

โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ตามหลักมาตรการ PUD
(Planned Unit Development): กรณีศึกษาโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2562
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS IN LARGE-SCALE REAL ESTATE DEVELOPMENT
UNDER THE PUD (PLANNED UNIT DEVELOPMENT) MEASURE: A CASE STUDY OF
KRUNGTHEP KREETHA ROAD PROJECT



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate
Development

Department of Housing
FACULTY OF ARCHITECTURE
Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ตามหลักมาตรการ PUD (Planned Unit Development): กรณีศึกษาโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่
โดย	นายจักรกฤษ วิสุทธินันท์
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัททิตย พานิชภักดิ์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	อาจารย์ ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิตฺติ)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ
.....	
(รองศาสตราจารย์ ดร.พนันท์ ตาปนานนท์)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัททิตย พานิชภักดิ์)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(อาจารย์ ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์)	
.....	กรรมการ
(อาจารย์ ดร.พัชพันธ์ ชาญสุนันท์)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขสิน)	

จักรกฤษ วิสุทธินันท์ : โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ตามหลักมาตรการ PUD (Planned Unit Development): กรณีศึกษาโครงการถนนกรุงเทพฯ-ตัดใหม่ . (OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS IN LARGE-SCALE REAL ESTATE DEVELOPMENT UNDER THE PUD (PLANNED UNIT DEVELOPMENT) MEASURE: A CASE STUDY OF KRUNGTHEP KREETHA ROAD PROJECT) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร.กมลทพิทย พานิชภัคดี, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อ. ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่มีความสำคัญต่อการพัฒนาเมือง สำนักงานวางแผนและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครได้กำหนดมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ หรือมาตรการ PUD (Planned Unit Development) ภายได้ (ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) เพื่อเป็นเครื่องมือในพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทั้งผู้ประกอบการ ประชาชน และสาธารณะ งานวิจัยฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ตามหลักมาตรการ PUD (Planned Unit Development) โดยคัดเลือกโครงการถนนกรุงเทพฯ-ตัดใหม่ ของ บจม.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค บนที่ดินขนาด 300 ไร่ เป็นกรณีศึกษา โดยใช้วิธีการศึกษาเอกสาร การออกแบบโครงการจำลอง และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ผู้เชี่ยวชาญ และนักวิชาการ

ปัจจุบันโครงการเดิม (โครงการถนนกรุงเทพฯ-ตัดใหม่) เป็นโครงการประเภทที่อยู่อาศัยเดี่ยวและทาวน์โฮม ประกอบด้วย 5 โครงการย่อย ใน 6 แปลงที่ดิน ตั้งอยู่บนที่ดินที่ผังเมืองรวมกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) เมื่อนำโครงการเดิมนี้ออกแบบเป็นโครงการที่นำใช้ มาตรการ PUD สามารถปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) โดยที่ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในพื้นที่โครงการไม่เปลี่ยนแปลง เกิดเป็นรูปแบบโครงการที่ผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยกับกิจกรรมอื่นๆ จากการศึกษาด้านการตลาดของโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD จึงพบความเป็นไปได้ขององค์ประกอบ 4 ประเภท ได้แก่ (1) โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ (2) โรงแรม (3) โรงเรียนนานาชาติ และ(4) ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์ เมื่อนำ 4 องค์ประกอบดังกล่าว มาทำการศึกษาด้านกฎหมาย จึงพบว่ากฎหมายเอื้ออำนวยให้สามารถดำเนินการได้ จากการออกแบบวางผังทางกายภาพโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD เกิดเป็นอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้ (1) ที่อยู่อาศัย ร้อยละ 68 (2) โรงเรียนนานาชาติ ร้อยละ 13 (3) โรงแรม ร้อยละ 5 (4) โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ ร้อยละ 5 และ(5) ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์ ร้อยละ 4

ผลการศึกษาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD พบโอกาสด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินคือ การปรับข้อกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินทางผังเมืองรวมทั้งประเภทอาคารและความหนาแน่น เกิดเป็นรูปแบบโครงการมีความหลากหลายทางธุรกิจ และมีโอกาสด้านผลตอบแทนรวมโครงการที่เพิ่มสูงขึ้น โดยข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินคือ พื้นที่ย่อยบางแปลงจะถูกโอนสิทธิ์การพัฒนา ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่ำกว่าข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเดิม ไม่สามารถปรับเปลี่ยนประเภทอาคารและความหนาแน่นได้ในอนาคต และมีข้อจำกัดด้านการใช้เงินลงทุนที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งระยะเวลาดำเนินการที่ยาวนานขึ้น ส่งผลต่อการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เมื่อนำผลการศึกษาไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญพบว่ามีโอกาสดำเนินการนำใช้ มาตรการ PUD ทั้งในแง่ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การลงทุนและผลตอบแทน แต่ด้านผู้ประกอบการแม้เห็นว่าควรดำเนินการ แต่ยังไม่ดำเนินการนำใช้ เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมาย ที่มาตรการ PUD ยังอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาและยังไม่ถูกประกาศใช้ รวมทั้งความไม่มั่นใจในมาตรการ และยังขาดความเข้าใจอย่างชัดเจน

จากข้อจำกัดดังกล่าวจึงนำมาสู่ข้อเสนอแนะแก่ภาครัฐ ในการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการร่วมกัน โดยเชิญผู้ประกอบการมาศึกษาโอกาสและข้อจำกัดร่วมกันในรอบด้าน และผลักดันให้เกิดโครงการนำร่อง เพื่อสร้างความรู้ ล้ำดับขั้นตอนการดำเนินการ ข้อบังคับ ตลอดจนผลดำเนินการที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่โครงการให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเข้าใจอย่างชัดเจน สร้างความมั่นใจให้แก่ภาคเอกชนต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2562	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก
		ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม

6173554125 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Large-Scale Real Estate Projects, The PUD measure, Planned Unit Development, The Bangkok Comprehensive Plan, Mixed-Use Development

Chakkrit Wisuttinun : OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS IN LARGE-SCALE REAL ESTATE DEVELOPMENT UNDER THE PUD (PLANNED UNIT DEVELOPMENT) MEASURE: A CASE STUDY OF KRUNGTHEP KREETHA ROAD PROJECT. Advisor: Assoc. Prof. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D. Co-advisor: Dr. PORNSAN VICHHENPRADIT, Ph.D.

The development of large-scale real estate projects has a significant impact on a city's continuing growth. The Department of City Planning of Bangkok has established a standard for PUD (Planned Unit Development) measure under the Bangkok Comprehensive Plan (Draft Ministerial Regulation No. 4) in order to ensure that large-scale real estate developments create the greatest benefits to both developers and the general public. The objective of this research was to study the opportunities and limitations of large-scale real estate developments under the PUD measure. The research focuses on a 300-rai housing project located on the Krungthep Kreetha Road by a developer Property Perfect PCL. and utilizes document research, simulated projections, and interviews with experts.

Presently, the Krungthep Kreetha Road project comprises single-family houses and townhomes, encompassing 5 sub-projects on 6 separate plots of land. The project is situated on lands designated by the Land Use Zoning Plan to be Low-Density Residential Zoned (R.3). However, if the project is modified to be compliant under the PUD measure, the zoning restrictions can be raised to be Medium-Density Residential Zoned (R.6) without any changes to the floor area ratio (FAR). This would create a project that combines typical residential housing with other functions that can be well-integrated into the community according to the developer's marketing research under the PUD measure. With these criteria in mind, we look at 4 distinct possibilities for these integrated functions including a (1) Wellness Center and Sports Club, (2) Hotel Accommodation, (3) International School, and (4) Lifestyle Mall. After further study on the laws and regulations regarding the development of these possibilities, it was found that; under the PUD guidelines, these additional functionalities can be integrated into the project at the following proportion: (1) 68% Residential Housing, (2) 13% International School, (3) 5% Hotel Accommodation, (4) 5% Wellness Center and Sports Club, and (5) 4% Lifestyle Mall.

This research project shows that; under the PUD measure, the additional flexibilities for building types and population density can create a much more diverse community. At the same time, it presents a wide range of business opportunities that can be developed to the benefits of both the developers and users. Presently, the limitations, which can be alleviated by the new PUD measure in the future, can restrict the transfer of partial land ownership and greatly diminish the possibilities of beneficial developments in the area. The current restrictions also increase the amount of necessary investment capital and development time, which in turn increases the risk for developers to engage in such ventures. After interviews with various experts on the subject, it is clear that the PUD measure can open up new possibilities for investing and providing mutual benefits. However, since the PUD measure is still under the ratification process, and the language of the measure are still not finalized, most developers are still risk-averse from fully engaging with these opportunities.

With these results, it is clear that the relevant governmental bodies must ensure that a meeting can be established between all affected parties in order to ensure that these very significant PUD measure can move forward with pilot projects; and comprehensive studies on the effects and limitations, in order to ensure a stable standard that creates confidence in the private sector to further propel the development of communities.

Field of Study: Housing and Real Estate Development

Academic Year: 2019

Student's Signature

Advisor's Signature

Co-advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้เนื่องจากความกรุณาของอาจารย์ที่ปรึกษาที่มีพระคุณยิ่ง รศ.ดร.กฤษณชาติ ทิพย์ พานิชภัคดี และอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์ รวมถึงอาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย อาจารย์อภิชาติ โมฬีชาติ และอาจารย์ ภาวิณี อีรสวัสดิ์ ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่าในการให้คำปรึกษา และชี้แนะแนวทางสำหรับการดำเนินงานวิทยานิพนธ์เสมอมา รวมถึงขอขอบคุณ รศ.ดร.นพพันธ์ ตาปนานนท์ ที่กรุณาให้เกียรติมาเป็นประธานในการสอบวิทยานิพนธ์ และผศ. ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขสิน เป็นกรรมการ ซึ่งกรุณาให้คำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขเล่มวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้ถูกต้องสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบคุณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณาจารย์ และวิทยากรทุกท่าน ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แก่ผู้วิจัยในระดับปริญญาโทมาบัดนี้ นอกจากนี้ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ในภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่าน ที่อำนวยความสะดวกด้านการประสานงานในการสนับสนุนการดำเนินงานวิจัยมาโดยตลอด รวมถึงขอบคุณบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบุคคลที่มีส่วนร่วมในการให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลสำหรับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณบิดา มารดา และครอบครัว รวมถึงศิษย์เก่าภาควิชาเคหการ และเพื่อนร่วมรุ่น C31X ทุกคนที่มอบมิตรภาพที่ดี และคอยให้กำลังใจ จนสามารถผ่านพ้นอุปสรรคต่างๆจนกระทั่งถึงวันนี้

จักรกฤษ วิสุทธินันท์



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	16
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	16
1.2 คำถามในงานวิจัย	21
1.3 วัตถุประสงค์	21
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	22
1.5 ขอบเขตของงานวิจัย	22
1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	22
1.5.2 ขอบเขตด้านระยะเวลา	23
1.5.3 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	23
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	23
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	24
2.1 แนวคิด และวิวัฒนาการมาตรการ PUD (Planned Unit Development).....	25
2.2 กรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินในต่างประเทศที่นำใช้มาตรการ PUD.....	26

2.2.1	โครงการ Rhode Island Avenue Metro, วอชิงตัน ดี.ซี., สหรัฐอเมริกา	26
2.2.2	โครงการ Oracle Santa Clara Campus at Agnews, แคลิฟอร์เนีย, สหรัฐอเมริกา	28
2.2.3	โครงการ Roppongi Hills, โตเกียว, ประเทศญี่ปุ่น	30
2.2.4	เปรียบเทียบกรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินในต่างประเทศที่นำใช้มาตรการ PUD....	32
2.3	หลักการและเกณฑ์การใช้มาตรการ PUD (Planned Unit Development) ในการบันทึก หลักการและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ.	33
2.3.1	ขนาดและลักษณะของพื้นที่ที่สามารถใช้มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่	33
2.3.2	เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ	35
2.4	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (อภิชาติ, 2562).....	38
2.5	การวิเคราะห์ด้านการเงิน.....	38
2.6	แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับมาตรการ PUD (Planned Unit Development).....	40
2.6.1	แนวคิด Mixed Use Development (Joseph De Chiara, 1982).....	40
2.6.2	แนวความคิดหน่วยชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept).....	41
2.6.3	แนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบจัดเป็นกลุ่ม (Cluster Zoning)(กองผังเมืองเฉพาะ, 2552) 43	
2.6.4	แนวคิด การทำที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย และรายได้ของผู้ซื้อ (Affordable housing).....	44
2.7	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	44
บทที่ 3	วิธีดำเนินการวิจัย	46
3.1	กรอบแนวคิดในการวิจัย	47
3.2	ระเบียบวิธีวิจัย	48
3.3	ขั้นตอนการวิจัย	52
3.3.1	ศึกษาแนวคิดวัตถุประสงค์และองค์ประกอบพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานการพัฒนา โครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development).....	53

3.3.2	ศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	54
3.3.3	วิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	56
3.3.4	เสนอแนะแนวทางให้เกิดการนำใช้มาตรการ PUD.....	57
3.4	ระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย	58
บทที่ 4	การนำใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD) ในโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่	59
4.1	ทำเลที่ตั้งโครงการ	60
4.2	การวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน	62
4.3	โครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ (โครงการเดิม)	64
4.3.1	แนวคิดการพัฒนาโครงการเดิม (บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, 2560)	64
4.3.2	ผังโครงการเดิม (บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, 2548-2561)	65
4.3.3	สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการเดิม	76
4.3.4	วิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทน โครงการเดิม	77
4.4	องค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD และการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด	78
4.4.1	องค์ประกอบที่ 1 : ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่	78
4.4.2	องค์ประกอบที่ 2 : ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ	80
4.4.3	องค์ประกอบที่ 3 : ธุรกิจโรงแรม	82
4.4.4	องค์ประกอบที่ 4 : ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ	84
4.5	กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	86
4.6	โครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ (โครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD)	88
4.6.1	แนวคิดการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	88

4.6.2	ผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	90
4.6.3	สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD.....	102
4.6.4	วิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	103
บทที่ 5	สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ	104
5.1	โอกาสและข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	104
5.2	โอกาสและข้อจำกัดด้านการลงทุนและผลตอบแทน.....	112
5.3	โอกาสและข้อจำกัดด้านการนำใช้มาตรการ PUD	118
5.4	ข้อเสนอแนะ.....	123
5.4.1	ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติของภาครัฐ และผู้ประกอบการ	123
5.4.2	ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ.....	124
ภาคผนวก ก-1	กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	125
ภาคผนวก ก-2	กฎหมายควบคุมอาคาร.....	138
ภาคผนวก ข-1	เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 1).....	151
ภาคผนวก ข-2	เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 2).....	157
ภาคผนวก ข-3	เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 3).....	161
ภาคผนวก ข-4	เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 4).....	168
บรรณานุกรม.....		173
ประวัติผู้เขียน.....		175

สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง 1 ขนาดแปลงที่ดินในกรุงเทพมหานคร.....	17
ตาราง 2 ขนาดพื้นที่ของโครงการขนาดใหญ่ที่กำลังดำเนินการพัฒนาในกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน	19
ตาราง 3 เปรียบเทียบกรณีศึกษาโครงการต่างประเทศที่นำมาใช้มาตรการ PUD.....	32
ตาราง 4 ขนาดแปลงที่ดินที่สามารถใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่.....	33
ตาราง 5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	45
ตาราง 6 ระเบียบวิธีวิจัย.....	48
ตาราง 7 ระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย.....	58
ตาราง 8 ตารางสรุปเงื่อนไขการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6)	63
ตาราง 9 สรุปผังโครงการเดิม.....	65
ตาราง 10 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช.....	67
ตาราง 11 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค เพลส 2.....	69
ตาราง 12 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเดอะ เมทโทร.....	71
ตาราง 13 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์.....	73
ตาราง 14 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค เพลส 1.....	75
ตาราง 15 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการเดิม.....	76
ตาราง 16 สรุปการลงทุนและผลตอบแทน โครงการเดิม.....	77
ตาราง 17 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของทั้ง 4 องค์กรประกอบ.....	87
ตาราง 18 สรุปผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD.....	90
ตาราง 19 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์ และสปอร์ต คลับ.....	93

ตาราง 20 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์ และสปอร์ต คลับ (ต่อ)	94
ตาราง 21 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : ธุรกิจโรงแรม.....	96
ตาราง 22 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : ธุรกิจโรงแรม (ต่อ)	97
ตาราง 23 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม)	99
ตาราง 24 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์	101
ตาราง 25 ตารางสรุปการใช้ประโยชน์ที่ดิน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	102
ตาราง 26 สรุปการลงทุนและผลตอบแทนโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	103
ตาราง 27 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างโครงการเดิม และโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	105
ตาราง 28 เปรียบเทียบด้านการลงทุน และผลตอบแทนระหว่างโครงการเดิม และโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	113
ตาราง 29 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 1	114
ตาราง 30 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 2	114
ตาราง 31 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 3	115
ตาราง 32 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 4	115
ตาราง 33 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 5	116
ตาราง 34 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 6	116
ตาราง 35 สรุปโอกาสและข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านการลงทุนและผลตอบแทน	117
ตาราง 36 ผลสัมฤทธิ์ (ครั้งที่ 4) โอกาสและข้อจำกัดด้านการนำใช้มาตรการ PUD	118
ตาราง 37 ผลสัมฤทธิ์ (ครั้งที่ 4) ประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน และประเด็นด้านการลงทุนและผลตอบแทน	119

ตาราง 38 ผลสัมฤทธิ์ (ครั้งที่ 4) ประเด็นประโยชน์สาธารณะตามความมุ่งหมายของมาตรการ PUD 120

ตาราง 39 ผลสัมฤทธิ์ (ครั้งที่ 4) ประเด็นความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการ PUD และประเด็น สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ หลังนำใช้มาตรการ..... 121

ตาราง 40 ผลสัมฤทธิ์ (ครั้งที่ 4) ประเด็นการดำเนินการ ที่นำใช้มาตรการ PUD..... 122

ตาราง 41 ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติของภาครัฐ และผู้ประกอบการ 124

ตาราง 42 มาตรฐานช่องทางเดินอาคาร..... 141

ตาราง 43 มาตรฐานระยะดิ่งภายในอาคาร 141



สารบัญรูปรูปภาพ

	หน้า
รูปภาพ 1 อัตราการเติบโต GDP และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	16
รูปภาพ 2 แสดงขนาดแปลงที่ดินในกรุงเทพมหานคร	17
รูปภาพ 3 ร่างแผนผังโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2580.....	20
รูปภาพ 4 ผู้ประกอบการภาคเอกชนที่พัฒนาโครงการในเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งตะวันออก.....	21
รูปภาพ 5 ที่ดินของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ที่ดินขนาด 300 ไร่ บริเวณกรุงเทพมหานครฝั่ง ตะวันออก	23
รูปภาพ 6 วิวัฒนาการมาตรการ PUD (Planned Unit Development)	25
รูปภาพ 7 โครงการ Rhode Island Avenue Metro, Washington DC	26
รูปภาพ 8 โครงการ Oracle Santa Clara Campus at Agnews, California	28
รูปภาพ 9 โครงการ Roppongi Hills, Tokyo.....	30
รูปภาพ 10 ลักษณะที่ดินที่สามารถขอใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่	34
รูปภาพ 11 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย	35
รูปภาพ 12 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	36
รูปภาพ 13 การใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ในพื้นที่โครงการที่ถูกกำหนดให้มีการใช้ ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท.....	37
รูปภาพ 14 การใช้ที่ดินแบบผสม Mixed Use Development	40
รูปภาพ 15 ระยะทางไกลสุดในการคมนาคมที่สะดวกสบาย ตามแนวคิด Neighbourhood Concept.....	42
รูปภาพ 16 การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบจัดเป็นกลุ่ม (Cluster Zoning)	43
รูปภาพ 17 โครงการเมืองใหม่บางพลี.....	44
รูปภาพ 18 กรอบแนวคิดในงานวิจัย	47
รูปภาพ 19 ที่ตั้งโครงการ	60

รูปภาพ 20	โครงข่ายคมนาคม.....	61
รูปภาพ 21	สถานที่สำคัญบริเวณโครงการ.....	61
รูปภาพ 22	แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง.....	62
รูปภาพ 23	ผังโครงการเดิม.....	65
รูปภาพ 24	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช.....	66
รูปภาพ 25	ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช.....	66
รูปภาพ 26	โครงการเพอร์เฟค เพลส 2.....	68
รูปภาพ 27	ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเพอร์เฟค เพลส 2.....	68
รูปภาพ 28	โครงการเดอะ เมโทร.....	70
รูปภาพ 29	ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเดอะ เมโทร.....	70
รูปภาพ 30	โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์.....	72
รูปภาพ 31	ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์.....	72
รูปภาพ 32	โครงการเพอร์เฟค เพลส 1.....	74
รูปภาพ 33	ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเพอร์เฟค เพลส 1.....	74
รูปภาพ 34	อัตราการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่.....	79
รูปภาพ 35	คู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ บริเวณรอบโครงการ.....	79
รูปภาพ 36	อัตราการเติบโตของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ.....	80
รูปภาพ 37	คู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ บริเวณรอบโครงการ.....	81
รูปภาพ 38	อัตราการขยายตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และชาวไทย.....	82
รูปภาพ 39	คู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจโรงแรม บริเวณรอบโครงการ.....	83
รูปภาพ 40	อัตราส่วนจำนวนผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) ต่อจำนวนประชากรทั้งหมดในทวีปเอเชีย.....	84
รูปภาพ 41	คู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ บริเวณรอบโครงการ.....	85
รูปภาพ 42	แนวคิดการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD.....	88
รูปภาพ 43	แนวคิดการเชื่อมโยงแหล่งงานในพื้นที่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD.....	89

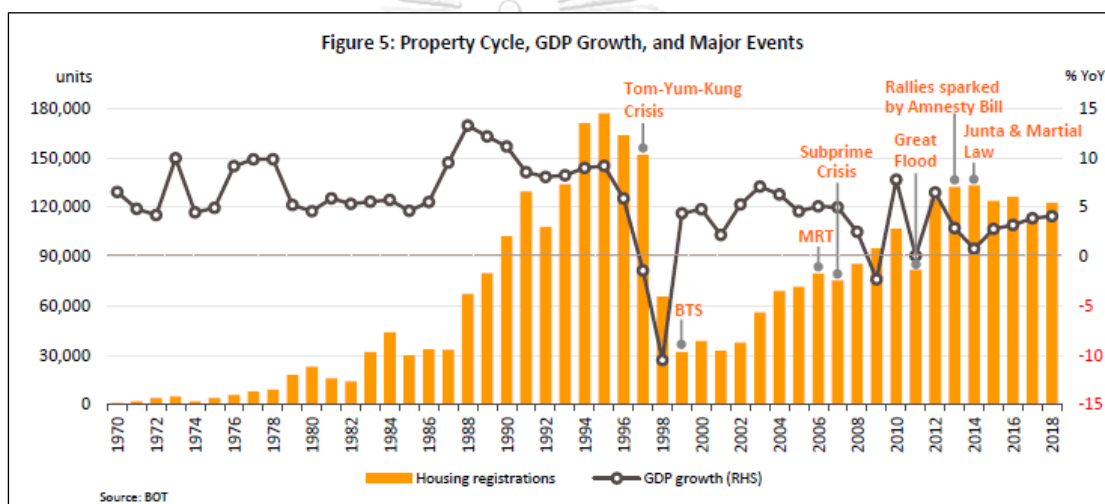
รูปภาพ 44 ผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD.....	91
รูปภาพ 45 ลักษณะรูปแบบโครงการเวลเนสเซ็นเตอร์.....	92
รูปภาพ 46 ลักษณะรูปแบบภายในห้องพักโรงแรม.....	95
รูปภาพ 47 ผังห้องพักภายในโรงแรม	95
รูปภาพ 48 ลักษณะรูปแบบโรงเรียน	98
รูปภาพ 49 ลักษณะศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์.....	100
รูปภาพ 50 แนวความคิดการวางผังศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์.....	100
รูปภาพ 51 เปรียบเทียบผังโครงการเดิม และโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	104
รูปภาพ 52 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 1 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้ มาตรการ PUD.....	106
รูปภาพ 53 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 2 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้ มาตรการ PUD.....	107
รูปภาพ 54 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 3 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้ มาตรการ PUD.....	108
รูปภาพ 55 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงที่ 4 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้ มาตรการ PUD.....	109
รูปภาพ 56 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 5 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้ มาตรการ PUD.....	110
รูปภาพ 57 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 6 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้ มาตรการ PUD.....	111
รูปภาพ 58 ภูมยาระยะห่างระหว่างอาคารและถนนสาธารณะ	142
รูปภาพ 59 ภูมยาคความสูงอาคารที่อยู่มถนนสาธารณะ	143
รูปภาพ 60 กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิเป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ...	149

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีความสำคัญต่อการพัฒนาเมือง และเศรษฐกิจของประเทศ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตลาดคิดเป็นอัตราส่วน 6% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) (พัชรา, 2562) มีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ โดยทำให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบจำนวนมาก เกิดการจ้างงานและรายได้เพิ่มขึ้น พร้อมไปกับการเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมอื่น โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ (จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่) ส่งผลกระทบต่อเมือง และชุมชนเป็นวงกว้าง



รูปภาพ 1 อัตราการเติบโต GDP และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

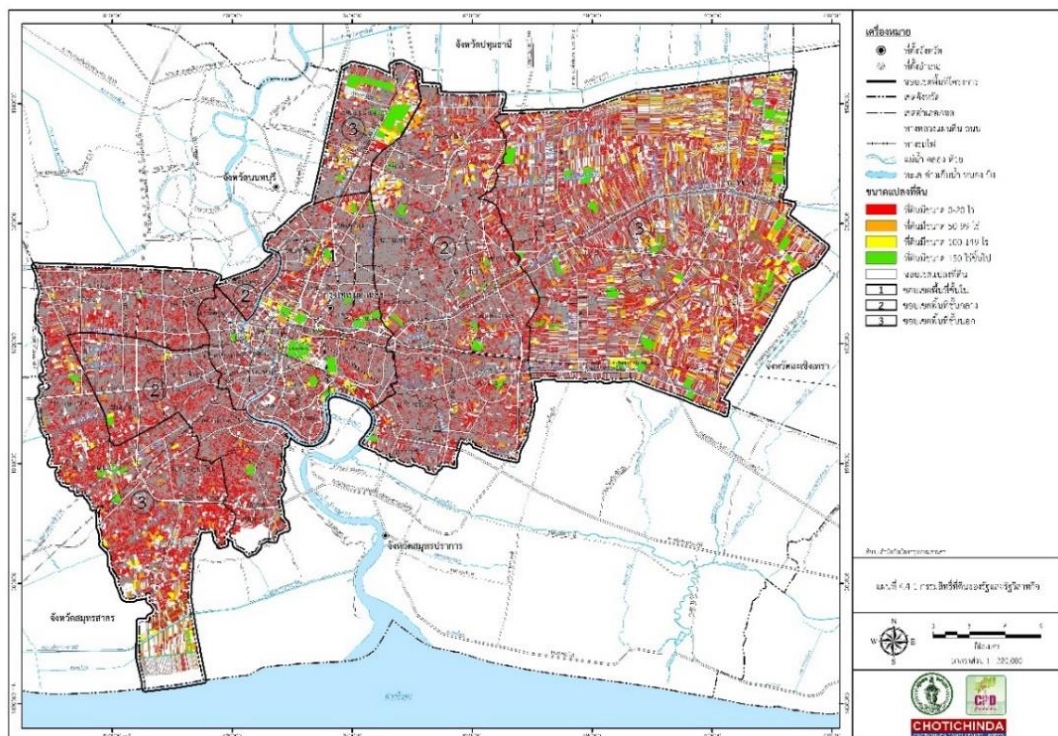
(ที่มา : พัชรา กลิ่นชวนชื่น. (2562). ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล. วิจัยกรุงศรี.)

ในกรุงเทพมหานครมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่อยู่เป็นจำนวนมาก ทั้งแปลงที่ดินที่เป็นของหน่วยงานภาครัฐ และรัฐวิสาหกิจ รวมถึงแปลงที่ดินที่เป็นของภาคเอกชน แบ่งเป็นแปลงที่ดินที่มีขนาด 10-50 ไร่ จำนวน 10,876 แปลง รวมถึงแปลงที่ดินขนาดใหญ่กว่า 50 ไร่ จำนวน 938 แปลง (โชติจินดา, 2561) (ตาราง 1) จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่า แปลงที่ดินในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครจะมีขนาดพื้นที่ไล่เรียงจากขนาดเล็กไปถึงขนาดใหญ่ตามเขตพื้นที่ชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก (รูปภาพ 2) รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชั้นในโดยส่วนใหญ่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ในขณะที่ที่ดินในเขตชั้นกลางและชั้นนอกได้รับการกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเป็นหลัก

ตาราง 1 ขนาดแปลงที่ดินในกรุงเทพมหานคร

ขนาดแปลงที่ดิน	กรุงเทพฯ ชั้นใน (แปลง)	กรุงเทพฯ ชั้นกลาง (แปลง)	กรุงเทพฯ ชั้นนอก (แปลง)	รวม (แปลง)
< 1 ไร่	400,996	814,727	646,577	1,862,300
1-5 ไร่	7,401	19,147	32,212	58,760
5-10 ไร่	1,081	3,388	7,634	12,103
10 - 20 ไร่	552	1,637	4,509	6,698
20 - 50 ไร่	246	712	3,220	4,178
50 - 70 ไร่	34	75	367	476
70 - 100 ไร่	13	33	176	222
100 - 150 ไร่	25	14	89	128
>150 ไร่	22	15	75	112
รวม	410,370	839,748	694,859	1,944,977

(ที่มา : บริษัท โซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD).สำนักวางผังและพัฒนาเมือง, กรุงเทพมหานคร)



รูปถ่าย 2 แสดงขนาดแปลงที่ดินในกรุงเทพมหานคร
(ที่มา : บริษัท โซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD).สำนักวางผังและพัฒนาเมือง, กรุงเทพมหานคร)

เมื่อทำการศึกษาลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงที่ดินขนาดใหญ่ตามเขตพื้นที่ชั้นใน ชั้นกลาง และ ชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร จึงสรุปได้ดังนี้

1. บริเวณพื้นที่เขตชั้นใน

1.1. เขตชั้นในด้านตะวันออก เป็นพื้นที่ศูนย์กลางเมืองที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา โดยการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจะเป็นการใช้ที่ดินหลักในทุกเขต แต่จะมีอัตราส่วนสูงสุดในเขตวัฒนา บางซื่อ ดินแดง และสาทร สำหรับการที่ใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นลักษณะเด่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตชั้นใน มีอัตราส่วนการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมสูงสุดในเขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตบางรัก และเขตปทุมวัน และการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ ซึ่งมีมากถึงครึ่งหนึ่งของที่ดินสถาบันราชการในกรุงเทพมหานคร มีการกระจายตัวมากในเขตดุสิต เขตราชเทวี เขตพญาไท เขตพระนคร เขตจตุจักร และเขตห้วยขวาง และมีการใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษากระจายตัวสูงสุดในเขตปทุมวันและเขตจตุจักร

1.2 เขตชั้นในด้านตะวันตก มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย โดยเกือบทุกเขตของกลุ่มพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยสูงกว่าร้อยละ 50 สำหรับประเภทพาณิชยกรรมมีอัตราส่วนร้อยละ 8.45 ของพื้นที่ ซึ่งสูงเป็นอันดับ 2 รองจากพื้นที่เมืองชั้นในตะวันออก

2. บริเวณพื้นที่เขตต่อเนื่องหรือเขตชั้นกลาง

2.1 เขตต่อเนื่องด้านตะวันออก เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวการพัฒนาจากพื้นที่เมืองชั้นใน จึงมีอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมสูงในเขตบางนา เขตวังทองหลาง เขตสวนหลวง และเขตบางกะปิ ทั้งนี้เนื่องจากมีโครงข่ายคมนาคมพาดผ่าน และเป็นจุดเชื่อมต่อของระบบคมนาคมขนส่ง สำหรับประเภทอุตสาหกรรมนั้นจะมีการใช้ที่ดินประเภทนี้มากในเขตบางนาและเขตประเวศ และการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการจะกระจายตัวอยู่มากในพื้นที่ด้านเหนือในเขตดอนเมืองและเขตบางเขน ซึ่งเป็นที่ตั้งของกิจกรรมของทหารและสถานีขนส่งทางอากาศ (สนามบิน) ตลอดจนที่ตั้งของหน่วยงานราชการส่วนกลางและองค์กรรัฐวิสาหกิจ

การใช้ประโยชน์ที่ดินของกลุ่มเขตต่อเนื่องนั้นมีอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากในทุกเขต โดยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 25.54 ของพื้นที่เขต และจากกรณีที่มีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วจากศูนย์กลางเมืองไปสู่เขตชานเมือง ทำให้เกิดพื้นที่ว่าง รอการพัฒนาหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ กระจายอยู่ในพื้นที่เขตต่อเนื่องด้านตะวันออกเป็นจำนวนมาก (ประมาณร้อยละ 25 ของพื้นที่เขต)

2.2 เขตต่อเนื่องด้านตะวันตก การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม (ประมาณร้อยละ 35 ของพื้นที่เขต) กระจายตัวมากในเขตราษฎร์บูรณะ เขตหนองแขม เขตทุ่งครุ และเขตทวีวัฒนา สำหรับประเภทพาณิชยกรรมนั้นจะมีลักษณะเป็นการค้าในรูปแบบดั้งเดิม ได้แก่ อาคาร ห้างแถว ที่ให้บริการระดับท้องถิ่น

3. บริเวณพื้นที่เขตชานเมืองหรือเขตชั้นนอก

3.1 เขตชานเมืองด้านตะวันออก การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมโดยมีอัตราส่วนการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 52.74 ของพื้นที่เกษตรกรรมในกรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่เกษตรกรรมจะมีอัตราส่วนการใช้ที่ดินมากที่สุดในเขตหนองจอก (ประมาณร้อยละ 71 ของพื้นที่เขต) นอกจากพื้นที่เกษตรกรรมแล้ว พื้นที่ชานเมืองตะวันออกนี้ยังมีการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมคลังสินค้าขนาดใหญ่ในเขตลาดกระบัง และมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างจำนวนมากในทุกเขต

3.2 เขตชานเมืองด้านตะวันตก การใช้ประโยชน์ที่ดินยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง เช่นเดียวกับพื้นที่ชานเมืองตะวันออก (ประมาณอัตราส่วนร้อยละ 22 - 45) และมีการกระจุกตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมในพื้นที่ริมถนนพระรามที่ 2 ถนนบางขุนเทียน และถนนเอกชัย

โดยแปลงที่ดินขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานครสามารถแบ่งตามกรรมสิทธิ์การครอบครองออกเป็น 2 ประเภท คือ แปลงที่ดินขนาดใหญ่ของหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ และแปลงที่ดินขนาดใหญ่ของภาคเอกชน โดยแปลงที่ดินทั้งสองประเภทมีลักษณะแตกต่างกันดังนี้

แปลงที่ดินขนาดใหญ่ของหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ตั้งอยู่พื้นที่เขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีทั้งพื้นที่ที่เคยใช้หรือปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่สำหรับโครงสร้างพื้นฐานและการให้บริการสาธารณะ รวมถึงที่ตั้งของที่ทำการของหน่วยงานต่างๆ ทำให้มีหน่วยงานภาครัฐที่ถือสิทธิในที่ดินขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานครหลายหน่วยงาน เช่น กรมธนารักษ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย การท่าเรือ กองทัพอากาศ โรงงานยาสูบ การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

สำหรับแปลงที่ดินขนาดใหญ่ของเอกชนที่ตั้งอยู่ในบริเวณชานเมืองมักเป็นเคยเป็นพื้นที่เกษตรกรรมมาก่อน ต่อมาได้รับการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากร รูปแบบโครงการมักมีลักษณะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเชิงเดี่ยวที่เน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยเฉพาะแปลงที่ดินที่อยู่ตามแนวถนนสายหลักหรืออยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามหานครในบริเวณชานเมือง เนื่องจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานครเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จึงไม่สามารถพัฒนาที่ดินให้มีความหนาแน่นได้เท่ากับที่ดินในเขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดพื้นที่ของโครงการขนาดใหญ่ที่กำลังดำเนินการพัฒนาในกรุงเทพมหานคร (ตาราง 2) พบว่าพื้นที่พัฒนาโดยส่วนใหญ่มีขนาดเกิน 100 ไร่แทบทั้งสิ้น และมีหลายโครงการ ที่ยังไม่ได้กำหนดแผนการพัฒนาอย่างชัดเจน ช่วงเวลาในขณะนี้จึงเป็นช่วงเวลาที่สำคัญของกรุงเทพมหานครในการนำมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่มาใช้ในการผลักดันให้เกิดการพัฒนาที่สอดคล้องตามเจตนารมณ์ที่ระบุไว้ในผังเมืองรวม

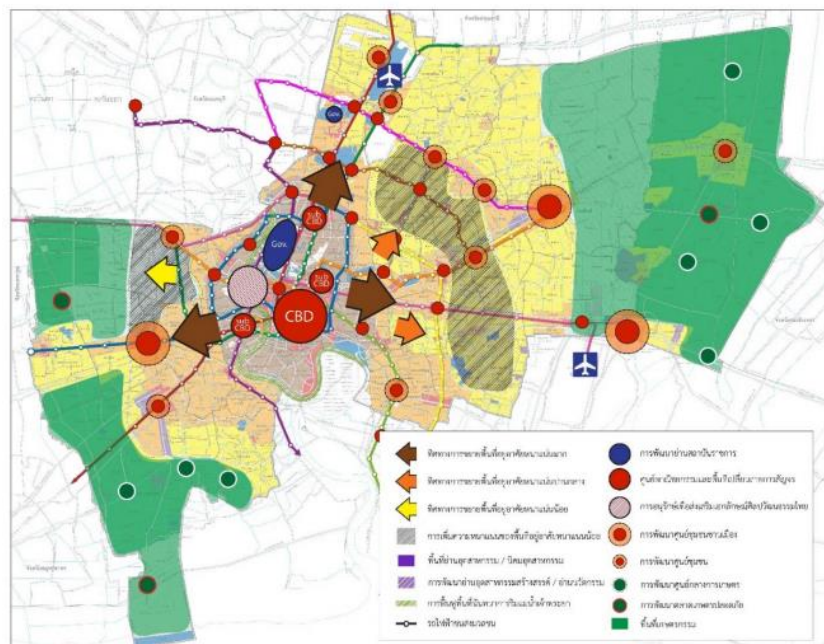
ตาราง 2 ขนาดพื้นที่ของโครงการขนาดใหญ่ที่กำลังดำเนินการพัฒนาในกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

ชื่อพื้นที่โครงการ	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	สถานการณ์การพัฒนา
โครงการไอคอนสยาม	50 ไร่	ดำเนินการเสร็จบางส่วน
โครงการเอเชียทีค เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์	70 ไร่	ดำเนินการเสร็จบางส่วน
โครงการ วัน แบงค็อก	104 ไร่	กำลังดำเนินการพัฒนา
โครงการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์คมนาคมบางซื่อ	2,325 ไร่	กำลังดำเนินการพัฒนาสถานีและวางแผนการพัฒนาพื้นที่รอบสถานี
โครงการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์คมนาคมมักกะสัน	497 ไร่	กำลังวางแผนการพัฒนาพื้นที่
โครงการพัฒนาพื้นที่สถานีแม่น้ำ	277 ไร่	กำลังวางแผนการพัฒนาพื้นที่
โครงการพัฒนาย่านสะพานปลา	128 ไร่	กำลังวางแผนการพัฒนาพื้นที่
โครงการการเคหะร่มเกล้า	526 ไร่	กำลังวางแผนการพัฒนาพื้นที่

(ที่มา : บริษัท โซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD).สำนักงานผังเมืองและพัฒนาเมือง, กรุงเทพมหานคร)

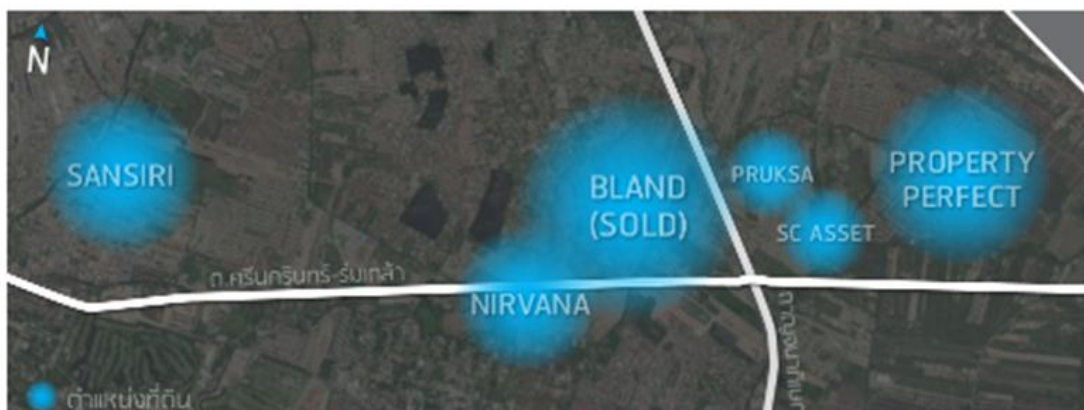
การดำเนินโครงการพัฒนาแปลงที่ดินขนาดใหญ่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาเมือง และผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ในปัจจุบันการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร มีข้อจำกัดภายใต้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ทำให้เกิดการพัฒนาที่ขาดความหลากหลาย (Urban Diversity) โดยสำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครได้ให้ความสำคัญกับประเด็นดังกล่าว จึงได้กำหนดมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) ภายใต้ ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. เพื่อเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินที่พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้ตามมาตรฐานที่ภาครัฐกำหนดไว้ สามารถขอผ่อนปรนข้อกำหนดทางผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาที่ดิน

จากร่างผังเมืองกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. กำหนดให้โครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดิน กรุงเทพมหานคร (รูปภาพ 3) ขยายตัวจากศูนย์กลางเมือง (CBD) ไปสู่ฝั่งตะวันออก ตามนโยบายการพัฒนาแนวฝั่งตะวันออก เพื่อเชื่อมต่อกับระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ด้วยการพัฒนาเชิงพื้นที่รวมไปถึงการเป็นพื้นที่ในการเชื่อมโยงกับโครงการคมนาคมทางราง และการอยู่ใกล้เขตพื้นที่ท่าอากาศยานนานาชาติ สุวรรณภูมิ โดยเฉพาะถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ ซึ่งเป็นถนน ความกว้าง 6-10 ช่องจราจร ที่เชื่อมต่อถนนเส้นหลักๆของ กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออกเข้าด้วยกัน รายล้อมด้วยรถไฟฟ้าถึง 3 สาย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน จึงทำให้ถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ บริเวณกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพที่ดินสูง รองรับการพัฒนาขยายตัวของเมือง และมีการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัย โดยมีผู้ประกอบการภาคเอกชนจำนวนมากเข้ามาพัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ บมจ. แอสเสท เบลอ จำกัด บมจ. เนอวานา ไดอิจัล บมจ. บางกอกแลนด์ บมจ. พฤกษา บมจ. เอสซี แอสเสท และ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (รูปภาพ 4) (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2562)



รูปภาพ 3 ร่างแผนผังโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2580

(ที่มา : "ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.", <http://plan4bangkok.com/>).



รูปภาพ 4 ผู้ประกอบการภาคเอกชนที่พัฒนาโครงการในเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งตะวันออก (ที่มา : "เมื่อเหล่า DEV ชื่นนำ ฟุ้งตรงไป "กรุงเทพฯที่ขาดใหม่" ที่นี้มีอะไรดี?," 2019www.realist.co.th/blog/ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า-2019/)

จากศึกษามาตรการ PUD ที่ผ่านมาพบว่า มีการศึกษามาตรการดังกล่าวโดยหน่วยงานภาครัฐ (สำนักวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร) และรัฐวิสาหกิจ (การเคหะแห่งชาติ) ซึ่งขาดการศึกษาในภาคเอกชน โดยภาคเอกชนมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาเมืองและเศรษฐกิจ ประกอบกับร่างแผนผังโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครที่ขยายตัวไปสู่ฝั่งตะวันออก ผู้วิจัยจึงได้เลือกพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก บนที่ดินขนาด 300 ไร่ ของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมที่เริ่มพัฒนาแล้ว ส่งผลต่อการเข้าถึงข้อมูลด้านการลงทุนและผลตอบแทนรวมโครงการ ประกอบกับทางบริษัทยินดีให้ข้อมูลส่วนอื่นๆและการสัมภาษณ์ เพื่อเป็นกรณีศึกษา

1.2 คำถามในงานวิจัย

การนำมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) มาใช้ในพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชนมีโอกาสและข้อจำกัดอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

- 1) ศึกษาแนวคิด วัตถุประสงค์และองค์ประกอบพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)
- 2) ศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
- 3) วิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
- 4) เสนอแนะแนวทางให้เกิดการนำใช้มาตรการ PUD

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

1) **มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)** (โชติจินดา, 2561)
หมายถึง มาตรการที่เปิดโอกาสให้ผู้ถือครองสิทธิในที่ดินที่พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้ตามมาตรฐานที่ภาครัฐกำหนดไว้ สามารถขออนุญาตขออนุญาตทางผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาที่ดิน เพื่อให้เกิดการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทอาคารและความหนาแน่นตามลำดับการพัฒนาของโครงการในระยะยาว

2) **การใช้ประโยชน์ที่ดิน** (สำนักมาตรฐานผังเมือง)

หมายถึง บริเวณที่มีกิจกรรมทุกชนิดที่มีการกระทำในลักษณะเป็นประจำ ไม่ว่าจะกิจกรรมนั้นจะประกอบอยู่บนพื้นที่ดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดินและไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคารที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินแปลงนั้น

3) **วิเคราะห์การลงทุน และผลตอบแทน**

หมายถึง การแสดงผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน ผู้วิจัยจะนำเครื่องมือทางการเงินประเภทต่างๆ มาคำนวณหาผลตอบแทนทางการเงิน ผลการคำนวณค่าทางการเงินที่ได้จะนำมาใช้ประกอบการพิจารณาโอกาสในการดำเนินโครงการ

4) **โครงการเดิม**

หมายถึง โครงการบ้านเดี่ยวและโครงการทาวน์โฮม บนถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ ของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ที่เริ่มดำเนินโครงการแล้ว

5) **โอกาส**

หมายถึง ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD ภายใต้ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.

6) **ข้อจำกัด**

หมายถึง ปัญหาหรืออุปสรรคที่ทำให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD ภายใต้ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.

1.5 ขอบเขตของงานวิจัย

1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1) ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี งานศึกษาวิจัย และองค์ประกอบพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) ภายใต้ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.

2) วิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD ด้วยวิธีการศึกษาเชิงเอกสาร และการสัมภาษณ์

1.5.2 ขอบเขตด้านระยะเวลา

ในงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลการสำรวจด้านการตลาด โดยทำการเก็บข้อมูลประเภทธุรกิจต่างๆ และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ภายในเดือนมกราคม พ.ศ. 2562 ถึง เดือนมกราคม พ.ศ. 2563 (ก่อนเกิดวิกฤตการณ์โควิด-19)

1.5.3 ขอบเขตด้านพื้นที่

ผู้วิจัยกำหนดขอบเขตการศึกษาด้านพื้นที่ เป็นบริเวณกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก ประเภทย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่อยู่อาศัย (ย.1-ย.15) บนที่ดินของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ที่ดินขนาด 300 ไร่ ซึ่งเข้าเกณฑ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) ภายใต้ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.



รูปภาพ 5 ที่ดินของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ที่ดินขนาด 300 ไร่ บริเวณกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก (ที่มา : ผู้วิจัย)

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1) ประโยชน์เชิงวิชาการ

เพื่อความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) นำไปสู่การหารือร่วมกันระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชนในการร่วมมือกันพัฒนาพื้นที่เมือง

2) ประโยชน์แก่การผังเมือง

เพื่อเป็นข้อเสนอแนะแก่ภาครัฐในการใช้มาตรการควบคุม และส่งเสริมการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการ ให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3) ประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ

เพื่อความเข้าใจในการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ประกอบการ และเป็นปัจจัยส่งเสริมที่สร้างประสิทธิภาพในการลงทุนและการพัฒนาที่ดินให้เกิดผลประโยชน์อย่างสูงสุด

4) ประโยชน์แก่ประชาชน

เพื่อเป็นแนวทางการพิจารณาปัจจัยส่งเสริมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ในโครงการขนาดใหญ่

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิด วัตถุประสงค์และองค์ประกอบพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) ประกอบด้วยหัวข้อการศึกษาดังนี้

- 2.1 แนวคิด และวิวัฒนาการมาตรการ PUD (Planned Unit Development)
- 2.2 กรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินในต่างประเทศที่นำใช้มาตรการ PUD
 - 2.2.1 โครงการ Rhode Island Avenue Metro, วอชิงตัน ดี.ซี., สหรัฐอเมริกา
 - 2.2.2 โครงการ Oracle Santa Clara Campus at Agnews, แคลิฟอร์เนีย, สหรัฐอเมริกา
 - 2.2.3 โครงการ Roppongi Hills, โตเกียว, ประเทศญี่ปุ่น
 - 2.2.4 เปรียบเทียบกรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินในต่างประเทศที่นำใช้มาตรการ PUD
- 2.3 หลักการและเกณฑ์การใช้มาตรการ PUD (Planned Unit Development) ในการบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ.
 - 2.3.1 ขนาดและลักษณะของพื้นที่ที่สามารถใช้มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่
 - 2.3.2 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ
- 2.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
- 2.5 การวิเคราะห์ด้านการเงิน
- 2.6 แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับมาตรการ PUD (Planned Unit Development)
 - 2.5.1 แนวคิด Mixed Use Development
 - 2.5.2 แนวความคิดหน่วยชุมชนและละแวกบ้าน (Neighborhood Unit Concept)
 - 2.5.3 แนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบจัดเป็นกลุ่ม (Cluster Zoning)
 - 2.5.4 การทำที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย และรายได้ของผู้ซื้อ (Affordable housing)
- 2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิด และวิวัฒนาการมาตรการ PUD (Planned Unit Development)

มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เกิดขึ้นครั้งแรกในสหรัฐอเมริกาเพื่อแก้ไขปัญหาของระบบควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงเดี่ยว (single-use zoning หรือ Euclidean zoning) ที่ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองขาดความหลากหลายของการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นผลเสียต่อทั้งประชาชนภาคเอกชนผู้ลงทุน และหน่วยงานภาครัฐ การใช้มาตรการนี้เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองเกิดขึ้นในราวปลายทศวรรษที่ 1940 จากนั้นได้มีการดำเนินการทั่วยุทธอเมริกาและแคนาดาจนถึงปัจจุบัน (Mandelker, 2007)

ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่มุ่งเน้นการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่เมืองขึ้นใหม่เป็นพื้นที่เมืองที่มีคุณภาพสูงสามารถสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชาชน ไปพร้อมกับการเป็นฐานการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยประเทศญี่ปุ่นได้ใช้มาตรการนี้ในปี ค.ศ. 1990 และได้มีการใช้เพื่อสร้างความยืดหยุ่นให้กับการพัฒนาโครงการในพื้นที่เมืองขึ้นใหม่โดยตลอดจนถึงปัจจุบันหลังจากนั้น ในปี ค.ศ. 1999 ได้หันได้เริ่มใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เพื่อผลักดันการพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมืองให้สามารถรองรับการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไปสู่การเป็นศูนย์กลางทางการเงินระดับนานาชาติ

ในประเทศไทยเริ่มศึกษามาตรการ PUD ครั้งแรกในปี พ.ศ. 2560 ภายใต้โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) โดยสำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เมืองที่ได้มาตรฐานมีโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นเอกภาพและเป็นโครงข่ายที่สัมพันธ์กัน และเหมาะสมกับการสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดี และในปี พ.ศ. 2562 สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครได้กำหนดเกณฑ์ และข้อกำหนดการขอใช้มาตรการ PUD ภายใต้บันทึกหลักและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนที่ 5 ปิดประกาศและประชุมรับฟังข้อคิดเห็นของประชาชน



รูปภาพ 6 วิวัฒนาการมาตรการ PUD (Planned Unit Development)

(ที่มา : ผู้วิจัย)

2.2 กรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินในต่างประเทศที่นำมาใช้มาตรการ PUD

2.2.1 โครงการ Rhode Island Avenue Metro, วอชิงตัน ดี.ซี., สหรัฐอเมริกา



รูปภาพ 7 โครงการ Rhode Island Avenue Metro, Washington DC

(ที่มา : บริษัท โซติจินตา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD).สำนักวางผังและพัฒนาเมือง, กรุงเทพมหานคร)

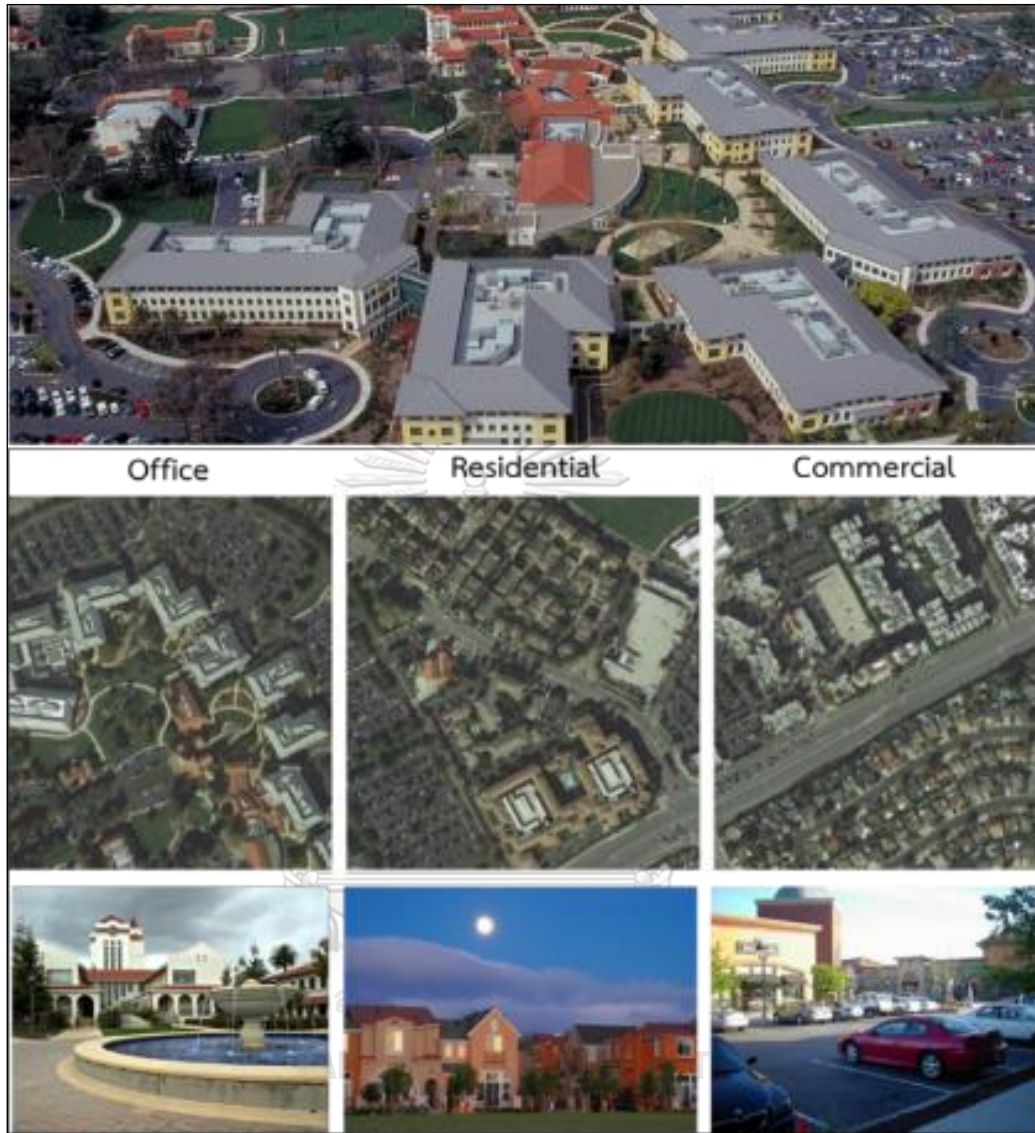
โครงการ Rhode Island Avenue Metro เป็นโครงการพัฒนากลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมขนาดเล็กและขนาดกลางเพื่อเป็นสำนักงานและร้านค้าระดับเมือง ควบคู่กับการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอะพาร์ตเมนต์บนเนื้อที่ประมาณ 79 ไร่ ในย่าน Rhode Island ของ วอชิงตัน ดี.ซี. (Washington D.C) แต่เดิมพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ดินที่ผังเมืองรวมกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยประเภทที่ RA-1 และอนุญาตให้มีการพัฒนาเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดได้เท่านั้น นอกจากนั้นในพื้นที่ยังมีการควบคุมความสูงอาคารไว้ไม่เกิน 12 เมตร (40 ฟุต) เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยชั้นดี บริษัทเอกชนผู้พัฒนาพื้นที่เล็งเห็นว่าการพัฒนาเส้นทางระบบรางผ่านในพื้นที่ทำให้ที่ดินที่ยังเป็นที่ว่างเปล่าในย่านนี้ที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าและถนนสายหลักมีศักยภาพในการเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและสำนักงาน และสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่สูงนักเพื่อรองรับความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลาง

บริษัทเอกชนผู้พัฒนาพื้นที่จึงยื่นขอใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ โดยได้วางแผนการพัฒนาโครงข่ายถนน พื้นที่สวนสาธารณะขนาดใหญ่ และสาธารณูปการ (โรงพยาบาลและโรงเรียนอนุบาล) ในพื้นที่เพื่อรองรับประชากรที่จะเพิ่มขึ้นและเปิดให้บริการแก่ประชาชนในชุมชนโดยรอบ ในขณะเดียวกันเอกชนได้ขอให้มีการปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถสร้างอาคารพาณิชย์และอาคารที่อยู่อาศัย ที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น รวมถึงขอผ่อนปรนการควบคุมความสูงอาคารให้สามารถสร้างอาคารที่มีความสูง 5-8 ชั้นได้โดยที่ค่า FAR ในพื้นที่โครงการไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อหน่วยงานรัฐได้พิจารณาเห็นชอบในแผนการพัฒนาพื้นที่แล้วจึงได้ประกาศเขต Planned Unit Development ขึ้นในพื้นที่โครงการโดยออกข้อกำหนดพิเศษในรูปแบบการควบคุมซ้อนทับ (overlay control) ซึ่งมีอำนาจทางกฎหมายใช้บังคับการควบคุมการก่อสร้างถนน การใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาอาคาร การพัฒนาพื้นที่สาธารณะและสาธารณูปการ ทั้งนี้ ประชาชนทั่วไปสามารถตรวจสอบข้อกำหนดพิเศษนี้ได้ผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ตทำให้ช่วยสร้างความมั่นใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์

โดยในปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงการพัฒนา โดยได้ดำเนินการพัฒนาระยะที่ 1 เสร็จสิ้นไปแล้ว ซึ่งได้พัฒนาโครงข่ายถนน สวนสาธารณะ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย-ปานกลาง และขณะนี้ภาคเอกชนผู้พัฒนาพื้นที่กำลังอยู่ในช่วงการขออนุญาตพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและสำนักงาน ซึ่งโครงการจะแล้วเสร็จ ในปี ค.ศ. 2019



2.2.2 โครงการ Oracle Santa Clara Campus at Agnews, แคลิฟอร์เนีย, สหรัฐอเมริกา



รูปภาพ 8 โครงการ Oracle Santa Clara Campus at Agnews, California

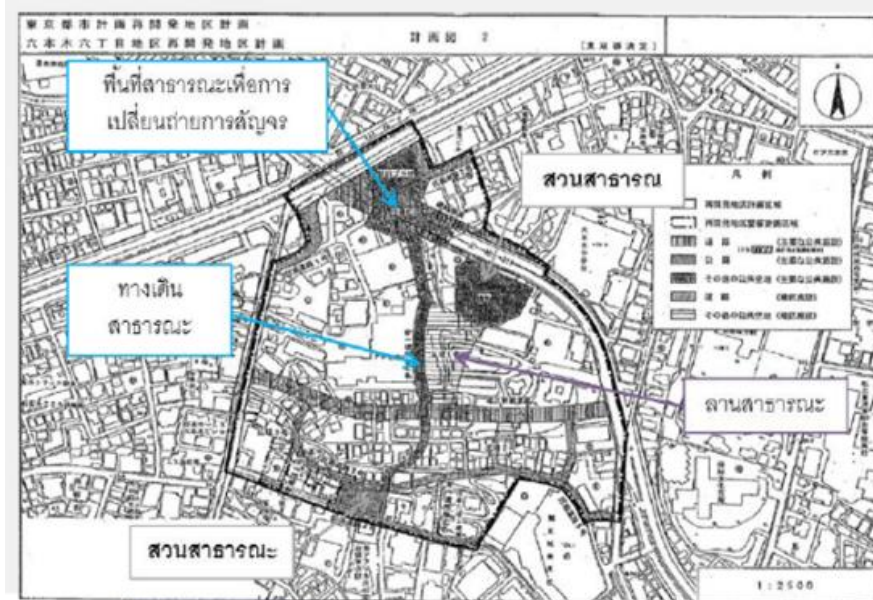
(ที่มา : บริษัท โซติจินตา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD).สำนักวางผังและพัฒนาเมือง, กรุงเทพมหานคร)

โครงการ Oracle Santa Clara Campus เป็นโครงการพัฒนากลุ่มอาคารพาณิชย์และสำนักงาน รวมถึงที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ-ปานกลาง เพื่อรองรับการพัฒนาศูนย์วิจัยและพัฒนา (Research and Development Center) ของบริษัท Oracle โครงการมีพื้นที่ประมาณ 204 ไร่ ในย่าน Agnews เมือง Santa Clara มลรัฐแคลิฟอร์เนีย แต่เดิมพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ดินที่ผังเมืองรวมกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยประเภทครอบครัวเดี่ยว (Single Family) และไม่อนุญาตให้มีการพัฒนาอาคารพาณิชย์และสำนักงาน นอกจากนั้นในพื้นที่ยังมีการควบคุมความสูงอาคารไว้ไม่เกิน 7.5 ม. (25 ฟุต) เพื่อควบคุมให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยเฉพาะประเภทบ้านเดี่ยว

บริษัท Oracle เจ้าของที่ดินต้องการให้มีการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมและสำนักงานควบคู่กับการพัฒนาที่อยู่อาศัยคุณภาพดีเพื่อรองรับการใช้ชีวิตของพนักงานในศูนย์วิจัยและพัฒนา จึงยื่นขอใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ โดยได้วางแผนการพัฒนาโครงข่ายถนน พื้นที่สวนสาธารณะขนาดใหญ่ โรงเรียนอนุบาล และศูนย์รักษาพยาบาลในพื้นที่เพื่อรองรับพนักงานของตนและเปิดให้บริการแก่ประชาชนในชุมชนโดยรอบ ในขณะเดียวกันขอให้มีการปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถสร้างอาคารพาณิชย์และสำนักงาน รวมถึงขอผ่อนปรนการควบคุมความสูงอาคารให้สามารถสร้างอาคารที่มีความสูง 3-5 ชั้นได้ เทศบาลเมือง Santa Clara ได้พิจารณาเห็นชอบในแผนการพัฒนาพื้นที่และประกาศเขต Planned Unit Development (PUD) ขึ้นในแผนผังเมืองรวม และได้ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใช้บังคับการควบคุมพื้นที่โครงการในการก่อสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมถึงควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาอาคาร

โดยในปัจจุบันโครงการ Oracle Santa Clara Campus at Agnews ได้ดำเนินการพัฒนาจนเสร็จสิ้นและเป็นศูนย์วิจัยและพัฒนาที่สำคัญให้กับบริษัท Oracle การพัฒนาโครงการได้ส่งผลให้เกิดการอยู่อาศัยใกล้เคียงงานตามหลักการสร้างสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน (Jobs – Housing Balance) ลดการเดินทางของทั้งพนักงานบริษัทและประชาชนในพื้นที่ในการออกไปจับจ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวัน ช่วยให้เกิดการพัฒนาสวนสาธารณะและสาธารณูปการที่มีคุณภาพโดยภาคเอกชน รวมถึงยังช่วยให้เทศบาลเมือง Santa Clara มีรายได้เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บภาษีอีกด้วย

2.2.3 โครงการ Roppongi Hills, โตเกียว, ประเทศญี่ปุ่น



รูปภาพ 9 โครงการ Roppongi Hills, Tokyo

(ที่มา : บริษัท โซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD).สำนักวางผังและพัฒนาเมือง, กรุงเทพมหานคร)

โครงการ Roppongi Hills เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่พัฒนาอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ สถานที่ท่องเที่ยว และที่อยู่อาศัยบนเนื้อที่ประมาณ 72 ไร่ ในย่าน Roppongi ซึ่งเป็นพื้นที่พัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรมรอง (Sub-CBD) ของกรุงโตเกียว โครงการนี้ดำเนินการโดยบริษัท MORI Building จำกัด ซึ่งได้รวบรวมกรรมสิทธิ์ที่ดินจากผู้ถือครองที่ดินรายย่อยประมาณ 500 ราย และทำการรวมแปลงที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ดินที่ผังเมืองรวมกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยประเภทที่ 2 (FAR 3 : 1) และพื้นที่พาณิชย์กรรม (FAR 6 : 1)

แต่เดิมพื้นที่โครงการและพื้นที่โดยรอบเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและที่อยู่อาศัยรวมที่แออัด มีปริมาณพื้นผิวถนนที่ต่ำกว่ามาตรฐานความปลอดภัย และมีพื้นที่สวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนและหลบภัยน้อยกว่ามาตรฐานของกรุงเทพฯ หน่วยงานภาครัฐจึงมีความต้องการปรับปรุงโครงข่ายถนนและสวนสาธารณะในพื้นที่ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในย่าน Roppongi นอกจากนี้ กรุงเทพฯเองมีโครงการเวนคืนพื้นที่ บางส่วนของโครงการเพื่อพัฒนาเชื่อมต่อถนนวงแหวนรอบที่ 3 ที่มีการดำเนินการอยู่แล้วแต่เดิม ในขณะเดียวกัน บริษัท MORI Building จำกัดเองมีความต้องการพัฒนาอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่มีความสูงเพียงพอที่จะมองเห็นวิวของกรุงเทพฯ ได้โดยรอบเพื่อยกระดับมูลค่าของอาคาร และดึงดูดบริษัทชั้นนำจากทั้งในและต่างประเทศ บริษัท MORI Building จำกัด จึงยื่นขอใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เพื่อปรับปรุงข้อกำหนดทางผังเมืองให้มีความ ยืดหยุ่น และรัฐบาลอนุมัติให้นำใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในการพัฒนาโครงการ

ผลการดำเนินการมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ทำให้เกิดการพัฒนาโครงข่ายถนน ที่มีปริมาณพื้นผิว ตามมาตรฐานและมีการเชื่อมโยงกับโครงข่ายถนนโดยรอบอย่างเป็นเอกภาพ นอกจากนี้ยังช่วยให้ชุมชนโดยรอบมี พื้นที่สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียวสำหรับการพักผ่อนและหลบภัยในยามฉุกเฉินได้อีกด้วย การพัฒนาส่งผลให้ บริษัท MORI Building จำกัด สามารถพัฒนาอาคาร MORI Tower ที่เป็นอาคารสำนักงานชั้นดีขนาดใหญ่ และมีความสูงได้ตามที่ออกแบบไว้ รวมถึงสามารถนำกำไรจากการพัฒนาอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ในระยะแรกมาใช้ในการพัฒนาอาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัยโดยรอบตามแผนการลงทุน พื้นที่สวนสาธารณะและโครงข่ายถนนรอบ โครงการได้ช่วยเพิ่มบรรยากาศที่ร่มรื่นงดงาม และดึงดูดให้นักท่องเที่ยวจำนวนมาก เดินทางเข้ามาจับจ่ายใช้สอยในแต่ละวัน

2.2.4 เปรียบเทียบกรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินในต่างประเทศที่นำใช้มาตรการ PUD

ผลการดำเนินการมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ทำให้ การพัฒนาโครงการได้ส่งผลให้เกิดการพัฒนาโครงข่ายถนน ที่มีปริมาณพื้นผิวตามมาตรฐานและมีการเชื่อมโยงกับโครงข่ายถนนโดยรอบอย่างเป็นเอกภาพ นอกจากนี้ยังช่วยให้ชุมชนโดยรอบมีพื้นที่สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียวที่มีมาตรฐาน การอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานตามหลักการสร้างสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน (Jobs – Housing Balance) ลดการเดินทางของทั้งพนักงานบริษัทและประชาชนในพื้นที่ในการออกไปจับจ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวันช่วยให้เกิดการพัฒนสวนสาธารณะและสาธารณูปการที่มีคุณภาพโดยภาคเอกชน รวมถึงยังช่วยให้เทศบาลเมืองมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บภาษีอีกด้วย

ตาราง 3 เปรียบเทียบกรณีศึกษาโครงการต่างประเทศที่นำใช้มาตรการ PUD

Rhode Island Avenue Metro, วอชิงตัน ดี.ซี., สหรัฐอเมริกา	Oracle Santa Clara Campus at Agnews, แคลิฟอร์เนีย, สหรัฐอเมริกา	Roppongi Hills, โตเกียว, ประเทศญี่ปุ่น
พื้นที่ : 79 ไร่	พื้นที่ : 204 ไร่	พื้นที่ : 72 ไร่
รูปแบบโครงการ : โครงการพัฒนากลุ่มอาคารพาณิชย์ สำนักงาน ร้านค้า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และอะพาร์ตเมนต์	รูปแบบโครงการ : โครงการพัฒนากลุ่มอาคารพาณิชย์ สำนักงาน รวมถึงที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ-ปานกลาง	รูปแบบโครงการ : อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และสถานที่ท่องเที่ยว
สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ <ul style="list-style-type: none"> • เปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน • ขอม่อนปรนการควบคุมความสูงอาคาร 	สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ <ul style="list-style-type: none"> • เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน • ขอม่อนปรนการควบคุมความสูงอาคาร 	สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ <ul style="list-style-type: none"> • เปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน • ขอม่อนปรนการควบคุมความสูงจากระยะถนน • ได้รับ FAR Bonus จากการพัฒนาพื้นที่สวนสาธารณะ
บริการสาธารณะ <ul style="list-style-type: none"> • พัฒนาโครงข่ายถนน • พัฒนาสวนสาธารณะ • พัฒนาโรงเรียนอนุบาล • พัฒนาโรงพยาบาล 	บริการสาธารณะ <ul style="list-style-type: none"> • พัฒนาโครงข่ายถนน • พัฒนาสวนสาธารณะ • พัฒนาโรงเรียนอนุบาล • พัฒนาศูนย์รักษาพยาบาล 	บริการสาธารณะ <ul style="list-style-type: none"> • พัฒนาโครงข่ายถนน • พัฒนาสวนสาธารณะ • ก่อสร้างทางเดินลอยฟ้า
ผลดำเนินการพัฒนา <ul style="list-style-type: none"> • เกิดการพัฒนาโครงข่ายถนน • เกิดรูปแบบการใช้พื้นที่ที่หลากหลาย • สมดุลระหว่างที่อยู่อาศัย/แหล่งงาน • ลดการเดินทางของประชาชนในพื้นที่ • สวนสาธารณะและสาธารณูปการที่มีคุณภาพโดยภาคเอกชน 	ผลดำเนินการพัฒนา <ul style="list-style-type: none"> • เกิดการพัฒนาโครงข่ายถนน • เกิดรูปแบบการใช้พื้นที่ที่หลากหลาย • สมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน • ลดการเดินทางของประชาชนในพื้นที่ • สวนสาธารณะและสาธารณูปการที่มีคุณภาพโดยภาคเอกชน • เทศบาลเมืองมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บภาษี 	ผลดำเนินการพัฒนา <ul style="list-style-type: none"> • เกิดการพัฒนาโครงข่ายถนน • เกิดรูปแบบการใช้พื้นที่ที่หลากหลาย • สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียวที่มีคุณภาพโดยภาคเอกชน • เกิดสถานที่ท่องเที่ยว • เกิดอาคารสำนักงานชั้นดีขนาดใหญ่

(ที่มา : ผู้วิจัย)

2.3 หลักการและเกณฑ์การใช้มาตรการ PUD (Planned Unit Development) ในการบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.

การบัญญัติมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ลงในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครเป็นการดำเนินการตามบทบัญญัติมาตรา 22 (6) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 โดยจะเป็นการเขียนข้อกำหนดยกเว้นสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภท โดยระบุในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในลักษณะข้อกำหนดกลางที่จะปรากฏ ในตอนท้ายของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อนุญาตให้มีการใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในการพัฒนา ซึ่งจะเป็นการเปิดกว้างให้ผู้พัฒนาโครงการสามารถดำเนินการโครงการขนาดใหญ่ได้ในที่ดินประเภทต่างๆ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ อันจะเป็นการช่วยส่งเสริมให้มีการดำเนินการโครงการพัฒนาขนาดใหญ่เกิดขึ้นซึ่งจะช่วยให้มีการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเต็มศักยภาพ

2.3.1 ขนาดและลักษณะของพื้นที่ที่สามารถใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่

ตามหลักการของมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่ว่า มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เป็นมาตรการที่ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เมืองอย่างมีคุณภาพที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ แต่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของเมือง ดังนั้นจึงเป็นมาตรการที่มุ่งเน้นการใช้ในพื้นที่ที่ผังเมืองรวมกำหนดให้เป็นพื้นที่เมือง (พื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่พาณิชยกรรม) ไว้ก่อนแล้วและไม่ใช้มาตรการนี้ในการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ในการประยุกต์ใช้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จึงระบุให้พื้นที่ที่จะขอใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ต้องเป็นพื้นที่ที่อยู่ในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (ย.1-ย.15) และพื้นที่พาณิชยกรรม (พ.3-พ.8) เท่านั้น

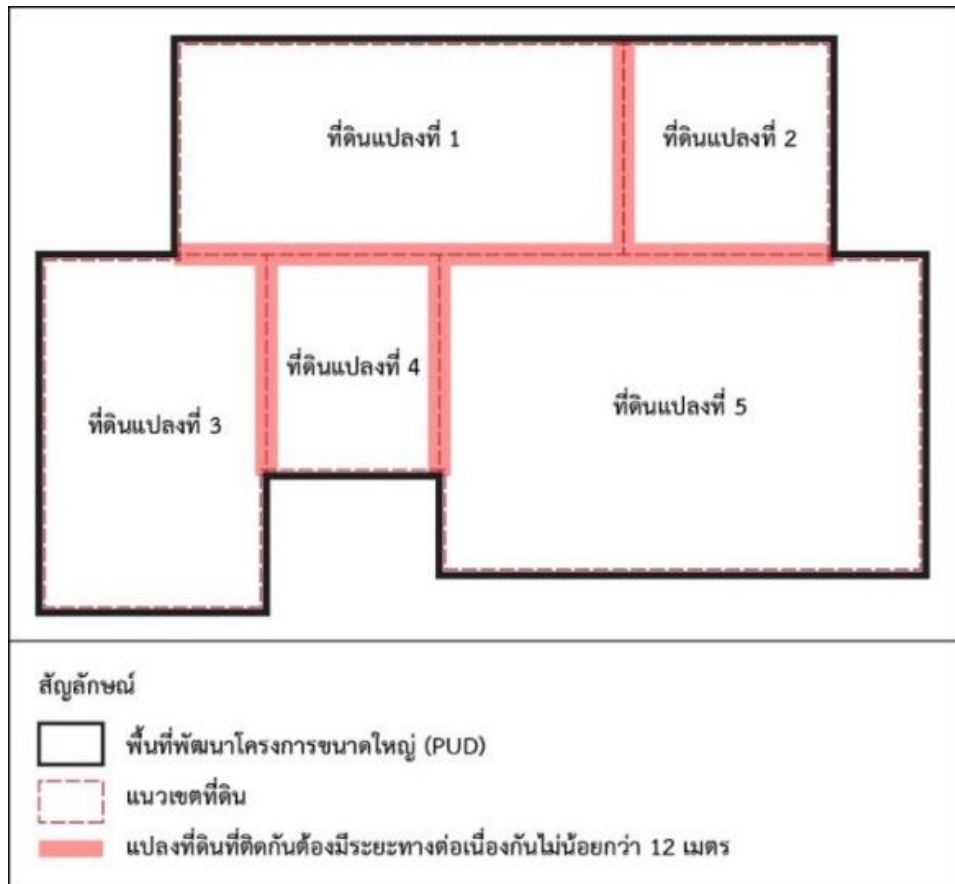
ผลการพิจารณาร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ทำให้สามารถกำหนดขนาดแปลงที่ดินและลักษณะของโครงการที่สามารถใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทได้ดังปรากฏใน (ตาราง 4)

ตาราง 4 ขนาดแปลงที่ดินที่สามารถใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่

ย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาดแปลงที่ดิน	ลักษณะแปลงที่ดินจำนวน 2 แปลงขึ้นไป
ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3 – พ.8)	โครงการที่มี ขนาดพื้นที่ 20 ไร่ขึ้นไป	การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการดำเนินการโครงการพัฒนาที่มีแปลงที่ดินจำนวน 2 แปลงขึ้นไป ที่ดินทุกแปลงจะต้องตั้งอยู่เชื่อมติดกัน โดยพื้นที่ส่วนที่เชื่อมต่อกันต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 12 เมตร
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.11 – ย.15)		
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6 – ย.10)	โครงการที่มี ขนาดพื้นที่ 50 ไร่ขึ้นไป	
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 – ย.5)	โครงการที่มี ขนาดพื้นที่ 100 ไร่ขึ้นไป	

(ที่มา : ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.)

ทั้งนี้ ในกรณีที่พื้นที่โครงการประกอบด้วยที่ดินจำนวนมากกว่า 2 แปลงขึ้นไป จะสามารถขอใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้ ต่อเมื่อแปลงที่ดินทั้งหมดมีส่วนหนึ่งส่วนใดอยู่ติดกันอย่างต่อเนื่องกับแปลงที่ดินอื่นในพื้นที่โครงการ โดยส่วนที่แปลงที่ดินต่อเนื่องกันต้องมีระยะทางมากกว่า 12 เมตร ในกรณีที่พื้นที่โครงการประกอบด้วยผู้ถือครองสิทธิในที่ดินมากกว่า 2 รายขึ้นไป ผู้ยื่นขอใช้มาตรการต้องมีหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมในการยื่นขอใช้มาตรการจากผู้ถือครองสิทธิในที่ดินทุกราย



รูปภาพ 10 ลักษณะที่ดินที่สามารถขอใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่
(ที่มา : ร่างกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ...)

2.3.2 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ

ในการใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดให้ การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (ย.1 – ย.15) เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดให้ผู้ขอใช้มาตรการสามารถปรับปรุงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โครงการของตน โดยผสมผสานประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นมากขึ้นได้ไม่เกิน 3 ระดับนับจากประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเดิมที่กำหนดไว้ตามผังเมืองรวม และปรับลงได้ถึง ย.1 ตัวอย่างเช่น พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยประเภท ย.3 สามารถปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดการผสมผสานของการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตั้งแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย.1 – ย.9
- 2) เกณฑ์ในข้อที่ 1 ให้ยกเว้นแต่โครงการที่อยู่ในที่ดินประเภท ย.13 ย.14 และ ย.15 โดยให้โครงการที่อยู่ในที่ดินประเภท ย.13 ย.14 และ ย.15 ปรับปรุงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินได้สูงสุดถึงเพียงที่ดินประเภท ย.15
- 3) โครงการที่อยู่ในย่านที่ดินประเภท ย.13 ย.14 และ ย.15 สามารถกำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สูงสุดในแต่ละบล็อกที่ดินได้ไม่เกิน 1.5 เท่าของค่า FAR ที่กำหนดไว้เดิมตามผังเมืองรวม ตัวอย่างเช่น ในพื้นที่ดินประเภท ย.13 (FAR = 7 : 1) เมื่อใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่แล้ว บล็อกที่ดินแต่ละบล็อกในพื้นที่โครงการจะมีค่า FAR ได้ไม่เกิน 10.5 : 1
- 4) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาสำหรับที่ดินประเภท ย. 1 ถึง ย. 15 จะต้องมีอัตราส่วนเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น



หมายเหตุ : ย.13 ย.14 และ ย.15 สามารถกำหนดได้ค่า FAR ในแต่ละบล็อกที่ดินมีค่าสูงสุดได้ไม่เกิน 1.5 เท่าของค่า FAR ที่กำหนดไว้เดิม

รูปภาพ 11 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
(ที่มา : ร่างกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ...)

ในการใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดให้ การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3 – พ.8) เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดให้ผู้ขอใช้มาตรการสามารถปรับปรุงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โครงการของตน โดยผสมผสานประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นมากขึ้นได้ไม่เกิน 1 ระดับ และปรับลงได้ถึงที่ดินประเภท ย.1 นับจากประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเดิมที่กำหนดไว้ตามผังเมืองรวม ตัวอย่างเช่น พื้นที่พาณิชยกรรมประเภท พ.5 สามารถปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดการผสมผสานของการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตั้งแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พ.3 – พ.6
- 2) เกณฑ์ในข้อที่ 1 ให้ยกเว้นแต่โครงการที่อยู่ในที่ดินประเภท พ.7 โดยให้โครงการดังกล่าวปรับปรุงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินได้สูงสุดถึงที่ดินประเภท พ.8
- 3) โครงการที่อยู่ในย่านที่ดินประเภท พ.7 และ พ.8 สามารถกำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สูงสุดในแต่ละบล็อกที่ดินได้ไม่เกิน 1.5 เท่าของค่า FAR ที่กำหนดไว้เดิมตามผังเมืองรวม เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการวางแผนการพัฒนาพื้นที่ให้เพียงพอต่อการจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานตามเกณฑ์และมาตรฐานที่กำหนดไว้ ตัวอย่างเช่น ในพื้นที่ พ.7 (FAR = 10 ต่อ 1) เมื่อใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่แล้ว บล็อกที่ดินแต่ละบล็อกในพื้นที่โครงการจะมีค่า FAR ได้ไม่เกิน 15 ต่อ 1 อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาสำหรับที่ดินประเภท พ. 3 ถึง พ. 8 จะต้องมีอัตราส่วนเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น



หมายเหตุ : พ.7 และ พ.8 สามารถกำหนดให้ค่า FAR ในแต่ละบล็อกที่ดินมีค่าสูงสุดได้ไม่เกิน 1.5 เท่าของค่า FAR ที่กำหนดไว้เดิม

รูปภาพ 12 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
(ที่มา : ร่างกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ...)

สำหรับพื้นที่โครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ผังเมืองรวมกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภทให้ใช้เกณฑ์ขนาดพื้นที่โครงการตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราส่วนพื้นที่มากที่สุด ตัวอย่างเช่นพื้นที่โครงการที่มีแปลงที่ดินต่อเนื่องกันขนาด 60 ไร่ โดยประกอบด้วยที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางขนาด 35 ไร่ และที่ดินประเภทพาณิชยกรรมขนาด 25 ไร่ สามารถขอใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้ เนื่องจากพื้นที่โครงการมีขนาดมากกว่า 50 ไร่ตามเกณฑ์ขนาดพื้นที่โครงการในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางซึ่งเป็นประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีส่วนมากที่สุดในพื้นที่โครงการ



รูปภาพ 13 การใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่

ในพื้นที่โครงการที่ถูกกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

(ที่มา : ร่างกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ...)

2.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (อภิชาติ, 2562)

ทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and best use) คือ แนวคิดในการประเมินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงให้เห็นมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินนั้น

พื้นฐาน

กำไร = รายรับ - รายจ่าย

กำไร = (จำนวนขาย * ราคาขาย) - (ฮาร์ดคอสต์ + ซอฟท์คอสต์)

การพิจารณา ประกอบด้วย

1) รายรับ

- 1.1) ความเป็นไปได้ทางกฎหมาย = บอกความสามารถสูงสุดในการใช้พื้นที่
 - ระบับกฎหมาย ผังเมือง และอื่นๆพื้นที่ก่อสร้างรวมสูงสุดของโครงการ
- 1.2) ความเป็นไปได้ทางการตลาด = บอกความสามารถสูงสุดในการพัฒนาของธุรกิจแต่ละด้าน
 - ประเมินอุปสงค์ทางการตลาดของแต่ละธุรกิจ เพื่อหาพื้นที่ก่อสร้างสูงสุดของแต่ละธุรกิจ และคำนวณรายรับ
 - ประเมินอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของธุรกิจ เพื่อจัดสรรธุรกิจลงในพื้นที่ และคำนวณรายรับ
 - ทดลองวางแบบร่างโซนนิ่งโครงการ เพื่อเช็คพื้นที่ก่อสร้าง ความสูงอาคาร(มีผลต่อต้นทุน)

2) รายจ่าย

- 2.1) ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค (เช่นเทคโนโลยี / การก่อสร้าง) = บอกต้นทุนการพัฒนา
 - ประเมินต้นทุนค่าก่อสร้าง และค่าดำเนินการ
- 2.2) ความเป็นไปได้ทางการบริหาร = บอกต้นทุนการบริหาร
 - ค่าบริหาร การตลาด ภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นของแต่ละธุรกิจ

3) การเงิน

- ความเป็นไปได้ทางการเงิน = สรุปการลงทุนจากเงื่อนไขข้างต้น
- เตรียมข้อมูลด้านต้นทุนการเงิน ของแหล่งเงินทุนตามแนวทางต่างๆ
 - ดำเนินการ DCF Model หรือ Residual Model วิเคราะห์ความอ่อนไหว ของตัวแปร
 - สรุปและประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินของแต่ละโครงการ
 - จัดรูปเล่มรายงาน

4) การพิจารณาการลงทุน

- สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

2.5 การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ในการวิเคราะห์ด้านการเงิน ผู้วิจัยจะนำเครื่องมือทางการเงินประเภทต่าง ๆ มาคำนวณหาผลตอบแทนทางการเงิน ผลการคำนวณค่าทางการเงินที่ได้จะนำมาใช้ประกอบการพิจารณา แนวทางการลงทุนที่มีความเป็นไปได้ในการดำเนินงานมากที่สุด เครื่องมือทางการเงินที่จะนำมาใช้วิเคราะห์ ประกอบด้วย

1) อัตราผลตอบแทนทางการเงิน (Return on Investment : ROI)

คือ ดัชนีที่แสดงถึงอัตราผลตอบแทนของโครงการที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของรายรับโครงการมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายของโครงการ หรืออัตราคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ ค่า ROI ที่คำนวณได้จะช่วยประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในกรณีที่โครงการมีค่า R มากกว่าอัตราดอกเบี้ยกู้ยืม แสดงว่าโครงการมีความเป็นไปได้ ด้านการเงิน และมีความคุ้มค่าที่จะลงทุนผลตอบแทนจากการลงทุน โดยอัตราผลตอบแทนทางการเงิน หรือ ROI สามารถคำนวณได้จากสูตรดังต่อไปนี้

$$ROI = \frac{\text{(รายได้ - ค่าใช้จ่ายของสินค้าที่ขายไป)}}{\text{ค่าใช้จ่ายของสินค้าที่ขายไป}}$$

2) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)

คือ ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของรายรับของโครงการกับมูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายของโครงการ ในกรณีที่โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก แสดงว่าโครงการดังกล่าวมีผลการดำเนินงานกำไร ขณะเดียวกัน หากโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบ แสดงว่าโครงการดังกล่าวมีผลการดำเนินงานขาดทุนและไม่คุ้มค่ากับการลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิจึงเป็นเครื่องมือทางการเงินที่จะช่วยประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ หรือ NPV สามารถคำนวณได้จากสูตรต่อไปนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} - I$$

หรือ

$$NPV = \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} - I$$

CF_t = กระแสเงินสดรับสุทธิ ณ ปีที่ t
 I = เงินสดจ่ายลงทุนของโครงการ
 k = ค่าของทุนหรืออัตราผลตอบแทนที่ต้องการ
 n = อายุของโครงการ

3) ระยะเวลาคืนทุน (Internal rate of return : IRR)

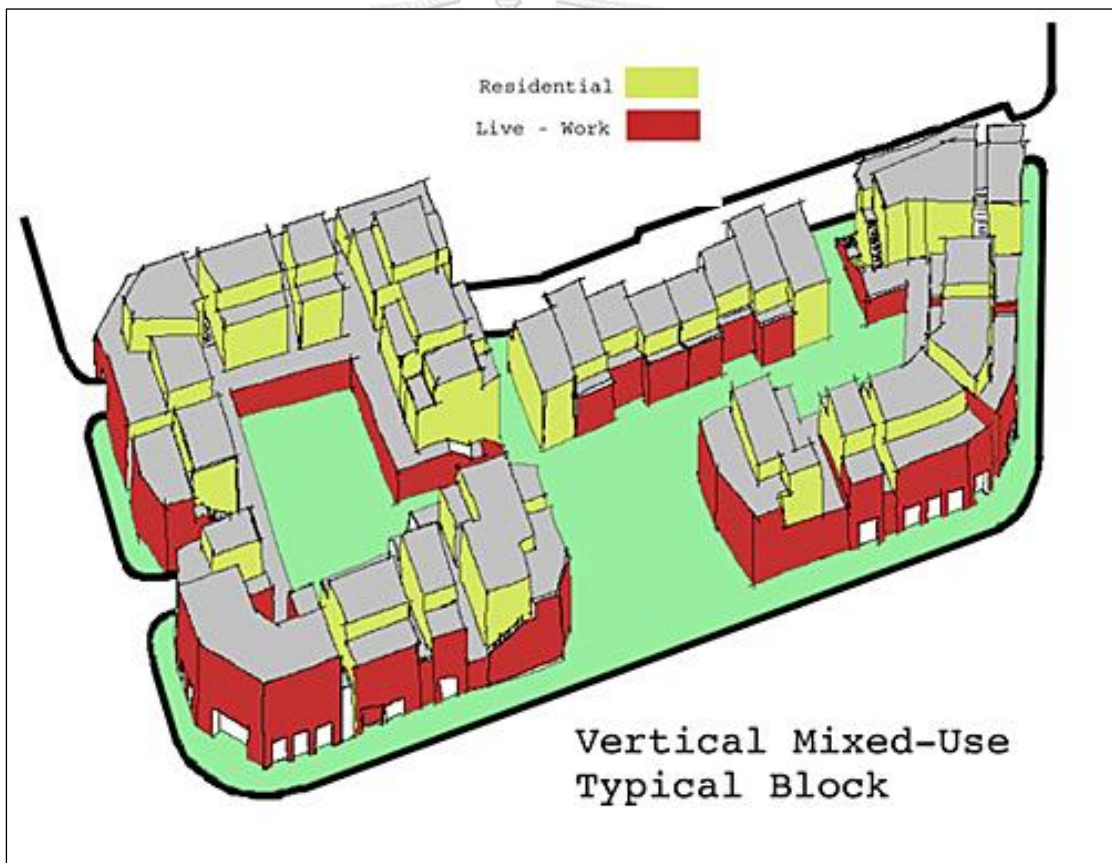
เป็นการคำนวณระยะเวลาที่รายรับสะสมของโครงการมีค่าเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ หรือระยะเวลาที่ผู้ลงทุนจะได้รับเงินที่ลงทุนไปคืนทั้งหมด โดยไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนและรายรับของโครงการ โครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้นจะมีความเสี่ยงน้อยกว่าโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนยาว ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนจึงเป็นเครื่องมือทางการเงินที่ช่วยในการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยสามารถคำนวณได้จากสูตร ดังต่อไปนี้

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \text{เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิเมื่อเริ่มโครงการ} - \text{กระแสเงินสดรับสุทธิตายปีสะสมไปเรื่อยๆ จนเงินจ่ายลงทุนสุทธิเมื่อเริ่มโครงการเท่ากับศูนย์}$$

2.6 แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับมาตรการ PUD (Planned Unit Development)

2.6.1 แนวคิด Mixed Use Development (Joseph De Chiara, 1982)

การใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Use Development Zoning) ซึ่งจะใช้กับโครงการขนาดใหญ่ โดยให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างประเภทกันรวมกันเข้าอยู่ในโครงการเดียวกัน กำหนดให้มีความหนาแน่นสูงขึ้นตามการเข้าถึงเขตพื้นที่ สร้างทางเดินเท้าในสภาพแวดล้อมที่ดี ซึ่งมักจะจัดให้มีในบริเวณที่มีผลกระทบจากการคมนาคมสูง (Transit Impact) เช่น ย่านใจกลางเมือง หรือ ชานเมืองที่มีระบบการคมนาคมขนส่งดี เช่น บริเวณบางส่วนของถนนสุขุมวิท มุมถนนลาดพร้าว เป็นต้น Mixed Use จึงเป็นโครงการที่มีทั้ง ศูนย์การค้า สำนักงาน ความบันเทิง และที่อยู่อาศัย ซึ่งการสร้างโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) สามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าการพัฒนาโครงการในรูปแบบอื่นๆ รวมถึงยังมีผลดีต่อการพัฒนาเมืองที่มักจะได้รับ การส่งเสริมจากรัฐ เพราะที่ดินในส่วนนั้นจะสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ



รูปภาพ 14 การใช้ที่ดินแบบผสม Mixed Use Development

(ที่มา : Placemakers.com)

2.6.2 แนวความคิดหน่วยชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Concept)

Neighborhood Concept เป็นแนวความคิดของนักสังคมวิทยามาก่อน โดยเชื่อว่ากลุ่มคนที่อาศัยอยู่ร่วมกันมีความผูกพันซึ่งกันและกัน อยู่ภายใต้การควบคุมทางสังคม (Social Control) อันเดียวกัน จะมีอยู่ขนาดหนึ่งเป็นขนาดพอเหมาะเรียกว่า Neighborhood แนวความคิดนี้ได้รับความสนใจจากนักวางแผน (Planner) ที่จะเอามาใช้ในเรื่องของการจัดสาธารณูปโภคในย่านที่อยู่อาศัย โดยพยายามที่จะหารูปแบบของเมือง เช่น Ebenezer Howard (1898) สร้าง Garden City ซึ่งเป็นความฝันในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์เบื้องต้นที่จะให้ชุมชนเป็นที่น่าอยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัยในชุมชนนั้นมีสุขภาพดี ขนาดของชุมชนพอเหมาะที่จะวัดได้ด้วยชีวิตทางสังคม (Social Life) มีอาณาเขตล้อมรอบด้วยลักษณะของชนบท ที่ดินทั้งหมดเป็นเจ้าของร่วมกัน หรือให้เป็นทรัพย์สินของส่วนราชการ โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น Ward (กองนโยบายและแผนงาน, 2554)

Clarence Arthur Perry (1929) เป็นคนแรกที่กำหนดความหมายของ Neighborhood Unit Concept โดยจำแนกพื้นฐานหลักการวางแผนทางกายภาพไว้ 4 ประการด้วยกัน คือ

- 1) ขนาด การพัฒนาหน่วยที่พักอาศัย (Residential Unit Development) ต้องจัดหาอาคารที่พักอาศัยสำหรับประชากร มีโรงเรียนประถมอยู่ด้วย ขนาดของพื้นที่และโรงเรียน ขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของประชากร
- 2) ขอบเขต (Boundaries) หน่วยที่พักอาศัยควรอยู่ภายในขอบเขตโดยรอบของ Arterial Street ที่มีความกว้างเพียงพอ และแยกต่างหากจากถนนใหญ่
- 3) พื้นที่เปิดโล่ง (Open Space) ควรมีสวนสาธารณะขนาดเล็ก และที่ว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจไว้สนองความต้องการของชุมชน
- 4) สถานที่ตั้งสถาบัน ที่ตั้งของโรงเรียนและสถาบันอื่น ๆ ควรอยู่ในรัศมีที่จะบริการหน่วยที่พักอาศัยได้นั้น คือรวมกลุ่มกันในพื้นที่ตรงกลาง

Perry ได้กล่าวเพิ่มเติมว่า หลักการ 4 ข้อนี้ ใ้กับชุมชนขนาดเล็กยังไม่ได้รวมถึงลักษณะของ Real Estate Development และ Urban Neighborhood โดยทั่วไป เพราะเป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่าเมืองประกอบด้วยพื้นที่ลักษณะต่าง ๆ ซึ่งแต่ละแห่งก็มีการใช้สอยเฉพาะ เช่น ย่านอุตสาหกรรม ย่านสถาบัน ย่านธุรกิจ พื้นที่สำหรับเป็นสวนสาธารณะ และอื่น ๆ Neighborhood ก็เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งที่จะต้องมีการจัดกิจกรรมการค้าปลีกระดับท้องถิ่น ถัดจากนั้นออกไปเมืองก็จำเป็นต้องมี Down Town หรือ Main Business District และ Sub-Daily Business Centre บริการในพื้นที่ใหญ่ ถ้าสามารถวางแผนผสมผสานกันใน Development Plan ได้ ชุมชน Neighborhood ซึ่งเป็นพื้นฐานความต้องการของชีวิตครอบครัว ก็จะพบความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ในปี 1929 คณะกรรมการวางแผนเมืองของนิวยอร์กได้ตีพิมพ์รายงานการศึกษาจากแนวความคิด Neighborhood ของ Perry โดยวางหลักการสำคัญๆ 6 ประการด้วยกันคือ

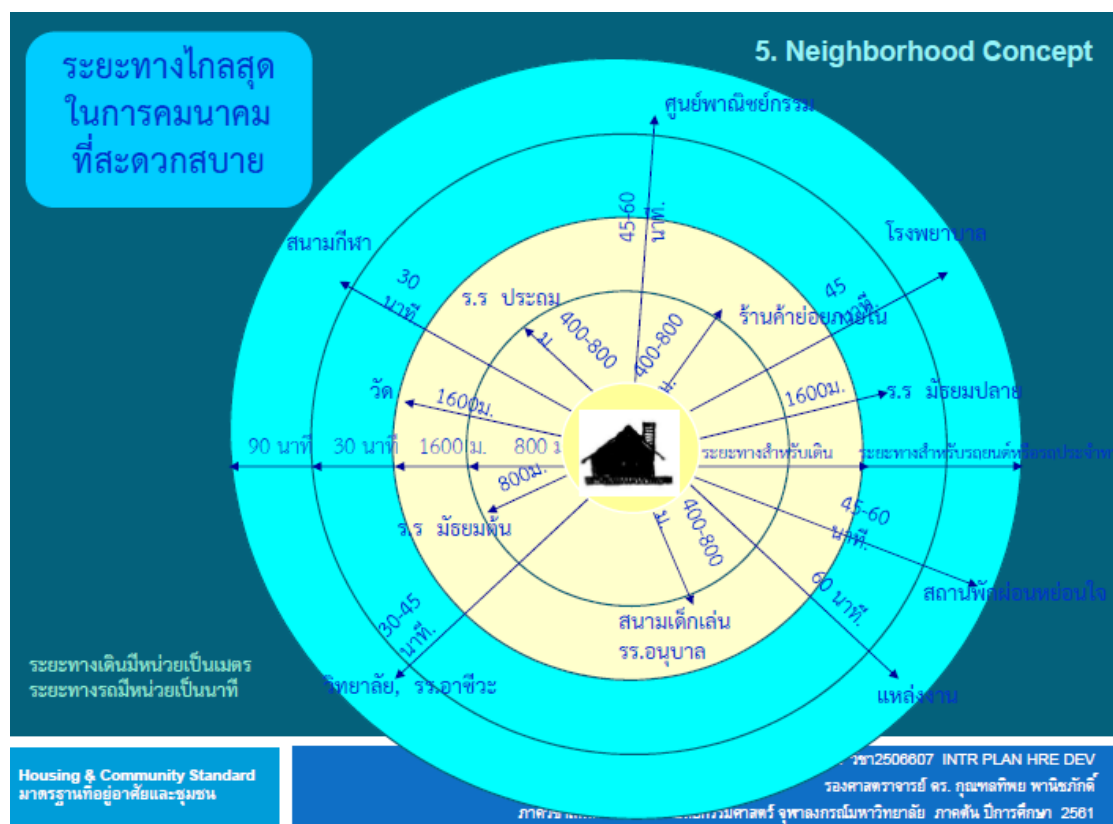
- 1) ถนนสายหลักและถนนที่ให้การจราจรวิ่งผ่านตลอด (Through Traffic) ไม่ควรตัดผ่านเข้าไปในบริเวณที่พักอาศัย แต่ควรจัดให้ถนนเหล่านี้เป็นขอบเขตรอบนอกของ Neighborhood
- 2) รูปแบบของถนนภายใน Neighborhood ควรออกแบบและทำโครงสร้างให้มีลักษณะเป็นถนนปลายตันแบบกันถ่วง เพื่อให้รถผ่านเข้าและออกได้โดยไม่ต้องกลับรถ (Cul-De-Sacs) และมีผิวจราจรสำหรับรถยนต์ขนาดเบา ทั้งนี้เพื่อให้มีความเงียบสงบ ปลอดภัย การจราจรอย่างเบาบาง เพื่อเป็นการรักษาบรรยากาศของที่อยู่อาศัยไว้

3) ประชากรใน Neighborhood ควรจะมีจำนวนเพียงพอที่จะสนับสนุนให้โรงเรียนประถมอยู่ได้ (ขณะนั้น Perry ประมาณไว้ 6,000 คน)

4) จุดศูนย์กลางของ Neighborhood ควรจะเป็นโรงเรียนประถม และที่ตั้งของ Neighborhood ควรจะตั้งอยู่ในที่ร่มรื่น และควรมีสถาบันอย่างอื่นซึ่งให้บริการแก่ประชาชนในย่านนั้นอยู่ในอาณาบริเวณเดียวกันด้วย

5) Neighborhood ควรมีอาณาบริเวณประมาณ 160 เอเคอร์ ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 10 ครัวเรือนต่อ 1 เอเคอร์ และควรวางผังบริเวณเพื่อให้เด็กเดินไปโรงเรียนในระยะทางไม่เกิน ½ ไมล์

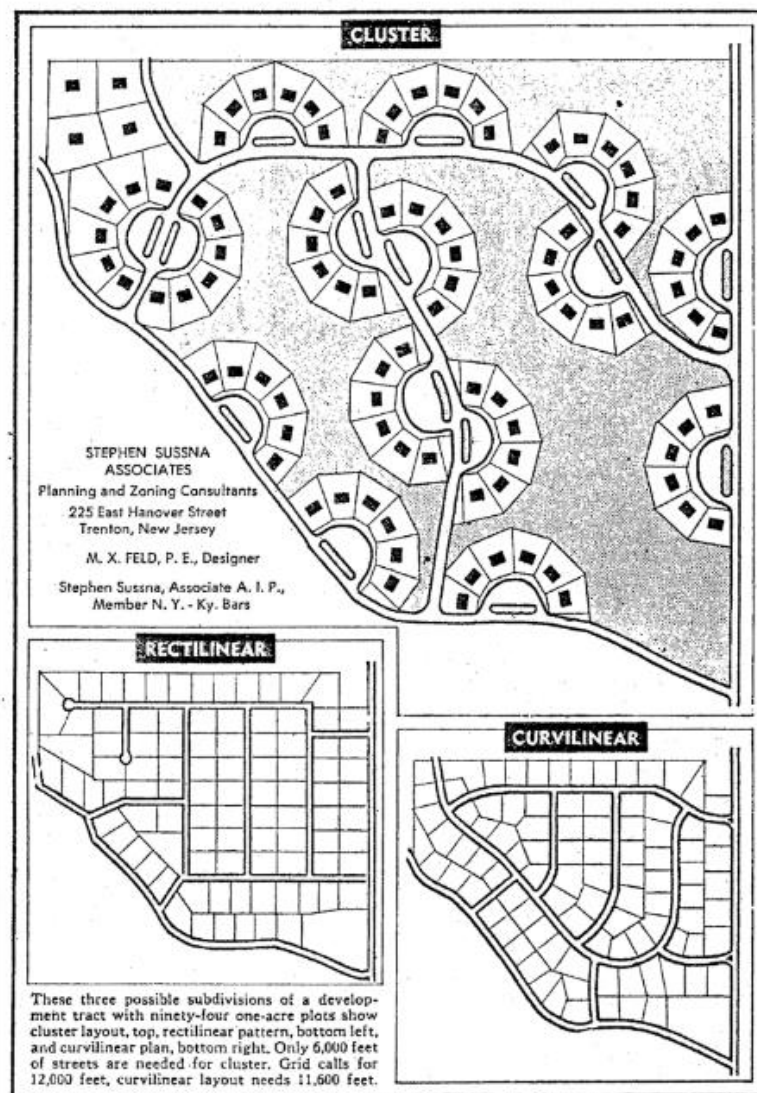
6) แต่ละหน่วยของ Neighborhood ควรจะมีแหล่งบริการด้านการค้า โบสถ์ ห้องสมุดและศูนย์ชุมชนอื่น ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ควรจะอยู่ใกล้โรงเรียนประถมนั่นเอง



รูปภาพ 15 ระยะทางไกลสุดในการคมนาคมที่สะดวกสบาย ตามแนวคิด Neighbourhood Concept (ที่มา : กุณฑลทิพย์, 2561 เอกสารประกอบการเรียนการสอน มาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชน)

2.6.3 แนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบจัดเป็นกลุ่ม (Cluster Zoning) (กองผังเมืองเฉพาะ, 2552)

การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบจัดเป็นกลุ่ม (Cluster Zoning) กำหนดอัตราส่วนเฉลี่ยของจำนวนอาคารต่อพื้นที่ เช่น 4 ครอบครัวยหรือหน่วยต่อไร่ คือ 1 หน่วยต่อ 100 ตารางวา แต่เปิดโอกาสให้เจ้าของโครงการสร้างอาคารในที่ดินมีขนาดเล็กกว่าที่กำหนดได้ โดยสร้างเป็นกลุ่มให้มีความหนาแน่นเฉลี่ยเท่ากับที่กำหนดไว้ เป็นการประหยัดสาธารณูปโภค และมีพื้นที่ว่างที่เหลือเป็นสาธารณะประโยชน์ เช่น เป็นสวนสาธารณะ



From New York Times, Jan. 3, 1960.

รูปภาพ 16 การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบจัดเป็นกลุ่ม (Cluster Zoning)
(ที่มา : APA, 2006)

2.6.4 แนวคิด การทำที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย และรายได้ของผู้ซื้อ (Affordable housing)

แนวความคิดการทำที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย และรายได้ของผู้ซื้อ (Affordable housing) หลักการคือ รัฐบาลจะจัดสร้างที่อยู่อาศัยบางส่วน หรือที่เรียกว่า “แกนบ้าน” (Core House) เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้ที่มีกำลังน้อยมาก (Affordable Housing) หรืออาจเรียกว่าเป็น บ้านที่ต่อเติมและเติบโตได้ (Extendable and Growing Housing) โดยมีโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง เคหะชุมชนลาดกระบัง เป็นโครงการนำร่อง และยังนำไปสู่แนวความคิดการสร้างเมืองใหม่ที่สมบูรณ์ในตัวเองเพื่อจำกัดการเติบโตของเมือง โดยเริ่มต้นที่โครงการบางพลีเป็นแห่งแรก (ฝ่ายวิจัยงานก่อสร้าง, 2531)



รูปภาพ 17 โครงการเมืองใหม่บางพลี

(ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, http://housingvm.nha.co.th/VM_5.html)

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยเล่มนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับการนำใช้มาตรการ PUD จึงจำเป็นต้องมีการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งตัวแปรในการศึกษา โดยงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ การศึกษาเกี่ยวกับ แนวทางการนำใช้มาตรการ PUD และการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (ตามตาราง 5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะสะท้อนมาให้เห็นถึงโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ตามหลักมาตรการ PUD

ตาราง 5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อผู้วิจัย	ชื่องานวิจัย	ปี	วัตถุประสงค์	ตัวแปร	แหล่งข้อมูล
บริษัท ไซติจินดา คอนสตรัคชั่น จำกัด	รายงานการศึกษาข้อบ่งชี้โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (จ้างที่ปรึกษาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติตามผังเมืองรวมด้วยมาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) และมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD))	2561	1. เพื่อนำมาตราการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่มาใช้บังคับในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครโดยอ้อมมีประสิทธิภาพ 2. เพื่อกำหนดแนวทางและวิธีการในการนำมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ มาใช้บังคับในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ให้เกิดความยืดหยุ่นและเป็นทางเลือกในการพัฒนาภายใต้เงื่อนไข	1. แนวคิดมาตรการ PUD 2. ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดจากการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ 3. ลักษณะของพื้นที่เดิมและรูปแบบพื้นที่ใหม่ 4. เกณฑ์และมาตรฐานของมาตรการ 5. สรุปแนวทางนำใช้มาตรการ PUD	แปลงที่ดินขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร
บริษัท เอชแวน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย และทางเดินเท้า และทางเดินจักรยาน (Transit-Oriented Development : TOD) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระยะที่ 2 ภายใต้พระราชบัญญัติการออกขบวนลงทุนในกิจของรัฐ พ.ศ. 2556	2561	1. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการให้เอกชนร่วมลงทุนพัฒนา 2. เพื่อศึกษา และวิเคราะห์รูปแบบและแนวทางการบริหารโครงการทางด้านการเงิน การลงทุนการออกแบบผังทางกายภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดิน 3. เพื่อศึกษา และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนและทางเลือกที่เหมาะสม	1. แนวคิดมาตรการ TOD และ PUD 2. การศึกษาข้อมูลโครงการ 3. การสำรวจทางด้านการตลาด 4. การออกแบบร่างเบื้องต้น 5. แผนแม่บทการพัฒนาโครงการ (และความเป็นไปได้ทางการเงิน)	โครงการเขตชุมชนร่วมเกล้าเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ
ภานีชานนท์	การเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุนพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามมาตรการส่งเสริมอัตรากว้างส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ ท.พ.ท. : กรณีศึกษา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ 3 ราย (ภานีช, 2559)	2559	1. เพื่อศึกษาแนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการ เกี่ยวกับภานีช FAR Bonus ไปใช้พัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) 2. เพื่อศึกษาด้านทุนและผลตอบแทน รวมถึงวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ตามเงื่อนไขของ FAR Bonus 3. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรค ของผู้ประกอบการในภานีช FAR Bonus ไปใช้พัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง	1. แนวคิดเกี่ยวกับ (Affordable Housing) 2. มาตรการ FAR Bonus 3. ความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการ	1. โครงการคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และชั้นกลาง 2. โครงการคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก
อธิวิญญู ไกรตระกูล	แนวทางกึ่งพื้นที่อาคารชุดพักอาศัย โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549	2551	เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอาคารชุดในด้านโครงสร้างต้นทุนในการพัฒนาและผลตอบแทนด้านการเงิน	1.FAR ต่างพื้นที่ 2. ต้นทุน และราคาขาย 3. พื้นที่ดิน พื้นที่อาคาร ภายภาพอาคาร	อาคารชุดขนาดใหญ่ (เกิน 10,000 ตร.ม.)

จากศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ แนวทางการนำใช้มาตรการ PUD และการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน ผู้วิจัยได้นำผลการศึกษาค้นคว้ามาสร้างกรอบแนวคิดในการวิจัย ตัวแปร รวมทั้งสร้างเครื่องมือในงานวิจัยที่สอดคล้องกับภารกิจวิจัยเรื่อง “โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ตามหลักมาตรการ PUD (Planned Unit Development): กรณีศึกษาโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่”

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่อง "โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ตามหลักมาตรการ PUD (Planned Unit Development): กรณีศึกษาโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่" เป็นการศึกษาโดยศึกษาข้อมูลเชิงเอกสาร ร่วมกับการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพจากการสัมภาษณ์ โดยมีกระบวนการดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

3.2.1 ศึกษาแนวคิดวัตถุประสงค์และองค์ประกอบพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานการพัฒนาโครงการ ขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)

3.2.2 ศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

3.2.3 วิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

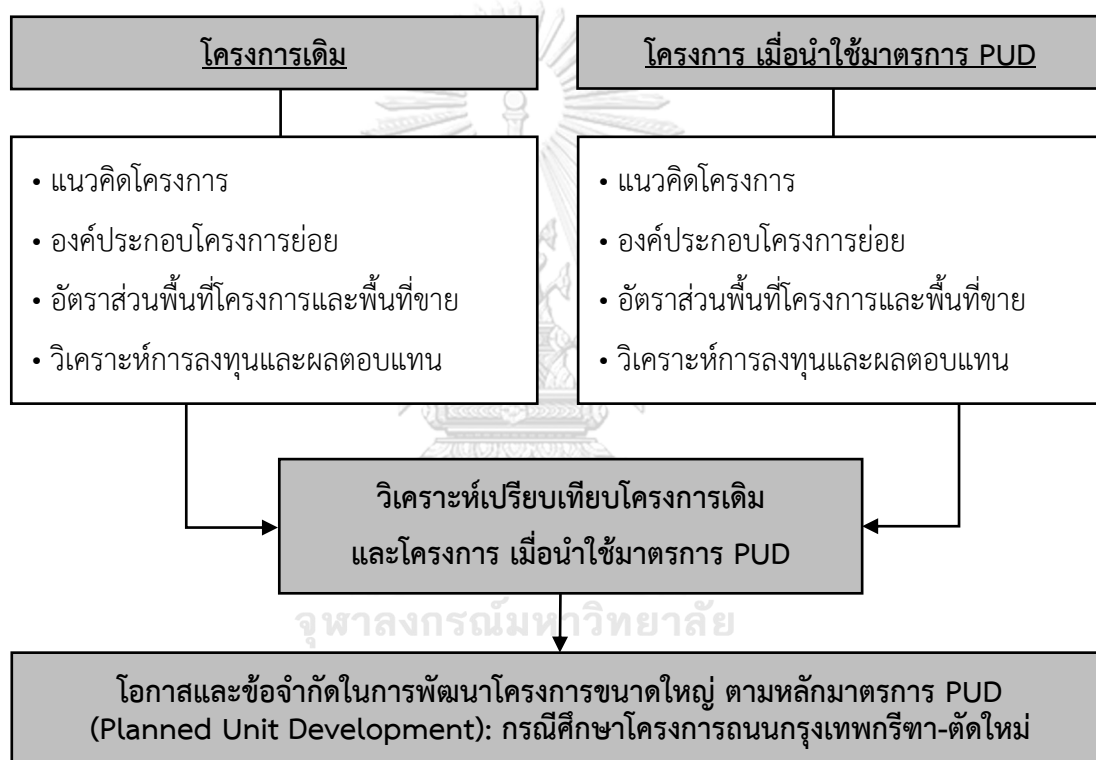
3.2.4 เสนอแนะแนวทางให้เกิดการนำใช้มาตรการ PUD

3.3 ขั้นตอนการวิจัย

3.4 ระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย

3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

การวิจัยเรื่อง “โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ตามหลักมาตรการ PUD (Planned Unit Development): กรณีศึกษาโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่” มีกรอบแนวคิดแบ่งออกเป็น โครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD เพื่อศึกษาลักษณะรูปแบบโครงการ การลงทุนและผลตอบแทนทางการเงิน ภายใต้ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหาโอกาสและข้อจำกัดตามหลักมาตรการ PUD โดยทำการเปรียบเทียบ มีกระบวนการดำเนินการวิจัยดังนี้



รูปภาพ 18 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย

3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

ตาราง 6 ระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	ประเด็น	ตัวแปรหลัก	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล		วิธีวิเคราะห์
				เอกสาร	คุณลักษณะ	
1. ศึกษาแนวคิด วัตถุประสงค์และ องค์ประกอบพื้นฐานที่ เกี่ยวข้องกับมาตรฐานการ พัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)	- นิยามและวัตถุประสงค์ของ มาตรการ PUD - วิวัฒนาการมาตรการ PUD - ศึกษาโครงการต่างประเทศที่ นำใช้มาตรการ PUD - หลักการ และเกณฑ์การใช้ มาตรการ PUD ในร่าง กฎหมายพระราชบัญญัติ พ.ศ. - แนวความคิดสกลอื่นที่ เกี่ยวข้องกับมาตรการ PUD	- เจตนารมณ์แนวคิดมาตรการ PUD - หลักการ และเกณฑ์การใช้ มาตรการ PUD ในต่างประเทศ และภายในประเทศไทย	การทบทวน เอกสาร การสัมภาษณ์ (1) สอบทวน ความถูกต้อง ของข้อมูล มาตรการ PUD	เอกสาร พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 - ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ... - รายงานการศึกษาข้อบัญญัติโครงการ วางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มาตรการ PUD - เอกสารที่เกี่ยวข้องกับ PUD เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (1) ข้อมูลมาตรการ PUD	ผู้เชี่ยวชาญ ด้านการผังเมือง	- วิเคราะห์ข้อมูล - สังเคราะห์ข้อมูล - สรุปความ อ.ตร.ณัฐพงศ์ พันธ์น้อย - จับใจความสำคัญ - สรุปความ

วัตถุประสงค์	ประเด็น	ตัวแปรหลัก	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล			วิธีวิเคราะห์
				เอกสาร	คุณลักษณะ	ประชากร	
2. ศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	- ศึกษาข้อมูลโครงการ สถานภาพปัจจุบัน กรณีศึกษา: โครงการถนนกรุงเทพมหานคร- ตัดใหม่ (โครงการเดิม)	- แนวคิด องค์ประกอบ โครงการ อัตราส่วนพื้นที่ และพื้นที่ขาย - การลงทุนและผลตอบแทน	การทบทวน เอกสาร	- เว็บไซต์ข้อมูลโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ - รายงานประจำปี ของ บจก.พีเอฟเพอร์ดี เพอร์เฟค ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2562 - ผังโครงการเดิม - สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวม		- จัดกลุ่มข้อมูล - วิเคราะห์ข้อมูล - สังเคราะห์ข้อมูล	
	- แนวทางการกำหนดรูปแบบ องค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	- ข้อมูลโครงการเดิม - หลักการ และเกณฑ์การใช้ มาตรการ PUD ภายใต้ร่าง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผัง เมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) - กฎหมาย การตลาด การเงิน การวางผังโครงการ เมื่อนำใช้ มาตรการ PUD	การศึกษา เอกสาร	- ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมือง รวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) - กฎหมายควบคุมอาคาร - งานวิจัยด้านการตลาดในธุรกิจต่างๆ ที่ เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบโครงการ PUD - รายงานต้นทุนพัฒนาโครงการจาก บจก. PF - เอกสารแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวางผังโครงการขนาดใหญ่		- วิเคราะห์ข้อมูล - สังเคราะห์ข้อมูล - โปรแกรม Auto Cad เพื่อวางผัง โครงการ - โปรแกรม Excel เพื่อประมาณการ ประเมินเงินสตรีม โครงการ	
	- ความเป็นไปได้ในการดำเนินการโครงการ PUD	- แนวคิด องค์ประกอบ โครงการ อัตราส่วนพื้นที่ และพื้นที่ขาย - การลงทุนและผลตอบแทน	การสัมภาษณ์ (2) สอบทาน โครงการเดิม/ องค์ประกอบ โครงการ PUD	- เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (2) - ข้อมูลโครงการเดิม - ข้อมูลมาตรฐาน PUD - ข้อมูลองค์ประกอบโครงการ PUD	ผู้อำนวยการฝ่าย บจก.พีเอฟเพอร์ดี เพอร์เฟค	- จับใจความสำคัญ - สรุปความ	
	- ความเป็นไปได้ในการดำเนินการโครงการ PUD	- แนวคิด องค์ประกอบ โครงการ อัตราส่วนพื้นที่ และพื้นที่ขาย - การลงทุนและผลตอบแทน	การสัมภาษณ์ (3) ความเป็นไปได้โครงการ เมื่อ นำใช้ PUD	- เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (3) - โครงการ เมื่อนำใช้ PUD - สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้ง โครงการ เมื่อนำใช้ PUD	ผู้อำนวยการฝ่าย บจก.พีเอฟเพอร์ดี เพอร์เฟค	- จับใจความสำคัญ - สรุปความ	

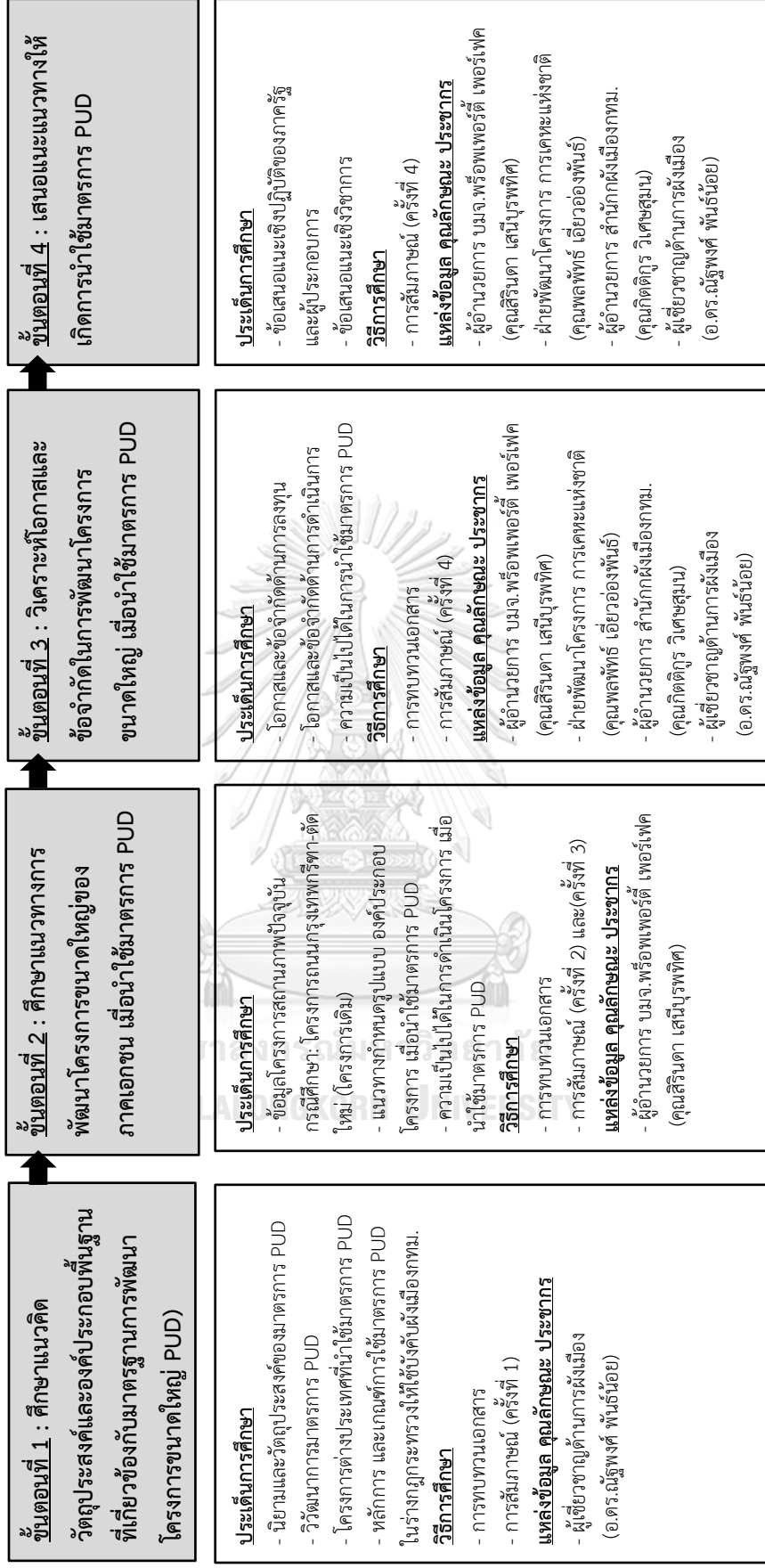
วัตถุประสงค์	ประเด็น	ตัวแปรหลัก	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล			วิธีวิเคราะห์
				เอกสาร	คุณลักษณะ	ประชากร	
3. วิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เมื่อนำใช้มาตรการ PUD	- โอกาสและข้อจำกัดด้านการลงทุน - โอกาสและข้อจำกัดด้านการดำเนินงาน - ความเป็นไปได้ในการนำใช้มาตรการ PUD	- มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD - แนวคิด องค์ประกอบโครงการ อัตราส่วนพื้นที่และพื้นที่ขาย - การลงทุนและผลตอบแทน	การทบทวนเอกสาร	- ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD - ข้อมูลการลงทุนและผลตอบแทนโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD - เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (4) - ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD - ข้อมูลการลงทุนและผลตอบแทนโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD	ผู้อำนวยการฝ่าย บคม. พร็อพเพอร์ตี้ เทอร์เรค พัฒนาโครงการ การเคหะแห่งชาติ ผู้อำนวยการส่วนวางแผนพัฒนาพื้นที่ สำนักงานวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร	คุณสิรินดา เสนีบุรพทิศ คุณพลพัทธ์ เอี้ยวองพันธ์ คุณกิตติกร วิเศษสมน	- โปรแกรม Auto Cad เพื่อวางผังโครงการ - โปรแกรม Exel เพื่อประมาณการกระแสเงินสดรวมโครงการ - จับใจความสำคัญ - สรุปความ

อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย

ผู้เชี่ยวชาญ ด้านการผังเมือง

วัตถุประสงค์	ประเด็น	ตัวแปรหลัก	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล			วิธีวิเคราะห์
				เอกสาร	คุณลักษณะ	ประชากร	
4. เสนอแนะแนวทางให้เกิดการนำใช้มาตรการ PUD	- ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติของภาครัฐ และผู้ประกอบการ - ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ	- มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD - แนวคิด องค์ประกอบโครงการ อัตรากำไรที่และพื้นที่ขาย - การลงทุนและผลตอบแทน	การสัมภาษณ์ (4) ोकาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ และ ข้อเสนอแนะ ข้อเสนอแนะ แนวทางให้เกิดการนำใช้ มาตรการ PUD	- เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (4) - ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD - ข้อมูลการลงทุนและผลตอบแทนโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD	ผู้อำนวยการฝ่าย บจก. เพอร์เฟกต์ เฟอร์เพค ฝ่ายพัฒนาโครงการ เคหะแห่งชาติ	คุณสิรินดา เสณีบุรพทิศ คุณพลพัทธ์ เอียวอองพันธ์	- จ้างบทความสำคัญ - สรุปรวม
				ผู้อำนวยการส่วน วางผังพัฒนาพื้นที่ สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร	คุณกิตติกร วิเศษสมน	อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย	

3.3 ขั้นตอนการวิจัย



รูปภาพ 27 แผนภูมิแสดงขั้นตอนในการวิจัย
ที่มา : ผู้วิจัย

3.3.1 ศึกษาแนวคิดวัตถุประสงค์และองค์ประกอบพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)

1) ประเด็นการศึกษา

- นิยามและวัตถุประสงค์ของมาตรการ PUD
- วิวัฒนาการมาตรการ PUD
- โครงการต่างประเทศที่นำใช้มาตรการ PUD
- หลักการ และเกณฑ์การใช้มาตรการ PUD ใน ร่างกฎกระทรวงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ.

- แนวความคิดสากลอื่นที่เกี่ยวข้องกับมาตรการ PUD

2) ตัวแปรหลัก

- เจตนารมณ์แนวคิดมาตรการ PUD
- หลักการ และเกณฑ์การใช้มาตรการ PUD ในต่างประเทศ และภายในประเทศไทย

3) วิธีการศึกษา

ข้อมูลทุติยภูมิ : การทบทวนเอกสาร

- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562
- ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
- รายงานการศึกษาระดับสมบูรณ โคร่งการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มาตรการ PUD
- เอกสารที่เกี่ยวข้องกับ PUD

ข้อมูลปฐมภูมิ : การสัมภาษณ์

- การสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 1) ในวันที่ 6 มกราคม 2563 เพื่อสอบถามความถูกต้องของข้อมูลมาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) (ภาคผนวก ข-1)

4) แหล่งข้อมูล คุณลักษณะ ประชากร

- ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง (อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย)

5) การออกแบบเครื่องมือ

ใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ทั้งรูปแบบคำถามปลายปิด และคำถามปลายเปิด เพื่อให้ได้คำตอบที่ตรงประเด็นแต่ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถูกสัมภาษณ์แสดงความคิดเห็นส่วนตัวได้ ประกอบกับเอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 1) และข้อมูลมาตรการ PUD

6) การเก็บข้อมูล และระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ทำการนัดผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง เพื่อทำการสัมภาษณ์โดยการส่งคำถามที่ต้องการทราบข้อมูลให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ล่วงหน้าประมาณ 1 สัปดาห์ และใช้ระยะเวลาในการสัมภาษณ์ ประมาณ 20-30 นาที

7) การวิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์แนวคิดมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล และข้อจำกัดต่างๆที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการจำแนก และจัดกลุ่มข้อมูล และการวิเคราะห์สรุปอุปนิสัย

3.3.2 ศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

1) ประเด็นการศึกษา

- ข้อมูลโครงการสถานภาพปัจจุบัน กรณีศึกษา: โครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ (โครงการเดิม)
- แนวทางการกำหนดรูปแบบ องค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
- ความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

2) ตัวแปรหลัก

- มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)
- กฎหมาย การตลาด การเงิน การวางผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
- แนวคิด องค์ประกอบโครงการ อัตราส่วนพื้นที่และพื้นที่ขาย
- การลงทุนและผลตอบแทน

3) วิธีการศึกษา

ข้อมูลทุติยภูมิ : การทบทวนเอกสาร

- เว็บไซต์ข้อมูลโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ (โครงการเดิม)
- รายงานประจำปี ของ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ระหว่างปี พ.ศ. 2550-2562
- ผังโครงการเดิม
- สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมโครงการเดิม
- ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.
- กฎหมายควบคุมอาคาร ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
- งานวิจัยด้านการตลาดในธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
- รายการต้นทุนพัฒนาโครงการจาก บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค
- เอกสารแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวางผังโครงการขนาดใหญ่

ข้อมูลปฐมภูมิ : การสัมภาษณ์

- การสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 2) ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 เพื่อสอบถามความถูกต้องของข้อมูลโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ (โครงการเดิม) และสอบถามองค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD (ภาคผนวก ข-2)
- การสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 3) ในวันที่ 3 เมษายน 2563 เพื่อสอบถามความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ เมื่อนำใช้ PUD (ภาคผนวก ข-3)

4) แหล่งข้อมูล คุณลักษณะ ประชากร

- ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผน และการตลาดแนวราบ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (คุณสิรินดา เสนีบุรพทิศ)

5) การออกแบบเครื่องมือ

ใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ทั้งรูปแบบคำถามปลายปิด และคำถามปลายเปิด เพื่อให้ได้คำตอบที่ตรงประเด็นแต่ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถูกสัมภาษณ์แสดงความคิดเห็นส่วนตัวได้ ประกอบกับเอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 2) และ (ครั้งที่ 3) ข้อมูลโครงการเดิม ข้อมูลมาตรการ PUD ข้อมูลกฎหมาย การตลาด การเงิน การวางผังโครงการ และข้อมูลโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

6) การเก็บข้อมูล และระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ทำการนัดผู้อำนวยการฝ่ายวางแผน และการตลาด แนวรบบ บมจ.พีร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เพื่อทำการสัมภาษณ์โดยการส่งคำถามที่ต้องการทราบข้อมูลให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ล่วงหน้าประมาณ 1 สัปดาห์ และใช้ระยะเวลาในการสัมภาษณ์ ประมาณ 20-30 นาที

7) การวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 ข้อมูลแนวคิดมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) อภิปรายผลการศึกษาแนวคิดมาตรการ PUD แก่ผู้ประกอบการ เพื่อสร้างความเข้าใจถึงเจตนารมณ์ หลักการ และเกณฑ์การใช้มาตรการ PUD ในต่างประเทศ และภายในประเทศไทย โดยนำเสนอในรูปแบบชุดข้อมูล และตาราง

ส่วนที่ 2 ข้อมูลโครงการถนนกรุงเทพฯ-ตัดใหม่ (โครงการเดิม) เพื่อสอบถามความถูกต้องของข้อมูล และใช้เป็นเครื่องมือเปรียบเทียบกับโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD โดยนำเสนอในรูปแบบชุดข้อมูล ผังโครงการ ตารางสรุปอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่ขาย รวมทั้งตารางสรุปการลงทุนและผลตอบแทน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลการศึกษากฎหมาย การตลาด การเงิน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD เพื่อกำหนดรูปแบบองค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD โดยนำเสนอในรูปแบบชุดข้อมูล ตาราง หรือแผนภูมิ

ส่วนที่ 4 ข้อมูลโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD เพื่อสอบถามความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ เมื่อนำใช้ PUD และใช้เป็นเครื่องมือเปรียบเทียบกับโครงการเดิม โดยนำเสนอในรูปแบบชุดข้อมูล ผังโครงการ ตารางสรุปอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่ขาย รวมทั้งตารางสรุปการลงทุนและผลตอบแทน

3.3.3 วิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

1) ประเด็นการศึกษา

- โอกาสและข้อจำกัดด้านการลงทุน
- โอกาสและข้อจำกัดด้านการดำเนินการ
- ความเป็นไปได้ในการนำใช้มาตรการ PUD

2) ตัวแปรหลัก

- มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)
- แนวคิด องค์ประกอบโครงการ อัตราส่วนพื้นที่และพื้นที่ขาย
- การลงทุนและผลตอบแทน

3) วิธีการศึกษา

ข้อมูลทุติยภูมิ : การทบทวนเอกสาร

- ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD
- ข้อมูลการลงทุนและผลตอบแทนโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD

ข้อมูลปฐมภูมิ : การสัมภาษณ์

- การสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 4) ในวันที่ 25-29 พฤษภาคม 2563 เพื่อวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนา

โครงการขนาดใหญ่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD (ภาคผนวก ข-4)

4) แหล่งข้อมูล คุณลักษณะ ประชากร

4 ภาคที่เกี่ยวข้อง

- ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผน และการตลาดแนวราบ บมจ.เพร็พเพอร์ตี เพอร์เฟค (คุณสิรินดา เสนีบุรพทิศ)
- ฝ่ายพัฒนาโครงการ การเคหะแห่งชาติ (คุณพลพัทธ์ เอี้ยวอ่องพันธ์)
- ผู้อำนวยการส่วนวางผังพัฒนาพื้นที่ สำนักงานวางผังและพัฒนาเมืองกทม. (คุณกิตติกร วิเศษสุนน)
- ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง (อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย)

5) การออกแบบเครื่องมือ

ใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ทั้งรูปแบบคำถามปลายปิด และคำถามปลายเปิด เพื่อให้ได้คำตอบที่ตรงประเด็นแต่ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถูกสัมภาษณ์แสดงความคิดเห็นส่วนตัวได้ ประกอบกับเอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 4) ข้อมูลมาตรการ PUD ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD (ดูภาคผนวก ข)

6) การเก็บข้อมูล และระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ทำการนัด 4 ภาคที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำการสัมภาษณ์โดยการส่งคำถามที่ต้องการทราบข้อมูลให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ล่วงหน้าประมาณ 1 สัปดาห์ และใช้ระยะเวลาในการสัมภาษณ์ ประมาณ 20-30 นาที

7) การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลมาตรการ PUD ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD เพื่อวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ โดยนำเสนอในรูปแบบชุดข้อมูล ผังโครงการ และตาราง หรือแผนภูมิ

3.3.4 เสนอแนะแนวทางให้เกิดการนำใช้มาตรการ PUD

1) ประเด็นการศึกษา

- ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติของภาครัฐ และผู้ประกอบการ
- ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ

2) ตัวแปรหลัก

- มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)
- แนวคิด องค์ประกอบโครงการ อัตราส่วนพื้นที่และพื้นที่ขาย
- การลงทุนและผลตอบแทน

3) วิธีการศึกษา

ข้อมูลปฐมภูมิ : การสัมภาษณ์

- การสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 4) ในวันที่ 25-29 พฤษภาคม 2563 เพื่อวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD (ภาคผนวก ข-4)

4) แหล่งข้อมูล คุณลักษณะ ประชากร

4 ภาควิชาที่เกี่ยวข้อง

- ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผน และการตลาดแนวราบ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (คุณสิรินดา เสนีบุรพทิศ)
- ฝ่ายพัฒนาโครงการ การเคหะแห่งชาติ (คุณพลพัทธ์ เอี้ยวอ่อนพันธ์)
- ผู้อำนวยการส่วนวางผังพัฒนาพื้นที่ สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกทม. (คุณกิตติกร วิเศษสมน)
- ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง (อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย)

5) การออกแบบเครื่องมือ

ใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ทั้งรูปแบบคำถามปลายปิด และคำถามปลายเปิด เพื่อให้ได้คำตอบที่ตรงประเด็นแต่ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถูกสัมภาษณ์แสดงความคิดเห็นส่วนตัวได้ ประกอบกับเอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 4) ข้อมูลมาตรการ PUD ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD (ดูภาคผนวก ข)

6) การเก็บข้อมูล และระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ทำการนัด 4 ภาควิชาที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำการสัมภาษณ์โดยการส่งคำถามที่ต้องการทราบข้อมูลให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ล่วงหน้าประมาณ 1 สัปดาห์ และใช้ระยะเวลาในการสัมภาษณ์ ประมาณ 20-30 นาที

7) การวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1) ข้อมูลมาตรการ PUD ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD เพื่อเสนอแนะเชิงปฏิบัติของภาครัฐ และผู้ประกอบการ

ส่วนที่ 2) ข้อมูลมาตรการ PUD ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD เพื่อเสนอแนะเชิงวิชาการ

บทที่ 4

การนำใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD) ในโครงการถนนกรุงเทพฯ-ตัดใหม่

การนำใช้มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD) ในโครงการถนนกรุงเทพฯ-ตัดใหม่ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลเชิงเอกสารร่วมกับการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพจากการสัมภาษณ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD ประกอบด้วยหัวข้อการศึกษาดังนี้

- 4.1 ทำเลที่ตั้งโครงการ
- 4.2 การวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 4.3 โครงการถนนกรุงเทพฯ-ตัดใหม่ (โครงการเดิม)
 - 4.3.1 แนวคิดการพัฒนาโครงการเดิม
 - 4.3.2 ผังโครงการเดิม
 - 4.3.3 สรุปรูปการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการเดิม
 - 4.3.4 วิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทน โครงการเดิม
- 4.4 องค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
 - 4.4.1 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่
 - 4.4.2 ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ
 - 4.4.3 ธุรกิจโรงแรม
 - 4.4.4 ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ
- 4.5 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เมื่อนำมาตรการ PUD
- 4.6 โครงการถนนกรุงเทพฯ-ตัดใหม่ (โครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD)
 - 4.6.1 แนวคิดการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
 - 4.6.2 ผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
 - 4.6.3 สรุปรูปการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
 - 4.6.4 วิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

4.1 ทำเลที่ตั้งโครงการ

ผู้วิจัยกำหนดขอบเขตการศึกษาในพื้นที่ เป็นบริเวณกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก ประเภทย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่อยู่อาศัย (ย.1-ย.15) บนที่ดินของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ที่ดินขนาด 300 ไร่ โดยแปลงที่ดินตั้งอยู่ติดกับพื้นที่ศึกษามาตรการ PUD ของการเคหะแห่งชาติ สภาพปัจจุบันเป็นโครงการโครงการบ้านเดี่ยวและโครงการทาวน์โฮม ตั้งอยู่ในเขตลาดกระบัง เป็นเขตการปกครองที่มีพื้นที่มากที่สุดเป็นอันดับที่ 2 ของกรุงเทพมหานคร (รองจากเขตหนองจอก) เป็นเขตที่มีศักยภาพสูง และรองรับการขยายตัวจากศูนย์กลางเมือง (CBD) ไปสู่ฝั่งตะวันออกในพื้นที่กรุงเทพตะวันออก เป็นแหล่งงาน ย่านการค้าและบริการ นอกจากนี้ยังมีการใช้พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและเกษตรกรรม โดยเฉพาะเขตที่เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมชานเมืองตะวันออก



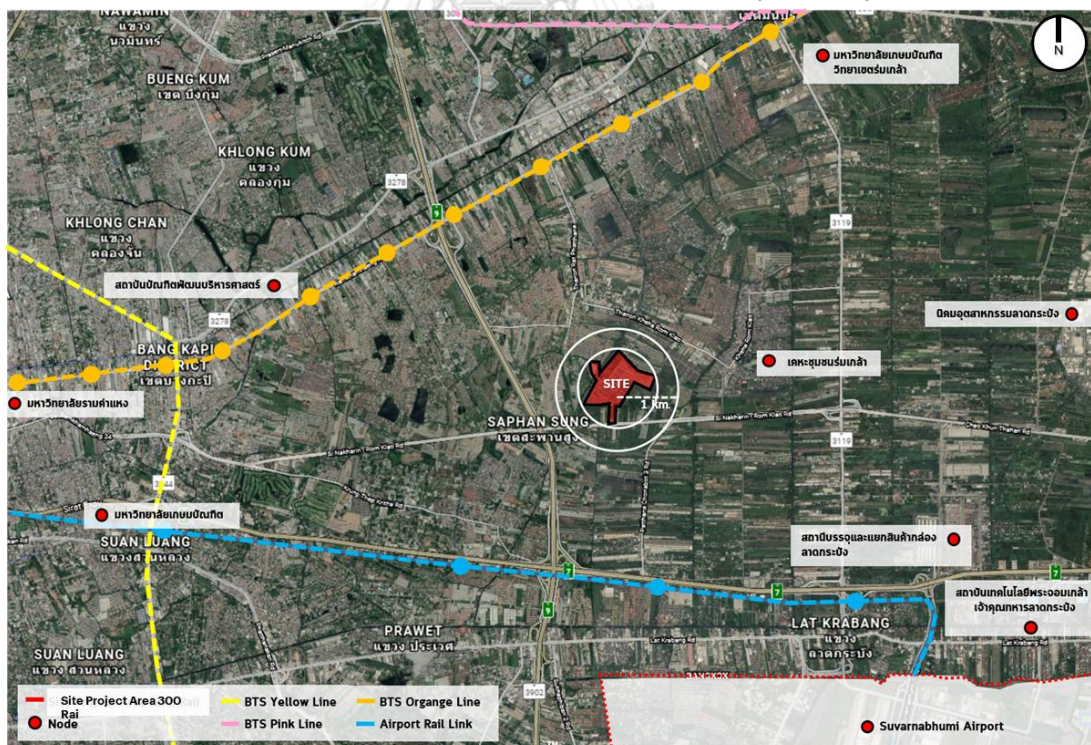
รูปภาพ 19 ที่ตั้งโครงการ
(ที่มา : ผู้วิจัย)

ระบบโครงข่ายคมนาคมโดยรอบบริเวณโครงการ ประกอบด้วย การคมนาคมทางรถไฟสายตะวันออก เชื่อมโยงกับโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน เส้นทางเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ สถานีรับส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง เส้นทางระหว่างเมืองหลวง โดยมีเส้นทางขนานไปตามแนวเส้นทางรถไฟสายตะวันออกเพื่อให้บริการแก่ผู้โดยสารท้องถิ่น ตลอดเส้นทาง รวมทั้งผู้โดยสารอากาศยานสุวรรณภูมิ รองรับการเดินทางจากชานเมืองด้านตะวันออกและทิศเหนือเข้าสู่เขตใจกลางเมืองได้สะดวกขึ้น โดยเส้นทางคมนาคมสำคัญที่เชื่อมต่อระหว่างใจกลางเมืองกับที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ตะวันออก มีทั้งทางด่วน ได้แก่ ทางด่วนวงแหวนรอบนอก มอเตอร์เวย์ และทางด่วนบางนา-ชลบุรี นอกจากนี้ยังมีถนนสายสำคัญที่เชื่อมต่อถึงใจกลางเมือง ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนลาดกระบัง ถนนกิ่งแก้ว ถนนเทพารักษ์ ถนนกาญจนาภิเษก และถนนศรีนครินทร์



รูปภาพ 20 โครงข่ายคมนาคม
(ที่มา : ผู้วิจัย)

สถานที่สำคัญโดยรอบบริเวณโครงการ ได้แก่ ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ พื้นที่ตั้งชุมชน เคหะชุมชนร่มเกล้า นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และสถาบันการศึกษาหลายแห่ง ได้แก่ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตร่มเกล้า เป็นต้น (รูปภาพ 21รูปภาพ 20)



รูปภาพ 21 สถานที่สำคัญบริเวณโครงการ
(ที่มา : ผู้วิจัย)

4.2 การวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการศึกษาแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. พบว่าพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) โดยมี FAR 2 : 1 และ OSR 15% โดยโครงการมีขนาดที่ดิน 300 ไร่ (480,488 ตร.ม.) จึงอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดทั้งโครงการไม่เกิน 960,976 ตารางเมตร



รูปภาพ 22 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง (ที่มา : ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.)

ทั้งนี้เมื่อนำใช้หลักการและเกณฑ์การเข้ามาตราการ PUD (Planned Unit Development) ภายใต้ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ในพื้นที่โครงการจึงสามารถปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยมีเงื่อนไขให้ปรับปรุงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินขึ้นได้ 3 ระดับ

ดังนั้นพื้นที่โครงการปัจจุบันตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) จึงสามารถปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทได้สูงสุด เป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง และอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดทั้งโครงการ ต้องไม่เกิน 960,976 ตารางเมตร (FAR รวมเท่าเดิม) โดยจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ออกเป็น 5 ประเภท ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สำนักงาน โรงแรม และอื่นๆ โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้ (ตาราง 8)

ตาราง 8 ตารางสรุปเงื่อนไขการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6)

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย.6		F.A.R. = 3.5	O.S.R. = 8.5%
ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร	
	ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด		
	ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว		
	ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.		
	ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.		
พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร	
	พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.		
	พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร	
	พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.		
	ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร	
	ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 2,500 ตร.ม.	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร	
	ตลาดพื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม.	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร	

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย.6		F.A.R. = 3.5	O.S.R. = 8.5%	
สำนักงาน	สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร		
	สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.			
	สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.			2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
	สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.			3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
	สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.			
โรงแรม	โรงแรมไม่เกิน 50 ห้อง	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร		
	โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร		
	โรงแรมเกิน 80 ห้อง	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร		
อื่นๆ	ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/อาคาร แสดงนิทรรศการ/โรงแรมรสพ/สวนสนุก	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร		
	สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา/อาชีวศึกษา	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร		
	สถานพยาบาล	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร		
	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก			
	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา			

(ที่มา : สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ...)

4.3 โครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ (โครงการเดิม)

4.3.1 แนวคิดการพัฒนาโครงการเดิม (บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, 2560)

จากการศึกษาโครงการเดิม และผลการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและการตลาด แนวราบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 2) ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 (ภาคผนวก ข-2) พบว่า มีแนวคิดการพัฒนาโครงการเดิม ประกอบด้วย 4 แนวคิดดังต่อไปนี้ (บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, 2560)

1) New Link to the City

ถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ เป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่าง ถนนศรีนครินทร์และถนนร่มเกล้า ซึ่งเริ่มต้นจากบริเวณถนนศรีนครินทร์ถึงถนนเจ้าคุณทหาร โดยขนานกับทางหลวงพิเศษ (Motor Way) หมายเลข 7 เป็นเส้นทางเข้าสู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (บริเวณแยกพระราม 9) ในระยะ 15 นาที และเป็นเส้นทางเพื่อเดินทางไปสู่แยกบางกะปิ ซึ่งเป็นทางต่อไปสู่ถนนลาดพร้าวและถนนนวมินทร์ โดยสามารถใช้เส้นทางเพื่อออกนอกเมืองไปยังทางหลวงพิเศษ (Motor Way) หมายเลข 7 (กรุงเทพฯ-ชลบุรี) และถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนตะวันออก)

2) Here come the Trains

บริเวณหมู่บ้านในย่านกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ ตั้งอยู่ในบริเวณแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างสถานีมีกะสันและสถานีปิ่นนาชาติสุวรรณภูมิ โดยภายในปี พ.ศ. 2570 จะเปิดทำการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) และรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตะวันออก (ศูนย์วัฒนธรรมฯ – บางกะปิ – มีนบุรี) ซึ่งกำลังในช่วงขั้นตอนการก่อสร้าง โดยรถไฟฟ้าทั้ง 2 สายข้างต้น สามารถเชื่อมต่อกันที่จุดตัดสถานีลำสาลี ซึ่งจะส่งผลต่อศักยภาพการเดินทางของพื้นที่โครงการ

3) Living with Facilities

บนถนนกรุงเทพกรีฑา ประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น กรุงเทพกรีฑาสปอร์ตคลับ, สนามกอล์ฟ Unico Grande, The Park – Feel Good Mall และ Community Mall Kurve 7 รวมทั้งห้างสรรพสินค้าชั้น เช่น The Mall บางกะปิ, The Mall รามคำแหง, Major Hollywood รามคำแหง, Central Grand Rama IX, The Nine, The Paseo Town, Thanya Park, Seacon Square, Haha Mall, Paradise Park, ตลาดนัดรถไฟศรีนครินทร์ และห้าง hyper market

4) Perfect life in Perfect Style

พื้นที่โครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ ประกอบด้วย 5 โครงการย่อยจาก บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยวและโครงการทาวน์โฮม

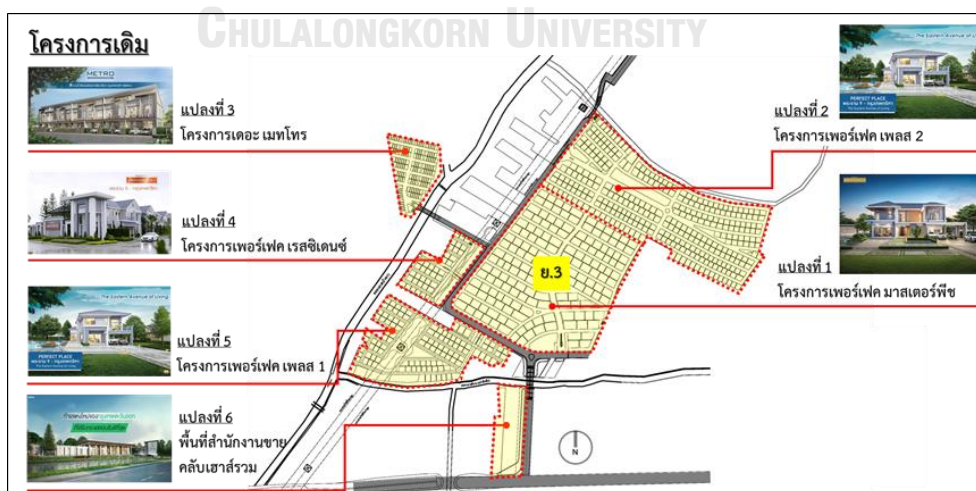
4.3.2 ผังโครงการเดิม (บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, 2548-2561)

จากการศึกษาโครงการเดิม และผลการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและการตลาด แนวราบ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 2) ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 (ภาคผนวก ข-2) พบว่าผังโครงการเดิม พัฒนาโครงการ ภายใต้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) ทั้งหมด แบ่งเป็น 6 แปลงย่อย ประกอบด้วยโครงการเพื่อขาย รวมทั้งหมด 5 โครงการย่อย ประกอบด้วย โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช โครงการเพอร์เฟค เฟลส 2 โครงการเดอะ เมทโทร โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ และโครงการเพอร์เฟค เฟลส 1

ตาราง 9 สรุปร่างผังโครงการเดิม

ผังโครงการเดิม								
แปลง	Program Design	ระยะเวลา	ขนาดที่ดิน		ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง	ผังเมือง รวมทวม.
		ดำเนินการ	(ไร่)	(ตร.ม.)	ขาย	เช่า	จำนวน	
		(ปี)						
1	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช	7	122	194,656	168	-	20,000	ย.3
2	โครงการเพอร์เฟค เฟลส 2	7	82	131,312	315	-	12,500	ย.3
3	โครงการเดอะ เมทโทร	7	14	23,056	147	-	10,000	ย.3
4	โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์	4	16	25,760	39	-	15,000	ย.3
5	โครงการเพอร์เฟค เฟลส 1	4	39	61,920	111	-	12,500	ย.3
6	พื้นที่สำนักงานขาย+คลับเฮ้าส์รวม	2	13	20,800	-	-	18,500	ย.3
-	ถนน+สาธารณูปการ (เชื่อมระหว่างโครงการ)	2	14	22,984	-	-	2,500	
			300	480,488	780	-		
			Total Max.					

(ที่มา : บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค)



รูปภาพ 23 ผังโครงการเดิม

(ที่มา : บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค)

1) โครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ

ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / แบบบ้าน 5 แบบ
ขนาดที่ดิน	122 ไร่
จำนวนยูนิตรวม	168 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	เริ่มต้น 241-530 ตร.ม.
รูปแบบการใช้สอย	4-5 ห้องนอน, 4-6 ห้องน้ำ, ที่จอดรถ 2-4 คัน
ราคา	เริ่มต้น 16-36 ล้านบาท (ข้อมูล เดือน ม.ค. 2562)



รูปภาพ 24 โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ

(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)



รูปภาพ 25 ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ

(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)

จากการศึกษาข้อมูลโครงการ และประมาณการกระแสเงินสดโครงการพบว่า โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีชใช้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 7 ปี ใช้เงินลงทุน 888,000,000 บาท รายรับ 3,360,000,000 บาท กำไรสุทธิ ร้อยละ 5.46 และ IRR ร้อยละ 10.80

ตาราง 10 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช

โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช										
รายการ	รวม	Assumption	ปีที่							
			1	2	3	4	5	6	7	
1. รายรับ	3,360,000,000	48,664								
1. รายได้จากการขายบ้านและที่ดิน										
- บ้านเดี่ยว พร้อมที่ดิน	168	หลัง	-	28	28	28	28	28	28	28
- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ต่อปี	20,000,000	ราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง		560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000
- รายรับต่อปี				560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000	560,000,000
2. รายจ่าย	2,595,230,192									
- ขนาดที่ดิน	48,664	ตารางวา								
- ต้นทุนราคาที่ดิน	12,178	บาท/ตร.ว.	592,630,192	-	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนงานพัฒนาที่ดิน	176,490,000	ระยะเวลา 3 ปี	58,830,000	58,830,000	58,830,000	-	-	-	-	-
- งานโครงการ (ค่าออกแบบ+ค่าก่อสร้างประกอบโครงการ)	95,460,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	95,460,000	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าบำรุงรักษา	8,420,000	คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการขาย	-	1,403,333	1,403,333	1,403,333	1,403,333	1,403,333	1,403,333	1,403,333
- ค่าประกันสาธารณูปโภค	5,980,000	ค่าประกันเต็มยอนิตั้งปีสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	5,980,000
- บ้านตัวอย่าง	33,190,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	33,190,000	-	-	-	-	-	-	-
- ซ่อมโครงการย่อย+secom	15,000,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	15,000,000	-	-	-	-	-	-	-
- Beam&CCTV+Under Ground 15 MB	18,000,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	18,000,000	-	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติม	62,460,000	คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการก่อสร้าง	10,410,000	10,410,000	10,410,000	10,410,000	10,410,000	10,410,000	10,410,000	-
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	7,390,000	ราคาค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อหลัง	206,920,000	206,920,000	206,920,000	206,920,000	206,920,000	206,920,000	206,920,000	-
- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2.0% จากราคาขาย (คิด50%ให้ลูกค้า)	33,600,000	บาท	-	5,600,000	5,600,000	5,600,000	5,600,000	5,600,000	5,600,000	5,600,000
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของราคาขาย	110,880,000	บาท	-	18,480,000	18,480,000	18,480,000	18,480,000	18,480,000	18,480,000	18,480,000
- ค่าบริหารจัดการและการตลาด 6.0% ของราคาขาย	201,600,000	บาท	-	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000
- รวมรายจ่าย	2,595,230,192		1,030,440,192	335,243,333	335,243,333	276,413,333	276,413,333	276,413,333	276,413,333	65,063,333
3. รายรับ - รายจ่าย	764,769,808		(1,030,440,192)	224,756,667	224,756,667	283,586,667	283,586,667	283,586,667	283,586,667	494,936,667
4. การคำนวณกระแสเงินสดเบื้องต้น										
1) เงินสดต้นงวด			-	403,808.00	195,010,969	387,618,130	627,289,291	866,960,452	1,106,631,613	
2) วงเงินสินเชื่อธนาคาร										
- เบิกวงเงินสินเชื่อค่าก่อสร้าง 70% ของมูลค่าก่อสร้าง	869,064,000		144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	-
- เงินต้นสะสมต้นงวด			-	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000
- คืนเงินต้น	869,064,000	=Rev*70% ของแต่ละปี	-	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000
- เงินต้นสะสมคงเหลือ			144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	144,844,000	-
- ดอกเบี้ยจ่าย 6%	52,143,840		-	8,690,640	8,690,640	8,690,640	8,690,640	8,690,640	8,690,640	8,690,640
3) เงินลงทุน										
- เงินลงทุน	888,000,000	เงินลงทุนเฉลี่ย 2 ปี	886,000,000.00	2,000,000	-	-	-	-	-	-
- ภาษีจ่าย 20%	230,087,194		-	23,458,866	23,458,866	35,224,866	35,224,866	35,224,866	35,224,866	77,494,866
5) เงินสดปลายงวด	482,538,774		403,808	195,010,969	387,618,130	627,289,291	866,960,452	1,106,631,613	1,408,258,774	482,538,774
Project IRR	10.80%		(1,030,440,192)	192,607,161	192,607,161	239,671,161	239,671,161	239,671,161	239,671,161	408,751,161
Project NPV @ 6%	170,762,806									
TOTAL REVENUE	3,360,000,000									
TOTAL HARD COST	2,595,230,192									
GROSS PROFIT	764,769,808	22.76%								
SOFT COST 17.3% of Rev.	581,280,000									
NET PROFIT	183,489,808	5.46%								

(ที่มา : บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, 2562 "รายการต้นทุนพัฒนาโครงการ")

2) โครงการเต็ม : โครงการเพอร์เฟค เฟส 2

ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / แบบบ้าน 5 แบบ
ขนาดที่ดิน	82 ไร่
จำนวนยูนิตรวม	315 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	เริ่มต้น 147-255 ตร.ม.
รูปแบบการใช้สอย	3-4 ห้องนอน, 3-4 ห้องน้ำ, ที่จอดรถ 2 คัน
ราคา	6.9-10 ล้านบาท (ข้อมูล เดือน พ.ค. 2563)



รูปภาพ 26 โครงการเพอร์เฟค เฟส 2
(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปภาพ 27 ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเพอร์เฟค เฟส 2
(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)

จากการศึกษาข้อมูลโครงการ และประมาณการกระแสเงินสดโครงการพบว่า โครงการเพอร์เฟค เพลส 2 ใช้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 7 ปี ใช้เงินลงทุน 540,000,000 บาท รายรับ 2,283,750,000 บาท กำไรสุทธิ ร้อยละ 4.15 และ IRR ร้อยละ 10.56

ตาราง 11 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค เพลส 2

โครงการเพอร์เฟค เพลส 2									
รายการ	รวม	ปีที่							
		Assumption	1	2	3	4	5	6	7
1. รายรับ	2,283,750,000								
1. รายได้จากการขายบ้านและที่ดิน									
- บ้านเดี่ยว พร้อมที่ดิน	315	หลัง		52	52	52	53	53	53
- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ต่อปี	7,250,000	ราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง		377,000,000	377,000,000	377,000,000	384,250,000	384,250,000	384,250,000
- รายรับต่อปี			-	377,000,000	377,000,000	377,000,000	384,250,000	384,250,000	384,250,000
2. รายจ่าย	1,793,888,330								
- ขนาดที่ดิน	32,828	ตารางวา							
- ต้นทุนราคาที่ดิน	10,860	บาท/ตร.วา.	356,512,080	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนงานพัฒนาที่ดิน	144,670,000	ระยะเวลา 3 ปี	48,223,333	48,223,333	48,223,333	-	-	-	-
- งานโครงการ (ค่าออกแบบ+ค่าองค์ประกอบ)	57,760,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปี	57,760,000	-	-	-	-	-	-
- ค่าบำรุงรักษา	10,450,000	คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการ	-	1,741,667	1,741,667	1,741,667	1,741,667	1,741,667	1,741,667
- ค่าประกันสารานุกรม	4,900,000	ค่าประกันส่งมอบนิติ	-	-	-	-	-	-	4,900,000.00
- บ้านตัวอย่าง	11,520,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปี	11,520,000	-	-	-	-	-	-
- ฐานโครงการย่อย+secom	6,000,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปี	6,000,000	-	-	-	-	-	-
- Beam+CCTV	2,150,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปี	2,150,000	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติม	51,200,000	คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการ	8,533,333	8,533,333	8,533,333	8,533,333	8,533,333	8,533,333	-
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	2,900,000	ราคาค่าก่อสร้างเฉลี่ย	150,800,000	150,800,000	150,800,000	153,700,000	153,700,000	153,700,000	-
- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2.0% จาก	22,837,500	บาท	-	3,770,000	3,770,000	3,770,000	3,842,500	3,842,500	3,842,500
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของราคาขาย	75,363,750	บาท	-	12,441,000	12,441,000	12,441,000	12,680,250	12,680,250	12,680,250
- ค่าบริหารจัดการและการตลาด 6.0% ของ	137,025,000	บาท	-	22,620,000	22,620,000	22,620,000	23,055,000	23,055,000	23,055,000
- รวมรายจ่าย	1,793,888,330		641,498,747	248,129,333	248,129,333	202,806,000	203,552,750	203,552,750	46,219,417
3. รายรับ - รายจ่าย	489,861,670		(641,498,747)	128,870,667	128,870,667	174,194,000	180,697,250	180,697,250	338,030,583
4. การคำนวณกระแสเงินสดเบื้องต้น									
1) เงินสดต้นงวด			-	1,091,253	113,764,024	223,564,235	373,683,113	529,036,067	684,194,142
2) วงเงินสินเชื่ออาคาร									
- เบิกวงเงินสินเชื่อก่อสร้าง 70% ของมูลค่า	641,480,000		107,590,000	105,560,000	105,560,000	107,590,000	107,590,000	107,590,000	-
- เงินต้นสะสมต้นงวด				107,590,000	105,560,000	105,560,000	109,620,000	113,680,000	117,740,000
- คืนเงินต้น	641,480,000		-	107,590,000	105,560,000	103,530,000	103,530,000	103,530,000	117,740,000
- เงินต้นสะสมคงเหลือ			107,590,000	105,560,000	105,560,000	109,620,000	113,680,000	117,740,000	-
- ดอกเบี้ยจ่าย 6%	39,585,000		-	6,455,400	6,333,600	6,333,600	6,577,200	6,820,800	7,064,400
3) เงินลงทุน									
- เงินลงทุน	540,000,000	เงินลงทุนเฉลี่ย 2 ปี	535,000,000	5,000,000		-	-	-	-
4) ภาษีนิติบุคคลจ่าย									
- ภาษีจ่าย 20%	147,052,667		-	12,712,496	12,736,856	21,801,522	22,827,096	22,778,376	54,196,322
5) เงินสดปลายงวด	303,224,003		1,091,253	113,764,024	223,564,235	373,683,113	529,036,067	684,194,142	303,224,003
Project IRR	10.56%		(641,498,747)	109,702,771	109,800,211	146,058,878	151,292,954	151,098,074	276,769,861
TOTAL REVENUE	2,283,750,000								
TOTAL HARD COST	1,793,888,330								
GROSS PROFIT	489,861,670								21.45%
SOFT COST 17.3% of Rev.	395,088,750								
NET PROFIT	94,772,920								4.15%

(ที่มา : รายการต้นทุนพัฒนาโครงการ จาก บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค พ.ศ. 2562)

3) โครงการเดิม : โครงการเดอะ เมทโทร

<u>ลักษณะโครงการ</u>	ทาวนโฮม 2 ชั้น
<u>ขนาดที่ดิน</u>	14 ไร่
<u>จำนวนยูนิตรวม</u>	147 ยูนิต
<u>ขนาดพื้นที่ใช้สอย</u>	เริ่มต้น 130 ตร.ม.
<u>รูปแบบการใช้สอย</u>	4 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, ที่จอดรถ 2 คัน
<u>ราคา</u>	เริ่มต้น 2.99 ล้านบาท (ข้อมูล เดือน ม.ค. 2562)



รูปภาพ 28 โครงการเดอะ เมทโทร

(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)



รูปภาพ 29 ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเดอะ เมทโทร

(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)

จากการศึกษาข้อมูลโครงการ และประมาณการกระแสเงินสดโครงการพบว่า โครงการเดอะ เมทโทร ใช้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 7 ปี ใช้เงินลงทุน 100,000,000 บาท รายรับ 441,000,000 บาท กำไรสุทธิ ร้อยละ 3.72 และ IRR ร้อยละ 10.99

ตาราง 12 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเดอะ เมทโทร

โครงการเดอะ เมทโทร	รายการ	รวม	ปีที่							
			Assumption	1	2	3	4	5	6	7
1. รายรับ		441,000,000								
1. รายได้จากขายบ้านและที่ดิน										
- บ้านเดี่ยว พร้อมที่ดิน	147		หลัง	24	24	24	24	25	25	25
- รายได้จากขายบ้านพร้อมที่ดิน ต่อปี	3,000,000		ราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง	72,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000
- รายรับต่อปี				72,000,000	72,000,000	72,000,000	72,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000
2. รายจ่าย		348,305,000								
- โฉนดที่ดิน	5,764		ตารางวา							
- ต้นทุนราคาที่ดิน	8,000		บาท/ตร.วา.	46,112,000	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนงานพัฒนาที่ดิน	29,320,000		ระยะเวลา 3 ปี	9,773,333	9,773,333	9,773,333	-	-	-	-
- งานโครงการ (ค่าออกแบบ+ค่าก่อสร้างโครงการ)	10,000,000		ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	10,000,000	-	-	-	-	-	-
- ค่าบำรุงรักษา	3,330,000		คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการขาย	-	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000
- ค่าประกันสาธารณูปโภค	2,410,000		ค่าประกันสามอันดับปีสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	2,410,000,000
- บ้านตัวอย่าง	6,000,000		ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	6,000,000	-	-	-	-	-	-
- ซ่อมโครงการย่อย+secom	2,000,000		ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	2,000,000	-	-	-	-	-	-
- Beam+CCTV	2,150,000		ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	2,150,000	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติม	25,160,000		คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการก่อสร้าง	4,193,333	4,193,333	4,193,333	4,193,333	4,193,333	4,193,333	-
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	1,200,000		ราคาค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อหลัง	28,800,000	28,800,000	28,800,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	-
- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2.0% จากราคาขาย (คิด50%กับลูกค้า)	4,410,000		บาท	720,000	720,000	720,000	750,000	750,000	750,000	750,000
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของราคาขาย	14,553,000		บาท	2,376,000	2,376,000	2,376,000	2,475,000	2,475,000	2,475,000	2,475,000
- ค่าบริหารจัดการและการตลาด 6.0% ของราคาขาย	26,460,000		บาท	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
- รวมรายจ่าย	348,305,000			109,028,667	50,737,667	50,737,667	42,164,333	42,473,333	42,473,333	10,690,000
3. รายรับ - รายจ่าย		92,695,000		(109,028,667)	21,262,333	21,262,333	29,835,667	32,526,667	32,526,667	64,310,000
4. การคำนวณกระแสเงินสดเบื้องต้น										
1) เงินสดต้นงวด				-	1,131,333	28,679,218	46,227,103	71,473,654	98,055,423	124,637,191
2) วงเงินสินเชื่อธนาคาร										
- เบิกวงเงินสินเชื่อค่าก่อสร้าง 70% ของมูลค่าก่อสร้าง	123,480,000			20,160,000	20,160,000	20,160,000	21,000,000	21,000,000	21,000,000	-
- เงินต้นสะสมต้นงวด				20,160,000	20,160,000	20,160,000	21,000,000	21,000,000	21,000,000	21,000,000
- คืนเงินต้น	123,480,000		=Rev*70% ของแต่ละปี	20,160,000	20,160,000	20,160,000	21,000,000	21,000,000	21,000,000	21,000,000
- เงินต้นสะสมคงเหลือ				20,160,000	20,160,000	20,160,000	21,000,000	21,000,000	21,000,000	-
- ดอกเบี้ยจ่าย 6%	7,408,800			1,209,600	1,209,600	1,209,600	1,260,000	1,260,000	1,260,000	1,260,000
3) เงินลงทุน										
- เงินลงทุน	100,000,000		เงินลงทุนเฉลี่ย 2 ปี	90,000,000	10,000,000	-	-	-	-	-
4) ภาษีนิติบุคคลจ่าย										
- ภาษีจ่าย 20%	29,640,573			-	2,504,849	2,504,849	4,219,515	4,684,898	4,684,898	11,041,565
5) เงินสดปลายงวด	55,645,627			1,131,333	28,679,218	46,227,103	71,473,654	98,055,423	124,637,191	55,645,627
Project IRR		10.99%		(109,028,667)	17,547,885	17,547,885	24,406,551	26,581,769	26,581,769	52,008,435
TOTAL REVENUE	441,000,000									
TOTAL HARD COST	348,305,000									
GROSS PROFIT	92,695,000									21.02%
SOFT COST 17.3% of Rev.	76,293,000									
NET PROFIT	16,402,000									3.72%

(ที่มา : รายการต้นทุนพัฒนาโครงการ จาก บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค พ.ศ. 2562)

4) โครงการเต็ม : โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์

ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบบ้าน 3 แบบ
ขนาดที่ดิน	16 ไร่
จำนวนยูนิตรวม	39 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	เริ่มต้น 190-230 ตร.ม.
รูปแบบการใช้สอย	4 ห้องนอน, 3-4 ห้องน้ำ, ที่จอดรถ 2-3 คัน
ราคา	เริ่มต้น 10.9-15 ล้านบาท (ข้อมูล เดือน ม.ค. 2562)



รูปภาพ 30 โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์

(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)



รูปภาพ 31 ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์

(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)

จากการศึกษาข้อมูลโครงการ และประมาณการกระแสเงินสดโครงการพบว่า เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ ใช้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 4 ปี ใช้เงินลงทุน 200,000,000 บาท รายรับ 430,950,000 บาท กำไรสุทธิ ร้อยละ 1.60 และ IRR ร้อยละ 10.10

ตาราง 13 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์

โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์						
รายการ	รวม	Assumption	ปีที่			
			1	2	3	4
1. รายรับ	430,950,000					
1. รายได้จากการขายบ้านและที่ดิน						
- บ้านเดี่ยว พร้อมที่ดิน	39	หลัง		13	13	13
- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ต่อปี	11,050,000	ราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง		143,650,000	143,650,000	143,650,000
- รายรับต่อปี			-	143,650,000	143,650,000	143,650,000
2. รายจ่าย	349,500,410					
- ขนาดที่ดิน	6,440	ตารางวา				
- ต้นทุนราคาที่ดิน	12,724	บาท/ตรว.	81,942,560	-	-	-
- ต้นทุนงานพัฒนาที่ดิน	31,020,000	ระยะเวลา 3 ปี	10,340,000	10,340,000	10,340,000	-
- งานโครงการ (ค่าออกแบบ+ค่าก่อสร้างโครงการ)	15,710,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	15,710,000	-	-	-
- ค่าบำรุงรักษา	1,170,000	คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการขาย	-	390,000	390,000	390,000
- ค่าประกันสาธารณูปโภค	950,000	ค่าประกันส่งมอบนิติฯปีสุดท้าย	-	-	-	950,000.00
- บ้านตัวอย่าง	10,100,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	10,100,000	-	-	-
- ซ่อมโครงการย่อย+secom	2,620,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	2,620,000	-	-	-
- Beam+CCTV	2,620,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	2,620,000	-	-	-
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติม	15,460,000	คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการก่อสร้าง	5,153,333	5,153,333	5,153,333	-
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	3,680,000	ราคาค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อหลัง	47,840,000	47,840,000	47,840,000	-
- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2.0% จากราคาขาย (คิด)	4,309,500	บาท	-	1,436,500	1,436,500	1,436,500
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของราคาขาย	14,221,350	บาท	-	4,740,450	4,740,450	4,740,450
- ค่าบริหารจัดการและการตลาด 6.0% ของราคาขาย	25,857,000	บาท	-	8,619,000	8,619,000	8,619,000
- รวมรายจ่าย	349,500,410		176,325,893	78,519,283	78,519,283	16,135,950
3. รายรับ - รายจ่าย	81,449,590		(176,325,893)	65,130,717	65,130,717	127,514,050
4. การคำนวณกระแสเงินสดเบื้องต้น						
1) เงินสดต้นงวด			-	37,162,107	113,122,093	169,082,080
2) วงเงินสินเชื่อธนาคาร						
- เบิกวงเงินสินเชื่อก่อสร้าง 70% ของมูลค่าก่อสร้าง	100,464,000		33,488,000	33,488,000	33,488,000	-
- เงินต้นสะสมต้นงวด				33,488,000	33,488,000	33,488,000
- คืนเงินต้น	100,464,000		-	33,488,000	33,488,000	33,488,000
- เงินต้นสะสมคงเหลือ			33,488,000	33,488,000	33,488,000	-
- ดอกเบี้ยจ่าย 6%	6,027,840		-	2,009,280	2,009,280	2,009,280
3) เงินลงทุน						
- เงินลงทุน	200,000,000	เงินลงทุนเฉลี่ย 2 ปี	180,000,000	20,000,000		-
4) ภาษีนิติบุคคลจ่าย						
- ภาษีจ่าย 20%	33,961,017		-	7,161,450	7,161,450	19,638,117
5) เงินสดปลายงวด	41,460,733		37,162,107	113,122,093	169,082,080	41,460,733
Project IRR	10.10%		(176,325,893)	55,959,987	55,959,987	105,866,653
TOTAL REVENUE	430,950,000					
TOTAL HARD COST	349,500,410					
GROSS PROFIT	81,449,590					18.90%
SOFT COST 17.3% of Rev.	74,554,350					
NET PROFIT	6,895,240					1.60%

(ที่มา : รายการต้นทุนพัฒนาโครงการ จาก บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค พ.ศ. 2562)

5) โครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค เฟลส 1

ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / แบบบ้าน 4 แบบ
ขนาดที่ดิน	39 ไร่
จำนวนยูนิตรวม	111 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	เริ่มต้น 130-204 ตร.ม.
รูปแบบการใช้สอย	3-4 ห้องนอน, 3-4 ห้องน้ำ, ที่จอดรถ 2 คัน
ราคา	เริ่มต้น 5.9-8 ล้านบาท (ข้อมูล เดือน ธ.ค. 2561)



รูปภาพ 32 โครงการเพอร์เฟค เฟลส 1
(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)



รูปภาพ 33 ผังรูปแบบที่พักอาศัยโครงการเพอร์เฟค เฟลส 1

(ที่มา : <https://www.pf.co.th/th/home>)

จากการศึกษาข้อมูลโครงการ และประมาณการกระแสเงินสดโครงการพบว่า โครงการเพอร์เฟค เฟลส 1 ใช้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 4 ปี ใช้เงินลงทุน 320,000,000 บาท รายรับ 841,380,000 บาท กำไรสุทธิ ร้อยละ 1.50 และ IRR ร้อยละ 10.23

ตาราง 14 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการเดิม : โครงการเพอร์เฟค เฟลส 1

โครงการเพอร์เฟค เฟลส 1						
รายการ	รวม		ปีที่			
			Assumption	1	2	3
1. รายรับ	841,380,000					
1. รายได้จากการขายบ้านและที่ดิน						
- บ้านเดี่ยว พร้อมที่ดิน	111	หลัง		37	37	37
- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ต่อปี	7,580,000	ราคาขายเฉลี่ยต่อหลัง		280,460,000	280,460,000	280,460,000
- รายรับต่อปี			-	280,460,000	280,460,000	280,460,000
2. รายจ่าย	683,204,100					
- ขนาดที่ดิน	15,480	ตารางวา				
- ต้นทุนราคาที่ดิน	13,327	บาท/ตร.วา.	206,301,960	-	-	-
- ต้นทุนงานพัฒนาที่ดิน	71,090,000	ระยะเวลา 3 ปี	23,696,667	23,696,667	23,696,667	-
- งานโครงการ (ค่าออกแบบ+ค่าองค์ประกอบโครงการ)	35,880,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	35,880,000	-	-	-
- ค่าบำรุงรักษา	3,330,000	คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการขาย	-	1,110,000	1,110,000	1,110,000
- ค่าประกันสาธารณูปโภค	2,410,000	ค่าประกันสมทบปีสุดท้าย	-	-	-	2,410,000.00
- บ้านตัวอย่าง	9,180,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	9,180,000	-	-	-
- ซ่อมโครงการย่อย+secom	3,500,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	3,500,000	-	-	-
- Beam+CCTV	2,150,000	ก่อสร้างแล้วเสร็จปีแรก	2,150,000	-	-	-
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติม	25,160,000	คิดเฉลี่ยทุกปีที่มีการก่อสร้าง	8,386,667	8,386,667	8,386,667	-
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	2,140,000	ราคาค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อหลัง	79,180,000	79,180,000	79,180,000	-
- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ 2.0% จากราคาขาย (คิด50%กับลูกค้า)	8,413,800	บาท	-	2,804,600	2,804,600	2,804,600
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของราคาขาย	27,765,540	บาท	-	9,255,180	9,255,180	9,255,180
- ค่าบริหารจัดการและการตลาด 6.0% ของราคาขาย	50,482,800	บาท	-	16,827,600	16,827,600	16,827,600
- รวมรายจ่าย	683,204,100		368,275,293	141,260,713	141,260,713	32,407,380
3. รายรับ - รายจ่าย	158,175,900		(368,275,293)	139,199,287	139,199,287	248,052,620
4. การคำนวณกระแสเงินสดเบื้องต้น						
1) เงินสดต้นงวด			-	2,150,707	129,603,152	252,055,597
2) วงเงินสินเชื่อธนาคาร						
- เบิกวงเงินสินเชื่อก่อสร้าง 70% ของมูลค่าก่อสร้าง	166,278,000		55,426,000	55,426,000	55,426,000	-
- เงินต้นสะสมต้นงวด			-	55,426,000	55,426,000	55,426,000
- คืนเงินต้น	166,278,000	=Rev*70% ของแต่ละปี	-	55,426,000	55,426,000	55,426,000
- เงินต้นสะสมคงเหลือ			55,426,000	55,426,000	55,426,000	-
- ดอกเบี้ยจ่าย 6%	9,976,680		-	3,325,560	3,325,560	3,325,560
3) เงินลงทุน						
- เงินลงทุน	320,000,000	เงินลงทุนเฉลี่ย 2 ปี	315,000,000	5,000,000		-
4) ภาษีนิติบุคคลจ่าย						
- ภาษีจ่าย 20%	62,034,511		-	13,421,281	13,421,281	35,191,948
5) เงินคงปลายงวด	86,164,709		2,150,707	129,603,152	252,055,597	86,164,709
Project IRR	10.23%		(368,275,293)	122,452,445	122,452,445	209,535,112
TOTAL REVENUE	841,380,000					
TOTAL HARD COST	683,204,100					
GROSS PROFIT	158,175,900	18.80%				
SOFT COST 17.3% of Rev.	145,558,740					
NET PROFIT	12,617,160	1.50%				

(ที่มา : รายการต้นทุนพัฒนาโครงการ จาก บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค พ.ศ. 2562)

4.3.3 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการเดิม

จากการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการเดิม และผลสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและการตลาด บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 2) ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 (ภาคผนวก ข-2) พบว่ามีการแบ่งอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช ร้อยละ 41 โครงการเพอร์เฟค เพลส 2 ร้อยละ 27 โครงการเพอร์เฟค เพลส 1 ร้อยละ 13 โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ ร้อยละ 5 โครงการเดอะเมทโทร ร้อยละ 5 สำนักงานขาย ร้อยละ 4 และพื้นที่ถนนรวมสาธารณูปโภค ร้อยละ 5

โดยจำแนกเป็นพื้นที่ Saleable (พื้นที่สร้างรายได้สุทธิ) ประกอบด้วย แปลงบ้านพร้อมที่ดิน มีอัตราส่วนพื้นที่ 254,310 ตร.ม. หรือคิดเป็น ร้อยละ 53 ของพื้นที่รวมโครงการและพื้นที่ Non-Saleable (พื้นที่ไม่สร้างรายได้สุทธิ) ประกอบด้วย ซุ้มโครงการ อาคารสโมสร สวนส่วนกลาง และถนนโครงการ มีอัตราส่วนพื้นที่ 226,178 ตร.ม. หรือคิดเป็น ร้อยละ 47 ของพื้นที่รวมโครงการ

จากการศึกษาประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่าเป็นที่อยู่อาศัยร้อยละ 90 และอื่นๆ ร้อยละ 10

ตาราง 15 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการเดิม

ผังโครงการเดิม										
แปลง	Program Design	ระยะเวลา ดำเนินการ	ขนาดที่ดิน		อัตราส่วนพื้นที่		พื้นที่ใช้สอย			
			(ไร่)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	Saleable		Non-Saleable	
		(ปี)				(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	
1	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช	7	122	194,656	194,656	41%	116,794	24%	77,862	16%
2	โครงการเพอร์เฟค เพลส 2	7	82	131,312	131,312	27%	78,787	16%	52,525	11%
3	โครงการเดอะ เมทโทร	7	14	23,056	23,056	5%	13,834	3%	9,222	2%
4	โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์	4	16	25,760	25,760	5%	15,456	3%	10,304	2%
5	โครงการเพอร์เฟค เพลส 1	4	39	61,920	61,920	13%	29,440	6%	32,480	7%
6	พื้นที่สำนักงานขาย+คลับเฮาส์รวม	2	13	20,800	20,800	4%	-	0	20,800	4%
-	ถนน+สาธารณูปการ (เชื่อมระหว่างโครงการ)	2	14	22,984	22,984	5%	-	0	22,984	5%
			300	480,488	480,488	100%	254,310	53%	226,178	47%
Total Max. FAR : 960,976 ตร.ม.										

(ที่มา : บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค)

4.3.4 วิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทน โครงการเดิม

จากการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทน โครงการเดิม และผลการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและการตลาด แนวราบ บมจ.พีร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 2) ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 (ภาคผนวก ข-2) พบว่าเป็นรูปแบบโครงการเพื่อขายทั้งหมด แต่ละโครงการย่อยใช้ระยะเวลาดำเนินการแตกต่างกัน โดยโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช โครงการเพอร์เฟค เพลส 2 และโครงการเดอะ เมโทรใช้ระยะเวลาดำเนินการ 7 ปี ส่วนโครงการเพอร์เฟค เพลส ใช้ระยะเวลาดำเนินการ 4 ปี ทั้งนี้ เมื่อศึกษาประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ พบว่า ใช้เงินลงทุน 2,114,710,000 บาท กำไรขั้นต้น ร้อยละ 20.59 กำไรสุทธิ ร้อยละ 3.29 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.34

ตาราง 16 สรุปการลงทุนและผลตอบแทน โครงการเดิม

แปลง	Program Design	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)	ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง	ผังเมือง	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ (ระยะเวลาสูงสุด 7 ปี)					
			ขาย (ยูนิต)	เช่า (ยูนิต)			จำนวน (บาท./ตรม.)	รายได้ (ล้านบาท)	Project NPV @6% (ล้านบาท)	กำไรขั้นต้น (เปอร์เซ็นต์)	กำไรสุทธิ (เปอร์เซ็นต์)	Project IRR (เปอร์เซ็นต์)
1	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช	7	168	-	20,000	ย.3	888.00	3,360.00	-	22.76%	5.46%	10.80%
2	โครงการเพอร์เฟค เพลส 2	7	315	-	12,500	ย.3	540.00	2,283.75	-	21.45%	4.15%	10.56%
3	โครงการเดอะ เมโทร	7	147	-	10,000	ย.3	100.00	441.00	-	21.02%	3.72%	10.01%
4	โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์	4	39	-	15,000	ย.3	200.00	430.95	-	18.90%	1.60%	10.10%
5	โครงการเพอร์เฟค เพลส 1	4	111	-	12,500	ย.3	320.00	841.38	-	18.80%	1.50%	10.23%
6	พื้นที่สำนักงานขาย+คลับเฮ้าส์รวม	2	-	-	18,500	ย.3	9.25	-	-	-	-	-
-	ถนน+สาธารณูปการ (เชื่อมโยงระหว่างโครงการ)	2	-	-	2,500		57.46	-	-	-	-	-
							2,114.71	7,357.08	-	20.59%	3.29%	10.34%

(ที่มา : รายการต้นทุนพัฒนาโครงการ จาก บมจ. พีร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค พ.ศ. 2562)

4.4 องค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD และการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด

ในการศึกษาองค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD และผลการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผน และการตลาด แนวราบ บมจ.พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค (ครั้งที่ 2) ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 (ภาคผนวก ข-2) เพื่อกำหนดองค์ประกอบโครงการให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด เมื่อนำใช้มาตรการ PUD ในร่างผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.

ผลจากการสัมภาษณ์ ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและการตลาด แนวราบ บมจ.พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค ได้ให้ความเห็นว่า องค์ประกอบธุรกิจที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD ได้แก่

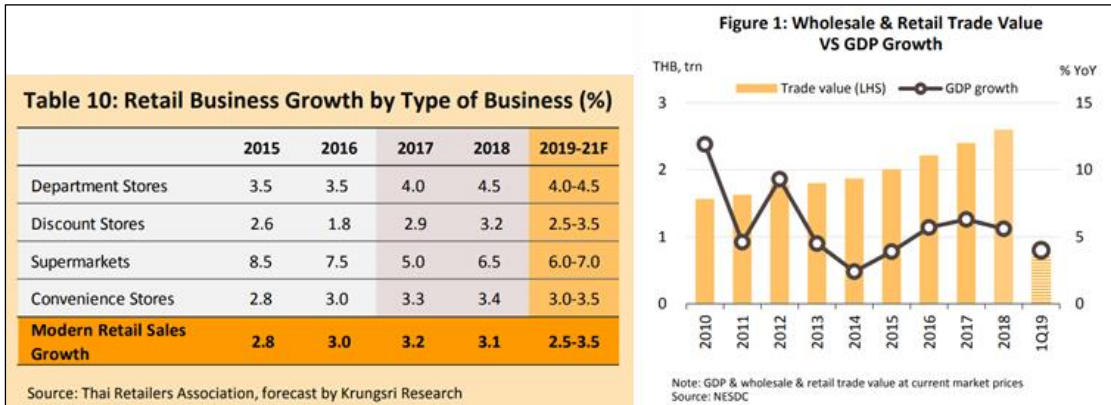
- 1) ธุรกิจการค้าสมัยใหม่
- 2) ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ
- 3) ธุรกิจโรงแรม
- 4) ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ

จากผลการสัมภาษณ์ดังกล่าว จึงนำมาสู่การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด ตามหลักทฤษฎีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ประกอบด้วยธุรกิจ 4 องค์ประกอบ ดังนี้

4.4.1 องค์ประกอบที่ 1 : ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่

จากการศึกษาธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) (พุลสุข, 2562) พบว่า ในปี พ.ศ. 2562-2564 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มการเติบโตในอัตราร้อยละ 2.5-3.5 ต่อปี และมีมูลค่า 2.6 ล้านล้านบาท ในปี 2561 ซึ่งมีการเติบโตเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8.5 จากปี 2560 และเมื่อศึกษาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่พบว่า อัตราส่วนของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่มีการเติบโตที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25 ของมูลค่าตลาดค้าปลีกค้าส่งปี พ.ศ. 2544 เป็นร้อยละ 61 ในปี 2557 โดยปัจจัยที่ก่อให้เกิดความต้องการของตลาดธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ พบว่ามี 3 ประเด็นสำคัญ คือ

- 1) การบริหารจัดการสมัยใหม่เข้ามาลงทุนธุรกิจค้าปลีกในไทย
- 2) พฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกสบายมากขึ้น
- 3) การลงทุนขยายสาขาต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ เพื่อขยายฐานลูกค้า



รูปภาพ 34 อัตราการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่

(ที่มา : พูลสุข นิลจิตรานนท์. (2562). ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่. วิจัยกรุงศรี.)

โครงการที่เป็นคู่แข่งโดยตรงทั้งเรื่องขนาด และรูปแบบโครงการที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ โครงการเดอะ พาร์ค กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีระยะทางห่างจากตัวโครงการ 8 กิโลเมตร

จากการศึกษาด้านการตลาดของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ ประกอบกับแนวคิด Neighborhood Concept ที่กำหนดให้ระยะทางไกลสุดในการคมนาคมที่สะดวกสบายจากที่พักอาศัย ถึงศูนย์พาณิชยกรรม ไม่เกิน 3.6 กิโลเมตร จึงเกิดเป็นโอกาส ในการเลือกพัฒนาธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในพื้นที่โครงการ เมื่อใช้มาตรการ PUD



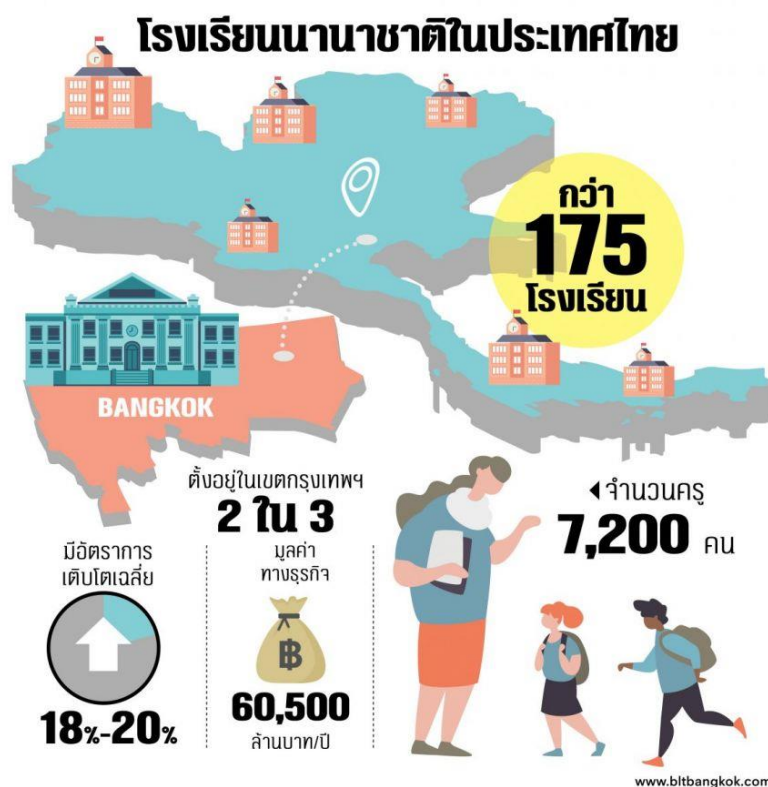
รูปภาพ 35 คู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ บริเวณรอบโครงการ

(ที่มา : ผู้วิจัย)

4.4.2 องค์ประกอบที่ 2 : ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ

จากการศึกษาธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ (BLT BANGKOK, 2019) พบว่า ในปี 2560 ธุรกิจนี้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 18-20 โดยในปัจจุบัน ประเทศไทยมีโรงเรียนนานาชาติกว่า 175 แห่ง ซึ่งโรงเรียนนานาชาติในเขตกรุงเทพมหานครเป็นสัดส่วน 2 ใน 3 ของโรงเรียนนานาชาติทั้งหมด ซึ่งมีมูลค่ารวมอยู่ที่ 60,500 ล้านบาท/ปี โดยแบ่งเป็นมูลค่าตลาดทางตรง 26,000 ล้านบาท/ปี มูลค่าตลาดทางอ้อม 28,000 ล้านบาท/ปี ส่วนใหญ่โรงเรียนจะเปิดสอนตั้งแต่ระดับอนุบาล จนถึงระดับชั้นปีที่ 12 โดยปัจจัยที่ก่อให้เกิดความต้องการของตลาดธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ พบว่ามี 7 ประเด็นสำคัญ ได้แก่

- 1) คุณภาพหลักสูตร ต้องได้รับมาตรฐานทั้งไทยและต่างชาติ
- 2) มีความร่วมมือกับโรงเรียนในต่างประเทศที่ได้รับความนิยม
- 3) ทำเลที่ตั้งของโรงเรียน ต้องสะดวกต่อการเดินทาง
- 4) ครูผู้สอน ต้องมีจิตวิญญาณความเป็นครู เป็นผู้ถ่ายทอดและพร้อมช่วยเหลือนักเรียนในทุกเรื่อง
- 5) เทคโนโลยีที่นำมาใช้ในการเรียนการสอน
- 6) สภาพแวดล้อม อุปกรณ์การเรียนการสอน
- 7) จุดเด่นของการจัดการเรียนการสอนที่ต้องมีจุดเด่นเฉพาะ

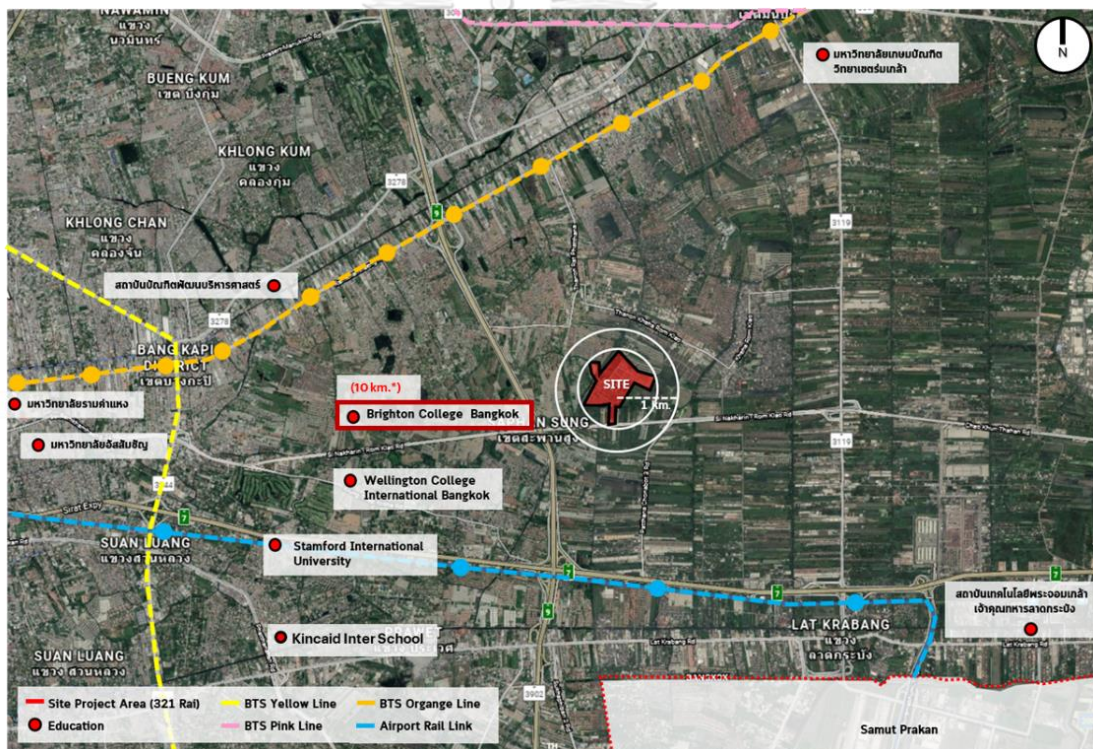


รูปภาพ 36 อัตราการเติบโตของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ

(ที่มา : www.bltbangkok.com)

จากการศึกษาคู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจสถาบันทางการศึกษาในบริเวณรอบโครงการ (รูปภาพ 37) พบว่า มีสถาบันการศึกษาอยู่จำนวน 9 แห่ง แบ่งเป็นมหาวิทยาลัย 6 แห่ง และโรงเรียนนานาชาติ 3 แห่ง โดยสถาบันการศึกษาที่เป็นคู่แข่งโดยตรงที่เป็นโรงเรียนนานาชาติที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ โรงเรียนนานาชาติ Brighton College Bangkok ซึ่งมีระยะทางห่างจากตัวโครงการ 10 กิโลเมตร ซึ่งมีค่าเทอมเฉลี่ยอยู่ที่ 793,000 บาท ต่อปี และมีการเปิดสอนทั้งหมด 3 ระดับชั้น ได้แก่ เตรียมประถมศึกษา สำหรับนักเรียนอายุ 2 ถึง 7 ปี ประถมศึกษา สำหรับนักเรียนอายุ 8 ถึง 13 ปี และระดับมัธยมศึกษา สำหรับนักเรียนอายุ 13 ถึง 18 ปี

จากการศึกษาด้านการตลาดของธุรกิจสถาบันทางการศึกษา ประกอบกับแนวคิด Neighborhood Concept กำหนดให้ระยะทางไกลสุดในการคมนาคมที่สะดวกสบายจากที่พักอาศัย ถึงโรงเรียนเตรียมประถมศึกษาไม่เกิน 800 เมตร จึงเกิดเป็นโอกาส ในการเลือกพัฒนาธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ ในระดับ เตรียมประถมศึกษาถึงระดับมัธยมศึกษา ในพื้นที่โครงการ เมื่อใช้มาตรการ PUD



รูปภาพ 37 คู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ บริเวณรอบโครงการ

(ที่มา : ผู้วิจัย)

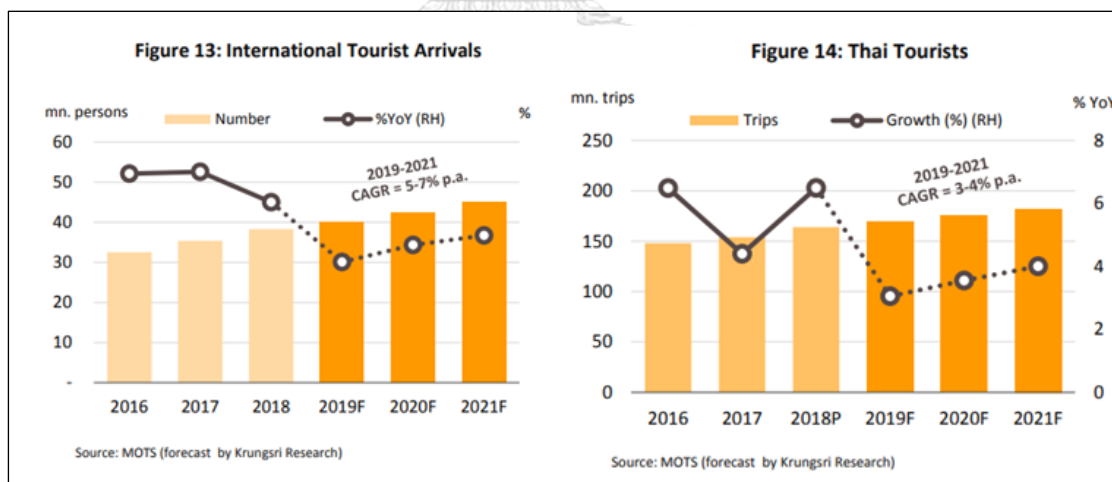
4.4.3 องค์ประกอบที่ 3 : ธุรกิจโรงแรม

จากการศึกษาธุรกิจโรงแรม (พุทธรชชาติ, 2562) พบว่าปี พ.ศ. 2562-2564 ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มการเติบโตตามภาคท่องเที่ยว โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และนักท่องเที่ยวชาวไทยจะขยายตัวในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 5-7 ต่อปี และ ร้อยละ 3-4 ต่อปี ตามลำดับ

เมื่อศึกษาทางด้านอุปสงค์ของธุรกิจโรงแรมจากรายได้ของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ที่ก่อให้เกิดรายได้คิดเป็นอัตราส่วนสูงถึงร้อยละ 65 และนักท่องเที่ยวชาวไทยคิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 35% เมื่อศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายต่อหัวของนักท่องเที่ยว พบว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะมีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูงและจำนวนวันที่จะเข้าพักนานกว่าคนไทย โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ฮ่องกง และ ไต้หวัน)

ส่วนทางด้านอุปทานของธุรกิจโรงแรมนั้น ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมมักขยายตัวเป็นกระจุกอยู่ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวและการเดินทางของประเทศ และด้านจำนวนห้องพักมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมในปี พ.ศ. 2561 อยู่ที่ 2 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8.1 จากปี พ.ศ. 2560 โดยปัจจัยที่ก่อให้เกิดความต้องการของตลาดธุรกิจโรงแรมพบว่ามี 4 ประเด็นสำคัญ ได้แก่

- 1) การเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ
- 2) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะการปรับปรุง-ขยาย สนามบิน ทั้งทางรถไฟและถนน
- 3) นโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ
- 4) ความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคาห้องพัก และค่าครองชีพอยู่ในระดับต่ำ



รูปภาพ 38 อัตราการขยายตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และชาวไทย

(ที่มา : พุทธรชชาติ ลุนคำ. (2562). ธุรกิจโรงแรม. วิจัยกรุงศรี.)

จากการศึกษาคู่แข่งทางการตลาดของโรงแรมในบริเวณรอบโครงการ (รูปภาพ 39) พบว่า มีโรงแรมอยู่ทั้งหมดจำนวน 28 แห่ง แบ่งเป็นโรงแรม 2 ดาว 7 แห่ง, 3 ดาว 18 แห่ง, 4 ดาว 2 แห่ง และ 5 ดาว 1 แห่ง โดยโรงแรมที่เป็นคู่แข่งโดยตรงที่เป็นโรงแรม 5 ดาว ที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ โรงแรม The Grand Four Wings Convention Hotel ซึ่งมีระยะทางห่างจากตัวโครงการ 10 กิโลเมตร เป็นโรงแรม 5 ดาว มีจำนวนห้องทั้งหมด 450 ห้อง โดยราคาห้อง เริ่มต้นที่ห้อง Deluxe Room ราคา 2,354 บาท/คืน ไปจนถึงห้อง Presidential Suite ราคา 100,000 บาท/คืน

จากการศึกษาการตลาดของธุรกิจโรงแรม ประกอบกับแนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed Use Development) พบว่าพื้นที่โครงการมีศักยภาพในการพัฒนาธุรกิจโรงแรม และพบช่องว่างทางการตลาดของธุรกิจโรงแรม 4 ดาวในพื้นที่ จึงนำมาสู่การเลือกพัฒนาธุรกิจโรงแรม 4 ดาว ในพื้นที่โครงการ เมื่อใช้มาตรการ PUD



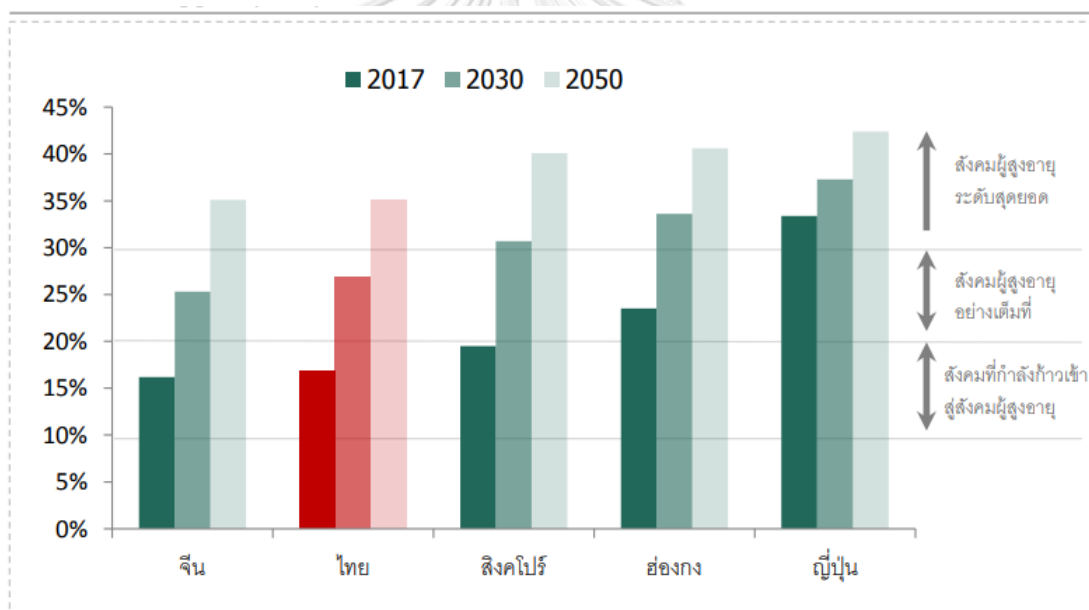
รูปภาพ 39 คู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจโรงแรม บริเวณรอบโครงการ

(ที่มา : ผู้วิจัย)

4.4.4 องค์ประกอบที่ 4 : ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ

จากการศึกษาทางด้านการตลาดของธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) (วิไลรัตน์, 2561) พบว่า ในปัจจุบันประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุ โดยคาดว่าจะกลายเป็นสังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มที่ในปี ค.ศ. 2030 และสังคมผู้สูงอายุระดับสุดยอดในปี ค.ศ. 2550 ในภาพรวมธุรกิจชุมชนผู้สูงอายุ เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพสูงกว่าศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ แต่ก็มีการแข่งขันสูง อันเนื่องมาจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอที่อยู่อาศัยที่มีการออกแบบสำหรับผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น โดยปัจจัยที่ก่อให้เกิดความต้องการของตลาดธุรกิจดูแลผู้สูงอายุพบว่ามี 4 ประเด็นสำคัญ ได้แก่

- 1) ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุ
- 2) ความเป็นเมืองมากขึ้นนำไปสู่ความเปลี่ยนแปลงด้านไลฟ์สไตล์ และขนาดครอบครัวที่เล็กลง
- 3) จำนวนผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่โดยลำพังที่เพิ่มสูงขึ้น
- 4) จำนวนชาวต่างชาติที่เกษียณอายุแล้วพำนักอยู่ในประเทศเพิ่มสูงขึ้น



รูปภาพ 40 อัตราส่วนจำนวนผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) ต่อจำนวนประชากรทั้งหมดในทวีปเอเชีย (ที่มา : วิไลรัตน์ ชัยวิภาส. (2561). ธุรกิจศูนย์ดูแลผู้สูงอายุในไทย. ศูนย์วิจัยกสิกรไทย)

จากการศึกษาคู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจดูแลผู้สูงอายุบริเวณรอบโครงการ (รูปภาพ 41) พบว่ามีธุรกิจดูแลผู้สูงอายุอยู่ทั้งหมดจำนวน 21 แห่ง โดยธุรกิจดูแลผู้สูงอายุที่เป็นคู่แข่งโดยตรงที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ บ้านผู้สูงอายุคามิลเลียนพัฒนาการซึ่งมีระยะทางห่างจากโครงการ 15 กิโลเมตร

จากการศึกษาการตลาดของธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ ประกอบกับแนวคิด Neighborhood Concept กำหนดให้ระยะทางไกลสุดในการคมนาคมที่สะดวกสบายจากที่พักอาศัย ถึงสถานพยาบาล ไม่เกิน 3.6 กิโลเมตร จึงเกิดเป็นโอกาส ในการเลือกพัฒนาธุรกิจธุรกิจดูแลผู้สูงอายุในพื้นที่โครงการ เมื่อใช้มาตรการ PUD



รูปภาพ 41 คู่แข่งทางการตลาดของธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ บริเวณรอบโครงการ
(ที่มา : ผู้วิจัย)

จากการศึกษาด้านการตลาดของ 4 องค์ประกอบธุรกิจ นำไปสู่การสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและการตลาด นวราภ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 3) ในวันที่ 3 เมษายน 2563 (ภาคผนวก ข-3) เพื่อสอบถามความเป็นไปได้ทางการตลาดพบว่าสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการได้ โดยไม่มีข้อจำกัดทางการตลาด

4.5 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

จากการศึกษาองค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ และผลการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผน และการตลาด แนวราบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 2) ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 (ภาคผนวก ข-2) จึงนำผลการศึกษาดังกล่าวมาศึกษากฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เพื่อให้ได้มาซึ่งขนาดพื้นที่อาคาร และแนวทางในการวางผังโครงการต่อไป โดยกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการเมื่อนำมาตรการ PUD ที่เกี่ยวข้องมี ดังนี้ (บจก. เอ-เซเวน คอร์ปอเรชั่น, 2561)

1) กฎหมายผังเมือง

ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.

- สรุปรูปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.
- แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกประเภททำยกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.
- บันทึกหลักการและเหตุผล ประกอบร่างกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. (เฉพาะส่วนมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ Planned Unit Development (PUD))

2) กฎหมายควบคุมอาคาร

ในการวางแผนเพื่อพัฒนาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ควรมีการพิจารณาร่วมกับ มาตรการทางผังเมืองเนื่องจากเป็นกรอบในการวางแผนพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นองค์รวม โดยศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร ดังนี้

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2517)
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

3) ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิเป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2551

4) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

5) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

หมายเหตุ รายละเอียดของข้อกฎหมาย (ภาคผนวก ก-1 - ภาคผนวก ก-2)

จากผลการศึกษากฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD พบว่า ทั้ง 4 องค์ประกอบ สามารถดำเนินการพัฒนาโครงการได้ โดยมีข้อจำกัดของแต่ละองค์ประกอบธุรกิจ ดังนี้

ตาราง 17 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของทั้ง 4 องค์ประกอบ

องค์ประกอบ	กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD				
	กฎหมายผังเมือง เมื่อนำใช้ มาตรการ PUD (ย.1-ย.6)	กฎหมายควบคุม อาคาร	ประกาศกระทรวง คมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณ ใกล้เคียงสนามบิน สุวรรณภูมิ	พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและ รักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม แห่งชาติ	พระราชบัญญัติ โรงแรม
1. ธุรกิจร้านค้า ปลีกสมัยใหม่	- ย.5 - พาณิชยกรรมพื้นที่ ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. - มีเงื่อนไขตั้งอยู่ริม ถนนที่มีเขตทางไม่ น้อยกว่า 30 เมตร			-	-
2. ธุรกิจโรงเรียน นานาชาติ	- ย.6 - สถานศึกษาต่ำกว่า อุดม/อาชีวศึกษา พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. - มีเงื่อนไขตั้งอยู่ริม ถนนที่มีเขตทางไม่ น้อยกว่า 16 เมตร	- พรบ. ควบคุม อาคาร พ.ศ.2522 - กฎกระทรวง ฉบับ ที่ 7 (พ.ศ. 2517)	อยู่นอกเขตปลอดภัย ในการเดินอากาศ	✓	-
3. ธุรกิจโรงแรม	- ย.5 - โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง - มีเงื่อนไขตั้งอยู่ริม ถนนที่มีเขตทางไม่ น้อยกว่า 16 เมตร	- กฎกระทรวง ฉบับ ที่ 41 (พ.ศ. 2517) - กฎกระทรวง ฉบับ ที่ 55 (พ.ศ. 2543)		✓	✓
4. ธุรกิจดูแล ผู้สูงอายุ	- ย.4 - ที่อยู่อาศัยประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. - มีเงื่อนไขตั้งอยู่ริม ถนนที่มีเขตทางไม่ น้อยกว่า 16 เมตร			✓	-

(ที่มา : ผู้วิจัย)

4.6 โครงการถนนกรุงเทพฯ-ตัดใหม่ (โครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD)

4.6.1 แนวคิดการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

จากการศึกษาองค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ ประกอบการศึกษาด้านการตลาดของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบโครงการ รวมทั้งการศึกษากฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ และผลการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและการตลาด แนวราบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 3) ในวันที่ 3 เมษายน 2563 (ภาคผนวก ข-3) จึงนำสู่รูปแบบโครงการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน ระหว่างโครงการเพื่อขาย (ที่อยู่อาศัย) และโครงการเพื่อเช่า (รูปแบบธุรกิจอื่นๆ) ภายใต้แนวคิดเบเวอรีฮิลล์ของเมืองไทย โดยสามารถพัฒนาโครงการให้ได้ผลประโยชน์สูงสุด และสอดคล้องกับแนวคิดของมาตรการ PUD ดังต่อไปนี้



รูปภาพ 42 แนวคิดการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

(ที่มา : www.homenayoo.com และ www.home.co.th)

1) Perfect Community Neighborhood

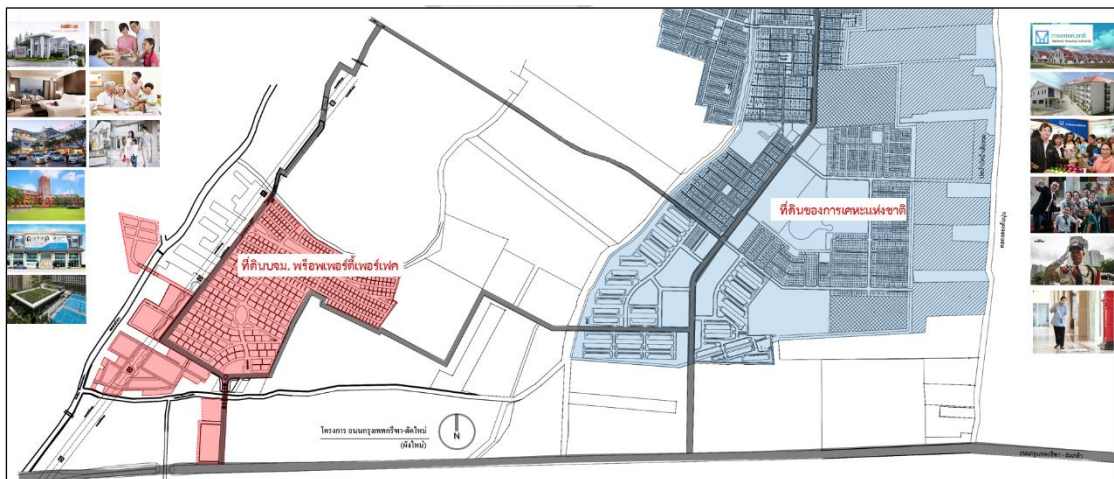
การพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์กลางชุมชนระดับกลาง-บน ที่มีกิจกรรมแบบผสมผสาน (Mixed-Use Activities) โดยพัฒนาที่ดินให้ใช้ประโยชน์เป็นย่านพักอาศัยในระดับครอบครัวผู้มีรายได้ปานกลางถึงระดับครอบครัวผู้มีรายได้สูง มีกิจกรรมเชิงพาณิชย์ชุมชนและธุรกิจการค้าตอบสนองอุปสงค์ของผู้อาศัย และผู้สัญจรที่ผ่านไปมามีแหล่งบันเทิงและนันทนาการ โรงเรียน โรงแรม เวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ ที่จำเป็นสำหรับชุมชนขนาดใหญ่หลายระดับ

2) Perfect life in Perfect Environment

ภายใต้แนวคิดที่อยู่อาศัยหลายโครงการ สำหรับคนที่ชอบชีวิตมีสไตล์ เรียบหรูและมีความเป็นส่วนตัว โดยโครงการบ้านเดี่ยวจาก บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค มีให้เลือกถึง 2 โครงการ กับ 10 สไตล์แบบบ้าน โดยการวางแผนผังให้มีบรรยากาศสภาพแวดล้อมดี โดยกำหนดพื้นที่สีเขียวที่มีต้นไม้ให้ความร่มรื่นให้ความสวยงามและให้คุณค่าในการลดพลังงานความร้อนตามธรรมชาติจากแสงอาทิตย์และดูดซับมลภาวะจากอากาศให้ลดลง โดยกำหนดให้มีพื้นที่ว่างพื้นที่เพื่อการพักผ่อนออกกำลังกายรวมทั้งที่โล่ง ที่เป็นปอดของชุมชนอย่างเหมาะสมเพียงพอ

3) Perfect in Distribution

การส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน และเชื่อมโยงแหล่งงานในพื้นที่ โดยวางแผนผังกำหนดให้เป็นพื้นที่พักอาศัย ที่มีกิจกรรมเชิงพาณิชย์รวมศูนย์และธุรกิจการค้า โรงเรียน โรงแรม เวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวต้องการแรงงานจำนวนมาก เกิดเป็นชุมชนที่มีความหลากหลาย เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพสูงอย่างคุ้มค่ากับพื้นที่ และการลงทุน



รูปภาพ 43 แนวคิดการเชื่อมโยงแหล่งงานในพื้นที่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

(ที่มา : ผู้วิจัย)

4.6.2 ผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

การวางผังโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD และผลการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและการตลาด แนวราบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 3) ในวันที่ 3 เมษายน 2563 (ภาคผนวก ข-3) จึงนำมาสู่การปรับ ย่างการใช้ประโยชน์ที่ดินได้สูงสุด เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6) ภายใต้เงื่อนไขหลักการและ เกณฑ์การใช้มาตรการ PUD โดยแบ่งเป็น 6 แปลงย่อย ประกอบด้วย โครงการเพื่อขาย 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช และโครงการเพอร์เฟค เพลส 2 โครงการเพื่อเช่า 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ เวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ โรงแรม (ระดับ 4 ดาว) โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์ รวมทั้งหมด 6 โครงการ

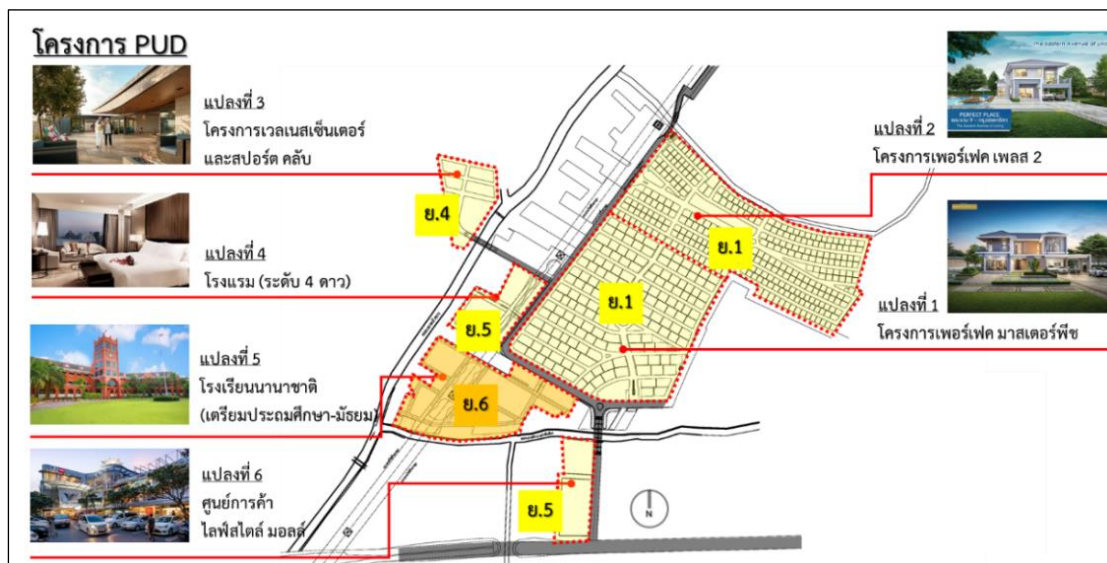
ตาราง 18 สรุปผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

ผังโครงการ PUD									
แปลง	Program Design	ระยะเวลา	ขนาดที่ดิน		ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง	ผังเมือง รวมกทม.	
		ดำเนินการ	(ไร่)	(ตร.ม.)	ขาย	เช่า	จำนวน		
		(ปี)							(ยูนิต)
1	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช	7	122	194,656	168	-	20,000	ย.1	
2	โครงการเพอร์เฟค เพลส 2	7	82	131,312	315	-	12,500	ย.1	
3	โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ	30	14	23,056	-	78	30,000	ย.4	
4	โรงแรม (ระดับ 4 ดาว)	30	16	25,600	-	78	20,000	ย.5	
5	โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม)	15	39	61,920	-	30	12,500	ย.6	
6	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์	15	13	20,800	-	80	19,200	ย.5	
-	ถนน+สาธารณูปการ (เชื่อมระหว่างโครงการ)	2	14	22,984	-	-	2,500		
			300	480,328	483	266			
			Total Max.						

(ที่มา : ผู้วิจัย)

การออกแบบวางผังทางกายภาพ

โดยการวางผังโครงการเริ่มต้นจากโครงการเพื่อขาย ซึ่งเป็นส่วนที่อยู่อาศัย ภายใต้การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ย.3) มี FAR 2 : 1 และ OSR 15% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่ น้อยกว่า 12 เมตร ประกอบด้วยโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช และโครงการเพอร์เฟค เพลส ในตำแหน่งแปลงที่ 1 และ แปลงที่ 2 ตามลำดับ (รูปภาพ 44) ซึ่งเป็นแปลงที่มีศักยภาพสูงสุด สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใน ระดับราคาสูง จากนั้นจึงนำโครงการเพื่อเช่า หรือองค์ประกอบโครงการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง มาทำการวางผังเพื่อให้ สอดคล้อง และเป็นไปตามแนวความคิดโครงการ ดังต่อไปนี้



รูปภาพ 44 ผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
(ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 3 โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ตคลับ ภายใต้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร (ย.4) มี FAR 2.5 : 1 และ OSR 12.5% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้สูงอายุระดับ กลาง-บน ที่ต้องการความเงียบสงบ และคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้มาใช้บริการ ตำแหน่งแปลงจึงอยู่บริเวณลึกสุดของโครงการ

แปลงที่ 4 โรงแรม (ระดับ 4 ดาว) ภายใต้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทโรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง (ย.5) มี FAR 3 : 1 และ OSR 10% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักธุรกิจระดับ กลาง-บน ที่ต้องการการพักผ่อนอย่างเต็มที่ ต้องการความเงียบสงบ และรายล้อมไปด้วยพื้นที่สีเขียวของโครงการ ตำแหน่งแปลงจึงอยู่บริเวณด้านในของโครงการ

แปลงที่ 5 โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม) ภายใต้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานศึกษาระดับอุดม/อาชีวศึกษา (ย.6) โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร มี FAR 3.5 : 1 และ OSR 8.5% เนื่องด้วยแนวคิด Neighborhood Concept ที่กำหนดให้ระยะทางคมนาคมที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้กับสถานที่ศึกษา ไม่เกิน 800 เมตร ตำแหน่งแปลงจึงอยู่ใกล้กับส่วนที่อยู่อาศัยของโครงการมากที่สุด

แปลงที่ 6 ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์ ภายใต้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร (ย.5) โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยมี FAR 2.5 : 1 และ OSR 12.5% เนื่องจากรูปแบบโครงการที่ต้องการเขตทางขนาดใหญ่ เพื่อบริการรับการสัญจรของผู้ใช้บริการทั้งภายใน-นอกโครงการ ตำแหน่งแปลงจึงอยู่ติดกับถนนสายหลัก

1) โครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ

รายละเอียดโครงการดูที่ บทที่ 4.3.2 หัวข้อที่ 1 และรายการประมาณกระแสเงินสดของโครงการดูที่ ตาราง 10

2) โครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โครงการ เพอร์เฟค เฟลส 2

รายละเอียดโครงการดูที่ บทที่ 4.3.2 หัวข้อที่ 2 และรายการประมาณกระแสเงินสดของโครงการดูที่ ตาราง 11

3) โครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ

<u>ลักษณะโครงการ</u>	สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานออกกำลังกาย
<u>ขนาดที่ดิน</u>	14 ไร่
<u>ลักษณะอาคาร</u>	อาคารสูง 6 ชั้น
<u>พื้นที่อาคารรวม</u>	8,500 ตร.ม.
<u>จำนวนยูนิตรวม</u>	120 ยูนิต
<u>ราคาสถานดูแลผู้สูงอายุ</u>	30,000 บาท/เดือน
<u>ราคาสถานออกกำลังกาย</u>	3,000 บาท/เดือน



รูปภาพ 45 ลักษณะรูปแบบโครงการเวลเนสเซ็นเตอร์

(ที่มา : <http://www.fountainviewgonda.com/>)

จากการศึกษาข้อมูลโครงการ และประมาณการกระแสเงินสดโครงการพบว่า โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์ และสปอร์ต คลับ ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 30 ปี ใช้เงินลงทุน 350,000,000 บาท รายรับ 3,507,590,000 บาท กำไรสุทธิ ร้อยละ 29.44 และ IRR ร้อยละ 12.27 (ตาราง 19 - ตาราง 20)

ตาราง 19 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ

โครงการเวนคืนที่ดินและสปอร์ต คลับ		ปี														
รวม		Assumption														
รวม		Assumption														
ปี	รวม	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	3,507,888,950															
-	ที่ดิน Wellness	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
-	สปอร์ตคลับ	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
-	บริการดูแลรักษาสุขภาพ Wellness 10% ทจ 3 ปี					10%	10%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
-	บริการนวด		60%	60%	60%	60%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
-	บริการนวดสปา Fitness	1,500	900	900	900	900	900	990	1,089	1,089	1,089	1,089	1,198	1,198	1,318	1,318
-	บริการนวดสปา 10% ทจ 3 ปี		0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	0%
-	รายได้จากค่าบริการ Fitness	3,000	2,500	2,500	2,500	2,500	2,750	2,750	3,025	3,025	3,025	3,328	3,328	3,328	3,660	3,660
-	รวมสุทธิ	5,290,000	5,312,000	5,350,000	5,400,000	5,469,000	5,550,000	5,643,000	5,749,000	5,876,000	6,025,000	6,197,000	6,394,000	6,618,000	6,871,000	7,155,000
2	1,868,119,028															
-	เวนคืนที่ดิน	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764	5,764
-	เวนคืนที่ดิน	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
-	เวนคืนที่ดิน (10,000 บาท/ตร.กม.)	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000	46,112,000
-	ค่าพัฒนาที่ดิน (10,000 บาท/ตร.กม.)	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000	29,320,000
-	ค่าโครงการ (ค่าออกแบบ+ค่าก่อสร้าง+ค่าบริหาร)	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000
-	ค่าพัฒนาที่ดิน	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000
-	ค่าบริการ กำไรและค่าธรรมเนียมผู้ประกอบการ 6%	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648	485,387,648
-	ค่าบริการจัดหาที่ดิน 5% ของที่ดิน	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
-	ค่าบริการจัดหาที่ดิน 20 ปี	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000	9,466,000
-	ค่าเสื่อมค่าอาคารและอุปกรณ์	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700	26,692,700
-	รวมสุทธิ	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028
3	1,639,475,923															
-	ค่าเสื่อมค่าอาคารและอุปกรณ์	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700	28,692,700
-	รวมสุทธิ	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923
4	รวมสุทธิ	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000	3,429,000,000
5	1,868,119,028															
6	1,639,475,923															
7	1,868,119,028															
8	1,639,475,923															
9	1,868,119,028															
10	1,639,475,923															
11	1,868,119,028															
12	1,639,475,923															
13	1,868,119,028															
14	1,639,475,923															
15	1,868,119,028															
TOTAL REVENUE		3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950	3,507,888,950
TOTAL HARD COST		1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028	1,868,119,028
GROSS PROFIT		1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923	1,639,475,923
SOFT COST 17.3% of Rev.		608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888	608,122,888
NET PROFIT		1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034	1,032,653,034

(ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2562 "ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร")

ตาราง 20 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ (ต่อ)

โครงการ/เงินลงทุน/ต้นทุน	รวม	ปี																		
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30					
รวม	Assumption																			
1. ค่าเช่า	3,507,888,950																			
- ค่าเช่า Wellness	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
- ค่าเช่าสปอร์ต	30,000	48,315	48,315	48,315	53,147	53,147	53,147	58,062	58,062	64,328	64,328	64,328	64,328	64,328	70,728	70,728	70,728	70,728	70,728	70,728
- ค่าเช่าที่ดิน/อาคาร/โครงสร้างพื้นฐาน 10% ทุก 3 ปี	10%																			
- ค่าเช่ากีฬา	1,500	1,489	1,489	1,489	1,594	1,594	1,594	1,794	1,794	1,929	1,929	1,929	1,929	2,122	2,122	2,122	2,122	2,122	2,122	2,122
- ค่าเช่าโรงแรม/บริการ Fitness	3,000	4,026	4,026	4,026	4,429	4,429	4,429	4,872	4,872	5,359	5,359	5,359	5,359	5,895	5,895	5,895	5,895	5,895	5,895	5,895
- ค่าเช่าที่ดิน/อาคาร/โครงสร้างพื้นฐาน 10% ทุก 3 ปี																				
- รวมค่าเช่ากีฬา	122,211,570	122,211,570	122,211,570	122,211,570	142,136,143	142,136,143	142,136,143	165,670,889	165,670,889	185,516,548	185,516,548	185,516,548	185,516,548	206,515,273	206,515,273	206,515,273	206,515,273	206,515,273	206,515,273	206,515,273
รวมค่าเช่า	1,886,113,028																			
- ค่าเช่าที่ดิน	5,784																			
- ค่าเช่าอาคารกีฬา	8,000																			
- ค่าเช่าที่ดิน 1 (10,000 บาท/ปี/ครั้ง)	29,280,000																			
- รวมโครงการ ค่าเช่าที่ดิน/อาคาร/โครงสร้างพื้นฐาน	4,890,000																			
- ค่าเช่าที่ดิน/อาคาร/โครงสร้างพื้นฐาน 10% ทุก 3 ปี	167,000,000																			
- ค่าเช่ากีฬา	805,387,688	54,952,017	54,952,017	54,952,017	63,961,244	63,961,244	63,961,244	74,551,900	74,551,900	87,082,447	87,082,447	87,082,447	87,082,447	100,931,873	100,931,873	100,931,873	100,931,873	100,931,873	100,931,873	100,931,873
- ค่าเช่าที่ดิน/อาคาร/โครงสร้างพื้นฐาน 10% ทุก 3 ปี	70,000,000																			
- ค่าเช่าที่ดิน	9,866,000	473,300	473,300	473,300	535,000	535,000	535,000	619,000	619,000	716,000	716,000	716,000	716,000	837,000	837,000	837,000	837,000	837,000	837,000	837,000
- รวมค่าเช่ากีฬา	1,886,113,028	55,465,307	55,465,307	55,465,307	64,496,244	64,496,244	64,496,244	76,170,900	76,170,900	89,798,447	89,798,447	89,798,447	89,798,447	104,768,873	104,768,873	104,768,873	104,768,873	104,768,873	104,768,873	104,768,873
- รวมค่าเช่าที่ดิน	1,639,745,923	66,143,864	66,143,864	66,143,864	77,015,248	77,015,248	77,015,248	91,185,889	91,185,889	107,914,447	107,914,447	107,914,447	107,914,447	128,584,873	128,584,873	128,584,873	128,584,873	128,584,873	128,584,873	128,584,873
รวมค่าเช่าที่ดิน/อาคาร/โครงสร้างพื้นฐาน																				
1) เงินลงทุน	848,106,741	601,501,192	654,896,643	708,290,094	770,651,557	826,212,619	888,792,572	961,647,713	1,024,542,905	1,107,498,096	1,186,885,377	1,271,332,658	1,356,479,939	1,451,866,659	1,552,376,659	1,658,166,659	1,773,479,939	1,895,479,939	2,026,479,939	2,165,679,939
2) เงินลงทุน	600,590,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าเช่าที่ดิน/อาคาร/โครงสร้างพื้นฐาน 10% ของมูลค่าก่อสร้าง	600,590,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินลงทุนสุทธิ	848,106,741	601,501,192	654,896,643	708,290,094	770,651,557	826,212,619	888,792,572	961,647,713	1,024,542,905	1,107,498,096	1,186,885,377	1,271,332,658	1,356,479,939	1,451,866,659	1,552,376,659	1,658,166,659	1,773,479,939	1,895,479,939	2,026,479,939	2,165,679,939
3) เงินลงทุน	549,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าเช่าที่ดิน/อาคาร/โครงสร้างพื้นฐาน	549,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าเช่าที่ดิน	99,694,844	13,348,613	13,348,613	13,348,613	15,502,016	15,502,016	15,502,016	18,223,796	18,223,796	21,386,620	21,386,620	21,386,620	21,386,620	24,916,680	24,916,680	24,916,680	24,916,680	24,916,680	24,916,680	24,916,680
- ค่าเช่าที่ดิน 20%	98,697,835	601,901,192	654,896,643	708,290,094	770,651,537	826,212,619	888,752,522	961,647,713	1,024,542,905	1,107,498,096	1,186,885,377	1,271,332,658	1,356,479,939	1,451,866,659	1,552,376,659	1,658,166,659	1,773,479,939	1,895,479,939	2,026,479,939	2,165,679,939
Total NPV	122.7%	53,394,651	53,394,651	53,394,651	62,161,265	62,161,265	62,161,265	72,895,191	72,895,191	85,147,281	85,147,281	85,147,281	85,147,281	99,666,720	99,666,720	99,666,720	99,666,720	99,666,720	99,666,720	99,666,720
Project NPV @ 6%	269,947,320																			
มูลค่าที่ดิน/อาคาร/โครงสร้างพื้นฐาน 10%	1,886,860,799,445																			
TOTAL REVENUE	3,507,888,950																			
TOTAL HARD COST	1,886,113,028																			
GROSS PROFIT	1,621,775,922																			
SOP COST 11.3% of G.P.	666,612,888																			
NET PROFIT	1,032,463,034																			

(ที่มา : ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2562 โดยยูทิลิตี้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

4) โครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โรงแรม

<u>ลักษณะโครงการ</u>	โรงแรม (ระดับ 4 ดาว)
<u>ขนาดที่ดิน</u>	16 ไร่
<u>ลักษณะอาคาร</u>	อาคารสูง 6 ชั้น
<u>พื้นที่อาคารรวม</u>	9,500 ตร.ม.
<u>จำนวนยูนิตรวม</u>	120 ยูนิต
<u>ขนาดพื้นที่ใช้สอย</u>	เริ่มต้น 50-100 ตร.ม./ยูนิต
<u>ราคา</u>	4,000-8,000 บาท/คืน



รูปภาพ 46 ลักษณะรูปแบบภายในห้องพักโรงแรม
(ที่มา : <https://huahin.intercontinental.com/th>)



รูปภาพ 47 ผังห้องพักภายในโรงแรม

(ที่มา : <http://www.realist.co.th/blog/intercontinental-residences-hua-hin/>)

จากการศึกษาข้อมูลโครงการ และประมาณการกระแสเงินสดโครงการพบว่า โรงแรม (4 ดาว) ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 30 ปี ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 30 ปี ใช้เงินลงทุน 320,000,000 บาท รายรับ 8,281,980,000 บาท กำไรสุทธิ ร้อยละ 26.02 และ IRR ร้อยละ 12.87 (ตาราง 21 - ตาราง 22)

ตาราง 22 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : ธุรกิจโรงแรม (ต่อ)

ประเภท	ปี	ปี	ปี																	
			16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30			
การลงทุน																				
การลงทุน																				
...	
รวม	
...	
...	
...	
รวม	
...	
...	
รวม	
...	
...	
รวม	
...	
...	
รวม	
...	
...	
รวม	
...	
...	
รวม	
...	
...	
รวม	
...	
...	
รวม	
...	
...	
รวม	

(ที่มา : ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2562 โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

5) โครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โรงเรียนนานาชาติ

<u>ลักษณะโครงการ</u>	สถานศึกษา (ระดับเตรียมประถมศึกษามัธยม)
<u>ขนาดที่ดิน</u>	39 ไร่
<u>ลักษณะอาคาร</u>	อาคารสูง 4 ชั้น
<u>พื้นที่อาคารรวม</u>	12,000 ตร.ม.
<u>จำนวนนักเรียน</u>	820 คน
<u>จำนวนห้องเรียน</u>	80 ห้อง
<u>ค่าเทอมนักเรียน</u>	300,000-800,000 บาท/เทอม



รูปภาพ 48 ลักษณะรูปแบบโรงเรียน

(ที่มา : <https://www.regents.ac.th/1500/home-thai/-/>)

จากการศึกษาข้อมูลโครงการ และประมาณการกระแสเงินสดโครงการพบว่า โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษามัธยม) ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 15 ปี ใช้เงินลงทุน 400,000,000 บาท รายรับ 3,611,360,000 บาท กำไรสุทธิ ร้อยละ 16.45 และ IRR ร้อยละ 12.26 (ตาราง 23)

ตาราง 23 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม)

โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม)	PUD Assumption	ปี																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1. ต้นทุน	3,611,345,935																	
- ค่าที่ดิน	800			800														
- ค่าที่ดินโดยรัฐบาล 2% ต่อปี																		
- ค่าที่ดินก่อสร้างเชิงพาณิชย์	300,000		296,000.00	295,938.00	295,920.00	295,938.00	266,278.311	271,033,878	271,033,878	271,033,955	282,576,674	288,228,208	293,992,772	299,873,627	303,870,880	311,987,681		
- ค่าที่ดิน			266,000.00	265,920.00	265,938.00	266,278.311	271,033,878	271,033,878	271,033,955	282,576,674	288,228,208	293,992,772	299,873,627	303,870,880	311,987,681			
2. ต้นทุน	2,294,974,542																	
- ค่าที่ดิน	15,400																	
- ต้นทุนก่อสร้าง	13,927																	
- ค่าที่ดิน (10,000 บาท/ตร.ก.)	15,400,000																	
- ค่าที่ดินรวมตามปี (เงินบาท)	92,880,000																	
- ค่าที่ดินก่อสร้าง	2,520,000.00																	
- ค่าที่ดินก่อสร้าง	36,000,000																	
- ค่าที่ดินก่อสร้าง	12,000,000																	
- ค่าที่ดินก่อสร้าง	1,500,000																	
- ค่าที่ดินก่อสร้าง	600,000.00																	
- ค่าที่ดินก่อสร้าง	1,642,546,622			96,400,000	100,348,000	92,275,360	106,422,267	106,411,323	108,641,351	110,814,382	113,030,270	115,291,283	117,597,109	119,940,031	122,348,032	124,794,093		
- ค่าที่ดินก่อสร้าง	2,520,000			750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000		
- ค่าที่ดินก่อสร้าง	15,000,000			88,150,000	101,148,000	103,125,360	106,172,467	109,461,323	109,891,351	111,564,382	113,966,270	116,941,283	119,442,109	122,499,031	125,189,032	127,944,093		
- ค่าที่ดินก่อสร้าง	1,316,849,973			96,650,000	99,402,000	92,483,360	106,156,800	106,156,800	108,721,327	109,671,379	108,796,000	112,886,925	115,056,650	117,173,926	119,173,926	121,217,008		
3. ต้นทุนรวม	5,906,320,477																	
1) ต้นทุน พ.			3,553,240	3,737,440	3,773,560	3,792,530	3,812,530	3,832,530	3,852,530	3,872,530	3,892,530	3,912,530	3,932,530	3,952,530	3,972,530	3,992,530		
2) ต้นทุน ค่าใช้จ่าย																		
- ค่าใช้จ่าย	495,300,000.0				400,015,000	363,600,000	327,285,000	290,970,000	254,655,000	218,340,000	182,025,000	145,710,000	109,395,000	73,080,000	36,765,000			
- ค่าใช้จ่าย	436,300,000				36,365,000	36,365,000	36,365,000	36,365,000	36,365,000	36,365,000	36,365,000	36,365,000	36,365,000	36,365,000	36,365,000			
- ค่าใช้จ่าย	299,300,000			400,000,000	368,000,000	327,235,000	290,615,000	254,285,000	217,970,000	181,655,000	145,340,000	109,025,000	72,710,000	36,400,000				
- ค่าใช้จ่าย	183,510,000			173,428,000	201,190,000	219,870,000	197,870,000	175,870,000	153,870,000	131,870,000	109,870,000	87,870,000	65,870,000	43,870,000				
- ค่าใช้จ่าย	400,000,000																	
3) ต้นทุนค่าเช่า	1,128,319,713			87,837,400	177,273,540	271,502,280	371,861,813	469,301,348	574,935,594	690,970,707	812,922,712	939,586,536	1,099,721,560	1,302,270,404	1,562,933,573			
- ค่าใช้จ่าย	1,128,319,713			87,837,400	177,273,540	271,502,280	371,861,813	469,301,348	574,935,594	690,970,707	812,922,712	939,586,536	1,099,721,560	1,302,270,404	1,562,933,573			
Project Rev. @ 6%	362,611,310			139,667,230	125,013,100	103,949,000	136,240,230	128,341,377	148,679,027	152,306,175	157,866,555	163,679,325	169,809,716	180,593,138	190,482,099			
มูลค่าที่ดินที่ผู้ถือหุ้นได้รับ	15,318,873,731.19																	
TOTAL REVENUE	3,611,345,935																	
TOTAL HARD COST	2,294,974,542																	
GROSS PROFIT	1,316,371,393																	
SOFT COST 20% of Rev.	722,723,111																	
NET PROFIT	594,112,662																	

(ที่มา : ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2562 โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

6) โครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์

<u>ลักษณะโครงการ</u>	ศูนย์กลางค้าปลีกสมัยใหม่
<u>ขนาดที่ดิน</u>	13 ไร่
<u>ลักษณะอาคาร</u>	อาคารสูง 2 ชั้น
<u>พื้นที่อาคารรวม</u>	8,500 ตร.ม.
<u>จำนวนยูนิตร้านค้า</u>	ยูนิต คีออส และแผงลอย รวม 100 ยูนิต
<u>ขนาดพื้นที่ใช้สอย</u>	เริ่มต้น 50-200 ตร.ม./ยูนิต
<u>ราคาปล่อยเช่า</u>	5,000-20,000 บาท/เดือน



รูปภาพ 49 ลักษณะศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์
(ที่มา : <https://www.siamfuture.com/en/home>)



รูปภาพ 50 แนวความคิดการวางผังศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์

(ที่มา : <https://theretail.wordpress.com/2010/07/28/j-avenue-thonglor-15/>)

จากการศึกษาข้อมูลโครงการ และประมาณการกระแสเงินสดโครงการพบว่า ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์ ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 15 ปี ใช้เงินลงทุน 300,000,000 บาท รายรับ 2,048,130,000 บาท กำไรสุทธิ ร้อยละ 19.40 และ IRR ร้อยละ 12.45 (ตาราง 24)

ตาราง 24 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD : ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์

รายการ	รวม	ปี															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์																	
Assumption																	
1. รายได้หลักสินค้า	2,048,126,765																
- สินค้า	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	
- บริการเช่า	5% (ปี 3-3)	80%	80%	80%	80%	85%	85%	90%	90%	90%	97%	97%	97%	97%	100%	100%	
- บริการเช่า	18,000	18,000	18,000	18,000	18,630	18,630	18,630	19,282	19,282	19,282	19,937	19,937	19,937	20,655	20,655	20,655	
- สินค้าบริการเช่า	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	
- รายได้บริการเช่า	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	
- รายได้รวม	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	122,400,000	
2. งบลงทุน	1,296,457,044																
- งบลงทุน	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	
- งบลงทุน	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	104,000,000	
- งบลงทุน	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	
- งบลงทุน	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	
- งบลงทุน	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	
- งบลงทุน	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	
- งบลงทุน	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	921,657,044	
- งบลงทุน	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	
- งบลงทุน	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	1,296,457,044	
3. งบกำไร-ขาดทุน	751,669,721																
- งบกำไร	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	150,834,961	
- งบกำไร	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	168,000,000	
- งบกำไร	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	
- งบกำไร	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	156,000,000	
- งบกำไร	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	
- งบกำไร	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	205,293,944	
- งบกำไร	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	470,775,777	
Project IRI	12,45%																
Project IRI @ 6%	162,940,514																
มูลค่าที่ดินที่คิดค่าเช่าที่ Cap 6%	6,171,261,935,538																
TOTAL REVENUE	2,048,126,765																
TOTAL HARD-COST	1,296,457,044																
GROSS PROFIT	751,669,721																
SOFT COST 11.3% of GROSS PROFIT	84,938,675																
NET PROFIT	391,245,790																

(ที่มา : ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2562 โดยยูนิบริวิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

4.6.3 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

จากการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD และผลการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและการตลาด แนวราบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 3) ในวันที่ 3 เมษายน 2563 (ภาคผนวก ข-3) พบว่ามีการแบ่งอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช ร้อยละ 40 โครงการเพอร์เฟค เพลส 2 ร้อยละ 27 โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม) ร้อยละ 13 โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ ร้อยละ 5 โรงแรม (ระดับ 4 ดาว) ร้อยละ 7 ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์มอลล์ ร้อยละ 4 และพื้นที่ถนนรวมสาธารณูปโภค ร้อยละ 5

โดยจำแนกเป็นพื้นที่ Saleable (พื้นที่สร้างรายได้สุทธิ) ประกอบด้วย แปลงบ้านพร้อมที่ดิน ห้องเรียน ห้องพักสำหรับผู้สูงอายุ ศูนย์ออกกำลังกาย ห้องพักโรงแรม และพื้นที่เช่าร้านค้า มีอัตราส่วนพื้นที่ 222,531 ตร.ม. หรือคิดเป็น ร้อยละ 57 ของพื้นที่รวมโครงการ และพื้นที่ Non-Saleable (พื้นที่ไม่สร้างรายได้สุทธิ) ประกอบด้วย ชุมโครงการ อาคารสโมสร สวนส่วนกลาง ถนนโครงการ และอื่นๆ มีอัตราส่วนพื้นที่ 141,937 ตร.ม. หรือคิดเป็น ร้อยละ 43 ของพื้นที่รวมโครงการ

จากการศึกษาประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่าเป็นที่อยู่อาศัย ร้อยละ 68, โรงเรียน ร้อยละ 13, โรงแรม ร้อยละ 5, สถานดูแลผู้สูงอายุ ร้อยละ 5, ศูนย์กลางค้า ร้อยละ 4 และอื่นๆ ร้อยละ 5

ตาราง 25 ตารางสรุปการใช้ประโยชน์ที่ดิน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

ผังโครงการ PUD										
แปลง	Program Design	ระยะเวลา	ขนาดที่ดิน		อัตราส่วนพื้นที่		พื้นที่ใช้สอย			
		ดำเนินการ	(ไร่)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	Saleable		Non-Saleable	
		(ปี)					(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)
1	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช	7	122	194,656	194,656	41%	116,794	30%	77,862	20%
2	โครงการเพอร์เฟค เพลส 2	7	82	131,312	131,312	27%	78,787	20%	52,525	14%
3	โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ	30	14	23,056	8,500	5%	5,950	2%	2,550	1%
4	โรงแรม (ระดับ 4 ดาว)	30	16	25,600	9,500	5%	6,650	2%	2,850	1%
5	โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม)	15	39	61,920	12,000	13%	8,400	2%	3,600	1%
6	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์	15	13	20,800	8,500	4%	5,950	2%	2,550	1%
-	ถนน+สาธารณูปการ (เชื่อมระหว่างโครงการ)	2	14	22,984	22,984	5%	-	0%	22,984	6%
			300	480,328	387,452	100%	222,531	57%	141,937	43%
Total Max. FAR : 960,976 ตร.ม.										

(ที่มา : ผู้วิจัย)

4.6.4 วิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนโครงการ PUD

จากการวิเคราะห์การลงทุนและผลตอบแทนโครงการ PUD และผลการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องฝ่ายวางแผนและการตลาด แนวราบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (ครั้งที่ 3) ในวันที่ 3 เมษายน 2563 (ภาคผนวก ข-3) พบว่าเป็นรูปแบบโครงการเพื่อขาย แต่ละโครงการย่อยใช้ระยะเวลาดำเนินการแตกต่างกัน โดยโครงการเพื่อขาย ประกอบด้วย โครงการเพอร์เฟค เพลส 2 ใช้ระยะเวลาดำเนินการ 7 ปี ส่วนโครงการเพื่อเช่าประกอบด้วย โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์ ใช้ระยะเวลาดำเนินการ 15 ปี โดยโครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ และโรงแรม (ระดับ 4 ดาว) ใช้ระยะเวลาดำเนินการ 30 ปี ทั้งนี้เมื่อศึกษาประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD พบว่า ใช้เงินลงทุน 2,855,460,000 บาท ได้รายรับ 23,092,810,000 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิโครงการ (NPV) 1,485,740,000 บาท กำไรขั้นต้น ร้อยละ 35.02 กำไรสุทธิ ร้อยละ 16.82 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 11.87

ตาราง 26 สรุปการลงทุนและผลตอบแทนโครงการ PUD

แปลง	ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)	ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง	ผังเมือง	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ (ระยะเวลาสูงสุด 30 ปี)						
		ขาย (ยุปิด)	เช่า (ยุปิด)			รายรับ (ล้านบาท)	Project NPV @6% (ล้านบาท)	กำไรขั้นต้น (เปอร์เซ็นต์)	กำไรสุทธิ (เปอร์เซ็นต์)	Project IRR (เปอร์เซ็นต์)	เงินลงทุน (ล้านบาท)	
											จำนวน (บาท/ตรม.)	888.00
1	7	168	-	20,000	ย.1	-	888.00	3,360.00	-	22.76%	5.46%	10.80%
2	7	315	-	12,500	ย.1	-	540.00	2,283.75	-	21.45%	4.15%	10.56%
3	30	-	120	30,000	ย.4	-	350.00	3,507.59	269.47	46.74%	29.44%	12.27%
4	30	-	120	20,000	ย.5	-	320.00	8,281.98	670.92	46.02%	26.02%	12.87%
5	15	-	30	12,500	ย.6	-	400.00	3,611.36	382.41	36.45%	16.45%	12.26%
6	15	-	100	19,200	ย.4	-	300.00	2,048.13	162.94	36.70%	19.40%	12.45%
-	2	-	-	2,500	-	-	57.46	-	-	-	-	-
		483	370				2,855.46	23,092.81	1,485.74	35.02%	16.82%	11.87%

(ที่มา : รายการต้นทุนพัฒนาโครงการ จาก บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค พ.ศ. 2562 และราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2562 โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการเดิม และโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD จึงนำมาสู่ข้อสรุปดังต่อไปนี้

5.1 โอกาสและข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

โครงการเดิม พัฒนาโครงการภายใต้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3) เกิดเป็นรูปแบบโครงการเพื่อขาย มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงเดี่ยวเป็นที่อยู่อาศัยทั้งหมด แต่โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD พัฒนาโครงการโดยวิธีการปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.1-ย.6) เกิดเป็นรูปแบบโครงการเพื่อขาย และโครงการเพื่อเช่า โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (โรงเรียน โรงแรม โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์ และพื้นที่พาณิชย์กรรม)



รูปภาพ 51 เปรียบเทียบผังโครงการเดิม และโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

(ที่มา : ผู้วิจัย)

โครงการเดิม พัฒนาโครงการเพื่อขายเท่านั้น โดยมีพื้นที่ Saleable (พื้นที่สร้างรายได้สุทธิ) คือ แปลงบ้านพร้อมที่ดิน มีอัตราส่วนพื้นที่ 254,310 ตร.ม. หรือคิดเป็น ร้อยละ 53 ของพื้นที่รวมโครงการเดิม แต่โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD พัฒนาโครงการเพื่อขาย และโครงการเพื่อเช่า โดยมีพื้นที่ Saleable (พื้นที่สร้างรายได้สุทธิ) ที่หลากหลายประเภทประกอบด้วย แปลงบ้านพร้อมที่ดิน ห้องเรียน ห้องพักสำหรับผู้สูงอายุ ศูนย์ออกกำลังกาย ห้องพักโรงแรม และพื้นที่เช่าร้านค้า มีอัตราส่วนพื้นที่ 222,531 ตร.ม. หรือคิดเป็น ร้อยละ 57 ของพื้นที่รวมโครงการ PUD ส่งผลให้โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD มีอัตราส่วนพื้นที่ Saleable (พื้นที่สร้างรายได้สุทธิ) มากกว่าโครงการเดิม อยู่ที่ร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับอัตราส่วนของพื้นที่รวมของแต่ละโครงการ

ตาราง 27 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างโครงการเดิม และโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

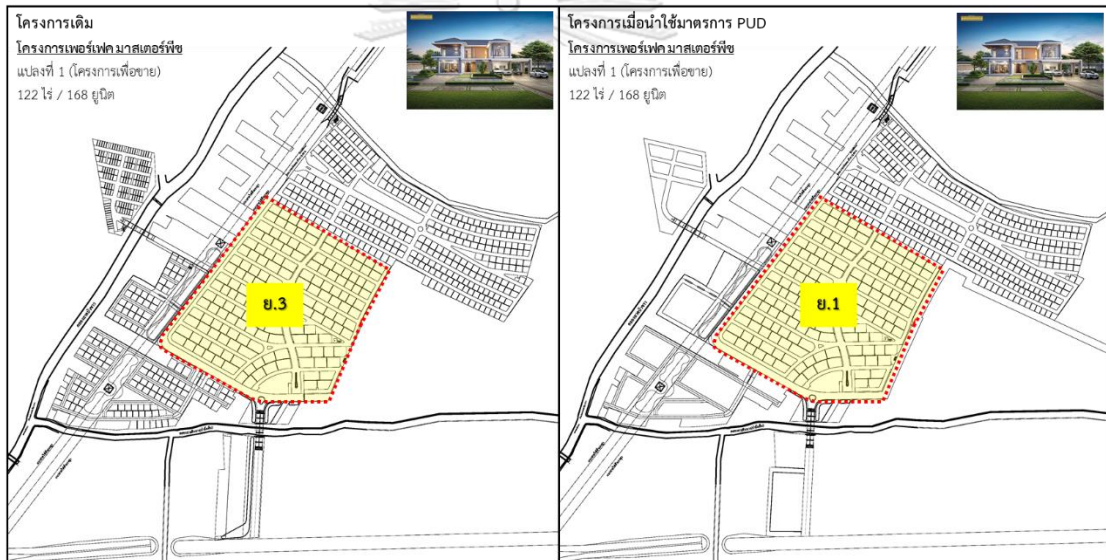
ฝั่งโครงการเดิม												
แปลง	Program Design	ระยะเวลาดำเนินการ	ขนาดที่ดิน		สัดส่วนพื้นที่		พื้นที่ใช้สอย				ลักษณะโครงการ	
			(ไร่)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	Saleable		Non-Saleable		ขาย	เช่า
		(ปี)					(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	(ยูนิต)	(ยูนิต)
1	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ	7	122	194,656	194,656	41%	116,794	24%	77,862	16%	168	-
2	โครงการเพอร์เฟค เฟส 2	7	82	131,312	131,312	27%	78,787	16%	52,525	11%	315	-
3	โครงการเดอะ เมทโร	7	14	23,056	23,056	5%	13,834	3%	9,222	2%	147	-
4	โครงการเพอร์เฟค เรซซิเดนซ์	4	16	25,760	25,760	5%	15,456	3%	10,304	2%	39	-
5	โครงการเพอร์เฟค เฟส 1	4	39	61,920	61,920	13%	29,440	6%	32,480	7%	111	-
6	พื้นที่สำนักงานขาย+คลับเฮ้าส์รวม	2	13	20,800	20,800	4%	-	0	20,800	4%	-	-
-	ถนน+สาธารณูปการ (เชื่อมระหว่างโครงการ)	2	14	22,984	22,984	5%	-	0	22,984	5%	-	-
			300	480,488	480,488	100%	254,310	53%	226,178	47%	780	-
											Total Max. FAR : 960,976 ตร.ม.	
ฝั่งโครงการ PUD												
แปลง	Program Design	ระยะเวลาดำเนินการ	ขนาดที่ดิน		อัตราส่วนพื้นที่		พื้นที่ใช้สอย				ลักษณะโครงการ	
			(ไร่)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	Saleable		Non-Saleable		ขาย	เช่า
		(ปี)					(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	(ยูนิต)	(ยูนิต)
1	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ	7	122	194,656	194,656	41%	116,794	30%	77,862	20%	168	-
2	โครงการเพอร์เฟค เฟส 2	7	82	131,312	131,312	27%	78,787	20%	52,525	14%	315	-
3	โครงการवलเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ	30	14	23,056	8,500	5%	5,950	2%	2,550	1%	-	78
4	โรงแรม (ระดับ 4 ดาว)	30	16	25,600	9,500	5%	6,650	2%	2,850	1%	-	78
5	โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียม ประถมศึกษา-มัธยม)	15	39	61,920	12,000	13%	8,400	2%	3,600	1%	-	30
6	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์	15	13	20,800	8,500	4%	5,950	2%	2,550	1%	-	80
-	ถนน+สาธารณูปการ (เชื่อมระหว่างโครงการ)	2	14	22,984	22,984	5%	-	0%	22,984	6%	-	-
			300	480,328	387,452	100%	222,531	57%	141,937	43%	483	266
											Total Max. FAR : 960,976 ตร.ม.	

(ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 1

โครงการเดิม แปลงที่ 1 พัฒนาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ย.3) มี FAR 2 : 1 และ OSR 15% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร พัฒนาเป็นโครงการเพอร์เพค มาสเตอร์พีซ ซึ่งมีขนาดที่ดิน 194,656 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 116,794 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 24 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 1 ปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินลงเป็นพื้นที่ประเภทบ้านเดี่ยว (ย.1) มี FAR 1 : 1 และ OSR 40% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร พัฒนาเป็นโครงการเพอร์เพค มาสเตอร์พีซ ซึ่งมีขนาดที่ดิน 194,656 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 116,794 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 30 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

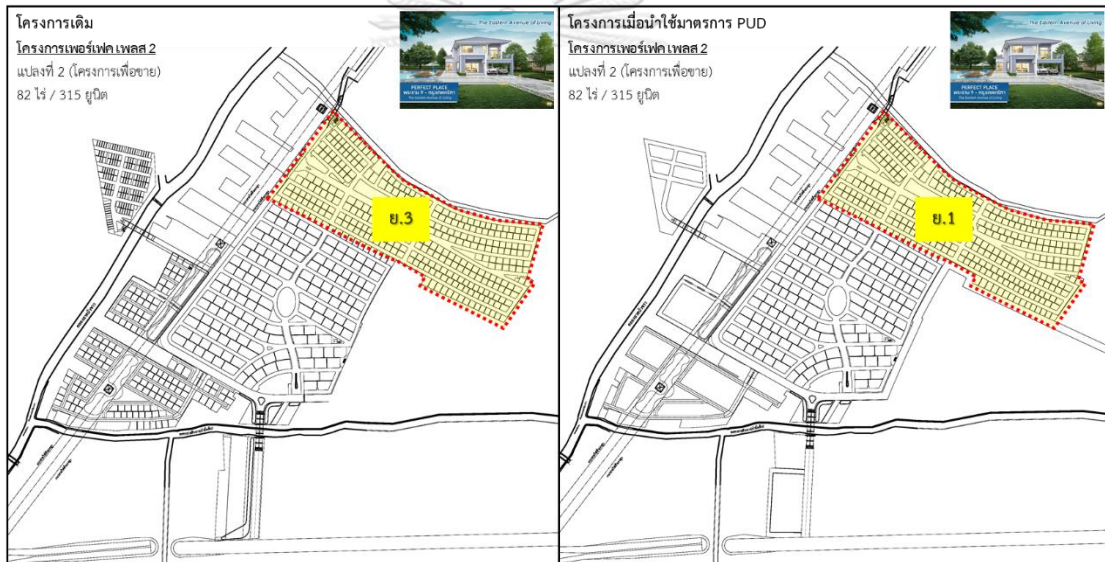


รูปภาพ 52 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 1 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD (ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 2

โครงการเดิม แปลงที่ 2 พัฒนาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ย.3) มี FAR 2 : 1 และ OSR 15% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร พัฒนาเป็นโครงการเพอร์เฟค เฟลส 2 ซึ่งมีขนาดที่ดิน 131,312 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 78,787 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 16 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 2 ปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินลงเป็นพื้นที่ประเภทบ้านเดี่ยว (ย.1) มี FAR 1 : 1 และ OSR 40% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร พัฒนาเป็นโครงการเพอร์เฟค เฟลส 2 ซึ่งมีขนาดที่ดิน 131,312 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 78,787 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 20 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

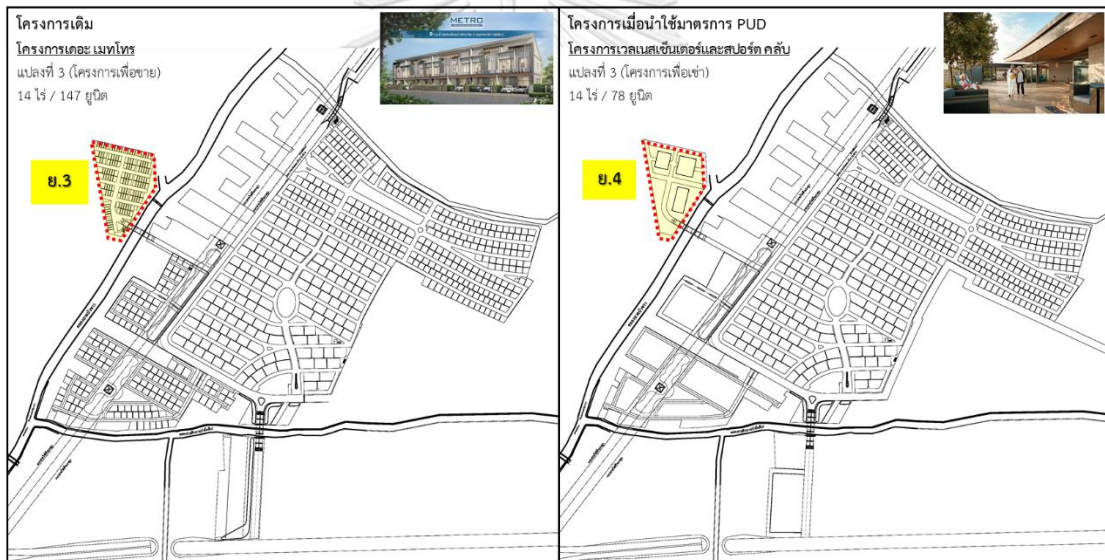


รูปภาพ 53 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 2 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD (ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 3

โครงการเดิม แปลงที่ 3 พัฒนาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว (ย.3) มี FAR 2 : 1 และ OSR 15% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร พัฒนาเป็นโครงการเดอะ เมโทร ซึ่งมีขนาดที่ดิน 23,056 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 13,834 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 3 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 3 ปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินขึ้นเป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร (ย.4) มี FAR 2.5 : 1 และ OSR 12.5% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร พัฒนาเป็นโครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ ซึ่งมีขนาดที่ดิน 23,056 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 5,950 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 2 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

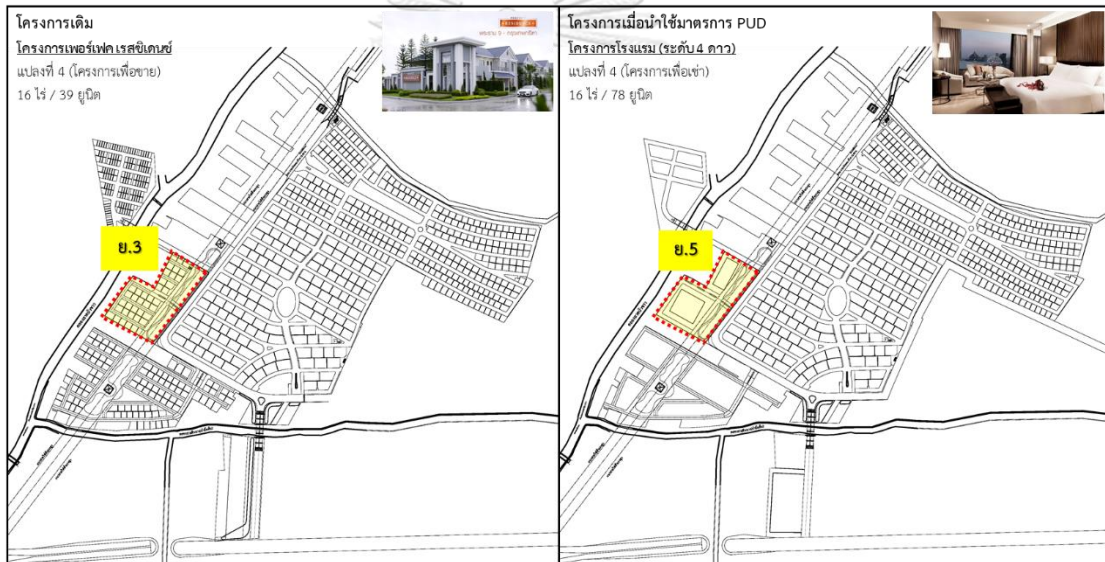


รูปภาพ 54 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 3 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD
(ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 4

โครงการเดิม แปลงที่ 4 พัฒนาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ย.3) มี FAR 2 : 1 และ OSR 15% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร พัฒนาเป็นโครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ ซึ่งมีขนาดที่ดิน 25,760 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 15,456 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 3 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 4 ปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินขึ้นเป็นพื้นที่ประเภทโรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง (ย.5) มี FAR 3 : 1 และ OSR 10% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร พัฒนาเป็นโรงแรม (ระดับ 4 ดาว) ซึ่งมีขนาดที่ดิน 25,600 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 6,650 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 2 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

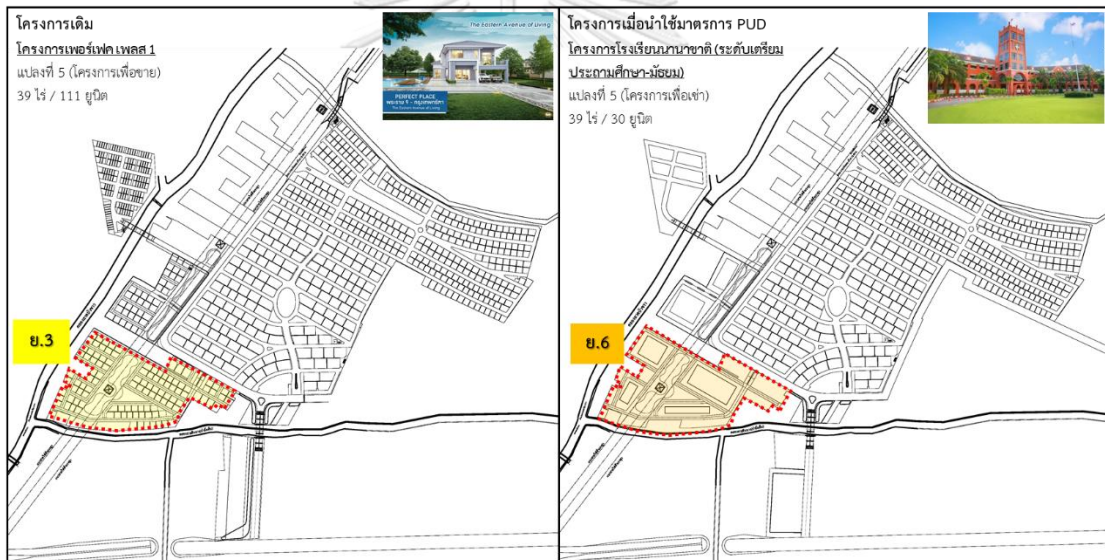


รูปภาพ 55 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงที่ 4 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD
(ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 5

โครงการเดิม แปลงที่ 5 พัฒนาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ย.3) มี FAR 2 : 1 และ OSR 15% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร พัฒนาเป็นโครงการเพอร์เฟกต์ เพลส 1 ซึ่งมีขนาดที่ดิน 61,920 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 29,440 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 6 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 5 ปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินขึ้นเป็นพื้นที่ประเภทสถานศึกษาระดับอุดม/อาชีวศึกษา (ย.6) โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร มี FAR 3.5 : 1 และ OSR 8.5% พัฒนาเป็นโรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม) ซึ่งมีขนาดที่ดิน 61,920 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 8,400 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 2 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด

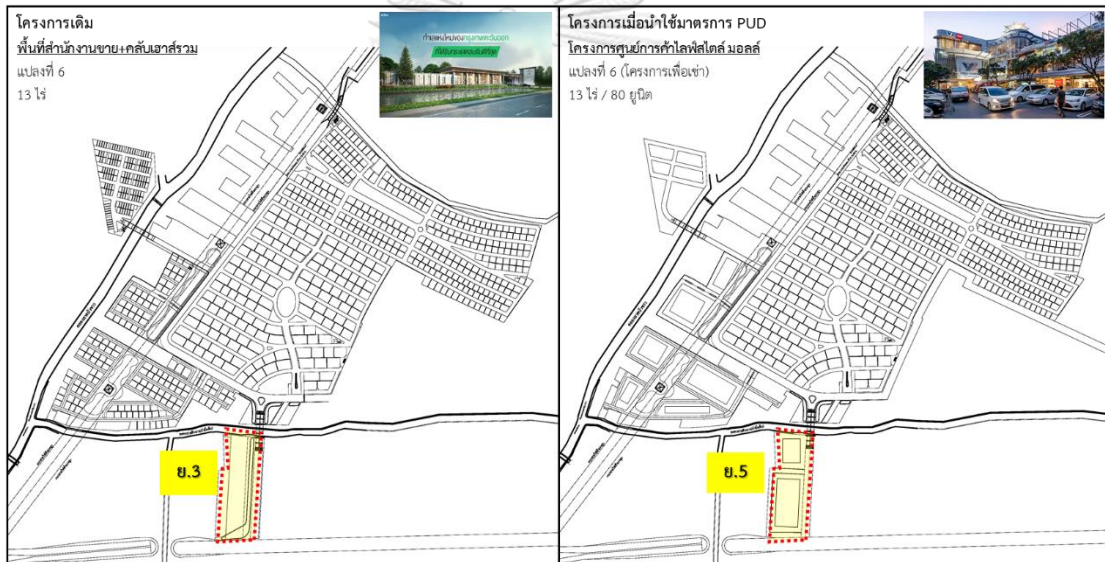


รูปภาพ 56 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 5 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD (ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 6

โครงการเดิม แปลงที่ 6 พัฒนาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร (ย.3) โดยมี FAR 2 : 1 และ OSR 15% โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร พัฒนาเป็นพื้นที่สำนักงานขาย และคลับเฮาส์ ซึ่งมีขนาดที่ดิน 20,800 ตารางเมตร และเนื่องจากพื้นที่นี้สร้างเป็นสำนักงานขาย และคลับเฮาส์ ซึ่งเป็นส่วนสนับสนุนโครงการ จึงไม่สามารถนำมาเป็นพื้นที่ขายได้

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 6 ปรับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินขึ้นเป็นพื้นที่ประเภทพาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร (ย.5) โดยมีเงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยมี FAR 2.5 : 1 และ OSR 12.5% พัฒนาเป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์ ซึ่งมีขนาดที่ดิน 20,800 ตารางเมตร และสามารถสร้างเป็นพื้นที่ขายได้ 5,950 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 2 ของอัตราส่วนพื้นที่ขายทั้งหมด



รูปภาพ 57 เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แปลงที่ 6 ของโครงการเดิมและโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD (ที่มา : ผู้วิจัย)

จากผลการศึกษา วิเคราะห์เปรียบเทียบด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD จึงนำมาสู่โอกาสและข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในการนำใช้มาตรการ PUD ดังต่อไปนี้

โอกาสด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในการนำใช้มาตรการ PUD

1) การปรับข้อกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินทางผังเมืองรวม เนื่องด้วยโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD สามารถยื่นปรับข้อกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามเกณฑ์การใช้มาตรการ เพื่อเพิ่มศักยภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ย่อยทั้งประเภทอาคารและความหนาแน่น ส่งผลให้เกิดเป็นรูปแบบโครงการที่ความหลากหลายทางธุรกิจ และส่งเสริมความยืดหยุ่นในการพัฒนาโครงการในระยะยาว

ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในการนำใช้มาตรการ PUD

1) พื้นที่ที่ถูกโอนสิทธิ์ในการพัฒนา เนื่องด้วยโครงการเมื่อนำใช้ มาตรการ PUD พื้นที่ย่อยบางแปลงจะถูกโอนสิทธิ์การพัฒนา ส่งผลให้เกิดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินต่ำกว่าข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเดิม และไม่สามารถปรับเปลี่ยนประเภทอาคารและความหนาแน่นได้ในอนาคต รวมทั้งปัจจัยเสี่ยงเรื่องข้อขัดแย้งกรณีแยกโฉนดที่ดิน

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และ อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่าเดิม เนื่องด้วยโครงการ เมื่อนำใช้ มาตรการ PUD จะต้องมี FAR และ OSR เท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น ส่งผลให้พื้นที่อาคารรวมโครงการไม่เปลี่ยนแปลง

5.2 โอกาสและข้อจำกัดด้านการลงทุนและผลตอบแทน

โครงการเดิม พัฒนาโครงการเพื่อขายเท่านั้น โดยใช้ระยะเวลาดำเนินการ สูงสุดที่ 7 ปี ใน โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช โครงการเพอร์เฟค เฟส 2 และโครงการเดอะ เมทโทร แต่โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD พัฒนาโครงการเพื่อขาย และโครงการเพื่อเช่า โดยใช้ระยะเวลาดำเนินการ สูงสุดที่ 30 ปี ใน โครงการเวลเนส เซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ และโรงแรม (ระดับ 4 ดาว) ส่งผลให้ใช้ระยะเวลาดำเนินการสูงขึ้น 23 ปี (ตาราง 28)

โครงการเดิม ใช้ระยะเวลาดำเนินการ สูงสุดที่ 7 ปี ซึ่งใช้เงินลงทุน 2,114,710,000 บาท โดยได้กำไรสุทธิ ร้อยละ 3.29 แต่โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD ใช้ระยะเวลาดำเนินการ สูงสุดที่ 30 ปี ซึ่งใช้เงินลงทุน 2,855,460,000 บาท โดยได้กำไรสุทธิ ร้อยละ 16.82 ส่งผลให้ใช้เงินลงทุนสูงขึ้น 740,750,00 บาท และมีกำไรสุทธิรวมเพิ่มสูงขึ้น ร้อยละ 13.53 (ตาราง 28)

โครงการเดิม มีรายรับจากโครงการเพื่อขายเท่านั้น โดยมีอัตราระยะเวลาคืนทุน (IRR) อยู่ที่ร้อยละ 10.34 แต่โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD มีรายรับจากโครงการเพื่อขาย และโครงการเพื่อเช่า โดยมีอัตราระยะเวลาคืนทุน (IRR) อยู่ที่ร้อยละ 11.87 ส่งผลให้อัตราระยะเวลาคืนทุน (IRR) เพิ่มสูงขึ้น ร้อยละ 1.53 (ตาราง 28)

ตาราง 28 เปรียบเทียบด้านการลงทุน และผลตอบแทนระหว่างโครงการเดิม และโครงการ เมื่อนำใช้มาโครงการ PUD

ฝั่งโครงการเดิม														
แปลง	Program Design	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)	ขนาดที่ดิน		ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง	ผังเมือง รวมกทม.	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ					
			(ไร่)	(ตร.ม.)	ขาย (ยูนิต)	เช่า (ยูนิต)			จำนวน (บาท./ตร.ม.)	เงินลงทุน (ล้านบาท)	รายรับ (ล้านบาท)	Project NPV @6% (ล้านบาท)	กำไรขั้นต้น (เปอร์เซ็นต์)	กำไรสุทธิ (เปอร์เซ็นต์)
1	โครงการเพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีช	7	122	194,656	168	-	20,000	ย.3	888.00	3,360.00	-	22.76%	5.46%	10.80%
2	โครงการเพอร์เฟกต์ เพลส 2	7	82	131,312	315	-	12,500	ย.3	540.00	2,283.75	-	21.45%	4.15%	10.56%
3	โครงการเดอะ เมโทร	7	14	23,056	147	-	10,000	ย.3	100.00	441.00	-	21.02%	3.72%	10.01%
4	โครงการเพอร์เฟกต์ เรสซิเดนซ์	4	16	25,760	99	-	15,000	ย.3	200.00	430.95	-	18.90%	1.60%	10.10%
5	โครงการเพอร์เฟกต์ เพลส 1	4	39	61,920	111	-	12,500	ย.3	320.00	841.38	-	18.80%	1.50%	10.23%
6	พื้นที่สำนักงานขาย+คลับเฮ้าส์รวม	2	13	20,800	-	-	18,500	ย.3	9.25	-	-	-	-	-
-	ถนน+สาธารณูปการ (เชื่อมระหว่างโครงการ)	2	14	22,984	-	-	2,500		57.46	-	-	-	-	-
			300	480,488	780	-			2,114.71	7,357.08	-	20.59%	3.29%	10.34%
ฝั่งโครงการ PUD														
1	โครงการเพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีช	7	122	194,656	168	-	20,000	ย.1	888.00	3,360.00	-	22.76%	5.46%	10.80%
2	โครงการเพอร์เฟกต์ เพลส 2	7	82	131,312	315	-	12,500	ย.1	540.00	2,283.75	-	21.45%	4.15%	10.56%
3	โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ	30	14	23,056	-	120	30,000	ย.4	350.00	3,507.59	269.47	46.74%	29.44%	12.27%
4	โรงแรม (ระดับ 4 ดาว)	30	16	25,600	-	120	20,000	ย.5	320.00	8,281.98	670.92	46.02%	26.02%	12.87%
5	โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม)	15	39	61,920	-	30	12,500	ย.6	400.00	3,611.36	382.41	36.45%	16.45%	12.26%
6	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์มอลล์	15	13	20,800	-	100	19,200	ย.5	300.00	2,048.13	162.94	36.70%	19.40%	12.45%
-	ถนน+สาธารณูปการ (เชื่อมระหว่างโครงการ)	2	14	22,984	-	-	2,500		57.46	-	-	-	-	-
			300	480,328	483	370			2,855.46	23,092.81	1,485.74	35.02%	16.82%	11.87%

(ที่มา : รายการต้นทุนพัฒนาโครงการ จาก บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ พ.ศ. 2562 และราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2562 โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

แปลงที่ 1

โครงการเดิม แปลงที่ 1 คือ โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อขาย ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 7 ปี ใช้เงินลงทุน 888,000,000 บาท รายรับ 3,360,000,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 5.46 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.80

โครงการเมื่อนำมาใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 1 คือ โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อขาย ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 7 ปี ใช้เงินลงทุน 888,000,000 บาท รายรับ 3,360,000,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 5.46 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.80 (รูปแบบโครงการย่อย แปลงที่ 1 เหมือนโครงการเดิม)

ตาราง 29 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 1

แปลง	Program Design	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)	ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง จำนวน (บาท/ตรม.)	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ				
			ขาย (ยูนิต)	เช่า (ยูนิต)		เงินลงทุน (ล้านบาท)	รายรับ (ล้านบาท)	กำไรสุทธิ (เปอร์เซ็นต์)	Project IRR (เปอร์เซ็นต์)	
ฝั่งโครงการเดิม										
1	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช	7	168	-	20,000	888.00	3,360.00	5.46%	10.80%	
ฝั่งโครงการ PUD										
1	โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช	7	168	-	20,000	888.00	3,360.00	5.46%	10.80%	

(ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 2

โครงการเดิม แปลงที่ 2 คือ โครงการเพอร์เฟค เพลส 2 มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อขาย ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 7 ปี ใช้เงินลงทุน 540,000,000 บาท มีรายรับ 2,283,750,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 4.15 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.56

โครงการเมื่อนำมาใช้มาตรการ PUD คือ โครงการเพอร์เฟค เพลส 2 มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อขาย ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 7 ปี ใช้เงินลงทุน 540,000,000 บาท มีรายรับ 2,283,750,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 4.15 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.56 (รูปแบบโครงการย่อย แปลงที่ 2 เหมือนโครงการเดิม)

ตาราง 30 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 2

แปลง	Program Design	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)	ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง จำนวน (บาท/ตรม.)	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ				
			ขาย (ยูนิต)	เช่า (ยูนิต)		เงินลงทุน (ล้านบาท)	รายรับ (ล้านบาท)	กำไรสุทธิ (เปอร์เซ็นต์)	Project IRR (เปอร์เซ็นต์)	
ฝั่งโครงการเดิม										
2	โครงการเพอร์เฟค เพลส 2	7	315	-	12,500	540.00	2,283.75	4.15%	10.56%	
ฝั่งโครงการ PUD										
2	โครงการเพอร์เฟค เพลส 2	7	315	-	12,500	540.00	2,283.75	4.15%	10.56%	

(ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 3

โครงการเดิม แปลงที่ 3 คือ โครงการเดอะ เมทโทร มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อขาย ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 7 ปี ใช้เงินลงทุน 100,000,000 บาท มีรายรับ 441,400,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 3.72 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.01

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 3 คือ โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อเช่า ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 30 ปี ใช้เงินลงทุน 350,000,000 บาท มีรายรับ 3,507,590,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 29.44 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 12.27

ตาราง 31 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 3

แปลง	Program Design	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)	ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง จำนวน (บาท./ตรม.)	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ				
			ขาย (ยูนิต)	เช่า (ยูนิต)		เงินลงทุน (ล้านบาท)	รายรับ (ล้านบาท)	กำไรสุทธิ (เปอร์เซ็นต์)	Project IRR (เปอร์เซ็นต์)	
ฝั่งโครงการเดิม										
3	โครงการเดอะ เมทโทร	7	147	-	10,000	100.00	441.00	3.72%	10.01%	
ฝั่งโครงการ PUD										
3	โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์และสปอร์ต คลับ	30	-	120	30,000	350.00	3,507.59	29.44%	12.27%	

(ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 4

โครงการเดิม แปลงที่ 4 คือ โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อขาย ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 4 ปี ใช้เงินลงทุน 2000,000,000 บาท มีรายรับ 430,950,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 1.60 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.10

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 4 คือ โรงแรม (ระดับ 4 ดาว) มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อเช่า ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 30 ปี ใช้เงินลงทุน 320,000,000 บาท มีรายรับ 8,281,980,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 26.02 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 12.87

ตาราง 32 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 4

แปลง	Program Design	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)	ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง จำนวน (บาท./ตรม.)	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ				
			ขาย (ยูนิต)	เช่า (ยูนิต)		เงินลงทุน (ล้านบาท)	รายรับ (ล้านบาท)	กำไรสุทธิ (เปอร์เซ็นต์)	Project IRR (เปอร์เซ็นต์)	
ฝั่งโครงการเดิม										
4	โครงการเพอร์เฟค เรสซิเดนซ์	4	39	-	15,000	200.00	430.95	1.60%	10.10%	
ฝั่งโครงการ PUD										
4	โรงแรม (ระดับ 4 ดาว)	30	-	120	20,000	320.00	8,281.98	26.02%	12.87%	

(ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 5

โครงการเดิม แปลงที่ 5 คือ โครงการเพอร์เฟค เฟลส 1 มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อขาย ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 4 ปี ใช้เงินลงทุน 320,000,000 บาท มีรายรับ 841,380,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 1.50 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 10.23

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 5 คือ โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม) มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อเช่า ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 15 ปี ใช้เงินลงทุน 400,000,000 บาท มีรายรับ 3,611,360,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 16.45 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 12.26

ตาราง 33 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 5

แปลง	Program Design	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)	ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง จำนวน (บาท/ตรม.)	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ				
			ขาย	เช่า		เงินลงทุน (ล้านบาท)	รายรับ (ล้านบาท)	กำไรสุทธิ (เปอร์เซ็นต์)	Project IRR (เปอร์เซ็นต์)	
			(ยูนิต)	(ยูนิต)						
ฝั่งโครงการเดิม										
5	โครงการเพอร์เฟค เฟลส 1	4	111	-	12,500	320.00	841.38	1.50%	10.23%	
ฝั่งโครงการ PUD										
5	โรงเรียนนานาชาติ (ระดับเตรียมประถมศึกษา-มัธยม)	15	-	30	12,500	400.00	3,611.36	16.45%	12.26%	

(ที่มา : ผู้วิจัย)

แปลงที่ 6

โครงการเดิม แปลงที่ 6 คือ สำนักงานขาย และคลับเฮาส์รวม มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลางรวม จึงไม่เกิดเป็นกระแสเงินสดหมุนเวียนในพื้นที่ดังกล่าว

โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD แปลงที่ 6 คือ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์ มีลักษณะเป็นโครงการเพื่อเช่า ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 15 ปี ใช้เงินลงทุน 300,00,000 บาท มีรายรับ 2,048,130,000 บาท โดยมีอัตราส่วนเป็นกำไรสุทธิ ร้อยละ 19.40 และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 12.45

ตาราง 34 เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดโครงการในพื้นที่แปลงที่ 6

แปลง	Program Design	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)	ลักษณะโครงการ		ค่าก่อสร้าง จำนวน (บาท/ตรม.)	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ				
			ขาย	เช่า		เงินลงทุน (ล้านบาท)	รายรับ (ล้านบาท)	กำไรสุทธิ (เปอร์เซ็นต์)	Project IRR (เปอร์เซ็นต์)	
			(ยูนิต)	(ยูนิต)						
ฝั่งโครงการเดิม										
6	พื้นที่สำนักงานขาย+คลับเฮาส์รวม	2	-	-	18,500	9.25	-	-	-	
ฝั่งโครงการ PUD										
6	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ มอลล์	15	-	100	19,200	300.00	2,048.13	19.40%	12.45%	

(ที่มา : ผู้วิจัย)

จากผลการศึกษา วิเคราะห์เปรียบเทียบด้านการลงทุน และผลตอบแทนระหว่างโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD จึงนำมาสู่โอกาสและข้อจำกัดด้านการลงทุน และผลตอบแทน ในการนำใช้มาตรการ PUD ดังต่อไปนี้

โอกาสด้านการลงทุน และผลตอบแทน ในการนำใช้มาตรการ PUD

การเพิ่มขึ้นของประเภทธุรกิจ และผลตอบแทน เนื่องด้วยโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD สามารถปรับข้อกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน เกิดเป็นการพัฒนาประเภทธุรกิจที่มีความหลากหลาย เช่น โรงเรียน โรงแรม อาคารที่อยู่อาศัยรวม และพื้นที่พาณิชยกรรม เป็นต้น ส่งผลให้เกิดผลตอบแทนที่มาจากหลายประเภทธุรกิจ และมีอัตราส่วนของผลตอบแทนที่เพิ่มสูงขึ้น

ข้อจำกัดด้านการลงทุน และผลตอบแทน ในการนำใช้มาตรการ PUD

ต้นทุน และความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงตามปัจจัยบวกและลบ เนื่องด้วยโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD ต้องใช้เงินลงทุนสูง และใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่ยาวนานกว่า การพัฒนาโครงการแบบปกติ ส่งผลให้ราคาต้นทุน เช่น ค่าบริหาร ค่าก่อสร้าง หรือค่าที่ดิน อาจปรับสูงขึ้นในอนาคต ประกอบกับผู้ประกอบการแต่ละเจ้ามีความเชี่ยวชาญที่ต่างกัน ส่งผลต่อความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ตาราง 35 สรุปโอกาสและข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านการลงทุนและผลตอบแทน

โอกาส	ข้อจำกัด
1) การปรับข้อกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทางผังเมืองรวม	1) พื้นที่ที่ถูกโอนสิทธิ์ในการพัฒนา
2) การเพิ่มขึ้นของประเภทธุรกิจ และผลตอบแทน	2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) และ อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่าเดิม
	3) ต้นทุน ไม่มีความเชี่ยวชาญ และความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลง ตามปัจจัยบวกและลบ

5.3 โอกาสและข้อจำกัดด้านการนำใช้มาตรการ PUD

ในการสัมภาษณ์ครั้งที่ 4 ในวันที่ 25-29 พฤษภาคม 2563 ด้วยชุดเอกสารประกอบการสัมภาษณ์ ข้อมูลมาตรการ PUD ข้อมูลโครงการเดิม และโครงการเมื่อนำใช้ PUD (ภาคผนวก ข-4) เพื่อวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดด้านการนำใช้มาตรการ PUD จาก 4 ภาค ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- 1) ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผน และการตลาดแนวราบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (คุณสิรินดา เสนีบุรพทิศ)
- 2) ฝ่ายพัฒนาโครงการ การเคหะแห่งชาติ (คุณพลพัทธ์ เอี้ยวอ่องพันธ์)
- 3) ผู้อำนวยการส่วนวางผังพัฒนาพื้นที่ สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกทม. (คุณกิตติกร วิเศษสุมน)
- 4) ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง (อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย)

ตาราง 36 ผลสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 4) โอกาสและข้อจำกัดด้านการนำใช้มาตรการ PUD

ประเด็น	โอกาส				ข้อจำกัด			
	พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค	การเคหะแห่งชาติ	สนย.วางผังเมืองกทม.	ผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมือง	พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค	การเคหะแห่งชาติ	สนย.วางผังเมืองกทม.	ผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมือง
1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน	●	●	●	●				
2. ด้านการลงทุนและผลตอบแทน	●	●	●	●				
3. ประโยชน์สาธารณะตามความมุ่งหมายของมาตรการ PUD					●	●	●	●
4. ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการ PUD		●	●	●	●			
5. สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ หลังนำใช้มาตรการ		●	●	●	●			
6. การดำเนินโครงการที่นำใช้มาตรการ PUD		●	●	●	●			

(ที่มา : ผู้วิจัย)

จากผลการสัมภาษณ์ พบว่ามีโอกาสด้านการนำใช้มาตรการ PUD อยู่ที่ 17 คะแนน และมีข้อจำกัดด้านการนำใช้มาตรการ PUD อยู่ที่ 7 คะแนน โดยแบ่งเป็นรายละเอียดดังนี้

ตาราง 37 ผลสัมฤทธิ์ (ครั้งที่ 4) ประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน และประเด็นด้านการลงทุนและผลตอบแทน

ประเด็น	โอกาส				ผู้เกี่ยวข้องด้านการผังเมือง
	ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผน และการตลาด แนวราบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค	ฝ่ายพัฒนาโครงการ การเคหะแห่งชาติ	ผู้อำนวยการ ส่วนวางแผนพื้นที่ สำนักการวางผัง และพัฒนาเมืองกทม.	ผู้อำนวยการวางผัง และพัฒนาเมืองกทม.	
1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน	คุณสิรินดา เสนิบรพิต	คุณพลพัทธ์ เอียวอ่องพันธ์	คุณกิตติกร วิเศษสุนน	อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย	อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย
1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน	เกิดเป็นรูปแบบโครงการที่มีความหลากหลายทางธุรกิจ มีลักษณะโดดเด่น แตกต่างจากโครงการคู่แข่งในบริเวณโดยรอบ	โอกาสในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ระดับเมือง หรือระดับประเทศ	ต่อบริษัทการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานเพื่อสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน	โอกาสในการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน เกิดเป็นชุมชนที่มีความหลากหลาย เกิดสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัย (Job-Housing Balance)	อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย
2. ด้านการลงทุนและผลตอบแทน	ดึงดูดพันธมิตรร่วมลงทุน สามารถพัฒนาโครงการในธุรกิจที่หลากหลาย เกิดผลตอบแทนที่มาจากรายได้ในหลายประเภทธุรกิจ	โครงการที่พึงพารายได้ด้วยตนเอง ไม่ต้องพึ่งพารายเงินช่วยเหลือจากทางภาครัฐ ดึงดูดนักลงทุนรายใหญ่ทั้งภายในและต่างประเทศ	ช่วยแบ่งเบาภาระจากทางภาครัฐในการจัดเตรียมสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ		อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย

(ที่มา : ผู้วิจัย)

จากผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ทั้ง 4 ภาควิชาเห็นโอกาสตรงกัน ได้แก่ ประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน และประเด็นด้านการลงทุนและผลตอบแทน โดยผลการศึกษา โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD สะท้อนให้เห็นถึงโอกาสในการปรับข้อกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน เกิดเป็นรูปแบบโครงการที่มีความหลากหลายทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสทางด้านการลงทุน ดึงดูดพันธมิตรร่วมลงทุนในธุรกิจ และมีอัตราส่วนผลตอบแทนที่เพิ่มสูงขึ้น

ตาราง 38 ผลสัมฤทธิ์ (ครั้งที่ 4) ประเด็นประโยชน์สาธารณะตามมุ่งหมายของมาตรการ PUD

ข้อจำกัด				
ประเด็น	ผู้อำนวยความสะดวก และการตลาด แนวราบ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค	ฝ่ายพัฒนาโครงการ การเคหะแห่งชาติ	ผู้อำนวยการส่วนวางแผนพัฒนาพื้นที่ สำนักการวางผัง และพัฒนาเมืองกทม.	ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง
3. ประโยชน์สาธารณะตามความมุ่งหมายของ มาตรการ PUD	คุณสิรินดา เสนีบุรพทิศ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ของผู้ประกอบการภาคเอกชน ที่มุ่งเน้น มูลค่าสูงสุดของทรัพย์สิน ทำให้การแบ่ง พื้นที่ขายเพื่อเปลี่ยน เป็นพื้นที่สาธารณะ โดยไม่ก่อให้เกิดรายได้นับเป็นไปได้อย่าง	คุณพลพัทธ์ เอียวอองพันธ์ สนง.วางผังและพัฒนาเมืองกทม. ไม่ได้กำหนดมาตรฐานการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้ PUD ส่งผลต่อการพัฒนา และวางผังโครงการ เนื่องจากไม่รู้ขอบเขต และปริมาณ พื้นที่ประโยชน์สาธารณะที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามความมุ่งหมายของ มาตรการ PUD	คุณกิตติกร วิเศษสุมน สนง.วางผังและพัฒนาเมืองกทม. ไม่ได้กำหนดมาตรฐานการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้ PUD เพื่อเอื้ออำนวยให้ ผู้ประกอบการทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ที่มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ นำใช้มาตรการ ดึงกล่าว เพื่อให้เกิดเป็นความร่วมมือ ระหว่างภาครัฐ และเอกชน	อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย สนง.วางผังและพัฒนาเมืองกทม. (ภาครัฐ) ไม่ได้กำหนดมาตรฐานการพัฒนาโครงการ เมื่อนำใช้ PUD ส่งผลให้การควบคุมประโยชน์ สาธารณะจากผู้ประกอบการที่นำใช้ มาตรการ ให้เป็นไปตามความมุ่ง หมายของมาตรการ PUD เป็นไปได้ ยาก

(ที่มา : ผู้วิจัย)

จากผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ทั้ง 4 ภาควิชาเห็นข้อจำกัดตรงกัน คือ ประเด็นด้านประโยชน์สาธารณะตามความมุ่งหมายของมาตรการ PUD โดยผลการศึกษาโครงการเมื่อนำใช้ มาตรการ PUD สะท้อนให้เห็นถึง รูปแบบโครงการที่มุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจ (โรงเรียน โรงแรม โครงการเวลเนสเซ็นเตอร์ และพื้นที่พณิชยกรรม) และมุ่งเน้นมูลค่า สูงสุดของทรัพย์สิน ซึ่งขาดการคำนึงถึงพื้นที่สาธารณะประโยชน์ การส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาโครงการสร้างพื้นฐานของเมือง หรือการควบคุมผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับสภาพแวดล้อม

ตาราง 39 ผลสัมฤทธิ์ (ครั้งที่ 4) ประเด็นความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการ PUD และประเด็นสิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ หลังนำใช้มาตรการ

ประเด็น	โอกาส			ข้อจำกัด
	ฝ่ายพัฒนาโครงการ การเคหะแห่งชาติ	ผู้อำนวยการส่วนวางแผนพัฒนาพื้นที่ สำนักการวางแผนและพัฒนาเมืองทพ.	ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง	
4. ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับ มาตรการ PUD	คุณพลพัทธ์ เอียวอ่องพันธ์	คุณกิตติกร วิเศษสุมน	อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย	คุณสิรินดา เสนิบรพทิศ
4. ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับ มาตรการ PUD	มีการนำใช้มาตรการ PUD ในการ ศึกษาความเป็นไปได้การพัฒนาที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมพัฒนาโครงการเคหะร่มเกล้า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561	ประเทศไทยเริ่มศึกษามาตรการ PUD ครั้งแรกในปี พ.ศ. 2560 ภายใต้โครงการวางแผนจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เมืองที่ได้มาตรฐานมีโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นเอกภาพและเป็นโครงข่ายที่สัมพันธ์กัน และเหมาะสมกับการสร้างโครงสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี	ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง	ก่อนการสัมภาษณ์ ไม่มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับ มาตรการ PUD
5. สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ หลังนำใช้มาตรการ PUD	ช่วยเพิ่มศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ โครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชย์เพื่อผู้มีรายได้น้อยควบคู่ไปกับการดำรงภาพลักษณ์ที่ดีทางสังคมของกคช.	เนื่องจากผู้ประกอบการ ที่นำใช้มาตรการ PUD ไม่ต้องแบ่งพื้นที่ ในโครงการเพื่อจัดทำ ระบบโครงสร้างคมนาคม หรือสาธารณูปโภค และสาธารณูปโภคเพื่อสาธารณประโยชน์ จึงมองว่าสิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ หลังนำใช้มาตรการ PUD เพียงพอแล้ว	ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง	FAR โครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD เท่าเดิม ปรับปรุงเพียงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเท่านั้น เมื่อเทียบกับอัตราความเสี่ยงที่เพิ่มสูงขึ้น ไม่คุ้มค่ากับ สิทธิประโยชน์ที่ได้รับ

(ที่มา : ผู้วิจัย)

จากผลการศึกษาสัมฤทธิ์ ประเด็นที่ทั้ง 3 ภาค ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ สำนักการวางแผนและพัฒนาเมืองทพ. และผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง เห็น โอกาสตรงกัน แต่ผู้ประกอบการ บจก.เพอร์เพอร์ตี้ เพอร์เฟค เห็นเป็นข้อจำกัด ได้แก่ ประเด็นความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการ PUD และประเด็นสิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ เนื่องด้วย มาตรการ PUD เป็นมาตรการทางผังเมืองใหม่ ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนาภายใต้ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ส่งผลให้ความรู้ ความเข้าใจ เกี่ยวกับมาตรการดังกล่าว ถูกศึกษาอยู่ในวงจำกัด ประกอบกับโครงการ PUD มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทั้งโครงการไม่เปลี่ยนแปลง ปรับปรุงเพียงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเท่านั้น เมื่อเทียบกับอัตราความเสี่ยงที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการรู้สึกไม่คุ้มค่ากับสิทธิประโยชน์ที่ได้รับ

ตาราง 40 ผลสัมฤทธิ์ (ครั้งที่ 4) ประเด็นการดำเนินการ ที่นำมาตรการ PUD

ประเด็น	โอกาส			ข้อจำกัด
	ฝ่ายพัฒนาโครงการ การเคหะแห่งชาติ	ผู้อำนวยการส่วนวางแผนพัฒนาพื้นที่ สำนักการวางผัง และพัฒนาเมืองกทม.	ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง	
6. การดำเนินโครงการ PUD	คุณพลพัทธ์ เอียวอองพันธ์	คุณกิตติกร วิเศษสุมน	อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย	คุณสิรินดา เสนีบุรพทิศ
	โอกาสในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ระดับเมือง หรือระดับประเทศ ที่พึ่งพารายได้ด้วยตนเอง ไม่ต้องพึ่งพาเงินช่วยเหลือจากทางภาครัฐ ดึงดูดนักลงทุน รายใหญ่ ทั้งภายในและต่างประเทศ	ตอบโจทย์การพัฒนาเชิงเศรษฐกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานเพื่อสร้างสรรคคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน	โอกาสในการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน เกิดเป็นชุมชนที่มีความหลากหลาย เกิดสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัย (Job-Housing Balance)	โครงการขนาดใหญ่ ที่นำใช้มาตรการ PUD แม้จะได้ผลกำไรที่สูงขึ้น แต่ต้องใช้เงินลงทุนสูงขึ้น ใช้ระยะเวลาดำเนินการนานขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ความยากในการหาพันธมิตรทางธุรกิจ และอัตราความเสี่ยงที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ไม่มีความมั่นใจในการนำใช้มาตรการ PUD

(ที่มา : ผู้วิจัย)

จากผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ทั้ง 3 ภาคี ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กทม. และผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง เห็นโอกาสตรงกัน แต่ผู้ประกอบการ บจก.พีร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เห็นเป็นข้อจำกัด คือ ประเด็นการดำเนินโครงการ ที่นำใช้มาตรการ PUD เนื่องด้วยมาตรการ PUD อยู่ในระหว่างพิจารณาภายใต้ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ประกอบกับสิทธิประโยชน์ที่ได้รับ เมื่อนำใช้มาตรการ ไม่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับ ปัจจัยเรื่องเงินลงทุนที่เพิ่มสูง ระยะเวลาในการดำเนินการที่ยาวนานขึ้น ราคาค่าต้นทุนในอนาคต อีกทั้งผู้ประกอบการแต่ละเจ้ามีความเชี่ยวชาญที่ต่างกัน ส่งผลต่อความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ จึงทำให้ผู้ประกอบการมีความไม่มั่นใจในการดำเนินโครงการ ที่นำใช้มาตรการ PUD

5.4 ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาโอกาสและข้อจำกัดในการนำใช้มาตรการ PUD กรณีศึกษาโครงการถนนกรุงเทพมหานคร-ตัดใหม่ ทำให้ทราบว่ามาตรการ PUD เป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ประกอบการ ทั้งในแง่ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การลงทุนและผลตอบแทน ทั้งยังส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผลักดันการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน เพิ่มความยืดหยุ่นในการพัฒนาโครงการ ทั้งประเภทอาคารและความหนาแน่น ตามลำดับการพัฒนาในระยะยาวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถึงแม้ผลการศึกษา และผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจะพบว่ามีโอกาสดำเนินการนำใช้ มาตรการ PUD ทั้งในแง่ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การลงทุนและผลตอบแทน แต่ผู้ประกอบการยังไม่ดำเนินการนำใช้ จึงนำมาสู่ข้อเสนอแนะแนวทางให้เกิดการนำใช้มาตรการ PUD ดังนี้

5.4.1 ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติของภาครัฐ และผู้ประกอบการ

ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติของภาครัฐ ได้แก่

- 1) จัดประชุมเชิงปฏิบัติการร่วมกัน โดยเชิญผู้ประกอบการมาศึกษาหาโอกาสและข้อจำกัดร่วมกันในรอบด้าน และผลักดันให้เกิดโครงการนำร่อง เพื่อสร้างความรู้ ลำดับขั้นตอนการดำเนินการ ข้อบังคับ ตลอดจนผลดำเนินการที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่โครงการให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเข้าใจอย่างชัดเจน สร้างความมั่นใจให้แก่ภาคเอกชน
- 2) กำหนดกฎเกณฑ์และมาตรฐาน PUD ที่คำนึงถึงพื้นที่สาธารณประโยชน์ และที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร การสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชาชน และเป็นไปตามปรัชญาสากล (HABITAT : Inclusive Development) การพัฒนาที่ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง
- 3) เร่งรัดมาตรการ PUD ในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. เพื่อให้เกิดการประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งเป็นหนังสือทางราชการในการประกาศกฎหมายให้ประชาชนทราบโดยทั่วกัน

ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติของผู้ประกอบการ ได้แก่

- 1) มีส่วนร่วมในการกำหนด กฎเกณฑ์และมาตรฐาน PUD ร่วมกันระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างผลประโยชน์สูงสุดให้กับทุกฝ่าย
- 2) ริเริ่มนำใช้มาตรการ PUD ในการพัฒนาโครงการของตน เพื่อส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่เมืองให้มีคุณภาพสอดคล้องกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมของเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป
- 3) พัฒนาโครงการแบบผสมผสานพื้นที่สาธารณประโยชน์ เนื่องด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันที่มุ่งเน้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และผลตอบแทนทางการเงินเป็นหลัก ควรคำนึงการพัฒนาโครงการแบบผสมผสานพื้นที่สาธารณประโยชน์เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน

ตาราง 41 ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติของภาครัฐ และผู้ประกอบการ

ภาครัฐ	ผู้ประกอบการ
1. จัดประชุมเชิงปฏิบัติการร่วมกัน 2. กำหนดกฎเกณฑ์และมาตรฐาน PUD ที่คำนึงถึงพื้นที่ สาธารณประโยชน์ และที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ 3. เร่งรัดมาตรการ PUD ในร่างผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ.	1. มีส่วนร่วมในการกำหนด กฎเกณฑ์และมาตรฐาน PUD ร่วมกัน 2. ริเริ่มนำใช้มาตรการ PUD ในการพัฒนาโครงการของตน 3. พัฒนาโครงการแบบผสมผสานพื้นที่ สาธารณประโยชน์

(ที่มา : ผู้วิจัย)

5.4.2 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ

ควรศึกษาเพิ่มเติม ในกรณีศึกษาที่เป็นผู้ประกอบการในภาคเอกชนรายอื่น และผังทางเลือกในหลายกรณี ซึ่งจะสามารถสร้างความหลากหลาย ครอบคลุมลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและองค์ประกอบของโครงการในรอบด้าน เพื่อใช้เป็นโครงการนำร่องในการประชุมปฏิบัติการร่วมกันระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน ในการวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดของการนำใช้มาตรการ PUD ต่อไปในอนาคต

บันทึกหลักการและเหตุผล ประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.
(เฉพาะส่วนมาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ Planned Unit Developmrint (PUD) (สำนักผังเมือง
กรุงเทพมหานคร, 2562)

บันทึกหลักการและเหตุผล
 ประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
 พ.ศ.

หลักการ

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่กรุงเทพมหานคร

เหตุผล

โดยที่สมควรกำหนดให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษากรุงเทพมหานคร โดยมีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมที่ดี มีมาตรฐาน และมีประสิทธิภาพ เพื่อให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองน่าอยู่ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจวิทยาการของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และศูนย์กลางการบริหารและการปกครองของประเทศ มีเอกลักษณ์ ด้านศิลปวัฒนธรรมของชาติ ตลอดจนเป็นเมืองต้นแบบในด้านการรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ รวมไปถึงลดการใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อบรรเทาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองและโดยที่มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ บัญญัติว่า การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

๔

หมวด ๒
แผนผังและข้อกำหนด

ส่วนที่ ๑
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ข้อ ๖ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทพร้อมด้วยข้อกำหนดได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม ให้สอดคล้องเหมาะสมกับศักยภาพของการให้บริการของระบบคมนาคมและขนส่ง การสาธารณสุขโลก และการสาธารณสุขภายในแต่ละบริเวณ ตลอดจนเพื่อรองรับการพัฒนาของเมืองในอนาคตตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ย. ๑ ถึง ย. ๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑ - ๑ ถึง ย. ๑ - ๑๑

(ข) ที่ดินประเภท ย. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๒ - ๑ ถึง ย. ๒ - ๒๒

(ค) ที่ดินประเภท ย. ๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๓ - ๑ ถึง ย. ๓ - ๑๐

(ง) ที่ดินประเภท ย. ๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๔ - ๑ ถึง ย. ๔ - ๕๕

(จ) ที่ดินประเภท ย. ๕ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๕ - ๑ ถึง ย. ๕ - ๒๔

(๒) ที่ดินประเภท ย. ๖ ถึง ย. ๑๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย. ๖ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๖ - ๑ ถึง ย. ๖ - ๒๓

(ข) ที่ดินประเภท ย. ๗ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๗ - ๑ ถึง ย. ๗ - ๓๗

๕

(ค) ที่ดินประเภท ย. ๘ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๘ - ๑ ถึง ย. ๘ - ๕๓

(ง) ที่ดินประเภท ย. ๙ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๙ - ๑ ถึง ย. ๙ - ๓๗

(จ) ที่ดินประเภท ย. ๑๐ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑๐ - ๑ ถึง ย. ๑๐ - ๔

(ก) ที่ดินประเภท ย. ๑๑ ถึง ย. ๑๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย. ๑๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑๑ - ๑ ถึง ย. ๑๑ - ๒๘

(ข) ที่ดินประเภท ย. ๑๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑๒ - ๑

(ค) ที่ดินประเภท ย. ๑๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑๓ - ๑ ถึง ย. ๑๓ - ๓๑

(ง) ที่ดินประเภท ย. ๑๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑๔ - ๑ ถึง ย. ๑๔ - ๖

(จ) ที่ดินประเภท ย. ๑๕ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑๕ - ๑ ถึง ย. ๑๕ - ๑๒

(ฉ) ที่ดินประเภท พ. ๑ ถึง พ. ๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท พ. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไปและนักท่องเที่ยว ในเขตอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมของชาติ จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๑ - ๑ ถึง พ. ๑ - ๓

(ข) ที่ดินประเภท พ. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไปและนักท่องเที่ยว ในเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๒ - ๑ ถึง พ. ๒ - ๔

(ค) ที่ดินประเภท พ. ๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของชุมชน เพื่อกระจายกิจกรรมการค้าและบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๓ - ๑ ถึง พ. ๓ - ๑๘

๖

(ง) ที่ดินประเภท พ. ๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ชุมชนในเมือง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่จะก่อให้เกิดความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัย และแหล่งงานของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๔ - ๑ ถึง พ. ๔ - ๔

(จ) ที่ดินประเภท พ. ๕ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๕ - ๑ ถึง พ. ๕ - ๔๘

(ฉ) ที่ดินประเภท พ. ๖ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่เป็นเศรษฐกิจสร้างสรรค์ จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๖ - ๑ ถึง พ. ๖ - ๒

(ช) ที่ดินประเภท พ. ๗ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๗ - ๑ ถึง พ. ๗ - ๘

(ซ) ที่ดินประเภท พ. ๘ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาค เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำแนกเป็นบริเวณ พ. ๘ - ๑ ถึง พ. ๘ - ๗

(๕) ที่ดินประเภท อ. ๑ และ อ. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท อ. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อม สำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๑ - ๑ ถึง อ. ๑ - ๖

(ข) ที่ดินประเภท อ. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเขตการบริหารและจัดการด้านสิ่งแวดล้อม สำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิต จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๒ - ๑ ถึง อ. ๒ - ๖

(๖) ที่ดินประเภท อ. ๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีมีดมะพร้าว ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นคลังสินค้าสำหรับการขนส่งในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำแนกเป็นบริเวณ อ. ๓

(๗) ที่ดินประเภท ก. ๑ และ ก. ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ก. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๑ - ๑ ถึง ก. ๑ - ๑๑

(ข) ที่ดินประเภท ก. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และส่งเสริมการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำกร่อยบริเวณชายฝั่งทะเล จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๒ - ๑ และ ก. ๒ - ๒

๗

(๘) ที่ดินประเภท ก. ๓ และ ก. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ก. ๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรม การสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติ และการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๓ - ๑ ถึง ก. ๓ - ๕๔

(ข) ที่ดินประเภท ก. ๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม จำแนกเป็นบริเวณ ก. ๔ - ๑ ถึง ก. ๔ - ๒๒

(๙) ที่ดินประเภท ส. ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสถาบันราชการและการดำเนินกิจการของรัฐ จำแนกเป็นบริเวณ ส. - ๑ ถึง ส. - ๘๓

ข้อ ๗ ที่ดินประเภท ย. ๑ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณชานเมือง

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวก ที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าช่วยโรงงาน

(๓) การประกอบกิจการน้ำมัน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย ดังต่อไปนี้

(ก) คลังน้ำมัน

(ข) สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม

(ค) สถานีบริการน้ำมันประเภท ก ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า ๑๒ เมตร

(ง) สถานีบริการน้ำมันประเภท ข ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า ๑๐ เมตร

(จ) สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า ๑๒ เมตร

(ฉ) สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง

(ช) สถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ

(๔) การประกอบกิจการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ดังต่อไปนี้

(ก) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(ข) สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ

(ค) สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ

๑๒๓

ข้อ ๓๘ การใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงใดที่ตั้งอยู่ในที่ดินหลายประเภทในวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอาจใช้ประโยชน์ที่ดินตามประเภทที่ดินที่มีสัดส่วนพื้นที่มากที่สุดหรือตามประเภทที่ดินที่ส่วนของแปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่ก็ได้

ข้อ ๓๙ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย. ๑ ถึง ย. ๕ ที่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ในกรณีที่เป็นกรณีดำเนินการโครงการพัฒนาที่มีขนาดพื้นที่ของโครงการมากกว่า ๑๐๐ ไร่ ให้ได้รับยกเว้น โดยไม่นำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นมาใช้บังคับ และให้สามารถปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ ดังต่อไปนี้

(๑) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๑ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๔ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๒) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๒ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๕ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๓) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๓ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๖ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๔) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๔ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๗ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๕) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๕ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๘ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาสำหรับที่ดินประเภท ย. ๑ ถึง ย. ๕ ตามวรรคหนึ่ง จะต้องม้อัตรารวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นกรณีดำเนินการโครงการพัฒนาที่มีแปลงที่ดินจำนวน ๒ แปลงขึ้นไป ที่ดินทุกแปลงจะต้องตั้งอยู่เชื่อมติดกัน โดยพื้นที่ส่วนที่เชื่อมต่อกันจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๔๐ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย. ๖ ถึง ย. ๑๐ ที่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ในกรณีที่เป็นกรณีดำเนินการโครงการพัฒนาที่มีขนาดพื้นที่ของโครงการมากกว่า ๕๐ ไร่ ให้ได้รับยกเว้น โดยไม่นำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นมาใช้บังคับ และให้สามารถปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ ดังต่อไปนี้

๑๒๔

(๑) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๖ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๙ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๒) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๗ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๑๐ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๓) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๘ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๑๑ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๔) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๙ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๑๒ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๕) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๑๐ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๑๓ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาสำหรับที่ดินประเภท ย. ๖ ถึง ย. ๑๐ ตามวรรคหนึ่ง จะต้องใช้อัตรารวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นกรณีดำเนินการโครงการพัฒนาที่มีแปลงที่ดินจำนวน ๒ แปลงขึ้นไป ที่ดินทุกแปลงจะต้องตั้งอยู่เชื่อมติดกัน โดยพื้นที่ส่วนที่เชื่อมต่อจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๔๑ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย. ๑๑ ถึง ย. ๑๕ ที่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ในกรณีที่เป็นกรณีดำเนินการโครงการพัฒนาที่มีขนาดพื้นที่ของโครงการมากกว่า ๒๐ ไร่ ให้ได้รับยกเว้นโดยไม่นำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นมาใช้บังคับ และให้สามารถปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ ดังต่อไปนี้

(๑) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๑๑ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๑๔ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๒) โครงการพัฒนาในที่ดินประเภท ย. ๑๒ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๑๕ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

๑๒๕

(๓) โครงการพัฒนาที่ดินประเภท ย. ๑๓ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๑๕ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๔) โครงการพัฒนาที่ดินประเภท ย. ๑๔ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๑๕ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

(๕) โครงการพัฒนาที่ดินประเภท ย. ๑๕ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ถึง ย. ๑๕ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นแล้วแต่กรณี

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาสำหรับที่ดินประเภท ย. ๑๑ ถึง ย. ๑๕ ตามวรรคหนึ่ง จะต้องม้อัตรารวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น

สำหรับการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาสำหรับที่ดินประเภท ย. ๑๓ ถึง ย. ๑๕ ให้เพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในแต่ละบริเวณภายในโครงการได้ไม่เกิน ๑.๕ เท่า ของที่ดินประเภทนั้น แต่จะต้องม้อัตรารวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการค้าโครงการพัฒนาที่มีแปลงที่ดินจำนวน ๒ แปลงขึ้นไป ที่ดินทุกแปลงจะต้องอยู่เชื่อมติดกัน โดยพื้นที่ส่วนที่เชื่อมต่อกันจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๔๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พ. ๓ ถึง พ. ๘ ที่เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ในกรณีที่เป็นการค้าโครงการพัฒนาที่มีขนาดพื้นที่ของโครงการมากกว่า ๒๐ ไร่ ให้ได้รับยกเว้นโดยไม่นำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้นมาใช้บังคับ และให้สามารถปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ ดังต่อไปนี้

(๑) โครงการพัฒนาที่ดินประเภท พ. ๓ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ระหว่างที่ดินประเภท พ. ๓ ถึง พ. ๔ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้น แล้วแต่กรณี

(๒) โครงการพัฒนาที่ดินประเภท พ. ๔ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ระหว่างที่ดินประเภท พ. ๓ ถึง พ. ๕ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้น แล้วแต่กรณี

(๓) โครงการพัฒนาที่ดินประเภท พ. ๕ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ระหว่างที่ดินประเภท พ. ๓ ถึง พ. ๘ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้น แล้วแต่กรณี

๑๒๖

(๔) โครงการพัฒนาที่ดินประเภท พ. ๖ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ระหว่างที่ดินประเภท พ. ๓ ถึง พ. ๗ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้น แล้วแต่กรณี

(๕) โครงการพัฒนาที่ดินประเภท พ. ๗ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ระหว่างที่ดินประเภท พ. ๓ ถึง พ. ๘ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้น แล้วแต่กรณี

(๖) โครงการพัฒนาที่ดินประเภท พ. ๘ ให้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาได้ระหว่างที่ดินประเภท พ. ๓ ถึง พ. ๘ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินประเภทนั้น แล้วแต่กรณี

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาสำหรับที่ดินประเภท พ. ๓ ถึง พ. ๘ ตามวรรคหนึ่ง จะต้องม้อัตรารวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น

สำหรับการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการพัฒนาสำหรับที่ดินประเภท พ. ๗ และ พ. ๘ ให้เพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในแต่ละบริเวณภายในโครงการได้ไม่เกิน ๑.๕ เท่า ของที่ดินประเภทนั้น แต่จะต้องม้อัตรารวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการดำเนินการโครงการพัฒนาที่มีแปลงที่ดินจำนวน ๒ แปลงขึ้นไป ที่ดินทุกแปลงจะต้องตั้งอยู่เชื่อมติดกัน โดยพื้นที่ส่วนที่เชื่อมต่อกันจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๔๓ การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นโครงการพัฒนาที่มีพื้นที่ดำเนินการตั้งอยู่ในที่ดินหลายประเภท ให้ใช้หลักเกณฑ์ขนาดพื้นที่ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีสัดส่วนพื้นที่มากที่สุด และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๙ ข้อ ๔๐ ข้อ ๔๑ หรือข้อ ๔๒ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๔๔ ให้ผู้ที่ประสงค์จะดำเนินโครงการพัฒนาจัดทำเอกสารแสดงรายละเอียดของโครงการและแจ้งต่อกรุงเทพมหานครพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่กรุงเทพมหานครกำหนดเมื่อกรุงเทพมหานครได้ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่าครบถ้วนและถูกต้อง ให้กรุงเทพมหานครออกเอกสารรับรองการดำเนินโครงการพัฒนาตามแบบที่กรุงเทพมหานครกำหนด โดยจัดทำเป็นคู่มือมอบให้แก่ผู้ที่ประสงค์จะดำเนินโครงการพัฒนา และให้กรุงเทพมหานครเก็บสำเนาเอกสารดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ ๔๕ ผู้ดำเนินโครงการพัฒนาต้องใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามเอกสารโครงการที่แจ้งต่อกรุงเทพมหานคร และปฏิบัติตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารการแจ้งและเอกสารรับรองการดำเนินโครงการพัฒนาด้วย

๑๒๗

กรณีที่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม

ข้อ ๔๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ เพื่อสถาบันราชการและการดำเนินกิจการของรัฐที่เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ ซึ่งดำเนินการโดยรัฐ ไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ในข้อ ๗ ถึงข้อ ๓๖

ข้อ ๔๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในข้อ ๗ ถึงข้อ ๔๖ ให้กระทำได้เท่าที่ไม่ขัดกับข้อกำหนดในส่วนที่ ๒ แผนผังแสดงที่โล่ง

ข้อ ๔๘ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ในบริเวณทางหลวง ถนน ทางพิเศษ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมขนส่งและสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๔๙ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่ได้รับยกเว้นให้ดำเนินการได้ตามข้อ ๗ ถึงข้อ ๓๖ ในกรณีที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตาม (๑) (๒) (๓) และ (๔) หรือริมถนนสาธารณะตามที่กำหนดในรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร การใช้ประโยชน์ที่ดินต้องเป็นกรณีที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น โดยด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และอีกด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร และที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากริมเขตทางนั้น

(๒) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร การใช้ประโยชน์ที่ดินต้องเป็นกรณีที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น โดยด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร และอีกด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร และที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากริมเขตทางนั้น

(๓) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร การใช้ประโยชน์ที่ดินต้องเป็นกรณีที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น โดยด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร และอีกด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๘ เมตร และที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน ๓๐๐ เมตร จากริมเขตทางนั้น

๑๒๘

(๔) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร การใช้ประโยชน์ที่ดินต้องเป็นกรณีที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น โดยด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร และอีกด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร และที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน ๕๐๐ เมตร จากริมเขตทางนั้น

ข้อ ๕๐ การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร ๒๕๐ เมตร หรือ ๘๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานครแล้วแต่กรณี ให้วัดระยะจากแนวเขตขานขาลาสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

ข้อ ๕๑ การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๘๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม ให้วัดระยะจากแนวเขตขานขาลาสถานีร่วม

ข้อ ๕๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๒๕๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ให้วัดระยะจากแนวเขตท่าเทียบเรือ

ส่วนที่ ๒

แผนผังแสดงที่โล่ง

ข้อ ๕๓ แผนผังแสดงที่โล่งพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อสาธารณประโยชน์และสภาพแวดล้อมอันจะเป็นการรักษาสภาพภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน รวมทั้งเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

ที่โล่งตามแผนผังแสดงที่โล่งท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่โล่งประเภท ล. ๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๒) ที่โล่งประเภท ล. ๒ และ ล. ๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวเข้ม ให้เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมถนนและริมแม่น้ำและลำคลอง จำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่โล่งประเภท ล. ๒ เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมถนน

(ข) ที่โล่งประเภท ล. ๓ เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมแม่น้ำและลำคลอง

(๓) ที่โล่งประเภท ล. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ

ภาคผนวก ก-2

กฎหมายควบคุมอาคาร

ในการวางแผนเพื่อพัฒนาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ควรมีการพิจารณาร่วมกับ มาตรการทางผังเมืองเนื่องจากเป็นกรอบในการวางแผนพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นองค์รวม โดยศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง กับการออกแบบอาคาร ดังนี้ (สำนักมาตรฐานผังเมือง)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้รวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน เป็นพระราชบัญญัติที่ กล่าวถึง นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารและคำอธิบาย ได้แก่ อาคารประเภทต่างๆ องค์ประกอบของแบบ (แผนผัง แบบแผน รูปด้าน รูปตัด มาตรฐาน) องค์ประกอบของอาคาร และวัสดุ (ฐานราก ผนัง พื้น เสาเข็ม และอื่นๆ) สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับงานอาคาร (ทาง และทางระบายน้ำสาธารณะ) การปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้ ขั้นตอนขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร อาทิเช่น รายการเอกสารและหลักฐาน สถานที่ยื่นขอ และเจ้าพนักงาน ค่าธรรมเนียมขั้นตอนและเวลาพิจารณา ผล พิจารณาและคำสั่ง (อนุญาต คำสั่งแก้ไข ฯ) การใช้ใบอนุญาต อายุ และการต่ออายุใบอนุญาต สถาปัตยกรรม ระบบ และสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับงานอาคาร ได้แก่ ระบายน้ำ ที่ว่าง ทางสาธารณะ สุขภัณฑ์น้ำทิ้ง และระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันหรือเตือนภัยเพลิงไหม้ การกำจัดสิ่งปฏิกูลอื่นๆ การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยน การใช้อาคารโดยไม่ขออนุญาต หรือผิดแผนจากใบอนุญาต คำสั่งเจ้าพนักงานได้แก่ คำสั่งระงับก่อสร้างหรือใช้งาน อาคาร คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร การละเมิดคำสั่ง โทษ และอื่นๆ โดยอาศัยความตามมาตรา 8 ในพระราชบัญญัติฉบับ นี้ รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็น

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

(9) "ภัตตาคาร" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

(11) "สำนักงาน" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการ

(12) "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร

ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลับริถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ดังนี้

(7) อาคารขนาดใหญ่ในกรณีที่โรงแรมตาม (2) หรือโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตาม (7) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตามสภาพธรรมชาติไม่สามารถนำรถยนต์เข้าไปใช้ได้จะไม่จัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กัลับริถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ก็ได้

ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

(2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ

(ฉ) สำนักงานให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร

(ช) ห้องโถงของภัตตาคารหรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2(8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(ข) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถว สูงไม่เกินสี่ชั้นต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ห้อง

ข้อ 8 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีการจัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์

(1) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยกและต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะ มีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงแรมหรสพ ระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร

(2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงแรมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 100 เมตร

กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2517)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 2 ที่จอดรถ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และต้องมีลักษณะ และขนาด ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร
- (2) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรและความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว
- (3) ในกรณีที่จอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

ข้อ 3 ที่จอดรถแต่ละคัน ต้องมีเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถไว้ให้ปรากฏบนพื้น และต้องมีทางเดินรถเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถและที่กับล้อรถ

ข้อ 4 ระยะความสูงสุทธิระหว่างพื้นที่ที่ใช้จอดรถ ทางเดินรถ และทางลาดขึ้นลงของรถกับส่วนที่ต่ำสุดของชั้นที่ถัดไปของอาคาร ต้องไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ส่วนของพื้นที่ที่ใช้จอดรถต่างระดับกันจะเหลื่อมกันได้ไม่เกิน 1.00 เมตร และเฉพาะส่วนที่เหลื่อมกันจะมีความสูงน้อยกว่า 2.10 เมตร ก็ได้

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

"อาคารพิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

- (ก) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน
- (ข) อุโมงค์คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส
- (ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้
- (ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรั้งสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

"อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหรือชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ตาราง 42 มาตรฐานช่องทางเดินอาคาร

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1 อาคารอยู่อาศัย	1.00 เมตร
2 อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ตาราง 43 มาตรฐานระยะตั้งภายในอาคาร

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
1 ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครีวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 ม.
2 ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3 ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4 ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5 ระเบียบ	2.20 เมตร

หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

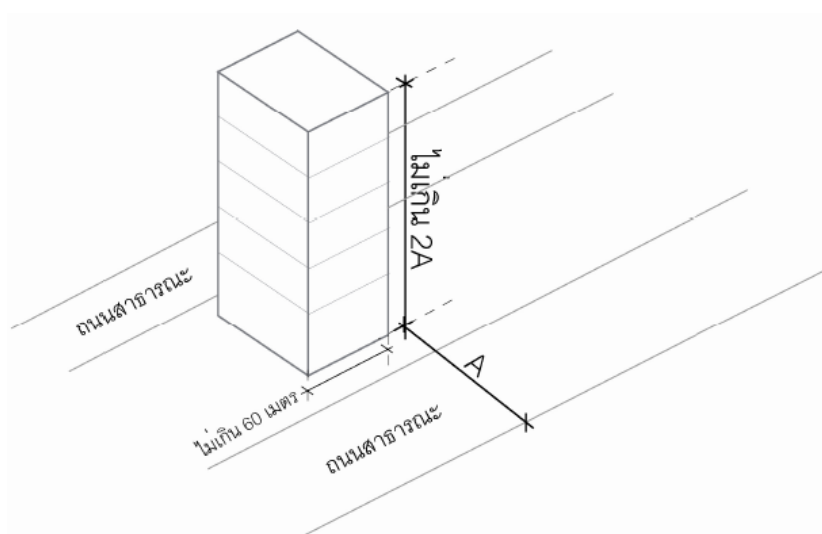
- (2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไปต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นที่ดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

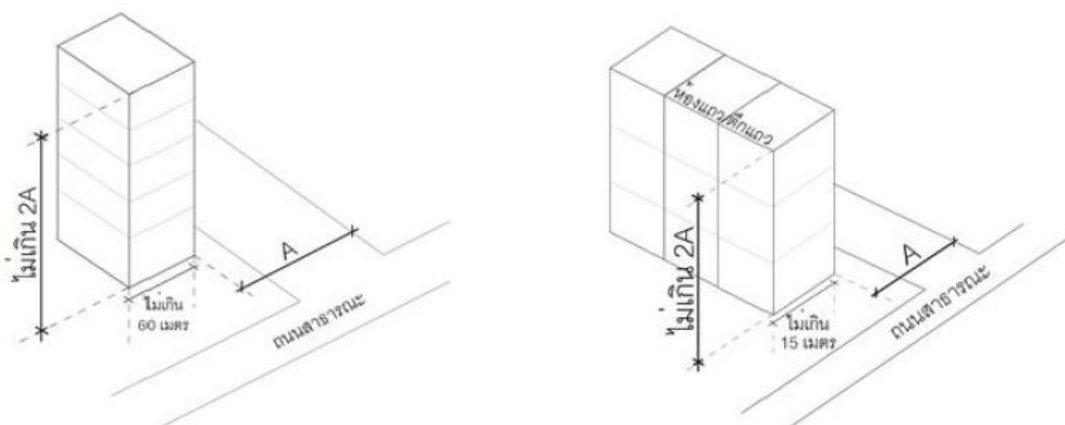
ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า



รูปภาพ 58 กฎหมายระยะห่างระหว่างอาคารและถนนสาธารณะ

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะ

ถ้าตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวราบสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามถนนสาธารณะที่แคบกว่าไม่เกิน 15 เมตร



รูปภาพ 59 กฎหมายความสูงอาคารที่อยู่ริมถนนสาธารณะ

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 (1) และมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550"

หมวด 2 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 8 ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

- 8.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่
- 8.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่
- 8.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่

การจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดินต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น

ข้อ 9 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

9.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้าง หรือ ความยาวไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

9.2 การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

9.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ข้อ 10 ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ 11 ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ 12 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวา ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภท บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หมวด 5 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ 16 ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับเป็นทางเข้าออกของรถยนต์ โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

ข้อ 17 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นอัตราส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

- (1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00
- (2) เมตรถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 299 แปลงหรือเนื้อที่ 19 - 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร
- (3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300- 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร
- (4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดิน ทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 18 ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 17 นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่นถนนสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร หรือเขตทางไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรต้องไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร

ข้อ 19 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300.00 เมตรและไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600.00 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กัลดังนี้

19.1 ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน 50.00 เมตร แต่ไม่เกิน 100.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดังบริเวณปลายตัน

19.2 ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน 100.0 เมตร ให้จัดทำที่กัลดังทุกระยะ 100.00 เมตรแต่หากมีระยะพิเศษไม่ครบ 100.00 เมตร ต้องจัดทำที่กัลดังตามเงื่อนไขต่อไปนี้

19.2.1 หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ 100.00 เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน 50.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดังที่บริเวณปลายตันของถนนโดยไม่ต้องจัดทำที่กัลดังในบริเวณที่ครบระยะ 100.00 เมตรจุดสุดท้าย

19.2.2 หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ 100.00 เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน 50.00 เมตร ให้จัดทำที่กัลดังที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

19.3 ที่กัลดังต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

19.3.1 กรณีเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนน ไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

19.3.2 กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

19.3.2 กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

19.3.3 กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายคั่นละไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร และผิวจราจร กว้างไม่ต่ำกว่า 4.0 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 20 ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า ให้จัดทำในบริเวณต่อไปนี้

20.1 ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ทุกแปลง ต้องจัดให้มีที่จอดรถด้านหน้าแต่ละแปลงไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 1 แปลงและให้มีลักษณะ ดังนี้

- (1) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร
- (2) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า 30 องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร
- (3) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ 30 องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

20.2 ตลอดความยาวสองฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30.00 เมตรขึ้นไป ให้จัดให้มีที่จอดรถความกว้างฝั่งละ 2.40 เมตร

กรณีที่ดินของโครงการที่เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น มีความกว้างของผิวจราจรตั้งแต่ 12.00 เมตรขึ้นไป ไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามวรรคหนึ่ง

ข้อ 21 ทางเดินและทางเท้า

21.1 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเมื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันทินสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจร หรือเพื่อความปลอดภัยจุดที่เป็นทางเข้าออก สู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้า – ออก นี้ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ 22.3 ทางเดินและทางเท้าสุทธิต้องจัดทำเพื่อใช้สัญจรเท่านั้น จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวกไม่ได้

21.2 ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้าที่มีอาคารรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคันทินลง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

21.3 การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้าสุทธิ

ข้อ 22 ระดับความสูงของหลังถนน

22.1 ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

22.2 ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

22.3 ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติกคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนา และบดอัดจนมีความแน่นตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด

ข้อ 23 ความลาดชันและทางเลีย่ว

23.1 ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วนต่อทางราบ 100 ส่วน

23.2 ทางเลีย่วหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลีย่วที่ห่างกันน้อยกว่า 37.00 เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 24 การปาดมูมถนน

24.1 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมูมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร

24.2 ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมูมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมูมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ 25 สะพาน สะพานท้อ และท้อลอด

25.1 ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างน้อยกว่า 2.00 เมตรจะต้องทำเป็นท้อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

25.2 ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ 2.00 เมตร แต่ไม่เกิน 5.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท้อ ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

25.3 ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน 5.00 เมตรแต่ไม่เกิน 10.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

25.4 ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน 10.00 เมตรขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ให้มีขนาดผิวจราจรของสะพาน สะพานท้อ และท้อลอดไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อมกับสะพาน สะพานท้อ และท้อลอด

หมวด 7 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง**ข้อ 32** การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด 8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

ข้อ 33 สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬาให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ซึ่งจะต้องมีที่ตั้ง ขนาด และรูปแบบที่เหมาะสมสะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬาข้างต้น ต้องปลอดจากภาวะผูกพันและการรอนสิทธิ

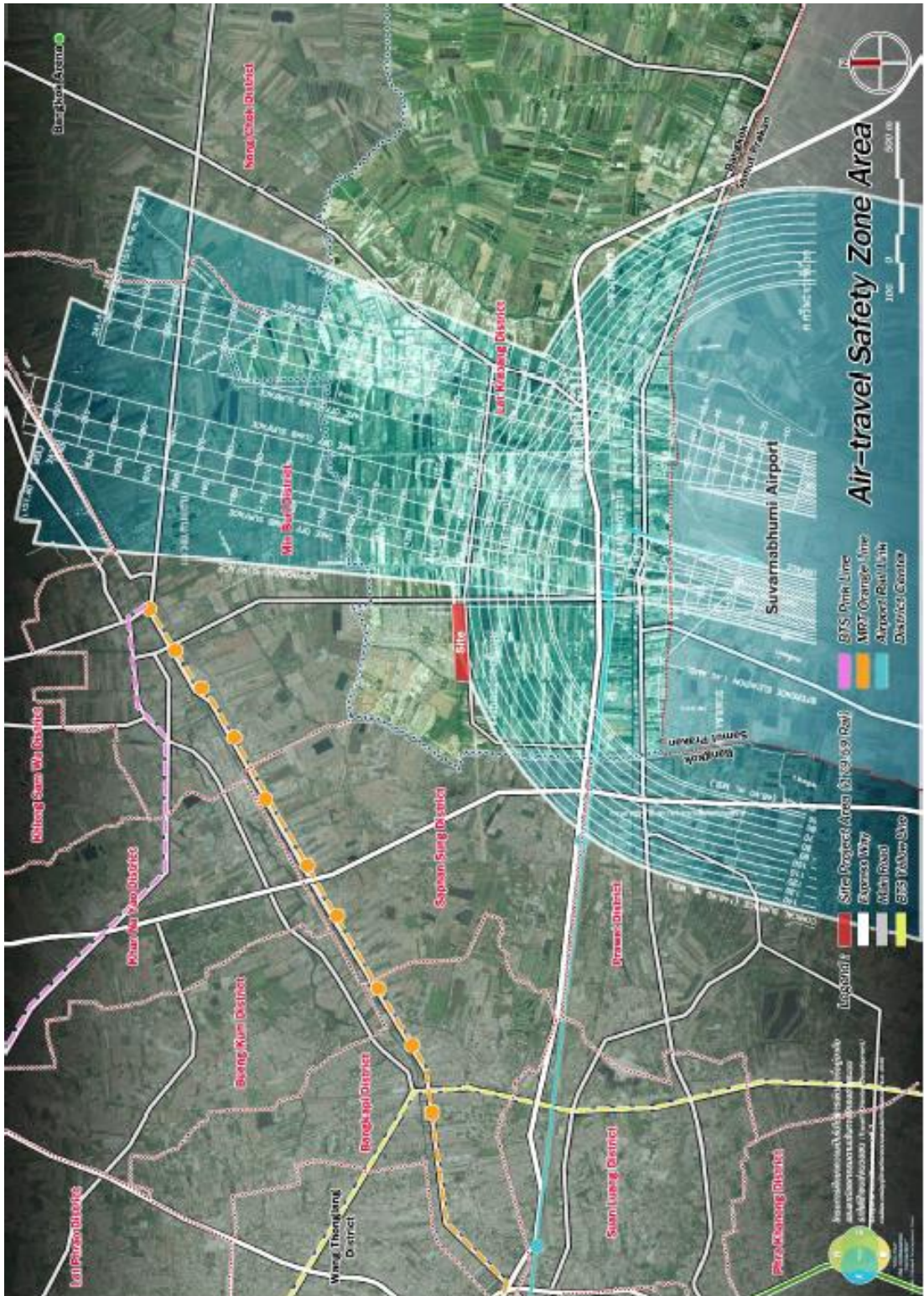
ข้อ 34 โรงเรียนอนุบาล ในกรณีที่เป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยต้องจัดทำให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิเป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2551

ในการวางแผนเพื่อพัฒนาโครงการเมื่อนำใช้มาตรการ PUD ในกรุงเทพมหานครฯ และปริมณฑล ควรมีการพิจารณาร่วมกับมาตรการทางผังเมืองเนื่องจากเป็นกรอบในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ที่ตั้งอยู่ในเขตลาดกระบังและอยู่ในระยะใกล้ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิโดยศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ดังนี้

ข้อ 2 ให้เขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ในท้องที่แขวงลำผักชี แขวงโคกแฝน เขตหนองจอก แขวงมีนบุรี แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี แขวงทรายกองดิน แขวงทรายกองดินใต้ เขตคลองสามวา แขวงลาดกระบัง แขวงประเวศ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร ตำบลบางปูใหม่ ตำบลบางปู ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลบางแก้วตำบลบางปลา ตำบลบางโฉลง ตำบลราชาเทวะ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางพลี ตำบลศรีษะจรเข้ชั้นน้อย ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายประกาศนี้ เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ





รูปภาพ 60 กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิเป็นเขตปลอดภัยในการเดินทางอากาศ

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

ประกาศของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้จัดให้มีนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนซึ่งพื้นที่สีเขียวยั่งยืนหมายถึง พื้นที่สีเขียวที่มีต้นไม้ยืนต้นขนาดใหญ่ เป็นองค์ประกอบหลักและได้รับการบำรุงรักษาให้คงอยู่อย่างยั่งยืน และมีเป้าหมายเพิ่มพื้นที่สีเขียวยั่งยืนของชุมชนในภาพรวมให้ได้ไม่น้อยกว่า 5 ตารางเมตร ต่อประชากร 1 คน ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยระบุแนวทางหลักการจัดการพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ ดังนี้

แนวทางที่ 1 นำร่องการจัดทำพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในสถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน ที่ก่อสร้างใหม่ในพื้นที่เดิมที่เคยมีการใช้ประโยชน์ โดยสร้างทดแทนอาคารที่มีอยู่ โดย "กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวอย่างน้อยร้อยละ 30 ของแปลงที่ดิน และเป็นพื้นที่สีเขียวที่ยั่งยืน"

แนวทางที่ 2 นำร่องการจัดทำพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในสถานที่ราชการ สถานศึกษา ศาสนสถาน ทั่วไปโดย "กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวอย่างน้อยร้อยละ 30 ของแปลงที่ดิน และเป็นพื้นที่สีเขียวที่ยั่งยืน"

จากนโยบายตามที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ได้ประกาศไว้ โดยให้มีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวอย่างยั่งยืน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืน อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง นอกจากนี้ทางสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ได้กำหนดให้มีการคำนวณการลดความร้อนโดยใช้หลักการที่มีการคำนวณจากจำนวนต้นไม้ใหญ่ เพื่อลดความร้อนจากเครื่องปรับอากาศที่ใช้ในโครงการนั้นเพิ่มอยู่ ซึ่งกำหนดให้มีต้นไม้ใหญ่มีทรงพุ่มไม่น้อยกว่า 5 ตารางเมตรและมีความสูงไม่น้อยกว่า 5 เมตร

หลักเกณฑ์การคำนวณพื้นที่สีเขียว

เกณฑ์ที่ 1 พื้นที่สีเขียว 1 คนต่อ 1 ตารางเมตร

โครงการมีจำนวนผู้พักอาศัย รวมบุคลากรทั้งหมด

= A คน

ดังนั้น ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดในโครงการ

= A ตารางเมตร

พื้นที่สีเขียวที่ต้องการขึ้น Ground อย่างน้อย 50%

= A/2 ตารางเมตร

ส่วนพื้นที่ที่เหลือสามารถนำไปไว้บน Roof Garden ได้

เกณฑ์ที่ 2 พื้นที่ปลูกต้นไม้ยั่งยืนต้องมีขนาดไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของที่ว่างที่ต้องจัดให้มีของพื้นที่ดินโครงการ (พื้นที่สีเขียวยั่งยืนคำนวณตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

พื้นที่โครงการเท่ากับ

= A ตารางเมตร

พื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่ากับ

= 30%

โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้ยืนต้น (พื้นที่สีเขียวยั่งยืน) ของพื้นที่ว่าง

= 50%

นอกจากนี้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ยังได้ให้ความสำคัญกับเรื่องพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ โดยเพิ่มข้อกำหนดการแบ่งพื้นที่ 50% จากจำนวนพื้นที่เปิดโล่ง (O.S.R.) ทั้งหมดตามที่ผังเมืองระบุให้จัดทำเป็น "พื้นที่สีเขียว" (ปลูกต้นไม้) ที่ให้น้ำซึมผ่านได้ ซึ่งแตกต่างจาก ผังเมืองรวมฉบับก่อนที่ไม่ได้กำหนดเรื่องนี้ไว้ในพื้นที่เปิดโล่งแต่อย่างใด

ภาคผนวก ข-1

เอกสารประกอบการสัมมนา (ครั้งที่ 1)

การสัมมนา (ครั้งที่ 1)

สัมมนาผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย ในวันที่ 6 มกราคม 2563 วัตถุประสงค์ในการสัมมนา คือ เพื่อสอบถามความถูกต้องของข้อมูลมาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)

ประเด็นในการสัมมนา

- นิยามและวัตถุประสงค์ของมาตรการ PUD
- วิวัฒนาการมาตรการ PUD
- โครงการต่างประเทศที่นำใช้มาตรการ PUD
- หลักการ และเกณฑ์การใช้มาตรการ PUD ใน ร่างกฎกระทรวงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมือง

เอกสารประกอบการสัมมนา (ครั้งที่ 1) มีลักษณะ ดังนี้

ความเป็นมาและความสำคัญ

“ สำนักงานวางผังและพัฒนาเมืองกทม. จูงใจให้ผู้ประกอบการ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ด้วยการปรับปรุง โครงสร้างพื้นฐานของเมือง ให้มีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Mixed-Use Development) และช่วยสร้างสรรคคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชาชน จึงได้กำหนด มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development) ภายได้ (ร่าง) กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกทม. (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. ”

มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD)

“ คือ มาตรการที่ผสมผสานระหว่าง

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของผังเมืองรวม กับข้อกำหนดเกี่ยวกับ **การจัดสรรที่ดิน** เพื่อเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดิน ที่พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้ตามมาตรฐานที่ภาครัฐกำหนดไว้ สามารถขอ **ผ่อนปรนข้อกำหนดทางผังเมืองรวม** ให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาที่ดิน **ผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดิน** ประเภทอาคาร และความหนาแน่น ตามลำดับการพัฒนาของโครงการระยะยาว ”

บริษัท ไซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.

วัตถุประสงค์ของมาตรการ PUD

<p>1</p> <p>เมืองที่ได้มาตรฐาน</p> <ul style="list-style-type: none"> • โครงสร้างพื้นฐานที่เป็นเอกภาพ • โครงข่ายคมนาคมที่สัมพันธ์กัน • สร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชาชน 	<p>2</p> <p>ควบคุมผลกระทบและลดภาระของภาครัฐ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ควบคุมผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ • ลดภาระของภาครัฐในการจัดเตรียมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 	<p>3</p> <p>การร่วมมือของภาครัฐและเอกชน</p> <ul style="list-style-type: none"> • เป็นช่องทางระหว่างภาครัฐและเอกชนในการร่วมมือกันพัฒนาพื้นที่ • สร้างผลประโยชน์สูงสุดให้กับทั้งประชาชนในพื้นที่ ภาคเอกชนหรือผู้ลงทุน และหน่วยงานภาครัฐในพื้นที่
---	---	--

บริษัท ไซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.

วิวัฒนาการมาตรการ PUD (Planned Unit Development)

The timeline illustrates the evolution of Planned Unit Development (PUD) from its early forms to modern integrated developments. Key milestones include:

- 1940:** First PUD in the US, Levittown and Park Forest, Illinois.
- 1949:** The first PUD in Thailand, The Levittowns and Park Forest, Thailand.
- 1962:** First PUD in California, San Francisco.
- 1962:** First PUD in Thailand, The Levittowns and Park Forest, Thailand.
- 1988:** First PUD in Thailand, The Levittowns and Park Forest, Thailand.
- 1990:** First PUD in Thailand, The Levittowns and Park Forest, Thailand.
- 1995:** First PUD in Thailand, The Levittowns and Park Forest, Thailand.
- 1999:** First PUD in Thailand, The Levittowns and Park Forest, Thailand.
- 2017:** First PUD in Thailand, The Levittowns and Park Forest, Thailand.
- 2019:** First PUD in Thailand, The Levittowns and Park Forest, Thailand.

บริษัท ไซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร สำนักผังเมืองกทม. (2560). บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ. สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562. จากเว็บไซต์ <http://plan4bangkok.com/pr.html>

กรณีศึกษาโครงการต่างประเทศ 1

Rhode Island Avenue Metro, Washington DC

พื้นที่ : 79 ไร่

ผังโครงการเดิม : ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด และควบคุมความสูงอาคารไว้ไม่เกิน 12 ม.

ผังโครงการใหม่ : โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำนักงาน ร้านค้า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และอะพาร์ตเมนต์

สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ :

- ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถสร้างอาคารพาณิชย์และอาคารที่อยู่อาศัยรวม
- ขอมติปรนการควบคุมความสูงอาคารให้สามารถสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 12 ม.

สาธารณประโยชน์ :

- วางแผนการพัฒนาโครงสร้างถนนในพื้นที่
- พัฒนาศูนย์สาธารณะขนาดใหญ่ และสาธารณูปการ (โรงพยาบาลและโรงเรียนอนุบาล) ในพื้นที่เพื่อรองรับประชากรที่จะเพิ่มขึ้น เปิดให้บริการแก่ประชาชน และชุมชนโดยรอบ

ผลดำเนินการพัฒนา :

- เกิดรูปแบบการใช้พื้นที่ที่หลากหลาย สอดคล้องกับการพัฒนาเมือง
- สร้างสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน
- เกิดการพัฒนาสวนสาธารณะและสาธารณูปการที่มีคุณภาพโดยภาคเอกชน
- ค่า FAR ในพื้นที่โครงการไม่เปลี่ยนแปลง



บริษัท โจดิจินา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.

กรณีศึกษาโครงการต่างประเทศ 2

Oracle Santa Clara Campus at Agnews, California

พื้นที่ : 204 ไร่

ผังโครงการเดิม : ที่อยู่อาศัยประเภทครอบครัวเดี่ยว และควบคุมความสูงอาคารไว้ไม่เกิน 7.5 ม.

ผังโครงการใหม่ : โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำนักงาน รวมถึงที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ-ปานกลาง

สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ :

- ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถสร้างอาคารพาณิชย์และสำนักงาน
- ขอมติปรนการควบคุมความสูงอาคารให้สามารถสร้างอาคารที่มีความสูง เกิน 7.5 ม.

สาธารณประโยชน์ :

- วางแผนการพัฒนาโครงสร้างถนนในพื้นที่
- พัฒนาศูนย์สาธารณะขนาดใหญ่ โรงเรียนอนุบาล และศูนย์รักษาพยาบาลในพื้นที่เพื่อรองรับพนักงานของตน และเปิดให้บริการแก่ประชาชนในชุมชนโดยรอบ

ผลดำเนินการพัฒนา :

- สร้างสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน
- ลดการเดินทางของประชาชนในพื้นที่ในการออกไปจับจ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวัน
- พัฒนาศูนย์สาธารณะและสาธารณูปการที่มีคุณภาพโดยภาคเอกชน
- ช่วยให้เทศบาลเมือง Santa Clara มีรายได้เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บภาษี
- ค่า FAR ในพื้นที่โครงการไม่เปลี่ยนแปลง



บริษัท โจดิจินา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.

กรณีศึกษาโครงการต่างประเทศ 3

Roppongi Hills, Tokyo.

พื้นที่ : 72 ไร่

ผังโครงการเดิม : ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอะพาร์ตเมนต์

ผังโครงการใหม่ : อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และสถานที่ท่องเที่ยว

สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ :


- ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถสร้างอาคารพาณิชย์และสำนักงาน
- มติปรนการควบคุมความสูงจากระดับถนน
- ได้รับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน หรือ FAR Bonus จากการพัฒนาพื้นที่สวนสาธารณะ

สาธารณประโยชน์ :

- พัฒนาโครงข่ายถนนให้เชื่อมต่อกับพื้นที่โดยรอบ
- พัฒนาศูนย์สาธารณะที่มีพื้นที่สีเขียวตามมาตรฐานและเปิดให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์
- ก่อสร้างทางเดินลอยฟ้าเพื่อเชื่อมพื้นที่โครงการ โดยเมื่อก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้วต้องเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ผลดำเนินการพัฒนา :

- เกิดการพัฒนาโครงข่ายถนน ที่มีปริมาณที่มีคุณภาพมาตรฐานและมีการเชื่อมโยงกับโครงข่ายถนนโดยรอบ
- ศูนย์โดยรอบมีพื้นที่สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียวสำหรับการพักผ่อนและหย่อนกายในยามว่าง
- เกิดอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่สวนสาธารณะ และดึงดูดให้นักท่องเที่ยวจำนวนมาก
- เกิดอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่มีความสูงเหนือของกรุงโตเกียวได้โดยรอบ ช่วยยกระดับมูลค่าของอาคาร



บริษัท โจดิจินา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.

สรุปกรณีศึกษาโครงการต่างประเทศ

1

สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับ

- เปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ผ่อนปรนการควบคุมระยะความสูง
- ได้รับ FAR Bonus จากการพัฒนาพื้นที่ธารณประโยชน์

2

สาธารณประโยชน์

- พัฒนาโครงข่ายถนน
- พัฒนาทางสัญจรทางเท้า
- พัฒนาสวนสาธารณะ
- พัฒนาโรงเรียนอนุบาล
- พัฒนาโรงพยาบาล

3

ผลดำเนินการพัฒนา

- เกิดการพัฒนาโครงข่ายถนน
- เกิดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย
- สมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน
- สวนสาธารณะและสาธารณูปการที่มีคุณภาพโดยภาคเอกชน
- เทศบาลเมืองมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บภาษี
- ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการลงทุน
- คุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนในพื้นที่

บริษัท โซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.

มาตรการ PUD ภายใต้ (ร่าง) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

01

ขนาดพื้นที่และลักษณะของแปลงที่ดินแต่ละประเภท

อำนาจใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาดแปลงที่ดิน	ลักษณะแปลงที่ดินจำนวน 2 แปลงขึ้นไป
ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.3 - พ.8)	โครงการที่มีขนาดพื้นที่ 20 ไร่ขึ้นไป	การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการดำเนินการโครงการพัฒนาที่มีแปลงที่ดินจำนวน 2 แปลงขึ้นไป ที่ดินทุกแปลงจะต้องเชื่อมติดกัน โดยพื้นที่ส่วนที่เชื่อมต่อกันจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 12 เมตร
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.11 - ย.15)		
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6 - ย.10)	โครงการที่มีขนาดพื้นที่ 50 ไร่ขึ้นไป	
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.5)	โครงการที่มีขนาดพื้นที่ 100 ไร่ขึ้นไป	

สัญลักษณ์
 พื้นที่พัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD)
 แนวเขตที่ดิน
 แปลงที่ดินที่ติดกันจะต้องเชื่อมติดกันไม่น้อยกว่า 12 เมตร

สำนักผังเมืองกทม. (2560). บันทึกหลักและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562. จากเว็บไซต์ <http://plandbangkok.com/pr.html>

มาตรการ PUD ภายใต้ (ร่าง) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

02

เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ

2.1 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

← ปรับขึ้นได้ 3 ระดับ / ปรับลงต่ำสุดได้ถึง ย.1 →

ย.1	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	ย.9	ย.10	ย.11	ย.12	ย.13	ย.14	ย.15
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------

หมายเหตุ : ย.13 ย.14 และ ย.15 สามารถกำหนดค่า FAR ในแต่ละบล็อกที่ดินได้สูงสุดไม่เกิน 1.5 เท่าของ FAR ที่กำหนดไว้เดิม

2.2 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

← ปรับขึ้นได้ 1 ระดับ แต่ไม่เกิน พ.8 / ปรับลงต่ำสุดได้ถึง พ.3 →

พ.3	พ.4	พ.5	พ.6	พ.7	พ.8
-----	-----	-----	-----	-----	-----

หมายเหตุ : พ.7 และ พ.8 สามารถกำหนดค่า FAR ในแต่ละบล็อกที่ดินได้สูงสุดไม่เกิน 1.5 เท่าของ FAR ที่กำหนดไว้เดิม

* อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ภายในโครงการพัฒนา จะต้องมีอัตราส่วนเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น

สำนักผังเมืองกทม. (2560). บันทึกหลักและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562. จากเว็บไซต์ <http://plandbangkok.com/pr.html>

มาตรการ PUD ภายใต (ร่าง) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

02 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ

ผังโครงการเดิม

ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.	ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.
ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.	ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ (FAR) : 16,000 Sq.m.

➔

ผังโครงการใหม่ ตามมาตรการ (PUD)

ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.	ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.
ย.6 FAR : 3.5 6,000 Sq.m.	ย.4 FAR : 2 2,000 Sq.m.

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ (FAR) : 16,000 Sq.m.

**อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ภายในโครงการพัฒนา จะต้องมิตถรรวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น*

จัดทำโดยผู้วิจัย

แนวความคิดสากลอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับมาตรการ PUD

01 Smart Growth

04 Cluster Development

02 Mixed-use Development

05 Neighborhood Concept

03 Superblock Development

06 Affordable Housing

PAS QuickNotes No.22. (2009). A Publication of the American Planning Association. American Planning Association.
 Mandelker, Daniel R. (2007). *New Perspectives on Planned Unit Developments*. American Planning Association.
 American Planning Association. (2006). *Planning and Urban Design Standards*. John Wiley&Sons, Inc.
 Joseph De Chiara, L. K. (1982). *Urban Planning and Design Criteria*. Van Nostrand Reinhold Ltd.

แนวความคิดสากลเกี่ยวกับมาตรการ PUD

1

Smart Growth

- เชื่อมโยงระหว่างการพัฒนาและคุณภาพชีวิต
- ทำให้ชุมชนที่มีอยู่แล้วดีขึ้น
- เน้นการขนส่งมวลชนและการเดินเท้าระหว่างบ้าน ย่านและชุมชน
- การใช้ที่ดินผสมกันระหว่างที่อยู่อาศัย ค้าปลีกค้าส่งไว้ซึ่งที่โล่งและสิ่งแวดล้อม

2

Mixed-Use Development

- การพัฒนาโครงการแบบผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน
- ลดพลังงาน-ประหยัดเวลาในการเดินทางออกจากพื้นที่
- เกิดชุมชนที่พึ่งพาตัวเองได้

ฐานานา บุญประะวีตร. (2551). *การใช้แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)*
 American Planning Association. (2006). *Planning and Urban Design Standards*. John Wiley&Sons, Inc.

แนวความคิดสากลอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับมาตรการ PUD

<p>3</p> <p>Superblock Development</p> <ul style="list-style-type: none"> การรวม Block เล็กๆ ที่อยู่ติดกัน ให้กลายเป็น 1 Block ขนาดใหญ่ ใน Superblock นั้นจะปิดเส้นทางจราจรสำหรับรถโดยรอบ ทำให้ได้พื้นที่ภายในกลับคืนมาสำหรับประกอบกิจกรรมทางสาธารณะเพิ่มขึ้น 	<p>4</p> <p>Cluster Development</p> <ul style="list-style-type: none"> การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบจัดเป็นกลุ่มเพื่อคืนพื้นที่ว่างที่เหลือเป็นสาธารณะ สร้างความหนาแน่นเฉลี่ยเท่ากับมาตรฐานที่กำหนดไว้ 	<p>Road hierarchy in a Superblock model</p> <p>5. Neighborhood Concept</p> <p>AFFORDABLE HOUSING</p>
--	---	---

Aim. (2560). *Public Space พื้นที่สาธารณะ*. สืบค้นเมื่อ 23 กุมภาพันธ์ 2563. จากเว็บไซต์ <https://urbancreature.co/public-space/>
 PAS QuickNotes No.22. (2009). *A Publication of the American Planning Association*. American Planning Association

ภาคผนวก ข-2

เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 2)

การสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 2)

สัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่าย บจม.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค คุณสิรินดา เสนีบุรพทิศ ในวันที่ 2 มีนาคม 2563
วัตถุประสงค์ในการสัมภาษณ์ คือ เพื่อสอบถามความถูกต้องของข้อมูลโครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ (โครงการเดิม) และสอบถามองค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

ประเด็นในการสัมภาษณ์ ได้แก่

- ข้อมูลโครงการสถานภาพปัจจุบัน กรณีศึกษา: โครงการถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่ (โครงการเดิม)
- แนวทางการกำหนดรูปแบบ องค์ประกอบโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
- ความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 2) มีลักษณะ ดังนี้

มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD)

“ คือ มาตรการที่ผสมผสานระหว่าง

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของผังเมืองรวม กับข้อกำหนดเกี่ยวกับ **การจัดสรรที่ดิน** เพื่อเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดิน ที่พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้ตามมาตรฐานที่ภาครัฐกำหนดไว้ สามารถขอ **ผ่อนปรนข้อกำหนดทางผังเมืองรวม** ให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาที่ดิน **ผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดิน** ประเภทอาคาร และความหนาแน่น ตามลำดับการพัฒนาของโครงการระยะยาว ”

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บริษัท ไซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.

วัตถุประสงค์ของมาตรการ PUD

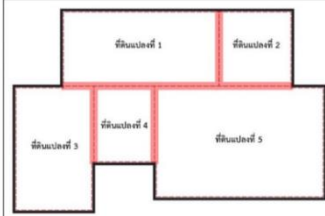


บริษัท ไซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2562). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.

มาตรการ PUD ภายใต้ (ร่าง) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

01 ขนาดพื้นที่และลักษณะของแปลงที่ดินแต่ละประเภท

อำนาจใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาดแปลงที่ดิน	ลักษณะแปลงที่ดินจำนวน 2 แปลงขึ้นไป
ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3 - พ.8)	โครงการที่มีขนาดพื้นที่ 20 ไร่ขึ้นไป	การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการค้าเป็นการโครงการพัฒนาที่มีแปลงที่ดินจำนวน 2 แปลงขึ้นไป ที่ดินทุกแปลงจะต้องอยู่เชื่อมติดกัน โดยพื้นที่ส่วนที่เชื่อมต่อจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 12 เมตร
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.11 - ย.15)	โครงการที่มีขนาดพื้นที่ 50 ไร่ขึ้นไป	
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.6 - ย.10)	โครงการที่มีขนาดพื้นที่ 100 ไร่ขึ้นไป	
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1 - ย.5)	โครงการที่มีขนาดพื้นที่ 100 ไร่ขึ้นไป	



สัญลักษณ์
 □ พื้นที่พัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD)
 □ แนวเขตที่ดิน
 — แปลงที่ดินที่เชื่อมถึงกันจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 12 เมตร

สำนักผังเมืองกทม. (2560). บันทึกหลักและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ, สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562, จากเว็บไซต์ <http://plan4bangkok.com/pr.html>

มาตรการ PUD ภายใต้ (ร่าง) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

02 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ

ผังโครงการเดิม		ผังโครงการใหม่ ตามมาตรการ (PUD)	
ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.	ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.	ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.	ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.
ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.	ย.4 FAR : 2 4,000 Sq.m.	ย.6 FAR : 3.5 6,000 Sq.m.	ย.4 FAR : 2 2,000 Sq.m.

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ (FAR) : 16,000 Sq.m. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ (FAR) : 16,000 Sq.m.

*อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ภายในโครงการพัฒนา จะต้องมีอัตรารวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น

จัดทำโดยผู้วิจัย

มาตรการ PUD ภายใต้ (ร่าง) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

02 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ

2.1 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย



หมายเหตุ : ย.13 ย.14และ ย.15 สามารถกำหนดได้ค่า FAR ในแต่ละบล็อกที่ดินสูงสุดได้ไม่เกิน 1.5 เท่าของค่า FAR ที่กำหนดไว้เดิม

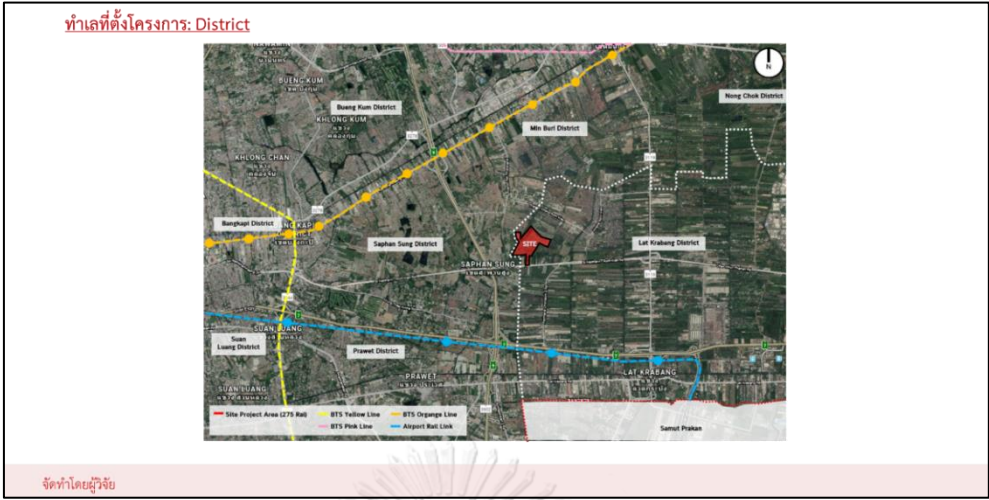
2.2 เกณฑ์การปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม



หมายเหตุ : พ.7 และ พ.8 สามารถกำหนดได้ค่า FAR ในแต่ละบล็อกที่ดินสูงสุดได้ไม่เกิน 1.5 เท่าของค่า FAR ที่กำหนดไว้เดิม

* อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ภายในโครงการพัฒนา จะต้องมีอัตรารวมเท่ากับที่กำหนดไว้เดิมสำหรับที่ดินประเภทนั้น

สำนักผังเมืองกทม. (2560). บันทึกหลักและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ, สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562, จากเว็บไซต์ <http://plan4bangkok.com/pr.html>



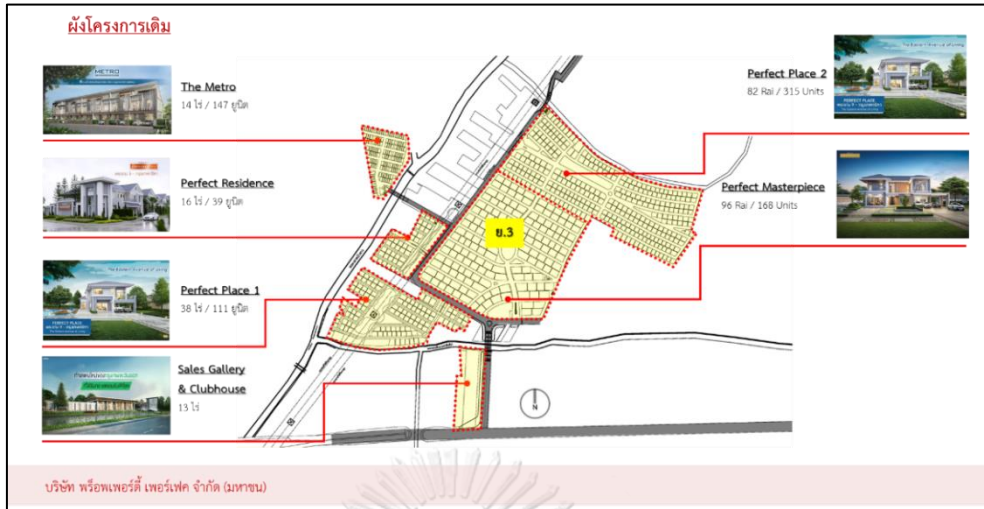
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

- เขตสีเหลือง ย.3
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- FAR : 2
- OSR : 15%

กรณีพัฒนาโครงการตามปกติ					
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (%)	FAR	OSR (%)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
ย.3	480,000	100	2	15	960,000

กรณีพัฒนาโครงการภายใต้มาตรการ PUD					
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (%)	FAR	OSR (%)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
ย.3	-	-	2	15	-
ย.6	-	-	3.5	8.5	-
รวม	480,000	100	-	-	960,000

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4), สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562, จากเว็บไซต์ <http://plandbangkok.com/pr.html>



ตารางสรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม (ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท บ.3		F.A.R. = 2	O.S.R. = 15%	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท บ.3		F.A.R. = 2	O.S.R. = 15%
ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว			สำนักงาน	สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร	
	ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร			สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร	
	ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว				สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร	
	ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม.	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร			สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.		
พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร		โรงแรม	โรงแรมไม่เกิน 50 ห้อง	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร	
	พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.				โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร	
	พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร			โรงแรมเกิน 80 ห้อง	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร	
	พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.			อื่นๆ	ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/อาคารแสดงนิทรรศการ/โรงแรมหรู/สวนสนุก	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร	
	ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร			สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา/อาชีวศึกษา	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร	
	ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 2,500 ตร.ม.	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร			สถานพยาบาล		
ตลาดพื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม.	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร		สถานสงเคราะห์หรือวันเลี้ยงเด็ก	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร			
			สถานสงเคราะห์หรือวันเลี้ยงคนชรา				

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4), สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562, จากเว็บไซต์ <http://plandbangkok.com/pr.html>

ภาคผนวก ข-3 เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 3)

การสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 3)

สัมภาษณ์ผู้อำนวยการฝ่าย บจม.พรีอเพอร์ติ้ เพอร์เพค คุณสิรินดา เสนีบุรพทิศ ในวันที่ 3 เมษายน 2563 วัตถุประสงค์ในการสัมภาษณ์ คือ เพื่อสอบถามความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ เมื่อนำใช้ PUD

ประเด็นในการสัมภาษณ์ ได้แก่

- มาตรการการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ PUD (Planned Unit Development)
- กฎหมาย การตลาด การเงิน การวางผังโครงการ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD
- แนวคิด องค์ประกอบโครงการ อัตราส่วนพื้นที่และพื้นที่ขาย
- การลงทุนและผลตอบแทน

เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 3) มีลักษณะ ดังนี้





การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

- เขตสีเหลือง ย.3
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- FAR : 2
- OSR : 15%

กรณีพัฒนาโครงการตามปกติ					
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (%)	FAR	OSR (%)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
ย.3	480,000	100	2	15	960,000

กรณีพัฒนาโครงการภายใต้มาตรการ PUD					
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (%)	FAR	OSR (%)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
ย.3	-	-	2	15	-
ย.6	-	-	3.5	8.5	-
รวม	480,000	100	-	-	960,000

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4), สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562, จากเว็บไซต์ <http://pland Bangkok.com/pr.html>

ตารางสรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย.6		F.A.R. = 3.5	O.S.R. = 8.5%
ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร	
	ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด		
	ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว		
	ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.		
	ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.		
พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร	
	พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.		
	พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.		
	พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร	
	ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.		
	ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 2,500 ตร.ม.		
	ตลาดพื้นที่เกิน 5,000 ตร.ม.		

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย.6		F.A.R. = 3.5	O.S.R. = 8.5%	
สำนักงาน	สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร		
	สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตร.ม.			
	สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.			
	สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.			
โรงแรม	โรงแรมไม่เกิน 50 ห้อง	1 = เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร		
	โรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง			2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
	โรงแรมเกิน 80 ห้อง			3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
อื่นๆ	ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/อาคารแสดงนิทรรศการ/โรงแรมหรู/สวนสนุก	3 = เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร		
	สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา/อาชีวศึกษา			
	สถานพยาบาล	2 = เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร		
	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก			
	สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา			

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4), สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562, จากเว็บไซต์ <http://pland Bangkok.com/pr.html>

การสำรวจด้านการตลาด

- 01 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่
- 02 ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ
- 03 ธุรกิจโรงแรม
- 04 ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ

* ผู้วิจัยทำการเก็บข้อมูลอยู่ในปี พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2562 (ก่อนเกิดวิกฤตการณ์โควิด-19)

พลสุข นิลจตุรพันธ์. (2562). ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่. วิจัยกรุงศรี.
 พุทธิชาติ ลุนคำ. (2562). ธุรกิจโรงแรม. วิจัยกรุงศรี.
 วิไลรัตน์ ชัยวิภาส. (2561). ธุรกิจศูนย์ดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย. ศูนย์วิจัยการไทย
 BLT. (2562). รร. นานาชาติในไทยบูม เติบโตสูงสุดในอาเซียน. สืบค้นเมื่อ 23 กุมภาพันธ์ 2563, จากเว็บไซต์ <https://www.bltbangkok.com/news/5263>

การสำรวจด้านการตลาด: 1) ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่

- ปี 2562-64 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตในอัตรา 2.5-3.5% ต่อปี
- ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) มีมูลค่า 2.6 ล้านล้านบาทในปี 2561 เพิ่มขึ้น 8.5% จากปี 2560
- สัดส่วนของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่เพิ่มขึ้น จาก 25% ของมูลค่าตลาดค้าปลีกค้าส่งปี 2544 เป็น 61% ในปี 2557
- รูปแบบร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในปัจจุบันมี 5 ประเภท
 - 1) ห้างสรรพสินค้า (Department Store)
 - 2) ดิสคานต์สโตร์ (Discount Store / Hypermarket / Supercenter)
 - 3) ซูเปอร์มาร์เก็ต (Supermarket)
 - 4) ร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store/ Express/ Mini Mart)
 - 5) ร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store)
- ปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ เป็นที่ต้องการของตลาด พบว่ามี 3 ประเด็นสำคัญ
 - 1) บริหารจัดการสมัยใหม่เข้ามาลงทุนธุรกิจค้าปลีกในไทย
 - 2) พฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกสบายมากขึ้น
 - 3) การลงทุนขยายสาขาต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ เพื่อขยายฐานลูกค้า

พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบอุปทานขยายตัวต่อเนื่อง

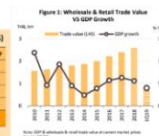
- ▶ พื้นที่ค้าปลีกกว่า **7,938,248** ตร.ม.
- ▶ ศูนย์การค้าเป็นรูปแบบโครงสร้างค้าปลีกที่มีสัดส่วนมากที่สุด
- ▶ ร้านค้าหรือแบรนด์ต่างชาติยังคงหรือขยายเข้ามาเปิดสาขาในประเทศไทย
- ▶ ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 2 เท่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา
- ▶ จำนวนสาขาที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่ชานเมือง
- ▶ โครงสร้างที่เปลี่ยนไปจากการแข่งขันแย่งชิงพื้นที่
- ▶ สิ่งใหม่รูปแบบและบรรยากาศทันสมัย



ที่มา : บริษัท คอลลิเยอร์ส บางกอกเอเซีย จำกัด

Table 3D: Retail Business Growth by Type of Business (%)

	2012	2014	2015	2016	2018-2019
Department Store	3.5	3.5	4.0	4.1	4.0-4.5
Discount Store	2.6	3.8	2.9	3.2	2.5-3.5
Supermarket	8.5	7.5	5.0	6.5	6.0-7.0
Convenience Store	2.0	3.0	3.3	3.4	3.0-3.5
Modern Specialty Store	0.0	3.0	3.4	3.8	3.0-4.0



พลสุข นิลจตุรพันธ์. (2562). ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่. วิจัยกรุงศรี.

การสำรวจด้านการตลาด: 1) ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่



จัดทำโดยผู้วิจัย

การสำรวจด้านการตลาด: 2) ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ

- ปี 2560 โรงเรียนนานาชาติมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย 18-20% ซึ่งมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย 12%
- ปัจจุบันประเทศไทยมีโรงเรียนนานาชาติกว่า 175 โรงเรียน สัดส่วน 2 ใน 3 เป็นโรงเรียนนานาชาติในเขตกรุงเทพมหานคร
- โรงเรียนเหล่านี้จะเปิดสอนตั้งแต่ระดับอนุบาลจนถึงปีที่ 12
- ตัวเลขตลาดรวมของธุรกิจ 60,500 ล้านบาท/ปี แบ่งเป็นมูลค่าตลาดทางตรง 26,000 ล้านบาท/ปี มูลค่าตลาดทางอ้อม 28,000 ล้านบาท/ปี
- ปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ เป็นที่ต้องการของตลาด พบว่ามี 7 ประเด็นสำคัญ
 - 1) คุณภาพหลักสูตร ต้องได้รับมาตรฐานทั้งไทยและต่างชาติ
 - 2) มีความร่วมมือกับโรงเรียนในต่างประเทศที่ได้รับความนิยม
 - 3) ทำเลที่ตั้งของโรงเรียน ต้องสะดวกต่อการเดินทาง
 - 4) ครูผู้สอน ต้องมีจิตวิญญาณความเป็นครู เป็นผู้ถ่ายทอดและพร้อมช่วยเหลือนักเรียนในทุกเรื่อง
 - 5) เทคโนโลยีที่นำมาใช้ในการเรียนการสอน
 - 6) สภาพแวดล้อม อุปกรณ์การเรียนการสอน
 - 7) จุดเด่นของการจัดการเรียนการสอนที่มีจุดเด่นเฉพาะ



โรงเรียนนานาชาติค่าเทอมแพงสุดในกรุงเทพฯ
ระดับมัธยมศึกษาตอนต้นปี 2562-2563

1	โรงเรียนนานาชาติเซนต์สตีเฟ่นส์ กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 960,000 บาท
2	โรงเรียนนานาชาติเซนต์จอร์จส์ กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 851,800 บาท
3	โรงเรียนนานาชาติเซนต์ปีเตอร์ส กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 763,000 บาท
4	โรงเรียนนานาชาติเซนต์มาร์กส์ กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 762,300 บาท
5	โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูว์ส กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 733,155 บาท
6	โรงเรียนนานาชาติเซนต์เดวิดส์ กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 657,540 บาท
7	โรงเรียนนานาชาติเซนต์หลุยส์ กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 627,500 บาท
8	โรงเรียนนานาชาติเซนต์จอร์จส์ กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 575,000-640,000 บาท
9	โรงเรียนนานาชาติเซนต์ปีเตอร์ส กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 534,000 บาท
10	โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูว์ส กรุงเทพฯ	ค่าเทอมต่อปี 516,800 บาท

BLT. (2562). รร. นานาชาติในไทยฯ เติบโตสูงสุดในอาเซียน. สืบค้นเมื่อ 23 กุมภาพันธ์ 2563, จากเว็บไซต์ <https://www.bltbangkok.com/news/5263/>

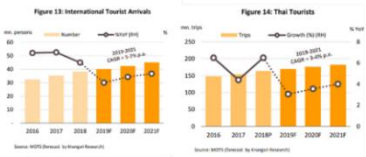
การสำรวจด้านการตลาด: 2) ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ



จัดทำโดยผู้วิจัย

การสำรวจด้านการตลาด: 3) ธุรกิจโรงแรม

- ปี 2562-64 ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตตามภาคท่องเที่ยว โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและ นักท่องเที่ยวไทยจะขยายตัวในอัตราเฉลี่ย 5-7% ต่อปี และ 3-4% ต่อปี
- ด้านอุปสงค์ของธุรกิจโรงแรมจากรายได้ของ นักท่องเที่ยวต่างชาติก่อให้เกิดรายได้คิดเป็นสัดส่วนสูงถึง 65% และนักท่องเที่ยวชาวไทยคิดเป็นสัดส่วน 35%
- นักท่องเที่ยวต่างชาติมีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูงและจำนวนวันพักยาวกว่าคนไทย โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ สิงคโปร์ และ ไต้หวัน)
- ด้านอุปทาน ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมมีศักยภาพกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวและการเดินทางของประเทศ
- ด้านจำนวนห้องพักที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมในปี 2561 อยู่ที่ 2.0 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้น 8.1%
- ปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจโรงแรมเป็นที่ต้องการของตลาด พบว่ามี 4 ประเด็นสำคัญ
 - 1) การเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ
 - 2) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะการปรับปรุง-ขยาย สนามบิน ทั้งทางรถไฟและถนน
 - 3) นโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ
 - 4) ความสำเร็จในการแข่งขันด้านราคาห้องพัก และค่าครองชีพอยู่ในระดับต่ำ



พหุชาติ ลุนคำ. (2562). ธุรกิจโรงแรม. วิจัยกรุงศรี.

การสำรวจด้านการตลาด: 3) ธุรกิจโรงแรม



จัดทำโดยผู้วิจัย

การสำรวจด้านการตลาด: 4) ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ

- ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มที่ในปี 2573 และสังคมผู้สูงอายุ ระดับสุดยอดในปี 2593
- ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย
 - 1) ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ (Nursing Home)
 - 2) ชุมชนผู้สูงอายุ (Retirement Community)
- ธุรกิจ Retirement community เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพสูงกว่า Nursing home แต่ก็มีการแข่งขันสูงจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอที่อยู่อาศัยที่มีการออกแบบสำหรับผู้สูงอายุ
- ธุรกิจ Retirement community ในประเทศไทยยังอยู่ในระยะเริ่มต้น ส่วนใหญ่ดำเนินการโดยรัฐบาลหรือ NGO
- Retirement community ของเอกชนจะมีห้องพักจำนวน 2,600 ห้อง ภายใน 2-3 ปี ซึ่งมีเป้าหมายเป็นผู้สูงอายุกลุ่มที่ไม่พึ่งพิง ผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้สูง
- ปัจจัยที่ทำให้ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุเป็นที่ต้องการของตลาด พบว่ามี 4 ประเด็นสำคัญ
 - 1) ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุ
 - 2) ความเป็นเมืองมากขึ้นนำไปสู่ความเปลี่ยนแปลงด้านไลฟ์สไตล์ และขนาดครอบครัวที่เล็กลง
 - 3) จำนวนผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่โดยลำพังที่เพิ่มสูงขึ้น
 - 4) จำนวนชาวต่างชาติที่เกษียณอายุแล้วพำนักอยู่ในประเทศเพิ่มสูงขึ้น

แนวโน้มธุรกิจสุขภาพและเอลด์แคร์ในไทย

- 🕒 ปรับตัวรองรับสังคมผู้สูงอายุ
- 🏠 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก้าวเข้ามามีบทบาท
- 🏥 ใช้เทคโนโลยีตอบโต้กับผู้บริโภค
- 👨‍⚕️ การพึ่งพิงผู้เชี่ยวชาญเฉพาะตัว
- 🏠 ผู้บริโภคคำนึงถึงคุณภาพของเงินที่จ่าย
- 👨‍⚕️ การเข้าถึงข้อมูลก่อนพบแพทย์
- 👨‍⚕️ ความยั่งยืนในระยะยาว

ที่มา : โพรสเปกต์อสังหาริมทรัพย์ 2019-2020 จากอภทรี, ภาวพิทักษ์

วิไลรัตน์ ชัยวิภาส. (2561). ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุในไทย. ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

การสำรวจด้านการตลาด: 4) ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ



จัดทำโดยผู้วิจัย

แนวทางกำหนดรูปแบบด้านการตลาด เพื่อการปรับผังตามมาตรการ PUD



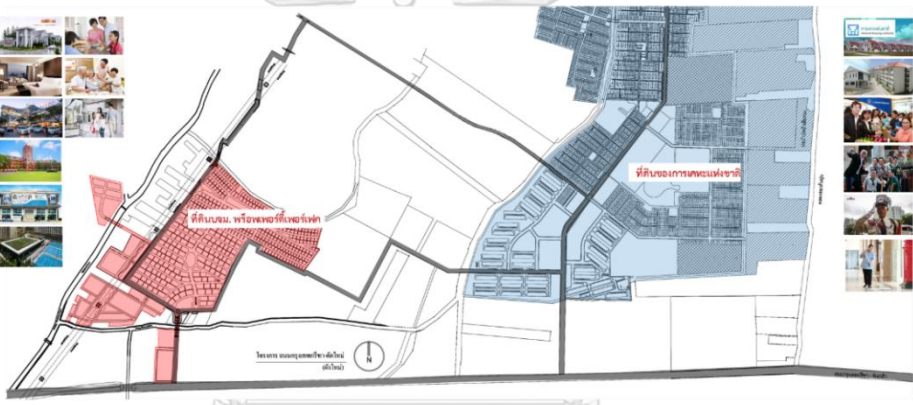

ถนนกรุงเทพกรีฑา (คิดใหม่)
กำลังดำเนินการโยกย้ายออก
ให้หลังบ้านเดียว-ทาวเวอร์



- การขยายตัวโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเชื่อมต่อกับระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ ภาคตะวันออก (EEC)
- การคิดถนนเส้นใหม่กว้าง 6- 10 ช่องจราจร
- การเชื่อมต่อรถไฟฟ้า 3 สาย (สายสีส้ม สายสีเหลือง สายสีชมพู)
- ทำเลอยู่ใกล้สนามบิน และถนนพหลโยธิน (New CBD)
- โครงการบ้านเดี่ยวราคาแพง เริ่มต้นที่ 7-35 ล้านบาทกว่า 1,026 ยูนิต ใน 9 โครงการ
- เบทวีริอัลส์ เมืองไทย
- การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน ภายใต้มาตรการ PUD
- จุดศูนย์รวมธุรกิจของชุมชนระดับกลาง-บน
 - ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่
 - ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ
 - ธุรกิจโรงแรม
 - ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ

สำนักงานวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร. การประชุมเพื่อบูรณาการแนวคิดการจัดทำร่างแผนผัง. สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562, จากเว็บไซต์ <http://plan4bangkok.com/pr.html>
 สิริวิศา เสนิบุรพทิศ, ผู้อำนวยการฝ่าย. บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค.
 สุรเชษฐ กองชีพ, กรรมการผู้จัดการ, ประชาชาติธุรกิจ, บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแตนท์

บริบทโดยรอบ



จัดทำโดยผู้วิจัย

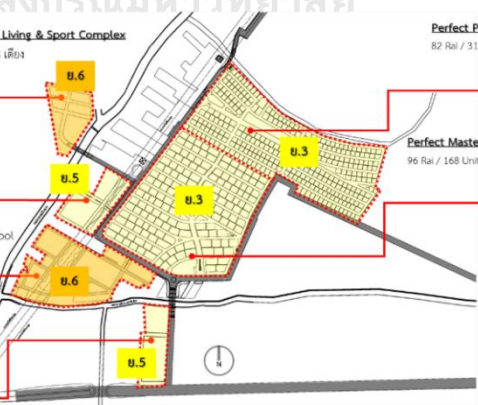
ผังโครงการ PUD

Wellness Living & Sport Complex
14 ไร่ / 78 เตียง

Hotel
16 ไร่ / 78 ห้อง

International School
38 ไร่ / Preschool-High school

Lifestyle Mall
13 ไร่ / 8,000 sqm



Perfect Place 2
82 ไร่ / 315 Units

Perfect Masterpiece
96 ไร่ / 168 Units

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังโครงการ PUD									
แปลง	Program Design	ขนาดที่ดิน		พื้นที่ใช้สอย				สัดส่วนพื้นที่	
		(ไร่)	(ตร.ม.)	Saleable		Non-Saleable		(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)
				(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)		
1	บ้านเดี่ยว (PH-K1)	122	194,656	105,076	27%	91,580	24%	194,656	41%
2	บ้านเดี่ยว (PF-K12)	82	131,312	81,324	21%	49,990	13%	131,312	27%
3	Wellness Living&Sport Complex	14	23,056	5,950	2%	2,550	1%	8,500	5%
4	Hotel (4 Stars)	16	25,760	6,650	2%	2,850	1%	9,500	5%
5	International School (Pre School-Grade12)	39	61,920	8,400	2%	5,600	1%	12,000	13%
6	Lifestyle Mall	13	20,800	5,950	2%	2,550	1%	8,500	4%
-	ถนน-สะพานลอย (เชื่อมระหว่างโครงการ)	14	22,984	-	0%	22,984	6%	22,984	5%
รวม		300	480,488	211,350	55%	153,120	45%	387,454	100%
Total Max. FAR : 960,976 ตร.ม.									

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์การลงทุน และผลตอบแทนทางการเงิน

ผังโครงการ PUD												
แปลง	Program Design	ขนาดที่ดิน		สรุปประมาณการผลตอบแทนโครงการ (ระยะเวลา 15 ปี)								
		(ไร่)	(ตร.ม.)	รายรับ	รายจ่ายก่อน	กำไรสุทธิ	เงินลงทุน	Project IRR	Project NPV @6%	มูลค่าทรัพย์สินเมื่อจบ	GROSS	NET
				(ล้านบาท)	ดอกเบี้ยและภาษี	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(เปอร์เซ็นต์)	(ล้านบาท)	โครงการ Cap @6%	PROFIT
1	บ้านเดี่ยว (PH-K1)	122	194,656	3,864.00	1,614.85	3,864.00	345.85	11.29%	331.84	3,604.66	41.79%	24.49%
2	บ้านเดี่ยว (PF-K12)	82	131,312	2,709.00	1,150.34	2,709.00	254.04	13.05%	276.47	2,456.72	42.46%	25.16%
3	Wellness Living&Sport Complex	14	23,056	734.46	228.51	734.46	60.51	10.31%	81.91	1,126.61	68.89%	51.59%
4	Hotel (4 Stars)	16	25,760	1,386.00	1,170.45	1,386.00	150.00	7.51%	97.09	19,855.92	15.50%	-4.45%
5	International School (Pre School-Grade12)	39	61,920	3,963.69	2,404.85	3,963.69	721.45	12.31%	425.65	9,927.96	39.33%	19.33%
6	Lifestyle Mall	13	20,800	1,499.28	804.18	1,499.28	656.18	11.51%	133.76	133.76	46.36%	29.06%
-	ถนน-สะพานลอย (เชื่อมระหว่างโครงการ)	14	22,984	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม		300	480,488									
Total Max. FAR :				14,156.43	7,373.17	14,156.43	2,168.04	13.11%	269.34	37,105.64	50.88%	29.04%

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ภาคผนวก ข-4
เอกสารประกอบการสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 4)

การสัมภาษณ์ (ครั้งที่ 4)

สัมภาษณ์ผู้ถือครองสิทธิในที่ดิน ผู้พัฒนาโครงการทั้งภาครัฐและเอกชน รวมทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการ PUD ในวันที่ 25-29 พฤษภาคม 2563 ได้แก่

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1) คุณสิรินดา เสนีบุตรพิศ | ผู้อำนวยการฝ่าย บจม.พีร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค |
| 2) คุณณพลพัทธ์ เอี้ยวอ่องพันธ์ | ฝ่ายพัฒนาโครงการ การเคหะแห่งชาติ |
| 3) คุณกิตติกร วิเศษสมน | ผู้อำนวยการส่วนวางผังพัฒนาพื้นที่
สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร |
| 4) อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย | ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง |

ส่วนที่ 1 โดยวัตถุประสงค์ในการสัมภาษณ์ คือ วิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ เมื่อนำใช้มาตรการ PUD ประเด็นในการสัมภาษณ์ ได้แก่

- 1) โอกาสและข้อจำกัดด้านการลงทุน
- 2) โอกาสและข้อจำกัดด้านการดำเนินการ
- 3) ความเป็นไปได้ในการนำใช้มาตรการ
- 4) โอกาสที่ผู้ประกอบการภาครัฐ และภาครัฐวิสาหกิจจะนำใช้มาตรการ PUD

เพื่อสอบถามข้อเสนอแนะในการนำใช้มาตรการ PUD ของผู้ประกอบการภาคเอกชน

ส่วนที่ 2 โดยมีวัตถุประสงค์ในการสัมภาษณ์ คือ เพื่อสอบถามข้อเสนอแนะในการนำใช้มาตรการ PUD ของผู้ประกอบการภาคเอกชน

เอกสารประกอบการสัมมนา (ครั้งที่ 4) มีลักษณะ ดังนี้

ทำเลที่ตั้งโครงการ: District

จัดทำโดยผู้วิจัย

ทำเลที่ตั้งโครงการ: Node

จัดทำโดยผู้วิจัย

โครงข่ายการสัญจร

จัดทำโดยผู้วิจัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)



เขตสีเหลือง ย.3
 - ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
 - FAR : 2
 - OSR : 15%

กรณีพัฒนาโครงการตามปกติ					
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (%)	FAR	OSR (%)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
ย.3	480,000	100	2	15	960,000

กรณีพัฒนาโครงการภายใต้มาตรการ PUD					
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (%)	FAR	OSR (%)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
ย.3	-	-	2	15	-
ย.6	-	-	3.5	8.5	-
รวม	480,000	100	-	-	960,000

(ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4), สืบค้นเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2562, จากเว็บไซต์ <http://plandbangkok.com/pr.html>

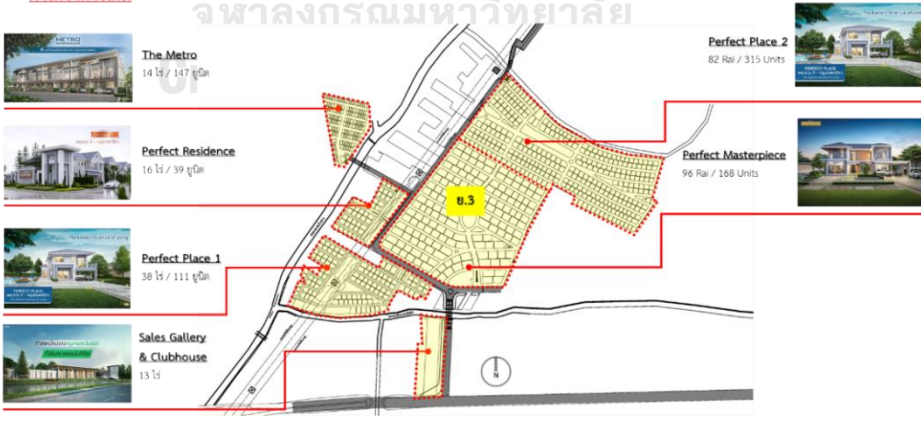
แนวทางกำหนดรูปแบบด้านการตลาด เพื่อการปรับผังตามมาตรการ PUD



- การขยายตัวโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนพิเศษ ภาคตะวันออก (EEC)
- การตัดถนนเส้นใหม่กว้าง 6- 10 ช่องจราจร
- การเชื่อมต่อรถไฟฟ้า 3 สาย (สายสีส้ม สายสีเหลือง สายสีชมพู)
- ทำเลอยู่ใกล้สนามบิน และถนนพหลโยธิน (New CBD)
- โครงการบ้านเดี่ยวราคาแพง เริ่มต้นที่ 7-35 ล้านบาทกว่า 1,026 ยูนิต ใน 9 โครงการ
- เวนูเอริอัล เมืองไทย
- การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน ภายใต้มาตรการ PUD
- จุดศูนย์กลางธุรกิจของชุมชนระดับกลาง-บน
 - ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่
 - ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ
 - ธุรกิจโรงแรม
 - ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ

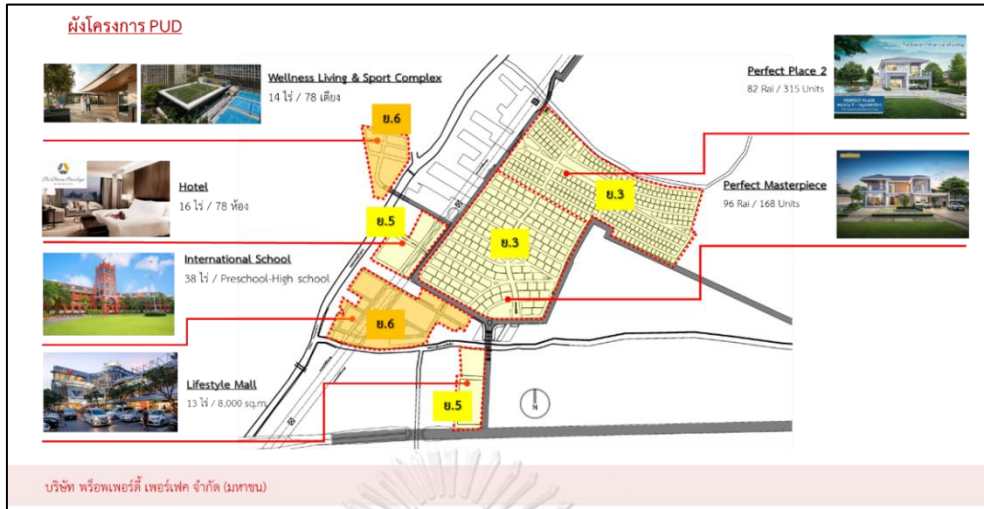
ผังโครงการเต็ม

จพาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- The Metro**: 14 ไร่ / 147 ยูนิต
- Perfect Residence**: 16 ไร่ / 39 ยูนิต
- Perfect Place 1**: 38 ไร่ / 111 ยูนิต
- Sales Gallery & Clubhouse**: 13 ไร่
- Perfect Place 2**: 82 ไร่ / 315 ยูนิต
- Perfect Masterpiece**: 96 ไร่ / 168 ยูนิต

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เชนส์ เฟค จำกัด (มหาชน)



สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังโครงการเดิม

แปลง	Program Design	ขนาดที่ดิน		พื้นที่ใช้สอย				สัดส่วนพื้นที่	
		(ไร่)	(ตร.ม.)	Saleable		Non-Saleable		(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)
				(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)		
1	บ้านเดี่ยว (PM-K1)	122	194,656	105,076	22%	91,580	20%	194,656	41%
2	บ้านเดี่ยว (PP-K12)	82	131,512	81,524	18%	49,990	11%	131,514	27%
3	บ้านทาวนโฮม (ME-K1)	14	25,056	15,854	3%	9,222	2%	25,056	5%
4	บ้านเดี่ยว (PK-K1)	16	25,760	10,556	2%	15,044	3%	25,600	5%
5	บ้านเดี่ยว (PP-K11)	39	61,920	29,440	6%	32,480	7%	61,920	15%
6	พื้นที่สำนักงานชุมชน/ศูนย์รวม	13	20,800	-	0	500	1%	500	4%
-	ถนน+สาธารณูปโภค (เชื่อมระหว่างโครงการ)	14	22,984	-	0	22,984	5%	22,984	5%
รวม		300	480,488	238,230	51%	221,800	49%	460,030	100%

Total Max. FAR : 960,976 ตร.ม.

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

แปลง	Program Design	ขนาดที่ดิน		พื้นที่ใช้สอย				สัดส่วนพื้นที่	
		(ไร่)	(ตร.ม.)	Saleable		Non-Saleable		(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)
				(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)	(ตร.ม.)	(เปอร์เซ็นต์)		
1	บ้านเดี่ยว (PM-K1)	122	194,656	105,076	27%	91,580	24%	194,656	41%
2	บ้านเดี่ยว (PP-K12)	82	131,512	81,524	21%	49,990	15%	131,514	27%
3	Wellness Living&Sport Complex	14	25,056	5,950	2%	2,550	1%	8,500	5%
4	Hotel (4 Stars)	16	25,760	6,650	2%	2,850	1%	9,500	5%
5	International School (Pre School-Grade12)	39	61,920	8,400	2%	5,600	1%	12,000	15%
6	Lifestyle Mall	13	20,800	5,950	2%	2,550	1%	8,500	4%
-	ถนน+สาธารณูปโภค (เชื่อมระหว่างโครงการ)	14	22,984	-	0%	22,984	6%	22,984	5%
รวม		300	480,488	211,350	55%	153,120	45%	387,454	100%

Total Max. FAR : 960,976 ตร.ม.

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์การลงทุน และผลตอบแทนทางการเงิน ของผังโครงการเก่า

ผังโครงการเดิม										
แปลง	Program Design	สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ (ระยะเวลา 15 ปี)								
		รายรับ	รายจ่ายก่อน ดอกเบี้ยและภาษี	กำไรสุทธิ	เงินลงทุน	Project IRR	Project NPV @6%	มูลค่าทรัพย์สินเมื่อจบ โครงการ Cap @6%	GROSS PROFIT	NET PROFIT
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(เปอร์เซ็นต์)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(เปอร์เซ็นต์)	(เปอร์เซ็นต์)
1	บ้านเดี่ยว (PM-K1)	3,864.00	1,614.85	3,864.00	345.85	11.29%	351.84	3,604.66	41.79%	24.49%
2	บ้านเดี่ยว (PP-K12)	2,709.00	1,150.34	2,709.00	254.04	13.09%	276.47	2,456.72	42.46%	25.16%
3	บ้านทาวน์โฮม (ME-K1)	5.59	255.72	558.60	48.96	17.57%	77.77	473.21	45.78%	28.48%
4	บ้านเดี่ยว (PH-K1)	429.00	123.89	429.00	39.74	5.27%	(6.06)	2,249.15	28.88%	11.58%
5	บ้านเดี่ยว (PP-K11)	843.60	247.06	843.60	66.15	4.56%	(27.41)	676.43	29.29%	11.99%
6	พื้นที่สำนักงานชุมชนเมืองสีเขียว	-	-	-	2.78	-	-	-	-	-
-	ถนน+สาธารณูปโภค (เชิงสะพานโพธิ์เสถียร)	-	-	-	17.24	-	-	-	-	-
รวม		7,851.19	3,391.85	8,404.20	774.74	10.34%	130.52	9,460.17	37.64%	20.34%

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์การลงทุน และผลตอบแทนทางการเงิน เมื่อนำใช้มาตรการ PUD

ผังโครงการ PUD												
แปลง	Program Design	ขนาดที่ดิน		สรุปประมาณการกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ (ระยะเวลา 15 ปี)								
		(ไร่)	(ตร.ม.)	รายรับ	รายจ่ายก่อน ดอกเบี้ยและภาษี	กำไรสุทธิ	เงินลงทุน	Project IRR	Project NPV @6%	มูลค่าทรัพย์สินเมื่อจบ โครงการ Cap @6%	GROSS PROFIT	NET PROFIT
				(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(เปอร์เซ็นต์)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(เปอร์เซ็นต์)	(เปอร์เซ็นต์)
1	บ้านเดี่ยว (PM-K1)	122	194,656	3,864.00	1,614.85	3,864.00	345.85	11.29%	351.84	3,604.66	41.79%	24.49%
2	บ้านเดี่ยว (PP-K12)	82	131,512	2,709.00	1,150.34	2,709.00	254.04	13.09%	276.47	2,456.72	42.46%	25.16%
3	Wellness Living&Sport Complex	14	23,056	734.46	228.51	734.46	60.51	10.51%	81.91	1,126.61	68.89%	51.59%
4	Hotel (4 Stars)	16	25,760	1,386.00	1,170.45	1,386.00	150.00	7.51%	97.09	19,853.92	15.55%	-4.45%
5	International School (Pre School-Grade12)	39	61,920	3,963.69	2,404.85	3,963.69	721.45	12.51%	425.65	9,927.96	39.53%	19.53%
6	Lifestyle Mall	13	20,800	1,499.28	804.18	1,499.28	636.18	11.51%	133.76	133.76	46.56%	29.06%
-	ถนน+สาธารณูปโภค (เชิงสะพานโพธิ์เสถียร)	14	22,984	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม		300	480,488	14,156.43	7,373.17	14,156.43	2,168.04	13.11%	269.34	37,105.64	50.88%	29.04%
		Total Max. FAR :										

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

บรรณานุกรม

- APA. (2006). *Planning and Urban Design Standards*: John Wiley&Sons, Inc.
- BANGKOK, B. (2019). รร. นานาชาติในไทยบูม เด็บโตสูงสุดในอาเซียน. Retrieved from <https://www.bltbangkok.com/news/5263/>
- Joseph De Chiara, L. K. (1982). *Urban Planning and Design Criteria*: Van Nostrand Reinhold Ltd.
- Mandelker, D. R. (2007). New Perspectives on Planned Unit Developments. *American Planning Association*, 230-289.
- กองนโยบายและแผนงาน. (2554). บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2554. 4.
- กองผังเมืองเฉพาะ. (2552). คู่มือการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ: กรมโยธาธิการและผังเมือง.
- การเคหะแห่งชาติ. พิพิธภัณฑสถานเหมือน การเรียนรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย. Retrieved from http://housingvm.nha.co.th/VM_5.html
- กมลทลพิพย. (2561). เอกสารประกอบการเรียนการสอน มาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชน.
- คอร์ปอเรชั่น, บ. เ.-เ. (2561). รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการศึกษาความเป็นไปได้การพัฒนาที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ตามเส้นทางโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Transit-Oriented Development : TOD) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระยะที่ 2 ภายใต้พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556. การเคหะแห่งชาติ.
- โชติจินดา, บ. (2561). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์มาตรการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (PUD). สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร.
- ฝ่ายวิจัยงานก่อสร้าง. (2531). มาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชน: การเคหะแห่งชาติ.
- พัชรา. (2562). ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล.
- พุทธชาติ. (2562). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2562-64 ธุรกิจโรงแรม.
- พลสุข. (2562). ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่. วิจัยกรุงศรี.
- เพอร์เฟค, บ. พ. (2548-2561). รายงานประจำปี.
- เพอร์เฟค, บ. พ. (2560). พระราม 9 – กรุงเทพกรีฑา ความสมบูรณ์แบบของการอยู่อาศัยแห่งใหม่. Retrieved from <https://pf.co.th/blog/home-discovery/home-highlight/2017/11/13/rama9-krungtheepkreetha/>
- เพอร์เฟค, บ. พ. (2562). รายการต้นทุนพัฒนาโครงการ.
- ภานินี. (2559). การเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุนพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปาน

กลาง ตามมาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ 3 ราย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. (2562). ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร. เมื่อเหล่า DEV ชื่นนำ ฟุ่งตรงไป "กรุงเทพกรีฑาตัดใหม่" ที่มีอะไรดี? (2019). Retrieved from www.realist.co.th/blog/ศรีนครินทร์-ร่วมเกล้า-2019/

ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พ.ศ. Retrieved from <http://plan4bangkok.com/วิไลรัตน์>. (2561). ธุรกิจศูนย์ดูแลผู้สูงอายุในไทย.

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. (2562). บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. Retrieved from https://drive.google.com/file/d/1A3fNS0AF_d_kHb5tFEQtjpHeK-2-BXR1/view

สำนักมาตรฐานผังเมือง. คู่มือกฎหมายอาคารที่เกี่ยวข้องกับงานผังเมือง: กรมโยธาธิการและผังเมือง. อภิชาติ. (2562). เอกสารประกอบการเรียนการสอน *Basic Principles of "Highest and best used"*. กรุงเทพมหานคร.

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	จักรกฤษ วิสุทธินันท์
วัน เดือน ปี เกิด	26 เมษายน 2533
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	มัธยมศึกษา โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
ที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 6 ซอยรามคำแหง 50 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร 10240
ผลงานตีพิมพ์	สารศาสตร์ฉบับที่ 13/2563. เกณฑ์มาตรฐานการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ภายใต้ มาตรการ PUD: กรณีศึกษา สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ดิ.ซี. ประเทศสหรัฐอเมริกา และสำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย.



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY