา
ในการขอใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร และ
ร่นระยะเวลาในการก่อสร้างในบางส่วนลงไป
ได้

ปัญหาไม่ได้อยู่ที่อาคารสร้างค้าง
อีก ๒๐๐ กว่าอาคาร จะมีใครสนใจหรือไม่
แต่ปัญหาอยู่ที่อาคารแทบทั้งหมดนั้น
ติดข้อปฏิบัติทางกฎหมาย ให้ซื้อไปก็ทำ
อะไรต่อไม่ได้ และข้อกฎหมายที่เป็นปัญหา
มากที่สุดกลับไม่ใช่ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร
แต่กลายเป็น พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษา
คุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ เพราะกฎหมาย
ดังกล่าว ระบุประเภทอาคารที่ต้องจัดทำ
รายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม
มีอาคารชุดพักอาศัยที่มีจำนวนห้องชุดเกิน
๘๐ ห้อง รวมอยู่ด้วย

* นางสาวจุฬารัตน์ ยะปะนัน นิติกร
กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย รวบรวม.



ในประเด็นข้อกฎหมายนั้นได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เพื่อ nirโทษกรรมให้อาคารที่ขออนุญาต ระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๓๕ - ๒๕๔๔ ให้สามารถขอต่อใบอนุญาตที่หมดอายุความได้ อันเป็นการเปิดทางให้ผู้สนใจนำเอาอาคารสร้างค้างกลับมาสร้างต่อได้ ส่วนหลังจากปี ๒๕๔๔ แล้วเกิดปัญหาว่าได้มีการประกาศกฎกระทรวงผังเมืองมาบังคับใช้สัดส่วนการก่อสร้างอาคาร (F.A.R.) ในแต่ละพื้นที่ ทำให้ยากที่จะพิจารณาตามกฎเกณฑ์เดิม แต่ปัญหาไม่ได้จบแค่การ nirโทษกรรม แต่หากจะมีการนำอาคารเหล่านี้ไปปรับปรุงเป็นอาคารชุดพักอาศัย ก็เท่ากับต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วยแล้วจะให้อาคารที่สร้างค้างตั้งแต่ ๑๐ กว่าปีที่แล้วมาแก้ไขปรับปรุงอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐานปัจจุบันที่คณะกรรมการตีกรอบการพิจารณาเอาไว้ ซึ่งหลายเรื่องยากเกินยากใจท्योंที่ทำให้ไม่มีใครอยากซื้อ ๒๐๐ อาคาร จึงอยู่ที่ สวล. ไม่ใช่ พ.ร.บ. อาคาร เข้าใจกันเสียใหม่



การตรวจแบบพั่ว