

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 ระบุว่าหากเจ้าของที่ดินจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต 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