



เอกสารประกอบการพิจารณา

ญัตติ

เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษา
ปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไป
ใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล

เพิ่มเติม (Supplement) จาก อ.พ. 14/2563 และ อ.พ. 17/2563

อ.พ. 22/2563 สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่สอง



อ.พ. 22/2563



อ.พ. 17/2563



อ.พ. 14/2563

สำนักวิชาการ
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๐-๒

ญัตติ

เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหา
การบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไป
ใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล

(นายบุญสิงห์ วรินทร์รักษ์ เป็นผู้เสนอ)

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) นี้ จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ ประกอบรัฐธรรมนูญ ร่างพระราชบัญญัติ ญัตติขอแก้ไขเพิ่มเติมรัฐธรรมนูญ พระราชกำหนด ญัตติ หรือหนังสือสัญญา ระหว่างประเทศ ที่เข้าสู่การประชุมของสภาผู้แทนราษฎร และที่ประชุมร่วมกันของรัฐสภา โดยศึกษา รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล สถิติ ข้อเท็จจริง บทความทางวิชาการ และ/หรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้น ให้กับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร สมาชิกวุฒิสภา กรรมการ และบุคคลในวงงานรัฐสภา ใช้ในการประกอบการพิจารณา ตลอดจนเป็นข้อมูลอ้างอิงสำหรับผู้สนใจทั่วไป

สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ผู้รับผิดชอบ

นายมานิช อินทนิม

ผู้อำนวยการสำนักวิชาการ

นายทรงศักดิ์ สุระคำแหง

ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานบริการวิชาการ 1

ผู้จัดทำและรับผิดชอบ

นายโชคสุข กรกิตติชัย

วิทยากรชำนาญการพิเศษ

นางสาวอรุณี ชัยสุวรรณ

นิติกรชำนาญการ

นางสาวอุษณีย์ อินทองช่วย

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางสาวเปรมฤดี วงศ์สาคร

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางเมณฑาทิพย์ กาญจนินทุ

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

กุมภาพันธ์ 2563

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงขนาดใหญ่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่น เป็นศูนย์กลางความเจริญทั้งด้านการเมือง เศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ มีบริการขั้นพื้นฐานทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งเป็นแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ จึงส่งผลให้ประชาชนจากทุกภูมิภาค และจากประเทศเพื่อนบ้านใกล้เคียงอพยพเข้ามาหางานทำ เป็นแรงงานในเมืองมากขึ้นเป็นลำดับ ทำให้เมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและเป็นไปอย่างไม่มีระเบียบ ขาดการดูแลและควบคุมทางผังเมือง ขาดแคลนบริการสาธารณะ ซึ่งสภาพต่าง ๆ เหล่านี้ ก่อให้เกิดปัญหาต่อความเป็นเมือง การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรทำให้ความต้องการพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยและทำมาหากินมากขึ้นตามลำดับ รวมทั้งได้สร้างปัญหาสภาพการอยู่อาศัยและทำให้เกิดความแออัด ขาดสุขลักษณะ ประชาชนอยู่อย่างแออัด ไม่เป็นระเบียบ เกิดปัญหาเศรษฐกิจ แหล่งเสื่อมโทรม และปัญหาต่าง ๆ อีกมากมาย ประกอบกับผลจากการพัฒนาเศรษฐกิจจากทุนข้ามชาติ ทำให้ความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองเพิ่มสูงขึ้น ราคาที่ดินแพงขึ้นอย่างรวดเร็วอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน

ปัจจุบันรูปแบบที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีความหลากหลาย อาทิ หมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด อาคารพาณิชย์ อาคารสูง เป็นต้น สืบเนื่องมีการเปิดตัวของโครงการใหม่ ๆ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทั้งในเขตเมืองและเขตนอกเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้ง 50 เขต มักประสบปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่ใช้สอยที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันภายในหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม หรืออาคารชุดต่าง ๆ ทั้งโครงการเดิม และโครงการใหม่ มีหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดบางแห่งประสบปัญหาจากกรณีที่ดินบุคคลทั้งหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดถูกยกเลิก จึงไม่มีการบริหารจัดการที่ดีทำให้หมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดถูกทิ้งร้าง ปลอมให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนทั้งที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. 2536 แต่การที่กรุงเทพมหานครจะเข้าบริหารจัดการแทนนั้น ไม่อาจสามารถนำงบประมาณที่ได้รับ การจัดสรรของแต่ละเขตเข้าไปดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมต่าง ๆ ได้ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล จะต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลเหล่านั้นเสียก่อน

ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขปัญหาค่าใช้จ่ายเดือดร้อนของประชาชนดังกล่าว จึงได้มีการเสนอญัตติเรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล

เอกสารประกอบการพิจารณา

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับผู้แทนราษฎร	ก
ส่วนที่ 1 สารสำคัญ ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษา ปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไป ใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล (นายบุญสิงห์ วรินทร์รักษ์ เป็นผู้เสนอ)	1
ส่วนที่ 2 บทวิเคราะห์	2
ส่วนที่ 3 ข้อมูลประกอบการพิจารณาญัตติ	5
- การดูแลรักษาที่สาธารณะตามอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร	5
- การปฏิบัติงานกลุ่มงานรักษาที่สาธารณะ เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอย ร่วมกัน พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2558 กรณีไม่ใช่ที่สาธารณะประโยชน์ ที่กรุงเทพมหานคร แจ้งเข้าไปดำเนินการเกี่ยวกับการก่อสร้างสาธารณูปโภคทุกประเภท	8
- สถานการณ์บ้านร้างหรือบ้านว่างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	9
- ตัวอย่างประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เขตสวนหลวง (เพิ่มเติม)	11

ตัวอย่างประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เขตสวนหลวง (เพิ่มเติม)

ส่วนที่ 1

สาระสำคัญ

ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหา
การบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไป
ใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล
(นายบุญสิงห์ วรินทร์รักษ์ เป็นผู้เสนอ)

หลักการ

ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล

เหตุผล

ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีรูปแบบที่หลากหลาย เช่น โครงการหมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด
หรือคอนโดมิเนียม เป็นต้น ปรากฏให้เห็นเป็นจำนวนมากทั้งในกรุงเทพมหานคร หัวเมืองใหญ่ ๆ
และในต่างจังหวัด ซึ่งต้องมีการบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินและพื้นที่ใช้สอยที่ประชาชนใช้สอยร่วมกัน
โดยส่วนใหญ่อยู่ในความรับผิดชอบของกลุ่มบุคคลที่ก่อตั้งขึ้นเรียกว่า นิติบุคคล พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่
ส่วนบุคคล ดังนั้น การปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในหมู่บ้าน เช่น
การซ่อมแซมถนน ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า จึงอยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานครในการจัดสรร
งบประมาณนำมาพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย แต่ปัจจุบันมีโครงการหมู่บ้านจัดสรร
อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมประสบปัญหาจากกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรถูกยกเลิกทำให้
กรุงเทพมหานครไม่สามารถนำงบประมาณไปดำเนินการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวได้เนื่องจากเป็นพื้นที่
ส่วนบุคคล นอกจากนี้ ยังมีกรณีนิติบุคคลไม่ยินยอมให้หน่วยงานภาครัฐเข้าไปทำการพัฒนาพื้นที่ ทำให้หลาย
หมู่บ้านประสบปัญหาถนนหนทางชำรุดเป็นหลุมเป็นบ่อ ระบบท่อระบายน้ำเสียหาย สร้างความเดือดร้อน
แก่ประชาชนที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ทั้งที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนา
ทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. 2536 ที่กำหนดให้กรุงเทพมหานครสามารถนำงบประมาณ
ที่ได้รับการจัดสรรเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนบุคคลได้

ดังนั้น หากมีการพิจารณาศึกษาแนวทางการแก้ไขหรือเพิ่มอำนาจการบังคับใช้กฎหมายให้
กรุงเทพมหานครที่สามารถนำงบประมาณเข้าไปดำเนินการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนใช้ร่วมกันในพื้นที่
ส่วนบุคคลจะเป็นการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวได้ รวมทั้ง
เป็นแนวทางในการแก้ไขกฎระเบียบท้องถิ่นในการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปพัฒนาพื้นที่
ส่วนบุคคลในต่างจังหวัดด้วย ซึ่งกรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับประโยชน์สำคัญของแผ่นดินและความมั่นคง
ของประเทศในทางสังคมและชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนจำนวนมาก

ส่วนที่ 2 บทวิเคราะห์

กรุงเทพมหานครมีสถานะเป็นเมืองหลวงของประเทศและเป็นศูนย์รวมของความเจริญทุกด้าน โดยเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ มีพื้นที่โดยรวมประมาณ 1,569 ตารางกิโลเมตร มีประชากรจำนวน 5,666,264 คน ปรากฏตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1 จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานคร

จำนวนประชากร						
สัญชาติไทย			ไม่ได้สัญชาติไทย			รวมทั้งสิ้น
ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	
2,609,200	2,947,431	5,556,631	60,116	49,517	109,633	5,666,264

หมายเหตุ: รวบรวมและเรียบเรียงจาก ประกาศสำนักทะเบียนกลาง เรื่อง จำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักร ตามหลักฐานการทะเบียนราษฎร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำนักการบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จำนวนบ้านในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2555-2562 ดังปรากฏตามตารางต่อไปนี้
ตารางที่ 2 จำนวนบ้านในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2555-2562 (หน่วย : หลัง)

ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
2,522,855	2,593,827	2,672,423	2,753,972	2,816,711	2,887,274	2,959,524	3,041,115

หมายเหตุ: รวบรวมและเรียบเรียงจาก สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

กรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นของประชากร 3,621 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยในปี 2560 กรุงเทพมหานคร มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดเท่ากับ 573,907 ล้านบาท ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนต่อเดือนเท่ากับ 45,707 บาท และด้วยความที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ และมีประชากรจำนวนมาก ทำให้ต้องแบ่งพื้นที่ให้บริการออกเป็นเขตย่อย ๆ เพื่อการขยายการบริการให้ทั่วถึงทุกพื้นที่และครอบคลุมทุกบริการที่กรุงเทพมหานครรับผิดชอบ ปัจจุบันมีการแบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็น 50 เขต โดยเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายเป็นพื้นที่เขตที่มีความหนาแน่นเฉลี่ยของประชากรต่อพื้นที่มากที่สุด คือ 23,667 คนต่อตารางกิโลเมตร ขณะที่เขตหนองจอกมีความหนาแน่นเฉลี่ยของประชากรต่อพื้นที่ต่ำที่สุด คือ 732 คนต่อตารางกิโลเมตร

กรุงเทพมหานครมีบริการขั้นพื้นฐานทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งเป็นแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ จึงส่งผลให้ประชาชนจากทุกภูมิภาค และจากประเทศเพื่อนบ้านใกล้เคียงอพยพเข้ามาหางานทำ เป็นแรงงานในเมืองมากขึ้นเป็นลำดับ ทำให้เมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและเป็นไปอย่างไม่มีระเบียบ ขาดการดูแลและควบคุมทางผังเมือง ขาดแคลนบริการสาธารณะ ซึ่งสภาพต่าง ๆ เหล่านี้ ก่อให้เกิดปัญหาต่อความเป็นเมือง การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรทำให้ความต้องการพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยและทำมาหากินมากขึ้นตามลำดับ รวมทั้งได้สร้างปัญหาสภาพการอยู่อาศัยและทำให้เกิดความแออัดขาดสุขลักษณะ ประชาชนอยู่อย่างแออัด ไม่เป็นระเบียบเกิดปัญหาเศรษฐกิจแหล่งเสื่อมโทรม และปัญหาต่าง ๆ อีกมากมาย

ประกอบกับผลจากการพัฒนาเศรษฐกิจจากทุนข้ามชาติ ทำให้ความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองเพิ่มสูงขึ้น ราคาที่ดินแพงขึ้นอย่างรวดเร็วอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อนในทศวรรษนี้

จากสภาพการณ์ปัจจุบัน พบว่า ชุมชนในความหมายตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ. 2534 หมายถึง ชุมชนแออัด ชุมชนเมือง ชุมชนชานเมือง เคหะชุมชน ชุมชนอาคารสูง และชุมชนหมู่บ้านจัดสรร จากการสำรวจชุมชนผู้มีรายได้น้อย ปี 2560 ของการเคหะแห่งชาติ ปรากฏว่ามีชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ ทั้งหมดประมาณ 1,908 ชุมชน จำนวนบ้าน 128,975 หลังคาเรือน จำนวนครัวเรือน 158,264 ครัวเรือน เฉพาะกรุงเทพมหานคร มีชุมชนทั้งสิ้น 838 ชุมชน โดยจำแนกออกเป็น ชุมชนแออัด จำนวน 822 ชุมชน ชุมชนเมือง 10 ชุมชน และชุมชนชานเมือง จำนวน 6 ชุมชน ซึ่งพื้นที่เมืองชั้นในเหล่านี้มีแหล่งงานทั้งภาคราชการและเอกชนเป็นจำนวนมาก รวมทั้งเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง การเดินทางสะดวกรวดเร็วไปได้ทุกทิศทาง และเนื่องจากที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะอยู่ในแหล่งชุมชน และมีเป็นจำนวนมากที่ยังไม่มีความสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยที่มั่นคงให้กับตนเองและครอบครัวได้ โดยมักจะหาที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงานเพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลา จากจำนวนแรงงานหรือจำนวนผู้มีรายได้น้อยที่อพยพเข้ามาอาศัยและประกอบอาชีพในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น จึงเกิดการบุกรุกที่สาธารณะสร้างปัญหาสิ่งแวดล้อม เกิดแหล่งเสื่อมโทรมและปัญหาต่าง ๆ อีกมากมายที่ต้องได้รับการแก้ไขอย่างรีบด่วน ซึ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครปัจจุบันมีความหลากหลาย อาทิ หมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด อาคารพาณิชย์ อาคารสูง เป็นต้น

สืบเนื่องมีการเปิดตัวของโครงการใหม่ ๆ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากทั้งในเขตเมืองและเขตนอกเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้ง 50 เขต มักประสบปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่ใช้สอยที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันภายในหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม หรืออาคารชุดต่าง ๆ ทั้งโครงการเดิม และโครงการใหม่ ดังนั้น ในการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรจะมี “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดจะมี “นิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล จึงทำให้การปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ประชาชนใช้สอยร่วมกัน อาทิ การซ่อมแซมไฟฟ้าสาธารณะ การซ่อมแซมถนน การซ่อมแซมท่อระบายน้ำ เป็นต้น ซึ่งเป็นความรับผิดชอบของนิติบุคคลแต่ละแห่งดำเนินการภายในหมู่บ้านหรืออาคารชุด หากอยู่นอกหมู่บ้านหรืออาคารชุดซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณะจะอยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานครในแต่ละเขต ในการจัดสรรงบประมาณเพื่อนำมาพัฒนาพื้นที่เหล่านั้นให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย

ปัจจุบันมีหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดบางแห่งประสบปัญหาจากกรณีที่นิติบุคคลทั้งหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดถูกยกเลิก จึงไม่มีการบริหารจัดการที่ดีทำให้หมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดถูกทิ้งร้างปล่อยให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อน แต่การที่จะให้กรุงเทพมหานครจัดสรรงบประมาณเพื่อพัฒนาทรัพย์สินได้นั้น ทรัพย์สินนั้นต้องมีลักษณะที่เจ้าของกรรมสิทธิ์มิได้หวงห้ามหรือปิดกั้นทางเข้า-ออก และเป็นการพัฒนาเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของประชาชน มิใช่เป็นการเอื้อประโยชน์แก่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะ เช่น ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

พ.ศ. 2536 ข้อ 5 (1) กำหนดว่า “ให้กรุงเทพมหานครจัดสรรงบประมาณเพื่อพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันติดต่อกันตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป” ซึ่งในระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. 2537 ข้อ 5 ได้กำหนดว่า “ต้องเป็นการพัฒนาทรัพย์สินที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมให้ประชาชนเข้าใช้สอยเสมือนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยมีได้หวงห้ามหรือสงวนสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวติดต่อกันมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี” หรือในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. 2536 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2554 ข้อ 5 (5) ได้กำหนดว่า “ให้กรุงเทพมหานครจัดสรรงบประมาณเพื่อพัฒนาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สาธารณะ เช่น เพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อสิ่งแวดล้อม เพื่อการนันทนาการ เพื่อแก้ไขปัญหาสาธารณูปโภค เพื่อประโยชน์ด้านการระบายน้ำ เพื่อเพิ่มพื้นที่สวนชุมชน เป็นต้น และ (6) ให้กรุงเทพมหานครจัดสรรงบประมาณเพื่อพัฒนาที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุด” ซึ่งในระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. 2537 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558 ข้อ 5/1 และ ข้อ 5/2 ได้ขยายความข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. 2536 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2554 ข้อ 5 (5) และ (6) บัญญัติในลักษณะเดียวกันว่า “ทรัพย์สินหรือที่ดินดังกล่าวต้องมีลักษณะที่เจ้าของกรรมสิทธิ์มิได้หวงห้ามหรือปิดกั้นทางเข้าออก และการพัฒนาต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของประชาชน มิใช่เป็นการเอื้อประโยชน์แก่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะ”

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการจะให้กรุงเทพมหานครนำงบประมาณที่ได้รับการจัดสรรเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันได้นั้น เช่น ซ่อมแซมถนน ซ่อมแซมท่อระบายน้ำ วางระบบท่อระบายน้ำใหม่ ดูแลระบบไฟฟ้า หรือปรับปรุงพื้นที่ว่างเปล่าให้เป็นพื้นที่สีเขียว ทรัพย์สินหรือที่ดินนั้นต้องมีลักษณะที่ประชาชนทั่วไปสามารถใช้สอยร่วมกันได้ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมให้ประชาชนใช้สอยเสมือนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยมีได้หวงห้ามหรือสงวนสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งในกรณีหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดนั้นประชาชนโดยทั่วไปจะไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในถนน สวน หรือสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดได้ เพราะมีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลที่ใช้ประโยชน์ได้เฉพาะผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดเท่านั้น จึงไม่เข้าลักษณะที่กรุงเทพมหานครจะนำงบประมาณที่ได้รับการจัดสรรเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลได้ ถ้าจะให้กรุงเทพมหานครนำงบประมาณที่ได้รับการจัดสรรเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดได้นั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องแสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรยกพื้นที่นั้นให้กรุงเทพมหานครเสียก่อน กรุงเทพมหานครจึงจะนำงบประมาณมาพัฒนาทรัพย์สินนั้นได้ ซึ่งเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. 2536 ข้อ 5 (2)

ส่วนที่ 3

ข้อมูลประกอบการพิจารณาญาติ

การดูแลรักษาที่สาธารณะตามอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร

พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 มาตรา 89 ได้ให้อำนาจกรุงเทพมหานคร ในการดูแลรักษาที่สาธารณะ ซึ่งการจะเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้นั้น มีหลัก ดังนี้

1. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

(1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดย ประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(2) ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

(3) ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 มิได้บัญญัติถึงที่มาของที่ดินเหล่านี้ไว้โดยตรง เพียงแต่บัญญัติถึงลักษณะของทรัพย์สินของแผ่นดินที่กลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ จะต้องมิลักษณะ 2 ประการ คือ มีการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันเป็นหลัก แต่ในความเป็นจริง ยังมีที่มาจากการผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับเอกชนก็ได้ เช่น การที่เอกชนอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณะ เป็นต้น

2. การเกิดหรือการได้มาซึ่งที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมิได้หลายทางหลายวิธีด้วยกัน ดังนี้

(1) การได้มาโดยนิติกรรม

- ได้มาโดยการซื้อ โดยรัฐซื้อจากเอกชน เช่น รัฐมีที่ดินที่สงวนหวงห้ามไว้เป็นที่สาธารณะ สำหรับประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่แล้ว แต่ปรากฏว่ามีที่ดินของเอกชนคั่นอยู่ ทำให้แบ่งที่สาธารณะ ออกเป็นสองส่วน ทำให้ไม่สวยงามหรือไม่สะดวกต่อการใช้ประโยชน์ กรณีนี้รัฐอาจตกลงซื้อที่ดินจากเอกชนได้

- ได้มาโดยการแลกเปลี่ยน นอกจากซื้อแล้วรัฐอาจใช้วิธีแลกเปลี่ยนที่ดินของรัฐกับที่ดิน ของเอกชนก็ได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8

- ได้มาโดยการยกให้หรืออุทิศ หมายถึง กรณีที่เอกชนเจ้าของที่ดินได้สละที่ดินของตนให้ รัฐเพื่อใช้หรือสงวนไว้เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ ของทางราชการโดยเฉพาะ เช่น ยกให้เป็นทางสาธารณะ ยกให้เป็นที่ตั้งสร้างโรงเรียน เป็นต้น การอุทิศที่ดิน ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน มีเกิดขึ้นได้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 การอุทิศให้โดยตรง คือ การที่เอกชนเจ้าของที่ดินแสดงเจตนาที่จะอุทิศที่ดิน ของตนให้แก่รัฐ เพื่อให้รัฐนำไปใช้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันโดยแจ้งชัด เช่น

*ที่มา: คู่มือประกอบการบรรยาย โครงการสัมมนาอบรมความรู้ด้านกฎหมายแก่สำนักและสำนักงานเขต ประจำปี พ.ศ. 2559 เรื่อง การดูแลรักษาที่สาธารณะตามอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร. (2559). สืบค้น 4 กุมภาพันธ์ 2563 จาก http://www.bangkok.go.th/upload/user/00000121/News/Law /SKMBT_36316091412020.pdf

นำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ นอกจากนี้ การแสดงเจตนาโดยแจ้งชัดอาจกระทำโดยการส่งมอบโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. 3 ให้แก่ทางราชการ โดยให้ทางราชการไปดำเนินการเอง หรือแสดงเจตนาโดยทำเป็นหนังสือยกให้ หรือให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้

กรณีที่ 2 การอุทิศที่ดินให้โดยปริยาย คือ การที่เจ้าของที่ดินไม่ได้แสดงเจตนาออกมาให้ชัดแจ้งว่าจะยกที่ดินของตนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่ได้ปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยจนไปมาบนที่ดินของตนโดยไม่หวงห้ามหรือสงวนสิทธิมาเป็นเวลานานเกินกว่าสิบปี

อนึ่ง การอุทิศที่ดินให้แก่รัฐแม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ทำให้การอุทิศที่ดินให้แก่รัฐดังกล่าวเสียไปแต่อย่างใด

(2) การได้มาโดยผลของกฎหมาย

- การได้มาโดยการสงวนหรือหวงห้าม เป็นกรณีที่รัฐกันหรือกำหนดเขตที่ดินรกร้างว่างเปล่าไว้เพื่อเป็นประโยชน์ต่าง ๆ ของทางราชการ ตามกฎหมายที่ให้อำนาจไว้

- การได้มาโดยการเวนคืน

(3) การได้มาซึ่งเกิดจากสภาพธรรมชาติ หมายถึง โดยสภาพของตัวทรัพย์สินมีไว้สำหรับให้พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (2)

(4) การได้มาซึ่งเกิดขึ้นจากการใช้ร่วมกันของประชาชน จะต้องได้ข้อเท็จจริงว่ามีการใช้จริง ๆ และเป็นการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ กล่าวคือ เป็นการใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของราษฎร มิใช่ใช้เพื่อประโยชน์ของคนใดคนหนึ่ง และการใช้นี้จะต้องเกิดจากประชาชนเป็นผู้ใช้เท่านั้น

สำหรับการนำงบประมาณของกรุงเทพมหานครมาใช้ดำเนินการในที่สาธารณะได้นั้น ต้องปฏิบัติ ดังนี้

1. กรณีที่สาธารณะโดยชัดแจ้ง มีทั้งกรณีที่กรุงเทพมหานครจัดสรรงบประมาณเพื่อเข้าไปดำเนินการกับกรณีที่เอกชนขออนุญาตเข้ามาดำเนินการก่อสร้างหรือปรับปรุงสิ่งก่อสร้างและสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร โดยเอกชนเป็นผู้รับผิดชอบและออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนั้นเองทั้งหมด นั้น จะต้องนำเรียนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเพื่อพิจารณาอนุญาต และจะต้องจัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงระหว่างผู้ขออนุญาตกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มอบอำนาจให้ผู้ดำเนินการสำนักและผู้อำนวยการเขต เป็นผู้ลงนามในบันทึกข้อตกลงที่กรุงเทพมหานครได้อนุญาตดังกล่าวไว้แล้ว

2. กรณีที่ดินเอกชนหรือที่สาธารณะโดยปริยาย สามารถดำเนินการได้ตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. 2537

สำหรับกรณีการรับโอนสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์นั้น หน่วยงานจะต้องพิจารณาดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะที่ประชาชนทั่วไปสามารถใช้สอยร่วมกัน และงบประมาณของกรุงเทพมหานครที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

การจัดการสาธารณสุขโรค สิ่งอำนวยความสะดวกด้วย ซึ่งในเรื่องนี้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้กำหนดแนวทางในการรับโอนสาธารณสุขโรคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ไว้แล้ว ตามหนังสือที่ กท 0405/7567 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งเพื่อให้การรับโอนทรัพย์สินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งเป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไปเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ให้สำนักงานเขตพิจารณาดำเนินการ โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะที่ประชาชนทั่วไปสามารถใช้สอยร่วมกัน และงบประมาณของกรุงเทพมหานครที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา การจัดการสาธารณสุขโรค และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้

1. สำนักงานเขตพื้นที่ต้องดำเนินการตรวจสอบโดยมีหนังสือสอบถามไปยังกรมที่ดิน เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่าที่ดินที่จะรับโอนเป็นสาธารณประโยชน์นั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการโดยถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว

2. กรณีทรัพย์สินที่มีสภาพการใช้งานในลักษณะที่เป็นประโยชน์ส่วนรวม ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าใช้สอยร่วมกันได้โดยไม่มีการหวงห้ามหรือปิดกั้น รวมถึงไม่มีการคัดค้านจากประชาชนภายในโครงการแต่อย่างใด ซึ่งอาจจะมีภาระผูกพันถึงการใช้จ่ายเงินงบประมาณของกรุงเทพมหานครในอนาคต เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาและจัดการสาธารณสุขโรค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ฯลฯ ให้รับโอนทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

2.1 ถนนและท่อระบายน้ำ ให้ผู้โอนดำเนินการปรับปรุงถนนให้อยู่ในสภาพดีสามารถใช้งานได้ อย่างปลอดภัย และจะต้องเป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กรุงเทพมหานครกำหนด ให้แล้วเสร็จก่อนการรับโอน

2.2 เสาค้ำไฟฟ้าและดวงโคมไฟฟ้าแสงสว่างพร้อมอุปกรณ์ ให้ผู้โอนดำเนินการปรับปรุงให้ได้ตามเกณฑ์มาตรฐาน โดยต้องมีหนังสือรับรองจากการไฟฟ้านครหลวง และการไฟฟ้านครหลวงมีหนังสือรับที่จะยกเว้นค่าธรรมเนียมให้แก่กรุงเทพมหานครให้เรียบร้อยก่อนการรับโอน

3. กรณีทรัพย์สินอื่นที่มีสภาพการใช้งานในลักษณะเฉพาะสำหรับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งอาจจะมีภาระผูกพันถึงการใช้จ่ายเงินงบประมาณของกรุงเทพมหานครในทันทีที่รับโอนเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาและจัดการสาธารณสุขโรค เช่น บ่อบำบัดน้ำเสีย โรงเรียนอนุบาล สนามเด็กเล่น สวนหย่อม สถานที่ออกกำลังกายหรือเล่นกีฬา ฯลฯ จะต้องดำเนินการ ดังนี้

3.1 ให้สำนักงานเขตพื้นที่ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักการระบายน้ำ สำนักการศึกษา สำนักวัฒนธรรม กีฬา และการท่องเที่ยว สำนักสิ่งแวดล้อม ฯลฯ ประเมินถึงเหตุผลความจำเป็น ความคุ้มค่า ว่าสมควรที่จะรับโอนทรัพย์สินนั้นหรือไม่ ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงปัญหา และภาระด้านเงินงบประมาณที่จะผูกพันในอนาคตด้วย

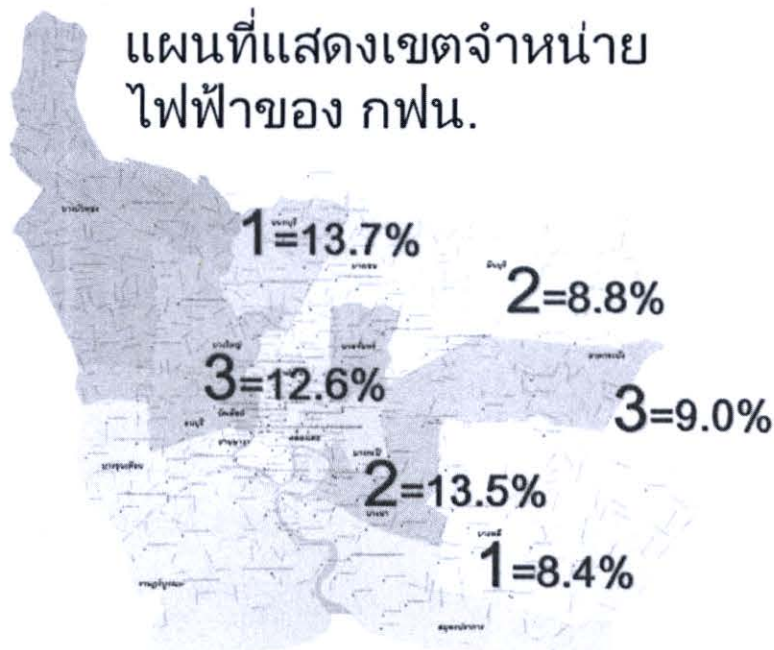
3.2 หากพิจารณาแล้วเห็นว่าควรรับโอนทรัพย์สินดังกล่าว ต้องให้ผู้รับโอนดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินนั้นให้อยู่ในสภาพดี สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย และเป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กรุงเทพมหานครกำหนดให้เรียบร้อยก่อนการรับโอน

การปฏิบัติงานกลุ่มงานรักษาที่สาธารณะ เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และ พ.ศ. ๒๕๕๘ กรณีไม่ใช่ที่สาธารณประโยชน์ ที่กรุงเทพมหานครแจ้งเข้าไปดำเนินการเกี่ยวกับการก่อสร้างสาธารณูปโภคทุกประเภท*

ที่	ผังกระบวนการ	ระยะเวลา	รายละเอียดงาน	มาตรฐานคุณภาพงาน	ระบบติดตาม/ ประเมินผล	ผู้รับผิดชอบ	แบบฟอร์ม	เอกสารอ้างอิง
๑	<pre> graph TD A(รับเรื่องและตรวจสอบ) --> B(ดำเนินการ) B --> C(ประสานงาน) </pre>	<p>๓ วัน</p> <p>๗-๓๗ วัน แล้วแต่กรณี</p> <p>๒ วัน</p>	<p>ขั้นที่ ๑</p> <p>- สำรองตรวจสอบสภาพเบื้องต้น</p> <p>ขั้นที่ ๒</p> <p>๒.๑ ดำเนินการตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และ พ.ศ. ๒๕๕๘</p> <p>๒.๑.๑ ประสานแจ้งเจ้าของที่ดิน</p> <p>๒.๑.๒ กรณีไม่สามารถติดต่อได้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สอบปากคำประชาชน จำนวน ๑๕ คน - จัดทำประกาศสำนักงานเขต ปิดประกาศบริเวณที่จะปรับปรุงพัฒนา ไม่น้อยกว่า ๓๐ วันและส่งประกาศ ๕๐ เขต <p>๒.๒ ขอจัดสรรงบประมาณเพื่อเข้าดำเนินการ</p> <p>ขั้นที่ ๓</p> <p>- ตรวจสอบสภาพที่ต้องดำเนินการและประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้า กระทบปะปา และรายละเอียดต่าง ๆ ให้มากที่สุด</p>	<p>ตามหลักวิชาการ</p> <p>ถูกต้องตามข้อมูลเอกสารครบถ้วน</p> <p>ปฏิบัติงานได้ตามภารกิจ</p>	<p>แบบรายงานผลการปฏิบัติงาน</p> <p>แบบรายงานผลการปฏิบัติงาน</p> <p>แบบรายงานผลการปฏิบัติงาน</p>	<p>เจ้าหน้าที่กลุ่มงานรักษาที่ฯ</p> <p>เจ้าหน้าที่กลุ่มงานรักษาที่ฯ</p> <p>เจ้าหน้าที่กลุ่มงานรักษาที่ฯ</p>	<p>การขออนุญาตต่างๆ และแบบฟอร์มการติดตั้งไฟฟ้าแบบ MOU</p>	<p>ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘</p>

*ที่มา: คู่มือปฏิบัติราชการฝ่ายโยธา สำนักงานกรุงเทพมหานคร. (2558). สืบค้น 3 กุมภาพันธ์ 2563 จาก <http://www.bangkok.go.th/upload/user/00000059/Manual%20work/Yota.pdf>

สถานการณ์บ้านร้างหรือบ้านว่างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*



มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย: ดร. โสภณ พรโชคชัย
 www.thaiappraisal.org linkedin.com/in/soponpornchokchai A Registered Non-Profit Org No. BMA.1075
 sopon@thaiappraisal.org Tel-WhatsApp +66 8 9922 9899 KNOWLEDGE IS NOT PRIVATE PROPERTY

สำรวจบ้านสร้างเสร็จและขายแล้วในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ไม่มีคนเข้าอยู่อาศัยถึง 525,889 หน่วย กระจายอยู่ทั่วทุกพื้นที่ ส่งสัญญาณกลางร้าย แนะนำให้รีユส (reuse) หรือนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อไม่ให้เป็นการสูญเสียทางเศรษฐกิจ

ดร. โสภณ พรโชคชัย ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซีฟอร์เรียลเอสเตท แอปแพรส์ (www.area.co.th) ในนามของประธานก่อตั้งและประธานเจ้าหน้าที่บริหารมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับความอนุเคราะห์จากการไฟฟ้านครหลวงประมาณการจำนวนบ้านว่าง (บ้านทุกประเภท) ที่ใช้เกณฑ์ใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 15 หน่วยต่อเดือน คือ ไม่ได้ใช้หรือแทบไม่ได้เข้าใช้สอยบ้านเลย

ตัวเลขบ้านว่างมีความสำคัญต่อการวางแผนทั้งภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการวางนโยบายและแผนต่อการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย การไฟฟ้านครหลวงที่ติดตั้งมิเตอร์แต่มีผู้อยู่อาศัยน้อย ซึ่งอาจไม่คุ้มค่า ภาคเอกชน โดยเฉพาะนักพัฒนาที่ดินที่จะต้องระมัดระวังไม่พัฒนาในที่ ๆ มีสินค้าล้นตลาด สินค้าเหล่านี้อาจมาขายแข่งสถาบันการเงินที่อำนวยความสะดวก นักลงทุน ตลอดจนผู้ซื้อบ้านที่เพิ่งมีข้อมูลการลงทุนซื้อบ้านอย่างรอบรู้

จากการสำรวจพบว่า ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีบ้านว่างทั้งห้องชุดและบ้านแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว อยู่ 525,889 หน่วย ปีหนึ่ง ๆ มีการผลิตที่อยู่อาศัย

*ที่มา: สัญญาณอันตราย บ้านร้างกว่าครึ่งล้านหลังในกทม.-ปริมณฑล. (11 กันยายน 2561). สืบค้น 4 กุมภาพันธ์ 2563 จาก <https://businesstoday.co/featured/11/09/2019/บ้านร้างในกรุง/>

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลประมาณ 110,000-120,000 หน่วย เท่ากับว่า ถ้าไม่ผลิตที่อยู่อาศัยใหม่ 4 ปีครั้ง ยังมีบ้านเหล่านี้เป็นอุปทานขายได้ในตลาด จึงนับว่าบ้านว่างมีจำนวนมหาศาล แต่ก็ยังไม่ถึงกับเป็นสัญญาณอันตราย

บ้านว่าง 525,889 หน่วยนี้ คิดจากจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 5,097,815 หน่วย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หรือราวร้อยละ 10.3 ของทั้งหมด แสดงว่า ในบ้าน 10 หลัง จะมี 1 หลังที่ว่างอีก 9 หลังมีผู้อยู่อาศัย สัดส่วนนี้ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเกิดวิกฤติเมื่อ 20 ปีก่อน โดยในปี 2538 พบว่า บ้านว่างร้อยละ 14.5 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในขณะนั้น และต่อมาในปี 2541 พบว่า บ้านว่างประมาณร้อยละ 12 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด สัดส่วนของบ้านว่างจึงลดลงตามลำดับ อาจกล่าวได้ว่า บ้านแนวราบมีสัดส่วนของบ้านว่าง ร้อยละ 9.2 (มีบ้านว่าง 1 หลัง ทุกบ้าน 11 หน่วย) ในขณะที่ห้องชุดโดยรวมมีสัดส่วนว่างถึงร้อยละ 13.9 (มีบ้านว่างทุก 1 หน่วยใน 7 หน่วย) ทั้งนี้ เพราะห้องชุดมีไว้เพื่อการลงทุน การปล่อยเช่าหรือขายต่อมากกว่าบ้านแนวราบที่มักไว้ใช้เพื่อการอยู่อาศัย โดยผู้ใช้สอยจริง (End Users) สินค้าห้องชุดจึงต้องให้ความระมัดระวังเป็นพิเศษในการลงทุน

พื้นที่ที่ปลอดภัย มีบ้านว่างน้อย อันดับที่ 1 คือ พื้นที่บางพลี มีหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด 198,272 หน่วย ไม่มีผู้อยู่อาศัย 16,674 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 8 ซึ่งเท่ากับว่า มีบ้านว่าง 1 หน่วยในทุก ๆ 12 หน่วย อันดับที่ 2 คือ พื้นที่มีนบุรี มีหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด 226,940 หน่วย ไม่มีผู้อยู่อาศัย 19,976 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 9 ซึ่งเท่ากับว่า มีบ้านว่าง 1 หน่วยในทุก ๆ 11 หน่วย และอันดับที่ 3 คือ พื้นที่ลาดกระบัง มีหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด 156,375 หน่วย ไม่มีผู้อยู่อาศัย 14,009 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 9 ซึ่งเท่ากับว่า มีบ้านว่าง 1 หน่วยในทุก ๆ 11 หน่วย

ส่วนพื้นที่อันตราย ที่มีสัดส่วนบ้านว่างมากเป็นพิเศษ ได้แก่ อันดับที่ 1 คือ พื้นที่นนทบุรี มีหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด 335,421 หน่วย ไม่มีผู้อยู่อาศัย 45,848 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 14 ซึ่งเท่ากับว่า มีบ้านว่าง 1 หน่วยในทุก ๆ 7 หน่วย อันดับที่ 2 คือ พื้นที่บางนา มีหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด 231,192 หน่วย ไม่มีผู้อยู่อาศัย 31,289 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 14 ซึ่งเท่ากับว่า มีบ้านว่าง 1 หน่วยในทุก ๆ 7 หน่วย และอันดับที่ 3 คือ พื้นที่บางใหญ่ มีหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด 221,492 หน่วย ไม่มีผู้อยู่อาศัย 28,016 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 13 ซึ่งเท่ากับว่า มีบ้านว่าง 1 หน่วยในทุก ๆ 8 หน่วย

ถ้าสำรวจลึกลงไปตามประเภทที่อยู่อาศัยในแต่ละพื้นที่จะพบว่า ห้องชุดในแทบทุกระดับราคา เฉพาะในพื้นที่บางใหญ่ บางพลี บางนา มีนบุรี บางกะปิ นนทบุรี บางเขน บางบัวทอง และคลองเตย มีความน่าห่วงใยมาก เพราะมีสัดส่วนห้องชุดที่เป็นบ้านว่างมากถึงร้อยละ 13.5-17.5 กล่าวคือ ในห้องชุดทุก 6 หน่วย จะมีผู้เช่าอยู่อาศัย 5 หน่วย และอีก 1 หน่วยเป็นบ้านว่าง สินค้าห้องชุดในพื้นที่นี้มีโอกาสที่จะมาขายแข่งกับสินค้าใหม่ ๆ ของผู้ประกอบการได้ ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยไม่เพิ่มขึ้นเท่าที่ควร การลงทุนจึงมีความเสี่ยงเป็นพิเศษ เมื่อเทียบกับในต่างประเทศ เช่น ประเทศญี่ปุ่น ปรากฏว่า ในกรุงโตเกียว มีสัดส่วนบ้านว่าง ร้อยละ 11.3 แต่ในระดับทั่วประเทศกลับพบว่า บ้านว่าง ร้อยละ 14 ทั้งนี้ ประชาชนในชนบทย้ายเข้าเมืองโดยเฉพาะคนหนุ่มสาว ประเทศญี่ปุ่นเป็นสังคมผู้สูงวัยอย่างสมบูรณ์แบบ ทำให้ความต้องการบ้านมีน้อยลง ยิ่งกว่านั้น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม-ปรับปรุงบ้านยังสูง เพราะค่าแรงแพง จึงนิยมสร้างใหม่มากกว่าจะซ่อมบ้านเดิม



ประกาศกรุงเทพมหานคร
เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

ด้วยกรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตสวนหลวง จะดำเนินการโครงการปรับปรุงท่อระบายน้ำ ในชุมชนหมู่บ้านเกษมสันต์ ๒ ในที่ดินบริเวณตามผังที่แนบ เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยอาศัยอำนาจตามความใน มาตรา ๘๔ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๒๘ ประกอบกับข้อ ๕ (๕) แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ.๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๔ ประกอบกับข้อ ๕/๑ แห่งระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ.๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๕๘

เนื่องจาก กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตสวนหลวง ไม่ทราบว่ามีผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณโครงการที่จะทำการปรับปรุงและไม่สามารถติดต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ กรุงเทพมหานครจึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกันว่า หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ประสงค์จะคัดค้านการดำเนินการตามโครงการดังกล่าว ให้ยื่นคำร้องคัดค้านต่อสำนักงานเขตสวนหลวง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันประกาศ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตสวนหลวง จะดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ เดือน กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๖๑

(นายพิชิต อารยะศิลป์)

ผู้อำนวยการเขตสวนหลวง

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร



ประกาศกรุงเทพมหานคร
เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

ด้วยกรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตสวนหลวง จะดำเนินการ ปรับปรุงถนนแอสฟัลต์ใน
ชุมชนพัฒนาคลองสะแก ตามระหว่าง U.T.M. ๕๑๓๖ - III - ๗๔๑๘ - ๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๐๘๖๗ เลขที่ดิน ๒๑๖๒
ตำบลคลองตัน (ที่ ๘ พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งมี

๑. นายอาคม เทศทอง (ผู้จัดการมรดก) และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดก
๒. นางสุรรัตน์ จารุอำไพแสง (ผู้จัดการมรดก) และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดก
๓. นางมลิวลัย เทศทอง (ผู้จัดการมรดก) และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดก
๔. นายสุรินทร์ บุญมาเลิศ (ผู้จัดการมรดก) และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดก
๕. นางศีล เทศทอง
๖. นายเจริญ เทศทอง
๗. นายสมหวัง เทศทอง

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘๙ แห่ง
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๒๘ ประกอบกับข้อ ๕ (๕) แห่งข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ.๒๕๓๖ ซึ่ง
แก้ไขเพิ่มเติม โดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้
สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๔ ประกอบกับข้อ ๕/๑ แห่งระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วย การกำหนด
หลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ.๒๕๓๗
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ
การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๕๘

เนื่องจากกรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตสวนหลวง ไม่สามารถติดต่อกับ (ผู้จัดการมรดก)
และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดก ฯลฯ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ กรุงเทพมหานครจึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกันว่า
หาก (ผู้จัดการมรดก) และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกประสงค์จะคัดค้านการดำเนินการดังกล่าว ให้ยื่นคำร้อง
คัดค้านต่อ สำนักงานเขตสวนหลวง ภายในระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันประกาศ หากพ้นกำหนดระยะเวลา
ดังกล่าวแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตสวนหลวง จะเข้าดำเนินการตามอำนาจหน้าที่
ต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

(นายพนิต อารยะศิลป์)
ผู้อำนวยการเขตสวนหลวง
ปฏิบัติราชการแทนปลัดกรุงเทพมหานคร



สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๐-๒

Bureau of Academic Services

The Secretariat of the House of Representatives

0 2244 2070-2

พิมพ์ที่ : สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร