

บทที่ 5

ผลการวิจัย



การรายงานผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 และข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 จะแบ่งรายงานผลออกเป็น 2 ส่วนคือ

1. ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286
  - ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็นกฎหมายว่าซื้อใดเหมาะสมและซื้อใดที่ควรแก้ไข
  - ในส่วนของประเด็นกฎหมายที่ควรแก้ไข จะนำเหตุผลของผู้ประกอบการมาอภิปราย
2. ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
  - ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็นของข้อกำหนดว่าซื้อใดเหมาะสมและซื้อใดที่ควรแก้ไข
  - ในส่วนของประเด็นของข้อกำหนดที่ควรแก้ไข จะนำเหตุผลของผู้ประกอบการมาอภิปราย

ประเด็นที่สมควรแก้ไขจะใช้เกณฑ์การพิจารณาโดยดูจากประเด็นที่ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าควรแก้ไขตั้งแต่ร้อยละ 40 ขึ้นไปถือว่าเป็นประเด็นที่ควรแก้ไข

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็นของข้อกำหนดประเด็นอื่น ๆ นอกเหนือจากที่สอบถามไว้ที่ผู้ประกอบการเสนอแนะให้ปรับปรุงแก้ไขจะนำมาวิเคราะห์และเสนอแนะในบทที่ 5 ต่อไป

จากแบบสอบถามจำนวน 500 ชุดที่สอบถามทางไปรษณีย์ ปรากฏว่าได้แบบสอบถามกลับมาจำนวน 90 ชุด และเมื่อนำมาคัดเลือกแล้วได้แบบสอบถามจำนวน 78 ชุดสำหรับนำมาวิเคราะห์ข้อมูล

ในการอภิปรายผลการวิจัยได้แบ่งกลุ่มของผู้ประกอบการออกเป็น 3 กลุ่มตามปริมาณทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้คือ

1. กลุ่มผู้ประกอบการที่มีทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 100 ล้านบาท
2. กลุ่มผู้ประกอบการที่มีทุนจดทะเบียนระหว่าง 100-500 ล้านบาท
3. กลุ่มผู้ประกอบการที่มีทุนจดทะเบียนมากกว่า 500 ล้านบาท

จากการสำรวจข้อมูลที่ได้ประกอบด้วยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กลุ่ม ดังตาราง

ตารางที่ 1 จำนวนกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มผู้ประกอบการ	จำนวน(ราย)	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	44	65.7
กลุ่มที่ 2	16	24.2
กลุ่มที่ 3	7	10.6
ไม่ตอบ	11	-
รวม	78	100

จากการสำรวจพบว่ากลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุดคือ 44 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 65.7 ของทั้งหมด กลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีจำนวนรองลงมาคือ 16 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 24.2 และกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มีจำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.6 นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการส่วนหนึ่งที่ไม่ได้ให้ข้อมูลส่วนนี้มาจำนวน 11 ราย

ในกรณีของผู้ประกอบการจำนวน 11 รายที่ไม่ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับทุนจดทะเบียนบริษัทนั้นเนื่องจากเห็นว่าข้อคิดเห็นเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยดังนั้นจึงได้รวบรวมข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการทั้ง 11 รายมานเสนอด้วย

ก. ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อ ปว.286

1. ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อประเด็นต่าง ๆ ในปว.286

1. ประเด็นที่ 1 การให้อำนาจหน้าที่ส่วนท้องถิ่นตรวจสอบการจัดสรรที่ดินและเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ แต่ไม่ให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในการออกข้อกำหนดและออกใบอนุญาตแก่ผู้ประกอบการ

ตารางที่ 2 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 1

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	19	44.2	24	55.8	43	65.2
กลุ่มที่ 2	10	62.5	6	37.5	16	24.2
กลุ่มที่ 3	2	28.6	5	71.4	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	31	47.0	35	53.0	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสำหรับประเด็นปว.286 ประเด็นที่ 1 ผู้ประกอบการจำนวน 31 รายราย (หรือร้อยละ 47.0) เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 35 ราย(หรือร้อยละ 53.0)เห็นว่าสมควรแก้ไข

เมื่อพิจารณาจากกลุ่มผู้ประกอบการแล้ว ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว จำนวน 19 ราย และเห็นว่าควรแก้ไข 24 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 44.2 และ 55.8 ตามลำดับ ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 10 ราย ควรแก้ไข 6 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 62.5 และ 37.5 ตามลำดับ ส่วนผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 2 ราย เห็นว่าควรแก้ไข 5 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 28.6 และ 71.4 ตามลำดับ

จากตัวเลขดังกล่าวจะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 3 ต้องการให้ปรับปรุงกฎหมายประเด็นนี้ ส่วนผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 2 นั้นมีความเห็นต่างจากกลุ่มอื่น คือเห็นว่าเหมาะสมดีแล้ว โดยผู้ที่เห็นว่าเหมาะสมให้ความเห็นว่าการออกกฎหมายเช่นนี้เพราะเพื่อป้องกันการทุจริตของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น

2. ประเด็นที่ 2 การกำหนดหลักเกณฑ์ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ

ตารางที่ 3 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อ ปว.286 ประเด็นที่ 2

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	30	71.4	12	28.6	42	64.6
กลุ่มที่ 2	10	62.5	6	37.5	16	24.6
กลุ่มที่ 3	3	42.9	4	57.1	7	10.8
ไม่ตอบ	-	-	-	-	2	-
รวม	43	66.2	22	33.8	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อ ปว.286 ในประเด็นที่ 2 มีผู้ที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 43 ราย และเห็นว่าควรแก้ไข 22 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 66.2 และ 33.8 ตามลำดับ โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 30 รายหรือร้อยละ 71.4 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 12 ราย หรือร้อยละ 28.6 เห็นว่าควรแก้ไข ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 10 รายหรือร้อยละ 62.5 เห็นว่าควรแก้ไข 6 ราย หรือร้อยละ 37.5 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 นั้นเห็นว่าเหมาะสมจำนวน 3 รายหรือร้อยละ 42.9 เห็นว่าควรแก้ไข 4 รายหรือร้อยละ 57.1

ในประเด็นที่ 2 นี้กลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 และ 2 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าสมควรแก้ไข โดยส่วนที่ต้องการให้แก้ไขเพราะเห็นว่าควรจะเป็นไปตามสภาพของแต่ละท้องถิ่นมากกว่า เนื่องจากแต่ละท้องถิ่นมีภูมิประเทศแตกต่างกัน

### 3. ประเด็นที่ 3 การห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาต\*

ตารางที่ 4 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 3

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	22	50.0	22	50.0	44	65.7
กลุ่มที่ 2	7	43.8	9	56.3	16	23.9
กลุ่มที่ 3	4	57.1	3	42.9	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-
รวม	33	49.3	34	50.7	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับปว.286 ประเด็นที่ 3 จำนวน 33 รายเห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 34 รายเห็นว่าควรแก้ไข หรือคิดเป็นร้อยละ 49.3 และ 50.7 ตามลำดับ โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 มีทั้งเห็นว่าเหมาะสมและควรแก้ไขในจำนวนที่เท่า ๆ กันคือ 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 50 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 7 ราย หรือร้อยละ 43.8 ควรแก้ไข 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 56.3 กลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสม 4 รายหรือร้อยละ 57.1 ควรแก้ไข 3 รายหรือร้อยละ 42.9

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็นที่ 3 นี้ผู้ประกอบการมีความคิดเห็นค่อนข้างเฉยๆกันไปทั้งเห็นด้วยและไม่เห็นด้วย โดยกลุ่มที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่แล้วไม่เห็นด้วยคือกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เพราะเห็นว่าการรอใบอนุญาตจัดสรรอาจจะทำให้เกิดความล่าช้าต่อการดำเนินธุรกิจ

\* จากปว.286 ข้อที่ 10

4. ประเด็นที่ 4 การให้อำนาจแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในการพิจารณาวินิจฉัยคำอุทธรณ์ของผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้จัดสรรที่ดิน\*

ตารางที่ 5 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อ ปว.286 ประเด็นที่ 4

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	29	67.4	14	32.6	43	65.2
กลุ่มที่ 2	8	50.0	8	50.0	16	24.2
กลุ่มที่ 3	4	57.1	3	42.9	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	41	62.1	25	37.9	67	100.0

ความคิดเห็นในประเด็นที่ 4 เกี่ยวกับการใช้อำนาจหน้าที่ของรัฐมนตรีนั้น ผู้ประกอบการจำนวน 41 ราย หรือร้อยละ 62.1 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 25 รายหรือร้อยละ 37.9 เห็นว่าสมควรแก้ไข โดยเมื่อแยกเป็นกลุ่มผู้ประกอบการแล้ว ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 29 ราย หรือร้อยละ 67.4 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว แต่อีก 14 รายหรือร้อยละ 32.6 เห็นว่าควรแก้ไข ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 นั้นมีความคิดเห็นทั้งสองอย่างในสัดส่วนที่เท่า ๆ กัน สำหรับในกลุ่มที่ 3 ผู้ประกอบการ 4 รายหรือร้อยละ 57.1 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 3 รายหรือร้อยละ 42.9 เห็นว่าสมควรแก้ไข

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการทั้งสามกลุ่มเกี่ยวกับประเด็นที่ 4 นี้ค่อนข้างจะตรงกันคือเห็นว่าข้อกฎหมายนี้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันคืออยู่แล้ว แต่ก็มีบางกลุ่มที่เห็นว่าไม่ใช่หน้าที่ของรัฐมนตรีมหาดไทยที่จะมาดำเนินการตรงนี้เพราะรัฐมนตรีอาจจะไม่ได้ทราบข้อมูลรายละเอียดมาตั้งแต่ต้น และควรปล่อยเรื่องนี้ให้เป็นอำนาจของศาลจะดีกว่า

\*สรุปความจาก ปว.286 ข้อที่ 14

5. ประเด็นที่ 5 หลังจากได้รับใบอนุญาตถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้อื่นคำขอเปลี่ยนแปลงตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง\*

ตารางที่ 6 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 5

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	34	77.3	10	22.7	44	65.7
กลุ่มที่ 2	11	68.8	5	31.3	15	24.2
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	51	76.1	16	23.9	67	100.0

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็นที่ 5 นี้ผู้ประกอบการ 51 รายหรือร้อยละ 76.1 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 16 รายหรือร้อยละ 23.9 เห็นว่าสมควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสม 34 รายหรือร้อยละ 77.3 เห็นว่าควรแก้ไข 10 รายหรือร้อยละ 22.7 กลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 11 รายหรือร้อยละ 68.8 เห็นว่าควรแก้ไข 5 รายหรือร้อยละ 31.3 กลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสม 6 รายหรือร้อยละ 85.7 เห็นว่าควรแก้ไข 1 ราย หรือร้อยละ 14.3

ความคิดเห็นในประเด็นนี้ผู้ประกอบการทั้งสามกลุ่มมีความเห็นตรงกันคือเห็นว่าเหมาะสมดีแล้ว ส่วนผู้ประกอบการที่ไม่เห็นด้วยนั้นบางรายให้ความเห็นว่าขั้นตอนการดำเนินการยุ่งยากและล่าช้า

\* สรุปลงความจาก ปว.286 ข้อที่ 17

6. ประเด็นที่ 6 การทำสัญญาระหว่างผู้ซื้อ-ผู้ขายโดยทำเป็นหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นตกกับผู้ซื้อและผู้จัดสรรมีบริมสิทธิ์ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินที่ยังค้างชำระอยู่\*

ตารางที่ 7 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 6

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	18	43.9	23	56.1	41	66.1
กลุ่มที่ 2	9	60.0	6	40.0	15	24.2
กลุ่มที่ 3	2	33.3	4	66.7	6	9.7
ไม่ตอบ	-	-	-	-	5	-
รวม	29	46.8	33	53.2	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับประเด็นที่ 6 นี้ ผู้ประกอบการ 29 ราย หรือร้อยละ 46.8 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 33 รายหรือร้อยละ 53.2 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสม 18 รายหรือร้อยละ 43.9 เห็นว่าควรแก้ไข 23 รายหรือร้อยละ 56.1 ส่วนในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 9 รายหรือร้อยละ 60.0 เห็นว่าควรแก้ไข 6 ราย หรือร้อยละ 40.0 และกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสม 2 รายหรือร้อยละ 33.3 และเห็นว่าควรแก้ไข 4 รายหรือร้อยละ 66.7

ในประเด็นที่ 6 นี้ผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 2 มีความคิดเห็นต่างจากกลุ่มอื่นคือ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ของกลุ่มที่ 2 เห็นด้วยกับกฎหมายประเด็นนี้ ในขณะที่กลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 3 ส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วย

\* จากปว.286 ข้อที่ 19



7. ประเด็นที่ 7 ในกรณีที่ผู้ซื้อค้างชำระค่าที่ดินติดต่อกันสองงวด ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้สิทธิเรียกร้องราคาที่ดินที่ค้างชำระได้\*

ตารางที่ 8 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 7

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	26	59.1	18	40.9	44	65.7
กลุ่มที่ 2	10	62.5	6	37.5	16	23.9
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-
รวม	42	62.7	25	37.3	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับประเด็นที่ 7 นี้ 42 รายหรือร้อยละ 62.7 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 25 รายหรือร้อยละ 37.3 เห็นว่าควรแก้ไข โดยแยกเป็นกลุ่มผู้ประกอบการได้ดังนี้ กลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 26 รายหรือร้อยละ 59.1 เห็นว่าควรแก้ไข 18 รายหรือร้อยละ 40.9 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 10 ราย หรือร้อยละ 62.5 และเห็นว่าการแก้ไข 6 ราย หรือร้อยละ 37.5 และผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 6 รายหรือร้อยละ 85.7 และเห็นว่าการแก้ไข 1 รายหรือร้อยละ 14.3

ในประเด็นที่ 7 นี้ผู้ประกอบการทั้งสามกลุ่มมีความเห็นตรงกันว่าทำให้ผู้ขายมีสิทธิเรียกร้องราคาที่ดินที่ค้างชำระทั้งหมดได้เป็นสิ่งที่เหมาะสมแล้ว

\* สรุปลความจากปว.286 ข้อที่ 24

8. ประเด็นที่ 8 ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรทำบัญชีแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป\*

ตารางที่ 9 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 8

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	16	36.4	28	63.6	44	65.7
กลุ่มที่ 2	6	37.5	10	62.5	16	23.9
กลุ่มที่ 3	2	28.6	5	71.4	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-
รวม	24	35.8	43	64.2	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อประเด็นที่ 8 นี้ 24 รายหรือร้อยละ 35.8 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว และอีก 43 รายหรือร้อยละ 64.2 เห็นว่าควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 16 รายหรือร้อยละ 36.4 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว และ 28 รายหรือร้อยละ 63.6 เห็นว่าควรแก้ไข ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 6 รายหรือร้อยละ 37.5 เห็นว่าเหมาะสม ส่วน 10 รายหรือร้อยละ 62.5 เห็นว่าควรแก้ไข และผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 จำนวน 2 รายหรือร้อยละ 28.6 เห็นว่าเหมาะสม 5 รายหรือร้อยละ 71.4 เห็นว่าควรแก้ไข

ผู้ประกอบการทั้งสามกลุ่มเห็นว่าควรจะแก้ไขในประเด็นที่ 8 นี้ โดยบางรายให้ความเห็นว่า ขั้นตอนยุ่งยากและโดยปกติแล้วจะต้องแจ้งรายได้ส่วนนี้ให้กรมสรรพากรทราบอยู่แล้ว

\* ตัดทอนข้อความบางส่วนจาก ปว.286 ข้อที่ 25

9. ประเด็นที่ 9 เมื่อผู้ซื้อชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว (จัดสรรที่ดินจะต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป\*

ตารางที่ 10 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 9

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	38	86.4	6	13.6	44	65.7
กลุ่มที่ 2	11	68.8	5	31.2	16	23.9
กลุ่มที่ 3	5	71.4	2	28.6	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-
รวม	54	80.6	13	19.4	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับประเด็นที่ 9 นี้ 54 รายหรือร้อยละ 80.6 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว และ 13 รายหรือร้อยละ 19.4 เห็นว่าควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 38 รายหรือร้อยละ 86.4 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วน 6 รายหรือร้อยละ 13.6 เห็นว่าควรแก้ไข ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 จำนวน 11 รายหรือร้อยละ 68.8 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 5 รายหรือร้อยละ 31.2 เห็นว่าควรแก้ไข และผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 จำนวน 5 รายหรือร้อยละ 71.4 เห็นว่าเหมาะสม และอีก 2 รายหรือร้อยละ 28.6 เห็นว่าควรแก้ไข

ผู้ประกอบการทั้งสามกลุ่มมีความเห็นตรงกันว่าในข้อกฎหมายประเด็นที่ 9 นี้เหมาะสมกับการดำเนินกิจการคืออยู่แล้ว ไม่จำเป็นต้องแก้ไขปรับปรุงใหม่

\* คัดทอนข้อความบางส่วนจาก ปว.286 ข้อที่ 26

10. ประเด็นที่ 10 กรณีที่ให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่สร้างขึ้นในโครงการต่อไปหลังจากโครงการแล้วเสร็จ\*

ตารางที่ 11 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 10

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	28	63.6	16	36.4	44	65.7
กลุ่มที่ 2	13	81.3	3	18.7	16	23.9
กลุ่มที่ 3	7	100.0	-	0.0	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-
รวม	48	71.6	19	28.4	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อประเด็นที่ 10 มีผู้ประกอบการจำนวน 48 รายหรือร้อยละ 71.6 เห็นว่าเหมาะสมและ 16 รายหรือร้อยละ 36.4 เห็นว่าควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการแต่ละกลุ่มมีความเห็นดังนี้ ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 28 รายหรือร้อยละ 63.6 เห็นว่าเหมาะสม และ 16 รายหรือร้อยละ 36.4 เห็นว่าควรแก้ไข ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 13 รายหรือร้อยละ 81.3 และเห็นว่าควรแก้ไข 3 รายหรือร้อยละ 18.7 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 ทุกคนเห็นว่าเหมาะสมดีแล้ว

\* สรุปลความจาก ปว.286 ข้อที่ 30

11. ประเด็นที่ 11 ผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้ใบรับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท\*

ตารางที่ 12 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 11

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	14	32.6	29	67.4	43	65.2
กลุ่มที่ 2	5	31.3	11	68.8	16	24.2
กลุ่มที่ 3	2	28.6	5	71.4	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	21	31.8	45	68.2	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อประเด็นนี้ จำนวน 21 รายหรือร้อยละ 31.8 เห็นว่าเหมาะสมในขณะที่ 45 รายหรือร้อยละ 67.4 เห็นว่าควรแก้ไข โดยมีผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสม 14 รายหรือร้อยละ 32.6 และ เห็นว่าควรแก้ไข 29 รายหรือร้อยละ 67.4 ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 5 รายหรือร้อยละ 31.3 และเห็นว่าการแก้ไข 11 รายหรือร้อยละ 68.7 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสม 2 รายหรือร้อยละ 28.6 และเห็นว่าการแก้ไข 5 รายหรือร้อยละ 71.4

สำหรับประเด็นนี้ผู้ประกอบการทั้งสามกลุ่มเห็นว่าควรปรับปรุงแก้ไขข้อกฎหมายให้เหมาะสมมากขึ้น เนื่องจากในปัจจุบันมีปัญหาการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาตเพราะถ้าหากรอใบอนุญาตจากทางราชการอาจจะส่งผลถึงการดำเนินกิจการได้

\*จากปว.286 ข้อ 35

12. ประเด็นที่ 12 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท\*

ตารางที่ 13 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 12

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	23	52.3	21	47.7	44	65.7
กลุ่มที่ 2	9	56.3	7	43.8	16	23.9
กลุ่มที่ 3	4	57.1	3	42.9	7	10.4
ไม่ตอบ	36	53.7	31	46.3	67	-
รวม	36	53.7	31	46.3	67	100.0

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อประเด็นนี้ จำนวน 36 รายหรือร้อยละ 53.7 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 31 รายหรือร้อยละ 46.3 เห็นว่าควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 23 รายหรือร้อยละ 52.3 เห็นว่าเหมาะสม และ 21 รายหรือร้อยละ 47.7 เห็นว่าควรแก้ไข กลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 จำนวน 9 รายหรือร้อยละ 56.3 เห็นว่าเหมาะสม และ 7 รายหรือร้อยละ 43.8 เห็นว่าควรแก้ไข และกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 4 รายหรือร้อยละ 57.1 เห็นว่าเหมาะสม และ อีก 3 รายหรือร้อยละ 42.9 เห็นว่าควรแก้ไข

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อประเด็นนี้ค่อนข้างใกล้เคียงกันระหว่างเหมาะสมและควรแก้ไข แต่อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็ยังเห็นว่ากฎหมายประเด็นนี้เหมาะสมดีแล้ว

\* จากปว.286 ข้อที่ 39

13. ประเด็นที่ 13 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำการโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือ วิธีการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท\*

ตารางที่ 14 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 13

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	14	31.8	30	68.2	44	65.7
กลุ่มที่ 2	4	25.0	12	75.0	16	23.9
กลุ่มที่ 3	3	42.9	4	57.1	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-
รวม	21	31.3	46	68.7	67	100.0

สำหรับความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อประเด็นสุดท้ายของปว.286 นี้ ผู้ประกอบการจำนวน 21 ราย หรือร้อยละ 31.3 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 46 รายหรือร้อยละ 68.7 เห็นว่าควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 14 ราย หรือร้อยละ 31.8 เห็นว่าเหมาะสม และอีก 30 รายหรือร้อยละ 68.2 เห็นว่าควรแก้ไข ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 จำนวน 4 รายหรือร้อยละ 25.0 เห็นว่าเหมาะสม และ 12 รายหรือร้อยละ 75 เห็นว่าควรแก้ไข ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 จำนวน 3 รายหรือร้อยละ 42.9 เห็นว่าเหมาะสม และอีก 4 รายหรือร้อยละ 57.1 เห็นว่าควรแก้ไข

สำหรับประเด็นกฎหมาย ปว. 286 ประเด็นสุดท้ายนี้ ผู้ประกอบการทั้งสามกลุ่มมีความเห็นตรงกันว่าควรปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมมากขึ้น

\* จากปว.286 ข้อที่ 40

จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อประเด็นปัญหาเกี่ยวกับปว.286 ทั้ง 13 ประเด็น เมื่อใช้เกณฑ์ในการพิจารณาโดยถือว่าประเด็นที่ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าควรแก้ไขตั้งแต่ร้อยละ 40 ขึ้นไปถือว่าเป็นประเด็นที่ควรแก้ไขและจะนำมาอภิปรายต่อไป

สรุปประเด็นที่เหมาะสมและควรแก้ไขเป็นดังนี้

ประเด็นที่เห็นว่าเหมาะสมแล้วได้แก่ประเด็นที่

2. การกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ
4. การให้อำนาจแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในการพิจารณาวินิจฉัยคำอุทธรณ์ของผู้จัดสรรที่ดินในการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
5. หลังจากได้รับใบอนุญาตถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้อื่นคำขอเปลี่ยนแปลงตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง
7. ในกรณีที่ผู้ซื้อค้างชำระค่าที่ดินติดต่อกันสองงวด ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้สิทธิเรียกร้องราคาที่ค้างชำระทั้งหมดได้
9. เมื่อผู้ซื้อชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว (จัดสรรที่ดินจะต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป
10. กรณีที่ให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่สร้างขึ้นในโครงการต่อไปหลังจากโครงการแล้วเสร็จ

ประเด็นที่ผู้ประกอบการเห็นว่าควรแก้ไขได้แก่ประเด็นที่

1. การให้อำนาจหน้าที่ส่วนท้องถิ่นตรวจสอบการจัดสรรที่ดินและเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำแต่ไม่ให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในการออกข้อกำหนดและออกใบอนุญาตแก่ผู้ประกอบการ
3. การห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาต
6. การทำสัญญาาระหว่างผู้ซื้อ-ผู้ขายโดยทำเป็นหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นตกกับผู้ซื้อและผู้จัดสรร มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินที่ยังค้างชำระอยู่
8. ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วน ไม่ว่าจะครั้งใด ให้ผู้จัดสรรทำบัญชีแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป
11. ผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้ใบรับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
12. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท



13. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำการโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือ วิธีการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาต ต้อง ระวังโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท

จากประเด็นของ ปว.286 ที่ผู้ประกอบการเห็นว่าควรแก้ไขทั้ง 8 ประเด็นที่กล่าวมานั้น ผู้ประกอบการได้เสนอ ข้อคิดเห็นในแต่ละประเด็นไว้ดังนี้

ประเด็นที่ 1. การให้อำนาจหน้าที่ส่วนท้องถิ่นตรวจสอบการจัดสรรที่ดินและเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้เกี่ยวข้อง มาให้ถ้อยคำ แต่ไม่ให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในการออกข้อกำหนดและออกใบอนุญาตแก่ผู้ประกอบการ

ตารางที่ 15 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับปว.286 ประเด็นที่ 1

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. ควรให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในการพิจารณาออกใบอนุญาต	27	84.4
2. การเรียกผู้จัดสรรมาให้ถ้อยคำนั้นอาจจะเป็นเงื่อนไขให้เจ้าหน้าที่ใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ	2	6.25
3. การที่กฎหมายให้อำนาจหน้าที่แก่เจ้าหน้าที่ส่วนกลางเท่านั้นในการออกใบอนุญาต เป็นการไม่กระจายอำนาจ	1	3.1
4. ขั้นตอนในการยื่นขออนุญาตมีหลายขั้นตอน เมื่อเกิดความล่าช้าจะส่งผลให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น ผู้บริโภคจะต้องรับภาระส่วนนี้	2	6.25
รวม	32	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับประเด็นนี้ สิ่งสำคัญที่ผู้ประกอบการต้องการก็คือการให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในการออกใบอนุญาตเพื่อลดขั้นตอนและความล่าช้าในการออกใบอนุญาต ทำให้การดำเนินโครงการเป็นไปโดยสะดวกมากขึ้นเป็นการลดต้นทุนในการประกอบการ และนอกจากนี้การให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในการออกใบอนุญาตยังเป็นการส่งเสริมการกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปยังท้องถิ่นต่าง ๆ

ประเด็นที่ 3. การห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาต

ตารางที่ 16 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการสหกรณ์ทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 3

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. การขออนุญาตใช้เวลานานมากถ้ารอใบอนุญาตออกมาแล้วจึงดำเนินการได้จะทำให้การดำเนินโครงการล่าช้าออกไปไม่ทันกับภาวะตลาดในขณะนั้นและยังส่งผลให้ต้นทุนสูงขึ้นเป็นภาระต่อผู้บริโภคดังนั้นจึงควรออกใบอนุญาตให้เร็วขึ้น ขั้นตอนในการขออนุญาตควรกระชับมากขึ้น	17	74.0
2. การห้ามมิให้ทำการจัดสรรก่อนได้รับอนุญาตจะส่งผลให้เกิดการคอร์รัปชันในหมู่เจ้าพนักงานเพราะหากผู้ประกอบการรายใดต้องการให้ออกใบอนุญาตให้ตนโดยเร็วก็อาจใช้วิธีการที่ไม่ถูกต้องได้	2	8.7
3. การห้ามมิให้ทำการจัดสรรก่อนได้รับใบอนุญาตเป็นการกีดกันการค้าเสรี ไม่ยุติธรรมต่อผู้ที่ต้องการลงทุนอย่างจริงจัง	1	4.3
4. ในความเป็นจริงประเด็นนี้ไม่มีใครสามารถปฏิบัติได้ทั้งผู้ประกอบการและผู้ออกใบอนุญาต	2	8.7
5. ผู้ประกอบการรายใหญ่จะได้เปรียบผู้ประกอบการรายเล็ก	1	4.3
รวม	23	100

การห้ามมิให้ผู้ประกอบการทำการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาต ในสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันนี้ ทั้งผู้ประกอบการและผู้ออกใบอนุญาต ไม่มีใครปฏิบัติได้ ทั้งนี้เป็นผลมาจากความล่าช้าในการออกใบอนุญาตอาจจะส่งผลต่อการดำเนินกิจการเนื่องจากภาวะตลาดเปลี่ยนแปลง จึงต้องอนุโลมผ่อนผันให้ผู้ประกอบการสามารถจัดสรรที่ดินและเสนอขายได้ก่อนที่จะได้รับใบอนุญาต ทั้งนี้เมื่อทราบปัญหาแล้วก็ควรจะแก้ไขกฎหมายประเด็นนี้ให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันต่อไป

6. การทำสัญญาระหว่างผู้ซื้อ-ผู้ขายโดยทำเป็นหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นตกกับผู้ซื้อและผู้จัดสรร มีกรรมสิทธิ์ในมูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินที่ยังค้างชำระอยู่

ตารางที่ 17 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 6

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. การทำสัญญาดังกล่าวไม่สะดวกในทางปฏิบัติ	3	15.8
2. การทำโครงการบางครั้งผู้ประกอบการจะต้องนำที่ดินไปค้ำประกันกับทางธนาคารซึ่งอาจจะมีปัญหาในเรื่องที่ดินคิดจำนองไม่สามารถนำมาจัดสรรได้	3	15.8
3. ทำให้การขายบ้านต้องจดทะเบียน 2 ครั้ง คือการจดทะเบียนนิติกรรมและการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์	2	10.5
4. เมื่อมีปัญหาฟ้องร้องเกิดขึ้นในกรณีฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญา ที่ดินแปลงดังกล่าวจะทำการซื้อขายไม่ได้เลยจนกว่าคดีจะแล้วเสร็จ	7	37.0
5. ไม่จำเป็นต้องออกกฎหมายข้อนี้เพราะมีกฎหมายอาญาบัญญัติไว้อยู่แล้ว	1	5.2
6. ควรจะให้ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกันเองในเรื่องนี้	2	10.5
7. การเอาปัญหาที่เกิดจากคนส่วนน้อยมาออกกฎบังคับคนส่วนใหญ่มักจะก่อให้เกิดปัญหาตามมา	1	5.2
รวม	19	100

กฎหมายประเด็นนี้จะมีปัญหามากในกรณีที่ที่ดินนั้นคิดจำนอง เนื่องจากผู้ประกอบการจำเป็นจะต้องนำที่ดินไปค้ำประกันเงินกู้กับทางธนาคาร เมื่อที่ดินคิดจำนองแล้วจะไม่สามารถนำมาจัดสรรได้อีก นอกจากนี้ถ้าหากเกิดการฟ้องร้องกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย ที่ดินแปลงนั้นจะปรากฏเจ้าของกรรมสิทธิ์ 2 ราย ซึ่งไม่สามารถนำไปขายต่อได้จนกว่าคดีความจะสิ้นสุด ประเด็นนี้เป็นปัญหาทั้งทางด้านผู้ประกอบการและผู้บริโภคเพราะในกรณีที่ผู้ประกอบการผิดสัญญาผู้บริโภคก็ยังมีสิทธิ์จะนำที่ดินไปทำนิติกรรมอื่นได้ และถ้าผู้ซื้อผิดสัญญาผู้ขายก็ไม่สามารถนำที่ดินแปลงนั้นไปทำนิติกรรมหรือขายให้ผู้ซื้อรายอื่นได้ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อที่ดินเพื่อการเก็งกำไร ซึ่งถ้าสถานการณ์ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ก็อาจจะทิ้งที่แปลงนั้นไว้โดยไม่รับโอนจากผู้ขาย ผู้ขายก็ขายที่แปลงนั้นต่อไปไม่ได้

8. ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรทำบัญชีแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป

ตารางที่ 18 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 8

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. ปกติผู้ประกอบการจะต้องสรุปรายได้เพื่อส่งสรรพากรอยู่แล้วทุกเดือน	6	31.6
2. การกำหนดขั้นตอนมากขึ้นอาจจะทำให้ยุ่งยากในการปฏิบัติ	11	58.0
3. ควรเลื่อนเวลาในการแจ้งออกไปเป็น 1 เดือนหลังจากการชำระราคาที่ดิน	1	5.2
4. ในกรณีที่มีผู้ซื้อที่ดินคราวละมาก ๆ ในทางปฏิบัติจะทำให้ยุ่งยากมากขึ้น	1	5.2
รวม	19	100

กรณีนี้เป็นปัญหาในเรื่องขั้นตอนการปฏิบัติ เนื่องจากผู้ประกอบการจะต้องแจ้งรายได้ให้ทางกรมสรรพากรทราบทุกเดือนอยู่แล้ว และจะต้องทำรายการแจ้งแก่กรมที่ดินอีก ทำให้เกิดความซ้ำซ้อน ทั้งนี้ถ้าทางกรมที่ดินต้องการจะทราบรายได้จากการขายที่ดินของผู้ประกอบการก็ควรสอบถามจากทางกรมสรรพากรได้โดยไม่ต้องให้ผู้ประกอบการทำรายการแจ้งซ้ำอีก

11. ผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้ใบรับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ตารางที่ 19 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 11

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. ผู้ที่ทำการจัดสรร โดยไม่ได้รับอนุญาตควรมีโทษมากกว่านี้	10	34.6
2. ควรแก้ไขกฎหมายให้สอดคล้องกับปัจจุบันเพราะการออกใบอนุญาตยังล่าช้า	5	17.2
3. เจ้าหน้าที่ไม่มีประสิทธิภาพมีการเลียงกฎหมาย	2	7.0
4. ควรจะอนุโลมให้ดำเนินการจัดสรรได้ก่อนได้รับใบอนุญาต	5	17.2
5. ควรให้มีเพียงโทษปรับอย่างเดียว	5	17.2
6. ควรให้มีโทษปรับตามสัดส่วนมูลค่าโครงการ	1	3.4
7. การกำหนดโทษแบบนี้จะทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้เปรียบผู้ประกอบการรายเล็ก	1	3.4
รวม	29	100

เนื่องจากกฎหมายฉบับนี้ไม่สอดคล้องกับสภาพการลงทุนในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีผู้ประกอบการจำนวนมากที่ทำผิดกฎหมายโดยการจัดสรรที่ดินก่อนที่จะได้รับใบอนุญาต ซึ่งในตอนนี้ยังต้องปรับปรุงข้อกำหนดให้เหมาะสมต่อไป ส่วนในเรื่องของการลงโทษนั้น ผู้ประกอบการเห็นว่าควรมีบทลงโทษที่มากกว่านี้ และควรมีเพียงโทษปรับเท่านั้น เพราะการกำหนดโทษแบบนี้จะทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีเงินทุนมากสามารถจ่ายเงินค่าปรับได้ ส่วนผู้ประกอบการรายเล็กซึ่งมีเงินทุนน้อยกว่าจะประสบปัญหาในการจ่ายเงินค่าปรับ ดังนั้นค่าปรับที่ตั้งขึ้นควรจะปรับตามสัดส่วนมูลค่าของโครงการ

12 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ต้องระวาง โทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท

ตารางที่ 20 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อปว.286 ประเด็นที่ 12

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. ในกฎหมายอาญามีบัญญัติเรื่องข้อ โกงไว้อยู่แล้ว ไม่จำเป็นต้องกำหนดในกฎหมายฉบับนี้อีก	1	4.0
2. ควรจะเพิ่มโทษปรับให้มากกว่านี้	13	52.0
3. ควรจะให้ มีโทษปรับอย่างเดียว	4	16.0
4. ควรอนุโลมให้โฆษณาได้ก่อนเพราะในทางปฏิบัติไม่มีผู้ประกอบการรายใดปฏิบัติ ตามเลย	6	24.0
5. ควรปรับโทษตามสัดส่วนมูลค่าของโครงการ	1	4.0
รวม	25	100

ข้อคิดเห็นในประเด็นนี้ก็คล้ายคลึงกับประเด็นที่ 11 คือควรเพิ่มโทษให้มากขึ้น และควรจะเป็นโทษปรับเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ควรปรับปรุงแก้ไขกฎหมายให้เหมาะสมต่อไป

13. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำการโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือ วิธีการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาต ต้อง  
ระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท

ตารางที่ 21 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อปว.286 ประเด็นที่ 13

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. ควรเพิ่มโทษปรับให้สูงขึ้น	5	27.8
2. ควรมีแต่โทษปรับอย่างเดียวไม่มีโทษจำคุก	2	11.1
3. ควรอนุโลมให้ดำเนินการได้ก่อนได้รับใบอนุญาต เนื่องจากการออกใบอนุญาตก่อน ข้างล่าช้า	5	27.8
4. ควรแก้ไขกฎหมายให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน เพราะในทางปฏิบัติทำไม่ได้	6	33.3
รวม	18	100

สำหรับประเด็นของ ปว.286 ประเด็นสุดท้ายนี้ผู้ประกอบการเห็นว่าในทางปฏิบัติแล้วการโฆษณา  
โครงการภายหลังได้รับใบอนุญาตแล้วนั้น ในสภาพความเป็นจริงปฏิบัติไม่ได้ เพราะถ้าหากรอใบอนุญาตซึ่งออก  
มาอย่างล่าช้าแล้ว ถ้าในช่วงที่ขอใบอนุญาตนั้นสภาพตลาดเปลี่ยนแปลงไป จะส่งผลให้ผู้ประกอบการประสบ  
ปัญหาในการดำเนินโครงการ สินค้าอาจจะขายไม่ได้เพราะไม่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค หรือระยะเวลา  
ที่ได้รับใบอนุญาตมาเป็นช่วงที่ตลาดซบเซาทำให้ขายสินค้าไม่ได้ดีเท่าที่ควร

จากคำถามข้อที่ 2 ผู้ประกอบการเห็นด้วยกับคำกล่าวต่อไปนี้หรือไม่

ตารางที่ 22 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อคำกล่าวต่าง ๆ

ข้อความ	เห็นด้วย		ไม่เห็นด้วย	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ปว.286 ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภคแต่ในขณะเดียวกันก็ควบคุมผู้ประกอบการมากเกินไป	63	82.9	13	17.1
2. ปว.286 มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคแต่สารสำคัญของกฎหมายไม่ตรงกับเจตนารมณ์ที่ตั้งไว้	64	85.3	11	14.7
3. การแก้ปัญหาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายโดยการออกปว.286 เป็นการแก้ปัญหาที่ไม่ตรงจุดควรมีวิธีการที่ดีกว่านี้	70	90.9	7	9.1
4. ปว.286 เป็นกฎหมายที่ล้าสมัยไม่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน	66	86.8	10	13.2
5. ควรกระจายอำนาจให้คณะกรรมการของแต่ละจังหวัดมีอำนาจในการออกใบอนุญาตได้	61	79.2	16	20.8
6. ควรจะให้แต่ละจังหวัดออกข้อกำหนดจัดสรรที่ดินมาใช้เอง	27	35.1	50	64.9
7. คุณพินิจของเจ้าพนักงานในการพิจารณาคำร้องไม่ชัดเจน	59	86.8	9	13.2

จากประเด็นที่สอบถามผู้ประกอบการทั้ง 7 ประเด็นนั้น ผู้ประกอบการเห็นด้วยเกือบทุกประเด็น จะมีก็เพียงประเด็นที่ 6 เท่านั้นที่ผู้ประกอบการไม่เห็นด้วยทั้งนี้เพราะอาจจะเกรงว่าการที่จะให้แต่ละจังหวัดออกข้อกำหนดมาใช้เองอาจจะก่อให้เกิดความยุ่งยากและสับสนในทางปฏิบัติ



จากคำถามข้อที่ 3. ภายใต้ ปว.286 การควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ผู้ประกอบการคิดว่าจะดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปหรือไม่

ตารางที่ 23 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่จะต้องลงทุนภายใต้กฎหมายปว.286

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
ลงทุน	63	86.3
ไม่ลงทุน	10	13.7
รวม	73	100

ภายใต้กฎหมาย ปว.286 ฉบับนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังต้องการดำเนินกิจการทางด้านอสังหาริมทรัพย์อยู่ โดยมีผู้ประกอบการจำนวน 63 รายหรือร้อยละ 86.3 บอกว่ายังต้องการลงทุน ส่วนผู้ประกอบการอีก 10 รายหรือร้อยละ 13.7 นั้นไม่ต้องการลงทุนอีก

จากคำถามข้อที่ 4. หากผู้ประกอบการสามารถแก้ไขกฎหมายฉบับนี้ได้จะแก้ไขอย่างไร

ตารางที่ 24 วิธีการแก้ไขกฎหมายที่ผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสม

วิธีการ	จำนวน	ร้อยละ
1. ปรับปรุงข้อกำหนดบางข้อที่เป็นปัญหาในการดำเนินงานให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน	54	77.1
2. ร่างกฎหมายใหม่มาใช้แทนฉบับเดิม	14	20.0
3. ยกเลิกกฎหมายเดิมทิ้งไปโดยไม่ต้องร่างกฎหมายใหม่ขึ้นมาใช้เพราะมีกฎหมายอื่นรองรับอยู่แล้ว	2	2.9
รวม	70	100

การแก้ไขกฎหมายฉบับนี้นั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องการให้ปรับปรุงแก้ไขเฉพาะประเด็นที่เป็นปัญหา โดยมีผู้ให้ความเห็น 54 รายหรือร้อยละ 77.1 นอกจากนี้ยังมีบางส่วนที่ต้องการให้ตรากฎหมายขึ้นมาใหม่เพื่อใช้แทนฉบับเดิม มีผู้ให้ความเห็น 14 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 20 และอีกจำนวนหนึ่งต้องการให้ยกเลิกไปเลยเพราะมีกฎหมายอื่นรองรับอยู่แล้ว โดยมีผู้ให้ความเห็นในข้อนี้ 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.9

ข. ความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535

จากคำถามข้อที่ 1. ผู้ประกอบการคิดว่าข้อกำหนดจัดสรรที่ดินในหมวดใดมีความเหมาะสมสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและหมวดใดที่เป็นปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานของผู้ประกอบการ

ตารางที่ 25 ข้อกำหนดหมวดต่าง ๆ ที่ผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสมและเป็นปัญหา

หมวดที่	เหมาะสม		เป็นปัญหา	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. หลักเกณฑ์ในการวางแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน	39	62.9	23	37.1
2. โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน	40	66.7	20	33.3
3. ขนาดและเนื้อที่ของพื้นที่ที่ทำการจัดสรร	33	50.8	32	49.2
4. ระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้า	40	62.5	24	37.5
5. ระบบการระบายน้ำ	43	66.2	22	33.8
6. ระบบบำบัดน้ำเสีย	34	53.1	30	46.9
7. ระบบไฟฟ้า	51	79.7	13	20.3
8. ระบบประปา	52	81.2	12	18.8
9. ระบบโทรศัพท์	48	80.0	12	20.0
10. สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็น	25	42.4	34	57.6

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการว่าข้อกำหนดหมวดใดบ้างที่เหมาะสมและหมวดใดที่เป็นปัญหาในการประกอบธุรกิจนั้นพบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าข้อกำหนดจัดสรรแต่ละหมวดเหมาะสมดีแล้ว มีเพียงหมวดที่ 10 ที่ผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นปัญหาและอุปสรรคในการประกอบการ

จากคำถามข้อที่ 2. ผู้ประกอบการคิดว่าข้อกำหนดจัดสรรที่ดินข้อใดที่เป็นปัญหาหรืออุปสรรคต่อการดำเนินโครงการมากที่สุด

ตารางที่ 26 ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ที่ผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นปัญหามากที่สุด

หมวดที่	จำนวน	ร้อยละ
1. หลักเกณฑ์ในการวางแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน	17	28.8
2. โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน	6	10.2
3. ขนาดและเนื้อที่ของพื้นที่ทำการจัดสรร	14	23.7
4. ระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้า	6	10.2
5. ระบบการระบายน้ำ	-	-
6. ระบบบำบัดน้ำเสีย	-	-
7. ระบบไฟฟ้า	4	6.8
8. ระบบประปา	1	1.7
9. ระบบโทรศัพท์	1	1.7
10. สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็น	11	18.6
รวม	59	100

ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินหมวดที่ผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นปัญหาในการประกอบการมากที่สุดคือ หมวดที่ 1 หลักเกณฑ์ในการวางแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน มีผู้ตอบจำนวน 17 รายคิดเป็นร้อยละ 28.8 หมวดที่มีปัญหารองลงมาได้แก่หมวดที่ 3 ขนาดและพื้นที่ของที่ดินทำการจัดสรร มีผู้ตอบจำนวน 14 รายคิดเป็นร้อยละ 23.7 และหมวดที่ 10 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็น มีผู้ตอบจำนวน 11 รายคิดเป็นร้อยละ 18.6 ส่วนหมวดที่ผู้ประกอบการเห็นว่าไม่เป็นปัญหาคือ หมวดที่ 5 ระบบการระบายน้ำ และหมวดที่ 6 ระบบบำบัดน้ำเสีย

จากคำถามข้อที่ 3. ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดินหมวดต่าง ๆ

หมวดที่ 1 หลักเกณฑ์ในการวางแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน

1. การกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ตารางที่ 27 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อ ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 หมวดที่ 1

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	28	65.1	15	34.9	43	66.2
กลุ่มที่ 2	10	66.7	5	33.3	15	23.1
กลุ่มที่ 3	4	57.1	3	42.9	7	10.8
ไม่ตอบ	-	-	-	-	2	-
รวม	42	64.6	23	35.4	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการในประเด็นของหมวดที่ 1 นี้ผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสมแล้วจำนวน 42 รายคิดเป็นร้อยละ 64.6 และเห็นว่าควรแก้ไขจำนวน 23 รายคิดเป็นร้อยละ 35.4 เมื่อแบ่งความคิดเห็นตามกลุ่มผู้ประกอบการแล้วเป็นดังนี้

ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 28 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 65.1 เห็นว่าควรแก้ไข 15 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 34.9

## หมวดที่ 2 โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

### 1. การกำหนดให้ผู้ซื้อหรือผู้รับกรรมสิทธิ์คนต่อไปจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค\*

ตารางที่ 28 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดที่ 2

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	38	86.4	6	13.6	44	65.7
กลุ่มที่ 2	14	87.5	2	12.5	16	23.9
กลุ่มที่ 3	7	100	-	0	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-
รวม	59	88.1	8	11.9	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับหมวดที่ 2 นี้มีผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสม 59 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 88.1 และเห็นว่าควรแก้ไข 8 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 11.9 โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสม 38 รายหรือร้อยละ 86.4 และเห็นว่าควรแก้ไข 6 รายหรือร้อยละ 13.6 ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 14 รายหรือร้อยละ 87.5 เห็นว่าควรแก้ไข 2 รายหรือร้อยละ 12.5 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสมทั้ง 7 ราย

\* สรุปความมาจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดินพ.ศ.2535 ข้อที่ 9.3 และ 9.4

หมวดที่ 3 ขนาดและเนื้อที่ของพื้นที่ทำการจัดสรร

1. การกำหนดขนาดของแปลงที่ดินเป็น ใหญ่ กลาง เล็ก \*

ตารางที่ 29 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดหมวดที่ 3 ประเด็นที่ 1

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	29	65.9	15	34.1	44	66.7
กลุ่มที่ 2	11	73.3	4	26.7	15	22.7
กลุ่มที่ 3	5	71.4	2	28.6	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	45	68.2	21	31.8	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดหมวดที่ 3 ประเด็นที่ 1 นี้ ผู้ประกอบการจำนวน 45 รายหรือร้อยละ 68.2 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 21 รายหรือร้อยละ 31.8 เห็นว่าควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสมจำนวน 29 รายหรือร้อยละ 65.9 และเห็นว่าควรแก้ไข 15 รายหรือร้อยละ 34.1 ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสมจำนวน 11 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 73.3 และเห็นว่าควรแก้ไข 4 รายหรือร้อยละ 26.7 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสม 5 รายหรือร้อยละ 71.4 และเห็นว่าควรแก้ไข 2 รายหรือร้อยละ 28.6

\* จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 10

2. การกำหนดชนิดของที่อยู่อาศัยเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์\*

ตารางที่ 30 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อ ข้อกำหนดฯ หมวดที่ 3 ประเด็นที่ 2

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	33	75.0	11	25.0	44	65.7
กลุ่มที่ 2	11	68.8	5	31.3	16	23.9
กลุ่มที่ 3	5	71.4	2	28.6	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-
รวม	49	73.1	18	26.9	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดในหมวดที่ 3 ประเด็นที่ 2 นี้ ผู้ประกอบการจำนวน 49 รายหรือร้อยละ 73.1 เห็นว่าเหมาะสม และ 18 รายหรือร้อยละ 26.9 เห็นว่าควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 33 ราย หรือร้อยละ 75.0 และ 11 รายหรือร้อยละ 25.0 เห็นว่าควรแก้ไข ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีผู้เห็นว่าเหมาะสมแล้ว 11 รายหรือร้อยละ 68.8 และเห็นว่าควรแก้ไข 5 รายหรือร้อยละ 31.3 และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มีผู้เห็นว่าเหมาะสม 5 รายหรือร้อยละ 71.4 และเห็นว่าควรแก้ไข 2 รายหรือร้อยละ 28.6

\* จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 12

3. การกำหนดพื้นที่ต่ำสุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์\*

ตารางที่ 31 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดหมวดที่ 3 ประเด็นที่ 3

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	28	63.6	16	36.4	44	65.7
กลุ่มที่ 2	8	50.0	8	50.0	16	23.9
กลุ่มที่ 3	4	57.1	3	42.9	7	10.4
ไม่ตอบ	-	-	-	-	-	-
รวม	40	59.7	27	40.3	67	100

สำหรับข้อกำหนดหมวดที่ 3 ประเด็นที่ 3 นี้มีผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสมแล้วจำนวน 40 รายหรือร้อยละ 59.7 และเห็นว่าควรแก้ไข 27 รายหรือร้อยละ 40.3 โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสมจำนวน 28 รายหรือร้อยละ 63.6 เห็นว่าควรแก้ไข 16 รายหรือร้อยละ 36.4 กลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสมและควรแก้ไขจำนวน 8 รายเท่า ๆ กัน และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มีผู้เห็นว่าเหมาะสม 4 รายหรือร้อยละ 57.1 และเห็นว่าควรแก้ไข 3 ราย หรือร้อยละ 42.9

\* จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 12.1-12.4



4. กรณีให้อำนาจคณะกรรมการใช้ดุลยพินิจในการปรับขนาดที่ดินที่เห็นว่าเป็นเศษเสี้ยว\*

ตารางที่ 32. ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดหมวดที่ 3 ประเด็นที่ 4

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	28	65.1	15	34.9	43	66.2
กลุ่มที่ 2	9	60.0	6	40.0	15	23.1
กลุ่มที่ 3	3	42.9	4	57.1	7	10.8
ไม่ตอบ	-	-	-	-	2	-
รวม	40	61.5	25	38.5	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการในประเด็นที่ 4 ของหมวดที่ 3 นี้มีผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสม 40 ราย คิดเป็นร้อยละ 61.5 และเห็นว่าควรแก้ไข 25 รายหรือร้อยละ 38.5 โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสม 28 ราย หรือร้อยละ 65.1 และเห็นว่าควรแก้ไข 15 รายหรือร้อยละ 34.9 ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม จำนวน 9 รายหรือร้อยละ 60.0 และเห็นว่าควรแก้ไข 6 รายหรือร้อยละ 40 ส่วนกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสมจำนวน 3 รายหรือร้อยละ 42.9 และเห็นว่าควรแก้ไข 4 รายหรือร้อยละ 57.1 ในประเด็นที่ 4 นี้ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มีความเห็นว่าควรแก้ไขมากกว่าซึ่งไม่ตรงกับกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ที่ส่วนใหญ่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว

\* สรุปความจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อ 15

หมวดที่ 4 ระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้า

1 การกำหนดขนาดของถนนในโครงการตามจำนวนแปลงที่ดินที่กำหนดไว้<sup>17</sup>

ตารางที่ 33 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 1

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	33	76.7	10	23.3	43	65.2
กลุ่มที่ 2	11	68.8	5	31.3	16	24.2
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	50	75.8	16	24.2	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรในหมวดที่ 4 ประเด็นที่ 1 นี้ 50 รายหรือร้อยละ 75.8 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว และอีก 16 รายหรือร้อยละ 24.2 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสมจำนวน 33 รายหรือร้อยละ 76.7 และ 10 รายหรือร้อยละ 23.3 เห็นว่าควรแก้ไข กลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 11 รายหรือร้อยละ 68.8 และเห็นว่าควรแก้ไข 5 รายหรือร้อยละ 31.3 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสม 6 รายหรือร้อยละ 85.7 และเห็นว่าควรแก้ไข 1 รายหรือร้อยละ 14.3

\* จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 17

2. การกำหนดให้สร้างทางเท้าบนถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์\*

ตารางที่ 34 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 2

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	19	44.2	24	55.8	43	66.2
กลุ่มที่ 2	12	80.0	3	20.0	15	23.1
กลุ่มที่ 3	5	71.4	2	28.6	7	10.8
ไม่ตอบ	-	-	-	-	2	-
รวม	36	55.4	29	44.6	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดหมวดที่ 4 ในประเด็นที่ 2 ผู้ประกอบการจำนวน 36 รายหรือร้อยละ 55.4 เห็นว่าเหมาะสม อีก 29 รายหรือร้อยละ 44.6 เห็นว่าควรแก้ไข ทั้งนี้ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 มีผู้เห็นว่าเหมาะสม 19 ราย หรือร้อยละ 44.2 และมีผู้เห็นว่าควรปรับปรุงแก้ไขจำนวน 24 รายหรือร้อยละ 55.8 ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 12 รายหรือร้อยละ 80.0 และเห็นว่าควรแก้ไข 3 รายหรือร้อยละ 20 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 เห็นว่าเหมาะสม 5 รายหรือร้อยละ 71.4 และอีก 2 รายหรือร้อยละ 28.6 เห็นว่าควรแก้ไข

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับประเด็นนี้ ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 และ 3 ส่วนใหญ่มีความเห็นว่ามีเหมาะสมแล้ว ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 ซึ่งเป็นกลุ่มที่มากที่สุดกลับเห็นว่าข้อกำหนดประเด็นนี้สมควรแก้ไข

\* ดัดทอนข้อความจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 22

3. การกำหนดให้ความยาวของถนนมีความยาวเป็นแนวตรงไม่เกิน 600 เมตร\*

ตารางที่ 35 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 3

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	16	39.0	25	61.0	41	64.1
กลุ่มที่ 2	7	43.8	9	56.3	16	25.0
กลุ่มที่ 3	3	42.9	4	57.1	7	10.9
ไม่ตอบ	-	-	-	-	3	-
รวม	26	40.6	38	59.4	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดในหมวดที่ 4 ประเด็นที่ 3 เป็นดังนี้คือ ผู้ประกอบการจำนวน 26 รายหรือร้อยละ 40.6 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 38 รายหรือร้อยละ 59.4 เห็นว่าสมควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสมจำนวน 16 รายหรือร้อยละ 39.0 อีก 25 รายหรือร้อยละ 61.0 เห็นว่าควรแก้ไข ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 จำนวน 7 รายหรือร้อยละ 43.8 เห็นว่าเหมาะสม อีก 9 รายหรือร้อยละ 56.3 เห็นว่าสมควรแก้ไข และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มีผู้ประกอบการจำนวน 3 รายหรือร้อยละ 42.9 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 4 รายหรือร้อยละ 57.1 เห็นว่าสมควรแก้ไข

\* ดัดทอนข้อความจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 20

4. การกำหนดให้มีที่จอดรถในพื้นที่ที่ข้อกำหนดระบุไว้(ในข้อกำหนดจัดสรรข้อที่ 21)

ตารางที่ 36 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อข้อกำหนดหมวดที่ 4 ประเด็นที่ 4

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	25	61.0	16	39.0	41	65.1
กลุ่มที่ 2	11	73.3	4	26.7	15	23.8
กลุ่มที่ 3	5	71.4	2	28.6	7	11.1
ไม่ตอบ	-	-	-	-	4	-
รวม	41	65.1	22	34.9	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดหมวดที่ 4 ประเด็นที่ว่าปรากฏว่า ผู้ประกอบการจำนวน 41 รายหรือร้อยละ 65.1 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 22 รายหรือร้อยละ 34.9 เห็นว่าควรแก้ไข โดยผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 25 รายหรือร้อยละ 61.0 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 16 รายหรือร้อยละ 39.0 เห็นว่าควรแก้ไข ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 จำนวน 11 รายหรือร้อยละ 73.3 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว อีก 4 รายหรือร้อยละ 26.7 เห็นว่าควรแก้ไข และกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 จำนวน 5 รายหรือร้อยละ 71.4 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 2 รายหรือร้อยละ 28.6 เห็นว่าควรแก้ไข

5. การกำหนดมาตรฐานที่กลับรถตามลักษณะของที่กลับรถแบบต่าง ๆ \*

ตารางที่ 37 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯหมวดที่ 4 ประเด็นที่ 5

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	32	76.2	10	23.8	42	65.6
กลุ่มที่ 2	8	53.3	7	46.7	15	23.4
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	10.9
ไม่ตอบ	-	-	-	-	3	-
รวม	46	71.9	18	28.1	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรในหมวดที่ 4 ประเด็นที่ 5 พบว่า ผู้ประกอบการจำนวน 46 รายหรือร้อยละ 71.9 เห็นว่าประเด็นนี้เหมาะสมดีแล้ว ส่วนอีก 18 รายหรือร้อยละ 28.1 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 32 รายหรือร้อยละ 76.2 เห็นว่าเหมาะสม อีก 10 รายหรือร้อยละ 23.8 เห็นว่าสมควรแก้ไข ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 จำนวน 8 รายหรือร้อยละ 53.3 เห็นว่าเหมาะสม อีก 7 รายหรือร้อยละ 46.7 เห็นว่าควรแก้ไข และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 จำนวน 6 รายหรือร้อยละ 85.7 เห็นว่าเหมาะสม อีก 1 รายหรือร้อยละ 14.3 เห็นว่าควรแก้ไข

\* จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 27

6. การให้ดุลพินิจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการปรับเปลี่ยนขนาดทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชันทางเดียว ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และส่วนประกอบของถนนได้\*

ตารางที่ 38 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดจัดสรรหมวดที่ 4 ประเด็นที่ 6

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	25	59.5	17	40.5	42	65.6
กลุ่มที่ 2	7	46.7	8	53.3	15	23.4
กลุ่มที่ 3	4	57.1	3	42.9	7	10.9
ไม่ตอบ	-	-	-	-	3	-
รวม	36	56.3	28	43.8	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดหมวดที่ 4 ประเด็นที่ 6 ผู้ประกอบการที่เห็นว่าเหมาะสมมีจำนวน 36 รายหรือร้อยละ 56.3 ส่วนผู้ที่เห็นว่าควรแก้ไขมี 28 รายหรือร้อยละ 43.8 โดยแยกเป็นผู้ประกอบการในกลุ่มที่ 1 เห็นว่าเหมาะสม 25 รายหรือร้อยละ 59.5 อีก 17 รายหรือร้อยละ 40.5 เห็นว่าควรแก้ไข ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 เห็นว่าเหมาะสม 7 รายหรือร้อยละ 46.7 และ อีก 8 รายหรือร้อยละ 53.3 เห็นว่าควรแก้ไข และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 จำนวน 4 รายหรือร้อยละ 57.1 เห็นว่าเหมาะสม อีก 3 รายหรือร้อยละ 42.9 เห็นว่าควรแก้ไข สำหรับข้อกำหนดจัดสรรประเด็นนี้ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีความเห็นแตกต่างจากกลุ่มที่ 1 และ 3 คือ ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 ส่วนใหญ่เห็นว่าควรแก้ไข ส่วนกลุ่มที่ 1 และ 3 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว

\* สรุปลความจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2535 ข้อที่ 30

## หมวดที่ 5 ระบบการระบายน้ำ

## 1. การกำหนดระบบระบายน้ำเสียและน้ำฝน\*

ตารางที่ 39 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อข้อกำหนดหมวดที่ 5 ประเด็น 1

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	35	83.3	7	16.7	42	64.6
กลุ่มที่ 2	11	68.8	5	31.3	16	24.6
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	10.8
ไม่ตอบ	-	-	-	-	2	-
รวม	52	80.0	13	20.0	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรในหมวดที่ 5 ประเด็นที่ 1 มีผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสม 52 รายหรือร้อยละ 80.0 เห็นว่าควรแก้ไข 13 รายหรือร้อยละ 20.0 โดยแบ่งเป็นผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 35 รายหรือร้อยละ 83.3 เห็นว่าเหมาะสม อีก 7 รายหรือร้อยละ 16.7 เห็นว่าควรแก้ไข กลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 จำนวน 11 รายหรือร้อยละ 68.8 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 5 รายหรือร้อยละ 31.3 เห็นว่าควรแก้ไข และกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 จำนวน 6 รายหรือร้อยละ 85.7 เห็นว่าเหมาะสม และอีก 1 รายหรือร้อยละ 14.3 เห็นว่าควรแก้ไข

\* สรุปความจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2535 ข้อที่ 31-32



2. การจัดทำแผนผังระบบระบายน้ำ รายการคำนวณทางวิชาการตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนด\*

ตารางที่ 40 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 5 ประเด็นที่ 2

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	35	83.3	7	16.7	42	64.6
กลุ่มที่ 2	10	62.5	6	37.5	16	24.6
กลุ่มที่ 3	7	100	-	0	7	10.8
ไม่ตอบ	-	-	-	-	2	-
รวม	52	80.0	13	20	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดหมวดที่ 5 ประเด็นที่ 2 ผู้ประกอบการที่เห็นว่าประเด็นนี้เหมาะสมแล้วมีจำนวน 52 รายหรือร้อยละ 80 และผู้ที่เห็นว่าควรแก้ไขมี 13 รายหรือร้อยละ 20 โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 35 รายหรือร้อยละ 83.3 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว ส่วนอีก 7 รายหรือร้อยละ 16.7 เห็นว่าควรแก้ไข ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 จำนวน 10 รายหรือร้อยละ 62.5 เห็นว่าเหมาะสม อีก 6 รายหรือร้อยละ 37.5 เห็นว่าควรแก้ไข และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 ผู้ประกอบการทั้ง 7 รายเห็นว่าข้อกำหนดประเด็นนี้เหมาะสมดีแล้ว

หมวดที่ 6 ระบบบำบัดน้ำเสีย

\* จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 34

## 1. การกำหนดคุณสมบัติของน้ำเสีย\*

ตารางที่ 41 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดจัดสรรหมวดที่ 6 ประเด็นที่ 1

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	38	88.4	5	11.6	43	65.2
กลุ่มที่ 2	11	68.8	5	31.3	16	24.2
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	55	83.3	11	16.7	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดหมวดที่ 6 ประเด็นที่ 1 มีผู้ประกอบการที่เห็นว่าเหมาะสมจำนวน 55 รายหรือร้อยละ 83.3 และเห็นว่าควรแก้ไข 11 รายหรือร้อยละ 16.7 โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 38 รายหรือร้อยละ 88.4 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 5 รายหรือร้อยละ 11.6 เห็นว่าควรแก้ไข กลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 จำนวน 11 รายหรือร้อยละ 68.8 เห็นว่าเหมาะสม อีก 5 รายหรือร้อยละ 31.3 เห็นว่าควรแก้ไข และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มีผู้ประกอบการจำนวน 6 รายหรือร้อยละ 85.7 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 1 รายหรือร้อยละ 14.3 เห็นว่าควรแก้ไข

\* จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 36

2. การกำหนดให้แสดงแผนผังระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้ในโครงการ\*

ตารางที่ 42 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 6 ประเด็นที่ 2

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	38	88.4	5	11.6	43	65.2
กลุ่มที่ 2	14	87.5	2	12.5	16	24.2
กลุ่มที่ 3	7	100	-	0	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	59	89.4	7	10.6	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดินในหมวดที่ 6 ประเด็นที่ 2 นี้ ผู้ประกอบการจำนวน 59 รายหรือร้อยละ 89.4 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว อีก 7 รายหรือร้อยละ 10.6 เห็นว่าควรแก้ไขโดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 มีจำนวน 38 รายหรือร้อยละ 88.4 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว และอีก 5 รายหรือร้อยละ 11.6 เห็นว่าควรแก้ไข ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีผู้ประกอบการจำนวน 14 รายหรือร้อยละ 87.5 ที่เห็นว่ามีเหมาะสมแล้ว อีก 2 รายหรือร้อยละ 12.5 เห็นว่าควรแก้ไข ส่วนในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 ผู้ประกอบการทั้ง 7 รายเห็นว่าประเด็นนี้เหมาะสมแล้ว

\* สรุปลงความจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 37

### 3. เจื่อนใจในการจัดทำแผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย\*

ตารางที่ 43 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 6 ประเด็นที่ 3

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	38	88.4	5	11.6	43	65.2
กลุ่มที่ 2	10	62.5	6	37.5	16	24.2
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	54	81.8	12	18.2	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรหมวดที่ 6 ในประเด็นที่ 3 มีผู้ประกอบการจำนวน 54 รายหรือร้อยละ 81.8 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว อีก 12 รายหรือร้อยละ 18.2 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 จำนวน 38 รายหรือร้อยละ 88.4 เห็นว่าเหมาะสม และ 5 รายหรือร้อยละ 11.6 เห็นว่าควรแก้ไข กลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีผู้ประกอบการเห็นว่าประเด็นนี้เหมาะสมแล้ว 10 รายหรือร้อยละ 62.5 และมีผู้เห็นว่าควรแก้ไข 6 รายหรือร้อยละ 37.5 ส่วนในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มี 6 รายหรือร้อยละ 85.7 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว อีก 1 รายหรือร้อยละ 14.3 เห็นว่าควรแก้ไข

\* จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 38

## หมวดที่ 7 ระบบไฟฟ้า

ตารางที่ 44 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 7

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	37	90.2	4	9.8	41	65.1
กลุ่มที่ 2	13	86.7	2	13.3	15	23.8
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	11.1
ไม่ตอบ	-	-	-	-	4	-
รวม	56	88.9	7	11.1	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับหมวดที่ 7 ของข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน มีผู้ประกอบการจำนวน 56 รายหรือร้อยละ 88.9 เห็นว่าข้อกำหนดหมวดนี้เหมาะสมแล้ว อีก 7 รายหรือร้อยละ 11.1 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 มีผู้เห็นว่าเหมาะสมจำนวน 37 รายหรือร้อยละ 90.2 และเห็นว่าควรแก้ไขจำนวน 4 รายหรือร้อยละ 9.8 ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีผู้ประกอบการจำนวน 13 รายหรือร้อยละ 86.7 เห็นว่าประเด็นนี้เหมาะสมแล้ว อีก 2 รายหรือร้อยละ 13.3 เห็นว่าควรแก้ไข และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มี 6 รายหรือร้อยละ 85.7 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว อีก 1 รายหรือร้อยละ 14.3 เห็นว่าควรแก้ไข

## หมวดที่ 8 ระบบประปา

ตารางที่ 45 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 8

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	37	90.2	4	9.8	41	65.1
กลุ่มที่ 2	13	86.7	2	13.3	15	23.8
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	11.1
ไม่ตอบ	-	-	-	-	4	-
รวม	56	88.9	7	11.1	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดินหมวดที่ 8 มีผู้ประกอบการจำนวน 56 ราย หรือร้อยละ 88.9 เห็นว่าข้อกำหนดหมวดนี้เหมาะสมแล้ว อีก 7 รายหรือร้อยละ 11.1 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 มีผู้เห็นว่าเหมาะสมจำนวน 37 รายหรือร้อยละ 90.2 และเห็นว่าควรแก้ไข 4 รายหรือร้อยละ 9.8 ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการจำนวน 13 รายหรือร้อยละ 86.7 เห็นว่าเหมาะสม อีก 2 รายหรือร้อยละ 13.3 เห็นว่าควรแก้ไข และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มีผู้ประกอบการ 6 รายหรือร้อยละ 85.7 เห็นว่าประเด็นนี้เหมาะสมแล้ว อีก 1 รายหรือร้อยละ 14.3 เห็นว่าควรแก้ไข

## หมวดที่ 9 ระบบโทรศัพท์

ตารางที่ 46 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 9

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	36	87.8	5	12.2	41	65.1
กลุ่มที่ 2	13	86.7	2	13.3	15	23.8
กลุ่มที่ 3	6	85.7	1	14.3	7	11.1
ไม่ตอบ	-	-	-	-	4	-
รวม	55	87.3	8	12.7	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดินในหมวดที่ 9 มีผู้ประกอบการ 55 รายหรือร้อยละ 87.3 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนผู้ประกอบการอีก 8 รายหรือร้อยละ 12.7 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการ 36 รายหรือร้อยละ 87.8 เห็นว่าเหมาะสม อีก 5 รายหรือร้อยละ 12.2 เห็นว่าควรแก้ไข ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีผู้ประกอบการจำนวน 13 รายหรือร้อยละ 86.7 เห็นว่าเหมาะสม อีก 2 รายหรือร้อยละ 13.3 เห็นว่าควรแก้ไข และในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 มีผู้ประกอบการจำนวน 6 รายหรือร้อยละ 85.7 เห็นว่าเหมาะสมและอีก 8 รายหรือร้อยละ 12.7 เห็นว่าควรแก้ไข

หมวดที่ 10 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเ็

1. การกำหนดพื้นที่ส่วนกลางร้อยละ 5 สำหรับที่สาธารณประโยชน์\*

ตารางที่ 47 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดหมวดที่ 10 ประเด็นที่ 1

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	27	62.8	16	37.2	43	65.2
กลุ่มที่ 2	9	56.3	7	43.8	16	24.2
กลุ่มที่ 3	1	14.3	6	85.7	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	37	56.1	29	43.9	67	100

สำหรับความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดินในหมวดที่ 10 ซึ่งเป็นหมวดสุดท้าย นั้น ความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อประเด็นที่ 1 ของหมวดที่ 10 นี้ มีผู้ประกอบการจำนวน 37 รายหรือ ร้อยละ 56.1 เห็นว่าประเด็นนี้เหมาะสมแล้ว อีก 29 รายหรือร้อยละ 43.9 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ ประกอบการกลุ่มที่ 1 มี 27 รายหรือร้อยละ 62.8 เห็นว่าเหมาะสมแล้ว อีก 16 รายหรือร้อยละ 37.2 เห็นว่าควร แก้ไข ส่วนกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีจำนวน 9 รายหรือร้อยละ 56.3 ที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว อีก 7 รายหรือ ร้อยละ 43.8 เห็นว่าควรแก้ไข ในขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 ซึ่งได้รับผลกระทบจากข้อกำหนดประเด็นนี้ค่อนข้างมากกว่าสองกลุ่มแรกมีเพียง 1 รายหรือร้อยละ 14.3 เท่านั้นที่เห็นว่าเหมาะสมส่วนอีก 6 รายหรือร้อยละ 85.7 เห็นว่าควรแก้ไข

\* จากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 45.1



2. การกำหนดให้มีโรงเรียนอนุบาลในการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่\*

ตารางที่ 48 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 2

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	24	55.8	19	44.2	43	65.2
กลุ่มที่ 2	7	43.8	9	56.3	16	24.2
กลุ่มที่ 3	3	42.9	4	57.1	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	34	51.5	32	48.5	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับประเด็นที่ 2 ในข้อกำหนดจัดสรรหมวดที่ 10 นี้ มีผู้ประกอบการจำนวน 34 รายหรือร้อยละ 51.5 เห็นว่าเหมาะสม อีก 32 รายหรือร้อยละ 48.5 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 มีผู้เห็นว่าเหมาะสม 24 รายหรือร้อยละ 55.8 อีก 19 รายหรือร้อยละ 44.2 เห็นว่าควรแก้ไข ในขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ส่วนใหญ่แล้วเห็นว่าควรจะแก้ไขในประเด็นนี้โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีผู้เห็นว่าเหมาะสม 7 รายหรือร้อยละ 43.8 และอีก 9 รายหรือร้อยละ 56.3 เห็นว่าควรแก้ไข ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 นั้น 3 รายหรือร้อยละ 42.9 เห็นว่าเหมาะสม อีก 4 รายหรือร้อยละ 57.1 เห็นว่าควรแก้ไข ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 และ 3 มักจะลงทุนในแปลงที่ดินขนาดใหญ่และมีจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรจำนวนมาก จึงได้รับผลกระทบมากกว่าผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 ซึ่งลงทุนในที่ดินที่มีขนาดและจำนวนแปลงน้อยกว่าจึงไม่ต้องเจียดเงินลงทุนส่วนหนึ่งมาก่อตั้งโรงเรียนอนุบาล

\* สรุปลงความจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 45.3

## 3. การจัดเก็บและทำลายขยะภายในโครงการ\*

ตารางที่ 49 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 3

กลุ่มผู้ประกอบการ	เหมาะสม		ควรแก้ไข		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กลุ่มที่ 1	23	53.5	20	46.5	43	65.2
กลุ่มที่ 2	10	62.5	6	37.5	16	24.2
กลุ่มที่ 3	3	42.9	4	57.1	7	10.6
ไม่ตอบ	-	-	-	-	1	-
รวม	36	54.5	30	45.5	67	100

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับประเด็นสุดท้ายของข้อกำหนดจัดสรรที่ดินนี้ มีผู้ประกอบการจำนวน 36 รายหรือร้อยละ 54.5 เห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 30 รายหรือร้อยละ 45.5 เห็นว่าควรแก้ไข โดยในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1 มีผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสม 23 รายหรือร้อยละ 53.5 อีก 20 รายหรือร้อยละ 46.5 เห็นว่าควรแก้ไข ในกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2 มีผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสม 10 รายหรือร้อยละ 62.5 และเห็นว่าการแก้ไข 6 รายหรือร้อยละ 37.5 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3 นั้นเห็นว่าประเด็นนี้เหมาะสมจำนวน 3 ราย หรือร้อยละ 42.9 อีก 4 รายหรือร้อยละ 57.1 เห็นว่าควรแก้ไข

\* สรุปความจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อที่ 46

โดยสรุปจากประเด็นต่าง ๆ ในข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ที่ได้สอบถามผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ เมื่อใช้เกณฑ์การพิจารณาโดยถือว่าประเด็นใดที่มีผู้ให้ความเห็นว่าควรแก้ไขตั้งแต่ร้อยละ 40 ขึ้นไป(ตามที่ได้ตกลงไว้ในข้อตกลงในบทที่ 3 ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้) ประเด็นเหล่านั้นจะถือว่าสมควรแก้ไข และนำมาอภิปรายต่อไป ดังนั้นจากผลการสำรวจมีประเด็นที่เหมาะสมและควรแก้ไขดังนี้

**ประเด็นที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเหมาะสมแล้วมีดังต่อไปนี้**

หมวดที่ 1 หลักเกณฑ์ในการวางแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน

หมวดที่ 2 โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

หมวดที่ 3 ประเด็นที่ 1 การกำหนดขนาดของแปลงที่ดินเป็น ใหญ่ กลาง เล็ก

หมวดที่ 3 ประเด็นที่ 2 การกำหนดชนิดของที่อยู่อาศัยเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์

หมวดที่ 3 ประเด็นที่ 4 กรณีให้อำนาจคณะกรรมการใช้ดุลยพินิจในการปรับขนาดที่ดินที่เห็นว่าเป็นเศษเสี้ยว

หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 1 การกำหนดขนาดของถนนในโครงการตามจำนวนแปลงที่ดินที่กำหนดไว้

หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 4 การกำหนดให้มีที่จอดรถในพื้นที่ที่ข้อกำหนดระบุไว้(ในข้อกำหนดจัดสรรข้อที่ 21)

หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 5 การกำหนดมาตรฐานที่กลับรถตามลักษณะของที่กลับรถแบบต่าง ๆ

หมวดที่ 5 ประเด็นที่ 1 การกำหนดระบบระบายน้ำเสียและน้ำฝน

หมวดที่ 5 ประเด็นที่ 2 การจัดทำแผนผังระบบระบายน้ำ รายการคำนวณทางวิชาการ

หมวดที่ 6 ประเด็นที่ 1 การกำหนดคุณสมบัติของน้ำทิ้ง

หมวดที่ 6 ประเด็นที่ 2 การกำหนดให้แสดงระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้ในโครงการ

หมวดที่ 6 ประเด็นที่ 3 เงื่อนไขในการจัดทำแผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย

หมวดที่ 7 ระบบไฟฟ้า

หมวดที่ 8 ระบบประปา

หมวดที่ 9 ระบบโทรศัพท์

**ประเด็นที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าควรแก้ไขมีดังต่อไปนี้**

หมวดที่ 3 ประเด็นที่ 3 การกำหนดพื้นที่ต่ำสุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และ อาคารพาณิชย์

หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 2 การกำหนดให้สร้างทางเท้าบนถนนทุกเส้นในโครงการ

หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 3 การกำหนดให้ความยาวของถนนมีความยาวเป็นแนวตรงไม่เกิน 600 เมตร

หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 6 การให้ดุลยพินิจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการปรับเปลี่ยนขนาดทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และส่วนประกอบของถนนได้

หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 1 การกำหนดพื้นที่ส่วนกลางร้อยละ 5 สำหรับที่สาธารณประโยชน์

หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 2 การกำหนดให้มีโรงเรียนอนุบาลในการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่

หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 3 การจัดเก็บและทำลายขยะภายในโครงการ

จากทั้งเจ็ดประเด็นที่ผู้ประกอบการเห็นว่าควรแก้ไขผู้ประกอบการได้ให้ความเห็นไว้ดังนี้

หมวดที่ 3 ประเด็นที่ 3 การกำหนดพื้นที่ต่ำสุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และ อาคารพาณิชย์

ตารางที่ 50 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 3 ประเด็นที่ 3

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. ผู้ประกอบการเห็นว่าไม่ควรกำหนดขนาดพื้นที่ตายตัว ควรจะให้เป็นไปตามกลไกของตลาด ความสามารถในการออกแบบของสถาปนิก และความต้องการของผู้บริโภค	9	64.3
2. ควรจะกำหนดโดยดูจากโซนที่อยู่อาศัยแต่ละโซนเป็นหลัก	3	21.4
3. ควรกำหนดประเภทของที่อยู่อาศัยให้หลากหลายมากกว่าในปัจจุบัน	2	14.3
รวม	14	100

จากความคิดเห็นของผู้ประกอบการบางรายเกี่ยวกับประเด็นนี้ ผู้ประกอบการเห็นว่าควรให้กลไกตลาดเป็นตัวกำหนดขนาดของที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งที่ดีกว่าการกำหนดขนาดของที่อยู่อาศัยไว้ตายตัวว่าขนาดต่ำสุดควรจะเป็นเท่าใด เพราะคนที่รู้ดีที่สุดคือผู้ซื้อขายผู้ขาย การกำหนดพื้นที่ไว้ตายตัวจะเป็นการจำกัดจินตนาการของสถาปนิกในการออกแบบ เพราะขนาดที่ดินที่มีขนาดเล็กไม่จำเป็นจะต้องมีพื้นที่ใช้สอยน้อยเสมอไป ถ้าหากสถาปนิกมีความสามารถจริง ขนาดที่ดินขนาดเล็กก็สามารถออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยมากก็ได้

หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 2 การกำหนดให้สร้างทางเท้าบนถนนทุกเส้นในโครงการ

ตารางที่ 51 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 2

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. การกำหนดให้มีทางเท้าบนถนนทุกเส้นในโครงการเป็นการสิ้นเปลืองและทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้น	4	40.0
2. ควรกำหนดให้มีเฉพาะบนถนนหลักของโครงการส่วนถนนย่อยนั้นไม่จำเป็น	5	50.0
3. ในทางปฏิบัติมีการขอยกเลิกทางเท้าเป็นจำนวนมากเนื่องจากคิดปัญหาทางรถยนต์เข้า-ออก	1	10.0
รวม	10	100

โดยรวมแล้วในประเด็นนี้ผู้ประกอบการมองว่า ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างทางเท้าบนถนนทุกถนนในโครงการเพราะบางโครงการอาจทดแทนด้วยไหล่ทางได้ หรือในบางโครงการอาจจะไม่จำเป็นต้องใช้ทางเท้า นอกจากนี้การสร้างทางเท้ายังเป็นการสิ้นเปลืองและเพิ่มต้นทุนการก่อสร้างโดยไม่จำเป็น ทั้งนี้เมื่อต้นทุนสูงขึ้นผู้ประกอบการก็ต้องผลักภาระนี้ให้กับผู้ซื้อ โดยการเพิ่มราคา

หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 3 การกำหนดให้ความยาวของถนนมีความยาวเป็นแนวตรงไม่เกิน 600 เมตร

ตารางที่ 52 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 3

ความเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. เนื่องจากแปลงที่ดินแต่ละแห่งมีลักษณะต่างกันบางแห่งมีความยาวมากกว่าความกว้าง ดังนั้นการกำหนดความยาวของถนนจึงควรจะขึ้นกับลักษณะของแปลงที่ดินมากกว่า	7	77.8
2. การก่อสร้างถนนให้โค้งจะทำให้ต้นทุนสูงขึ้น	1	11.1
3. มีข้อกำหนดอื่นใช้อยู่แล้วไม่จำเป็นต้องกำหนดขึ้นมาอีก	1	11.1
รวม	9	100

การกำหนดให้ถนนในโครงการไม่ควรเป็นแนวตรงเกิน 600 เมตร เพราะถ้าเกินกว่านี้ก็ต้องหักแนวถนนความจริงแล้วเป็นเจตนาที่ดีที่ไม่ต้องการให้รถยนต์วิ่งโดยใช้ความเร็วเกินกำหนดและขาดความระมัดระวัง แต่ก็ต้องพิจารณาด้วยว่าในบางพื้นที่ที่ไม่ใช่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอาจจะไม่ได้ใช้รถยนต์เป็นพาหนะหลักในการเดินทาง เพราะฉะนั้นถนนแนวตรงเกิน 600 เมตรก็อาจจะไม่อันตรายอย่างที่คาดไว้ นอกจากนี้ที่ดินบางแปลงก็มีความยาวมากกว่าความกว้างดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องตัดถนนเป็นแนวยาว ถ้าหากให้หักโค้งส่วนถนนที่มีแนวยาวเกิน 600 เมตรก็จะทำให้พื้นที่ที่เหลือบริเวณโค้งนั้นใช้ประโยชน์ไม่ได้

หมวดที่ 4 ประเด็นที่ 6 การให้ดุลพินิจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการปรับเปลี่ยนขนาดทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กั๊บบรด และส่วนประกอบของถนนได้

ตารางที่ 53 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดหมวดที่ 4 ประเด็นที่ 6

ความเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. ไม่ควรให้เป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานในการตัดสินใจเพราะอาจจะมีการคอร์รัปชันได้	5	35.8
2. ควรกำหนดให้เป็นมาตรฐานที่แน่ชัดว่าควรจะใช้ปฏิบัติอย่างไรจึงจะถูกต้อง โดยไม่ต้องใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงาน	4	28.6
3. ควรให้เป็นหน้าที่ของสถาปนิกหรือวิศวกรในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบได้	3	21.4
4. ควรจะให้เจ้าของโครงการได้ชี้แจงเหตุผลที่กระทำไปเช่นนั้น	1	7.1
5. ควรให้เป็นหน้าที่ของกรมโยธาในการตรวจสอบ	1	7.1
รวม	14	100

การปล่อยให้การตัดสินใจเป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานนั้นอาจจะก่อให้เกิดปัญหาในกรณีความเห็นไม่ตรงกัน เช่นกรณีเดียวกัน ณ เวลาหนึ่งเจ้าหน้าที่เห็นว่าทำไม่ได้ แต่เมื่อระยะเวลาผ่านไปแล้วนำไปขออนุญาตใหม่เจ้าหน้าที่เห็นว่าถูกต้อง หรือ กรณีเดียวกันแต่ผู้ประกอบการคนละรายการตัดสินใจไม่เหมือนกันจะก่อให้เกิดปัญหาและอาจจะส่งผลให้มีการคอร์รัปชันตามมาถ้าผู้ประกอบการต้องการให้โครงการของตนได้รับใบอนุญาต

หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 1 การกำหนดพื้นที่ส่วนกลางร้อยละ 5 สำหรับที่สาธารณประโยชน์

ตารางที่ 54 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดหมวดที่ 10 ประเด็นที่ 1

ความเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. ที่สาธารณะไม่ควรมีขนาดใหญ่เพราะต้นทุนสูงยากแก่การดูแล	4	44.5
2. ไม่ควรกำหนดตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลาง	1	11.1
3. พื้นที่ส่วนกลางควรจะน้อยกว่า ร้อยละ 5	1	11.1
4. พื้นที่สาธารณประโยชน์น้อยไป	2	22.2
5. ควรเป็นไปในลักษณะให้โครงการชดเชยเงินให้ราชการไปดำเนินการ	1	11.1
รวม	9	100

การแบ่งพื้นที่ส่วนกลางไว้เป็นพื้นที่สาธารณประโยชน์ร้อยละ 5 นั้น ความจริงเป็นเรื่องที่ดี แต่เนื่องจากในความเป็นจริง หลังจากโครงการเสร็จสิ้นแล้วไม่มีผู้เข้ามารับผิดชอบดูแลในส่วนนี้ ดังนั้นพื้นที่ดังกล่าวจึงกลายเป็นพื้นที่ไร้ประโยชน์ไป นอกจากนี้การบำรุงรักษายังต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก ถ้าหากผู้อยู่อาศัยไม่ต้องการรับภาระก็จะไม่มีใครดูแล



หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 2 การกำหนดให้มีโรงเรียนอนุบาลในการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่

ตารางที่ 55 ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 2

ความเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. ปัจจุบันมีหมู่บ้านแต่ไม่มีนักเรียนเรียนกลายเป็นที่ทิ้งขยะ	3	42.8
2. การตั้งโรงเรียนอนุบาลยากต่อการบริหาร	3	42.8
3. ควรจะกำหนดความเหมาะสมในการที่จะมีโรงเรียนอนุบาลในรัศมีเท่าใดจากหมู่บ้านมากกว่าจะให้มีโรงเรียนอนุบาลในทุกโครงการ	1	14.4
รวม	7	100

การจัดการศึกษานั้นตามจริงแล้วเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องจัดให้มีโรงเรียนหรือสถานศึกษาขึ้น ถ้าหากต้องการให้เอกชนเข้ามามีส่วนรัฐควรกำหนดวิธีการและกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนกว่านี้ การที่โครงการขนาดใหญ่จะต้องมีโรงเรียนอนุบาลในทุกโครงการนั้นเป็นเรื่องสิ้นเปลืองทั้งด้านการดูแลและการบริหาร นอกจากนี้ก็ยังไม่แน่ว่าจะมีนักเรียนหรือไม่ เพราะในกรณีที่ผู้ปกครองให้ความสำคัญกับชื่อเสียงและคุณภาพของโรงเรียนเป็นหลัก ผู้ปกครองก็อาจจะไม่สนใจโรงเรียนในหมู่บ้านก็ได้ การจัดให้มีโรงเรียนอนุบาลในทุกโครงการนอกจากจะเป็นภาระแก่ผู้ประกอบการแล้ว ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยก็ต้องรับภาระต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นโดยไม่จำเป็น

หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 3 การจัดเก็บและทำลายขยะภายในโครงการ

ตารางที่ 56 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อข้อกำหนดฯ หมวดที่ 10 ประเด็นที่ 3

ความเห็น	จำนวน	ร้อยละ
1. เป็นหน้าที่ของเทศบาลและสุขาภิบาลในการดูแลเก็บขยะ	5	100
รวม	5	100

ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับประเด็นนี้ ผู้ประกอบการเห็นว่าการดูแลเก็บขยะเป็นหน้าที่ของเทศบาลและสุขาภิบาลในการจัดเก็บอยู่แล้ว ไม่ควรจะให้เอกชนมารับภาระในส่วนนี้อีก

4. ภายใต้ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินฉบับนี้ ผู้ประกอบการจะยังคงลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปหรือไม่

ตารางที่ 57 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ต้องลงทุนธุรกิจภายใต้ข้อกำหนดฉบับนี้

ความเห็น	จำนวน	ร้อยละ
ลงทุน	67	90.5
ไม่ลงทุน	7	9.5
รวม	74	100

แม้จะมีปัญหาเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดินฉบับนี้อยู่บ้าง แต่ผู้ประกอบการส่วนมากก็ยังคงดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยมีผู้ประกอบการจำนวน 67 รายหรือร้อยละ 90.5 บอกว่ายังคงลงทุนต่อ มีเพียง 7 รายหรือร้อยละ 9.5 เท่านั้นที่ไม่ลงทุนต่อแล้ว

5. หากผู้ประกอบการสามารถแก้ไขข้อกำหนดฉบับนี้ได้ผู้ประกอบการจะอย่างไร

ตารางที่ 59 วิธีการแก้ไขข้อกำหนดที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเหมาะสมที่สุด

วิธีการ	จำนวน	ร้อยละ
1. แก้ไขปรับปรุงเฉพาะส่วนที่เป็นปัญหาต่อการดำเนินโครงการ	67	90.5
2. ร่างข้อกำหนดฉบับใหม่แทนฉบับเดิม	7	9.5
3. ยกเลิกข้อกำหนดปัจจุบัน และไม่ต้องร่างใหม่ เพราะมีกฎหมายอื่นรองรับอยู่แล้ว	-	-
รวม	74	100

วิธีการที่ผู้ประกอบการต้องการจะแก้ไขข้อกำหนดฉบับนี้ก็คือ ต้องการให้แก้ไขข้อกำหนดบางข้อที่ยังเป็นปัญหาอยู่ให้เหมาะสมต่อไป โดยมีผู้ประกอบการต้องการแก้ไขปรับปรุงจำนวน 67 รายหรือร้อยละ 90.5 อีก 7 รายหรือร้อยละ 9.5 ต้องการให้ร่างกฎหมายใหม่ แต่ไม่มีรายใดที่ต้องการให้ยกเลิกและไม่ต้องร่างใหม่