

บทคัดย่อ

จากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ในประเด็นของอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR: floor area ratio) ตามที่ได้ระบุไว้ มีอัตราส่วนที่ลดลงเมื่อเทียบกับข้อกำหนดในฉบับก่อน การลดลงของอัตราส่วนนี้ทำให้ปริมาณพื้นที่อาคารเปลี่ยนไป เนื่องจากพื้นที่ในการขายลดลง อย่างไรก็ตาม ได้มีเงื่อนไขพิเศษสำหรับพื้นที่ 6 พื้นที่ในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พาณิชยกรรม 3 พาณิชยกรรม 4 พาณิชยกรรม 5 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 8 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 9 และ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 10 ระบุไว้ว่าหากเจ้าของที่ดินจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต จะทำให้ผู้ประกอบการสามารถสร้างเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินได้ แต่ต้องไม่เกินค่าที่กฎหมายได้กำหนด ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการมีช่องทางที่จะเพิ่มพื้นที่อาคารรวมและผลตอบแทนโครงการได้ เมื่อมองสถานการณ์ในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยได้เติบโตอย่างรวดเร็ว ผู้วิจัยจึงตั้งคำถามว่าจากกฎกระทรวงฉบับใหม่ในส่วนของการเพิ่มพื้นที่อาคารรวม จะสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับการเพิ่มพื้นที่ขายของอาคารชุดพักอาศัยได้อย่างไร เพราะข้อกำหนดดังกล่าวได้บังคับใช้กับอาคารพาณิชย์และอาคารสาธารณะเท่านั้น

การศึกษานี้ได้มุ่งศึกษาข้อกำหนดในการควบคุมพื้นที่อาคารในกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ที่จะพัฒนาในรูปแบบของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในอาคารชุดพักอาศัย โดยใช้การวิจัยในเชิงสำรวจ การทำแบบจำลองโครงการ และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ โดยคาดการณ์ว่าผลที่ได้จากการศึกษา คือ (1) นำเสนอแนวทางในการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดที่เหมาะสมกับข้อจำกัดด้านกฎหมายในปัจจุบัน ซึ่งมีผลตอบแทนที่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภค (2) สามารถเพิ่มพื้นที่สาธารณะหรือพื้นที่โล่ง เพื่อลดความแออัดของอาคารตามนโยบายการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานคร (3) เสนอแนะแนวทางแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมฉบับใหม่ ที่เกิดผลดีต่อทั้งส่วนรวมและผู้ลงทุนโครงการ โดยการประยุกต์ใช้ข้อบังคับดังกล่าวกับอาคารชุดพักอาศัยจะทำให้ผู้ประกอบการสามารถทำกำไรได้มากขึ้นด้วยการเพิ่มพื้นที่ในการขาย จากจำนวนชั้นและจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้น จึงสามารถปรับลดต้นทุนต่อหน่วยของผู้ประกอบการลดลงได้ แต่ผลตอบแทนเท่าเดิม นอกจากจะเป็นการปฏิบัติ ตามกฎหมายที่

ถูกต้องแล้ว การที่ผู้ประกอบการจัดให้มีพื้นที่โล่งในที่ดินที่ขออนุญาตยังสอดคล้องกับนโยบายของ
กรุงเทพมหานครที่ต้องการลดความแออัดของอาคารในตัวเมืองได้อีกด้วย

Abstract

According to the Ministerial Regulation on Bangkok City Plan 2006 (B.E. 2549), the ratio of the total floor area of buildings to the size of the land (FAR: Floor Area Ratio) is decreased, compared to the ratio specified in the previous regulation. This decrease in the ratio has an impact on the total floor area of buildings, since the area for sale is reduced. However, there is a special condition for six areas within the total city plan area of Bangkok Metropolitan, which are the pieces of land typed commercial area 3, commercial area 4, commercial area 5, residential area 8, residential area 9, and residential area 10. It is stated that if the landlord provides open space for public use on the piece of land applied for a license, the building built on that piece of land can have the increased Floor Area Ratio, but shall not exceed the ratio allowed by law. Such special condition allows the developer to have an opportunity to increase the Floor Area Ratio and the return on investment of the project. From survey found that, real estate business, especially condominiums, has a very high growth rate. Therefore, the researcher is questioning how the condition of increasing buildings' total floor area specified the new Ministerial Regulation can be applied to an increase in condominiums' area for sale.

This objective of this study is to examine the regulations concerning restrictions on the size of buildings specified in the New City Plan Regulation, in order to develop the Floor Area Ratio for condominiums. This study employs survey-based research, project modeling, and project feasibility study. The expected results of this study are: (1) to present the guidelines for increasing condominiums' area, which are suitable for the current legal restrictions and provide direct benefits for both business operators and consumers; (2) to be able to increase public space or open space in order to reduce building congestion in accordance with the city development policy of Bangkok Metropolitan Administration; (3) to recommend the guidelines for amending the new Ministerial Regulation on the City Plan, which is beneficial to both the public and

project investors. Applying such regulation to condominiums will enable the developers to gain more profits by increasing the area for sales from the increased number of floors and rooms, resulting in lower unit cost for the investors while the return is the same. Additionally, other than direct benefit that developers gain from the investment, the reduction in urban density also bring fruitful benefits to social publicity.