บทที่ 2

ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยนี้ เน้นการศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์ถึงผลกระทบและความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ เพื่อนำไปใช้เป็นข้อเสนอแนวทางการพัฒนาโครงการอาคารชุด โดยแบ่งประเด็น คือ

1. ศึกษากฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องด้านประโยชน์และข้อจำกัดในการใช้ที่ดิน ตามนโยบายการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครที่มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการพัฒนาโครงการอาคารชุด ได้แก่
   1) กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
   2) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549
2. ศึกษากฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการอาคารชุดในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
3. ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในการพัฒนาโครงการอาคารชุด

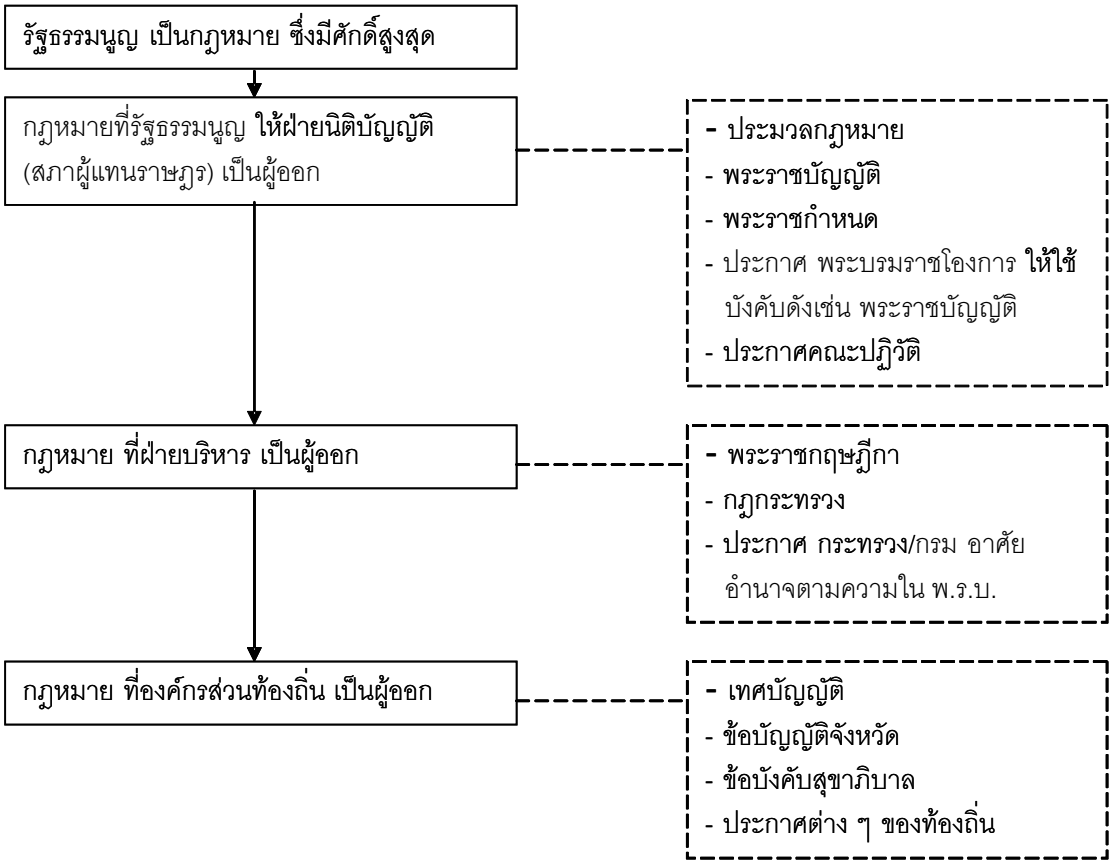
2.1 การศึกษากฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องด้านประโยชน์และข้อจำกัดในการใช้ที่ดินตามนโยบายการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร

ในการวิจัยครั้งนี้เน้นการศึกษาความเข้าใจในกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการอาคารชุดในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ทั้งที่ได้รับผลกระทบจากกฎหมายที่ใช้ในอดีต และกฎหมายที่มีการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน ซึ่งมีผลต่อความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ ทั้งด้านกายภาพและการเงินของโครงการซึ่งมีผลซึ่งกันและกัน ในขณะที่ธุรกิจการก่อสร้างอาคารชุดเริ่มขยายตัวอย่างรวดเร็วมีผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ เกิดขึ้น ปัญหาที่ตามมาเริ่มมีความซับซ้อนและเกี่ยวข้องกับสังคม เศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง ทำให้รัฐบาลต้องออกกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ เพื่อควบคุมและลดปัญหาที่เกิดขึ้น แต่ในการปรับปรุงกฎหมายนั้น มีผลกระทบทั้งในด้านบวกและด้านลบแตกต่างกันออกไป

รูปลักษณะของกฎหมายซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการออกแบบทางสถาปัตยกรรม จะมีการออกกฎหมายซึ่งเป็นได้ในการบังคับใช้ควบคุมดูแลด้วยกัน คือ พระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และเทศบัญญัติหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น

ภาพที่ 2.1

ลำดับความสำคัญระหว่างกฎหมายต่าง ๆ



จากการลำดับความสำคัญระหว่างกฎหมายต่าง ๆ นั้นจะทราบถึงภาพรวมของกฎหมายที่อยู่ในพระราชบัญญัติจะเป็นกฎหมายที่กล่าวถึงแนวทาง และวิธีในการควบคุมการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการและเหตุผลของกฎหมายโดยภาพรวม ในขณะที่พระราชกฤษฎีกาเป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการประกาศใช้บังคับกฎหมายตามพระราชบัญญัติสำหรับกฎกระทรวง และเทศบัญญัติหรือข้อบัญญัติ จะทำหน้าที่เป็นกฎหมายลูกโดยมีกฎกระทรวงมีขอบเขตในการควบคุมหรือบังคับใช้โดยทั่วไปทุกพื้นที่ หรือเฉพาะบางพื้นที่แล้วแต่กรณี ส่วนเทศบัญญัติหรือ

ข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น จะมีขอบเขตในการควบคุมหรือบังคับใช้เฉพาะในส่วนพื้นที่การปกครองท้องถิ่นเท่านั้น

การศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับในการพัฒนางานออกแบบทางสถาปัตยกรรมประเภทอาคารชุดในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พบว่า มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่หลายฉบับและมีผลกระทบแตกต่างกันออกไป โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. ศึกษากฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เพื่อทราบถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทไว้ ทั้งในด้านประเภทการใช้สอยอาคารและประเภทตามลักษณะอาคาร โดยแยกตามหมายเลขที่ดิน เช่น ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.1 ถึงหมายเลข 2.69 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้มให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นต้น

2. ศึกษากฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 เพื่อทราบถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทไว้ ทั้งในด้านประเภทการใช้สอยอาคารและประเภทตามลักษณะอาคาร

โดยการจัดผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองที่น่าอยู่ มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีบริการพื้นฐานทางสังคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ อย่างเพียงพอและได้มาตรฐาน มีระบบคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมของชาติและเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ วิทยาการการบริหาร และการปกครองของประเทศ

2.1.1 <u>ข้อกำหนดที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในการก่อสร้างอาคาร</u>

แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงจากการออกกฎหมายฉบับใหม่สามารถแยกประเด็นดังนี้

1. ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินน้อยลงจากผังเมืองเดิม คือ เดิมในกฎกระทรวงฉบับที่ 414 จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น 13 ประเภท ร่างผังเมืองรวมฉบับใหม่มี 10 ประเภท

2. เปลี่ยนรูปแบบการแบ่งประเภทการใช้ที่ดินและการกำหนดบริเวณ โดยยกตัวอย่างตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

เปรียบเทียบรูปแบบการแบ่งประเภทการใช้ที่ดินและการกำหนดบริเวณ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 414		ผังเมืองรวม กทม. (ปรับปรุงครั้งที่ 2)	
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) ใช้ระบบหมายเลขประเภท.ลำดับหมายเลขบริเวณ เช่น 3.1 ถึง 3.50	จำแนกเป็น 2 ระดับ	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) ใช้ระบบอักษรย่อ.หมายเลขประเภท-ลำดับหมายเลขบริเวณ เช่น ย.8-1 ถึง ย.10-18	จำแนกเป็น 3 ระดับ (ย.8 ย.9 ย.10)
พาณิชยกรรม (สีแดง) ใช้ระบบหมายเลข ประเภท. ลำดับหมายเลขบริเวณ เช่น 4.1 ถึง 4.62	จำแนกเป็น 2 ระดับ	พาณิชยกรรม (สีแดง) ใช้ระบบอักษรย่อ.หมายเลขประเภท-ลำดับหมายเลขบริเวณ เช่น พ.1-1 ถึง พ.5-7	จำแนกเป็น 5 ระดับ (พ.1 พ.2 พ.3 พ.4 พ.5)

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2549.

เพื่อทราบถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทไว้ทั้งด้านประเภทการใช้สอยอาคารและประเภทตามลักษณะอาคาร ด้านประเภท เช่น ที่ดินประเภท ย.5 ถึง ย.7 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้มให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นต้น และทราบถึงข้อจำกัดในด้านอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และอัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน โดยมีรายละเอียด ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 2.2

สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

ผังเมือง	ประเภทการใช้ที่ดิน	ร้อยละของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น	FAR ไม่เกิน	OSR ไม่น้อยกว่า (ร้อยละ)
ทะแยงเขียว	ก.1	10	1:1	40
	ก.2	10	1:1	40

ตารางที่ 2.2 (ต่อ)

ผังเมือง	ประเภทการใช้ที่ดิน	ร้อยละของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น	FAR ไม่เกิน	OSR ไม่น้อยกว่า (ร้อยละ)
สีเขียว	ก.3	10	1:1	40.0
	ก.4	10	2:1	15.0
สีเหลือง	ย.1	10	1:1	40.0
	ย.2	10	1.5:1	20.0
	ย.3	10	2.5:1	13.0
	ย.4	10	3:1	10.0
สีส้ม	ย.5	10	4:1	7.5
	ย.6	10	4.5:1	6.5
	ย.7	10	5:1	6.0
สีน้ำตาล	ย.8	10	6:1	5.0
	ย.9	10	7:1	4.5
	ย.10	10	8:1	4.0
สีแดง	พ.1	10	5:1	6.0
	พ.2	10	6:1	5.0
	พ.3	10	7:1	4.5
	พ.4	10	8:1	4.0
	พ.5	10	10:1	3.0
สีน้ำตาลอ่อน	ศ.1	10	3:1	10.0
	ศ.2	10	4:1	7.5
สีม่วง	อ.1	10	2:1	15.0
	อ.2	10	1.5:1	20.0
เม็ดมะปราง	อ.3	10	1:1	40.0

ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2549

ข้อกำหนดต่าง ๆ มีผลต่อการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่แตกต่างกันออกไปโดย มุ่งเน้นตามนโยบายการพัฒนาผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร ในแต่ละด้าน เช่น ด้านความหนาแน่นของอาคารในตัวเมือง หรือการเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพื่อประโยชน์ด้านสภาพแวดล้อม เป็นต้น โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ข้อกำหนดเกี่ยวกับความมากน้อยในการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ก่อสร้างอาคารต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (FAR: floor area ratio) ซึ่งจากเดิมข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ได้กำหนดให้สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่ไว้ว่า อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกันไม่เกิน 10 ต่อ 1 แต่เนื่องจากได้มีการออกกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครขึ้น เพื่อควบคุมอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ก่อสร้างต่อพื้นที่แปลงที่ดิน โดยอัตราส่วนพื้นที่นั้นขึ้นอยู่กับลักษณะในแต่ละพื้นที่ สำหรับบริเวณต่าง ๆ ที่กำหนดเป็นสีต่าง ๆ รวม 10 สี เป็นบริเวณต่าง ๆ มีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินมากน้อยแตกต่างกันออกไปกว่า 27 ประเภท โดยให้ชื่อบริเวณต่าง ๆ เป็นตัวหนังสือ เช่น ย.1-ย.10 พ.1-พ.5 เป็นต้น จะเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นในกรุงเทพมหานครภายหลังการออกกฎหมายนั้น มีผลให้การก่อสร้างได้อาคารที่มีพื้นที่น้อยลงจากเดิม โดยมีวัตถุประสงค์ของการกำหนด FAR คือ

1) เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากรและกิจกรรมให้สอดคล้องกับโครงสร้างพื้นฐาน

2) เพื่อให้การบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้เหมาะสมและเพียงพอต่อจำนวนประชากร

3) เพื่อลดปัญหาการจราจรในพื้นที่ที่มีโครงข่ายถนนที่ไม่ได้มาตรฐาน

4) เพื่อป้องกันการปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมที่ดีของบริเวณที่อยู่อาศัย

5) เพื่อป้องกันการพัฒนาเมืองที่มีความหนาแน่นในพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ที่มีปัญหาทางกายภาพ

นอกจากนั้น ข้อกำหนดดังกล่าวได้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมแก่นักพัฒนาโครงการ คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในประเภท พ.3 พ.4 พ.5 ย.8 ย.9 และย.10 ให้มี FAR เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 20 ในกรณีเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการ

ได้จัดให้มีพื้นที่โล่งหรือพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งหรือพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

2. ข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราส่วนที่ว่าง (OSR: open space ratio) ในแปลงที่ดิน ตามผังเมืองฉบับใหม่เปลี่ยนแปลงจากคำจำกัดความของอัตราส่วนที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมในการก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ ในแนวที่ดิน เช่น ในบริเวณ พ.2 กำหนดให้อัตราส่วนที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 เป็นต้น ซึ่งหมายความว่า ต้องมีพื้นที่ว่างเป็นอัตราส่วนเปอร์เซ็นต์ต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นทุกหลังในแปลงที่ดินเดียวกัน ไม่ใช่ต่อพื้นที่แปลงที่ดิน

โดยมีวัตถุประสงค์ของการกำหนด OSR คือ

1) เพื่อกำหนดความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สัมพันธ์กับพื้นที่โล่งว่าง

2) เพื่อให้มีพื้นที่โล่งว่างเพียงพอต่อการลำเลียงผู้อยู่ในอาคารลงมายังพื้นที่ดินในกรณีการเกิดอุบัติภัย เช่น เพลิงไหม้

3) เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีของอาคาร เช่น การรับแสงแดด การไหลเวียนของอากาศ

4) เพื่อส่งเสริมให้เมืองมีภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมที่สวยงาม

2.1.2 <u>ผลกระทบของร่างผังเมืองใหม่ต่อการสร้างอาคารในบางบริเวณ</u>

1. บริเวณพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดไปจากเดิม ยกตัวอย่างเช่น บริเวณที่อยู่ในพื้นที่สีเหลือง ปัจจุบันก่อสร้างอาคารหอพัก อาคารชุดได้ถึง 10,000 ตารางเมตร สูงไม่เกิน 23 เมตร อยู่ติดถนนกว้างเกิน 6 เมตร และสร้างได้ 10 เท่า ของที่ดิน ซึ่งตามผังเมืองใหม่ต้องอยู่ติดถนนกว้างเกิน 30 เมตร และสร้างได้เพียง 2.5 เท่าของที่ดิน และต้องมีที่ว่าง(OSR)ไม่น้อยกว่า 12.5% ของพื้นที่ก่อสร้างอาคารทั้งหมดด้วย เป็นต้น

2. ผลกระทบต่อการสร้างอาคารชุดขนาดใหญ่ ข้อกำหนดหลายอย่างที่ทำให้เข้าใจว่าสร้างอาคารสูงได้ แต่เมื่อดูในรายละเอียดจะพบว่า ที่ดินส่วนใหญ่ไม่สามารถนำมาพัฒนาเป็นอาคารขนาดใหญ่ได้เพราะขนาดถนนไม่ได้ระยะตามที่กำหนด และอีกประเด็น คือ อัตราพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร ยิ่งอาคารมีพื้นที่มากพื้นที่ว่างต้องเพิ่มมากขึ้นด้วย เช่น อาคารขนาดใหญ่สูง20-30 ชั้น ในเมืองตามผังเมืองใหม่ต้องมีพื้นที่ว่าง 2-3 ไร่ ซึ่งเป็นไปได้ยากในทางปฏิบัติ

3. บริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดให้ใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างได้มากกว่าเดิม ตามร่างผังเมืองใหม่ที่กำลังปรับปรุงเพื่อใช้ในเร็วนี้ ได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สามารถก่อสร้าง

อาคารที่พักอาศัยได้ทั้งตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารอยู่อาศัยรวม เช่น หอพัก อาคารชุด คอนโดมิเนียม ได้ จากตอนแรกที่สร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเท่านั้น

4. บริเวณที่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ได้มากกว่าเดิมเป็นพิเศษ ซึ่งปัจจุบันบริเวณนี้สร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเท่านั้น แต่ตามร่างฉบับใหม่นี้กำหนดให้สร้างที่พักอาศัยประเภทต่อไปนี้ได้ คือ ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารอยู่อาศัยรวม เช่น หอพัก แฟลต อาคารชุด คอนโดมิเนียม ได้ถึง 10,000 ตารางเมตร

กล่าวโดยสรุปคือ กฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งฉบับเก่าที่ยังใช้ในปัจจุบันและข้อกำหนดที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น มีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มพื้นที่อาคาร โดยมุ่งประเด็นที่ข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ที่เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ประกอบการ โดยการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินได้ มีผลต่อพื้นที่ปริมาณพื้นที่ขายของโครงการ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญอย่างมากในการประมาณการผลตอบแทนโครงการของนักลงทุนมีผลต่อการริเริ่มโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท หอพัก อพาร์ตเมนท์ และอาคารชุดคอนโดมิเนียมเป็นอย่างมาก เนื่องจากแนวโน้มผู้ประกอบการที่ต้องการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น แต่โดยปัญหาที่ต้องเพิ่มอัตราส่วนที่โล่งและการพัฒนาที่มีข้อจำกัด อาจมีผลทำให้ลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทนี้ จะต้องซื้อในราคาที่สูงกว่าเดิม หรือผู้ลงทุนที่ต้องลงทุนในส่วนของราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น แต่มีพื้นที่ในการก่อสร้างอาคารที่ลดลง สังเกตได้จากรูปแบบอาคารมีการจำกัดพื้นที่ต่าง ๆ มากขึ้น ก่อให้เกิดความหลากหลายของรูปแบบอาคารในแต่ละพื้นที่อีกด้วย เนื่องจากความต้องการในการพัฒนาการจัดการพื้นที่ในตัวเมืองกรุงเทพมหานครให้ดีขึ้น

2.2 <u>การศึกษากฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการอาคารชุดในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร</u>

กฎหมายควบคุมการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอาคารชุด ได้แก่

1. ศึกษาพระราชบัญญัติ อาคารชุด(ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 เพื่อทราบถึงการจดทะเบียนอาคารชุด กรรมสิทธิ์ห้องชุดการจดทะเบียนสิทธิ และนิติบุคคลอาคารชุด

2. ศึกษาพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร(ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 เพื่อทราบถึงประโยชน์ด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ตลอดจนการอื่นที่จำเป็น โดยคำแนะนำของ

คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด ลักษณะทางกายภาพของอาคาร เช่น ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร เป็นต้น

3. ศึกษากฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เกี่ยวกับ ลักษณะอาคารและส่วนต่าง ๆ ภายนอกอาคาร เช่น พื้นที่ภายในอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร เป็นต้น

4. ศึกษากฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) เพื่อทราบถึงการกำหนดระยะห่างในการก่อสร้างอาคารใกล้กับอาคารอื่นในที่ดินที่มีเจ้าของคนเดียวกัน เพื่อให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินได้มากขึ้นจากเดิมที่ใช้ประโยชน์ได้ค่อนข้างจำกัด

5. ศึกษากฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) เกี่ยวกับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อทราบถึง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

6. ศึกษาข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 เพื่อทราบถึงแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

กล่าวโดยสรุปว่า การศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการอาคารชุดนั้น คือ การศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายกายภาพของอาคาร หรือลักษณะภายนอกอาคารต่าง ๆ ได้แก่ พื้นที่อาคาร ความสูง ขนาดอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวระยะร่นต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งมีผลต่อความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ที่สอดคล้องต่อนโยบายการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานคร ในการควบคุมอาคาร

2.3 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในการพัฒนาโครงการอาคารชุด

ความเป็นไปได้ของโครงการ ประกอบไปด้วย

1. ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจและการเงิน
2. ความเป็นไปได้ด้านการออกแบบ
3. ความเป็นไปได้ด้านการตลาด

2.3.1 ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจและการเงิน

การวัดความคุ้มค่าของโครงการ สามารถแยกประเด็นได้ ดังนี้

1. การกำหนดต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ

การก่อสร้างที่พักอาศัยอื่น ๆ นั้น ผู้ผลิตจะสามารถลดต้นทุนของที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างเฉลี่ยต่อหน่วยได้ แต่อาคารชุดนั้นจำเป็นต้องเพิ่มต้นทุนในด้านการก่อสร้าง เช่น การใช้เครื่องจักร และอุปกรณ์ต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้ทำให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้นและมีความแตกต่างกันโดยขึ้นอยู่กับว่าการสร้างโครงการนั้นเป็นโครงการระดับใด และมีทำเลที่ตั้งอยู่ที่ใด อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการและเอกชนที่มีแผนการทำโครงการอาคารชุด จะให้ความสนใจแก่ผู้มีรายได้ระดับกลางและระดับสูง เนื่องจากผลดีด้านกำไร นอกจากนี้แล้วราคาที่ดินในชุมชนย่านใจกลางเมืองที่มีราคาค่อนข้างสูงจะเป็นอีกปัจจัยที่บังคับให้ผู้ประกอบการต้องสร้างโครงการที่สนองตอบความต้องการของผู้บริโภคที่มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงเพราะฉะนั้นการลงทุนในการพัฒนาโครงการอาคารชุดจึงสามารถดึงดูดความสนใจจากนักลงทุน โดยอาจวางแผนประหยัดด้านการจัดสรรสาธารณูปโภคหรือมีการศึกษาถึงขนาดที่ดินราคาและประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่มากขึ้น

บทบาทของสถาบันทางการเงินต่ออาคารชุด

ตัวอย่างสถาบันการเงินที่เป็นแหล่งเงินสำหรับการลงทุนโครงการ เช่น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทการเงิน บริษัทประกันภัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น โดยการสนับสนุนทางการเงินในการพัฒนาโครงการสามารถแบ่งออกเป็น 3 ระยะ คือ

1) ระยะเตรียมการก่อสร้าง จะเป็นการซื้อขายที่ดิน การปรับปรุงหรือการพัฒนาที่ดิน และการพัฒนาการสาธารณูปโภคต่างเพื่ออำนวยต่อโครงการ โดยในการวิจัยนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาในขั้นระยะเตรียมการก่อสร้างเท่านั้น

2) ระยะการก่อสร้าง เช่น เป็นการกู้เงินเพื่อดำเนินการก่อสร้าง เป็นต้น

3) ระยะหลังการก่อสร้าง เช่น การใช้เงินในการสนับสนุนโครงการ อาจเป็นระยะยาวก็ได้ขึ้นอยู่กับแผนของโครงการ

ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการกำหนดราคาอาคารชุด ได้แก่

1) ที่ดินและที่ตั้งโครงการ หรือ ทำเล

2) องค์ประกอบและรายละเอียดของโครงการ

3) ขนาดลักษณะและพื้นที่ห้องชุด

4) ความสวยงาม

5) วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับการก่อสร้าง

6) สิ่งแวดล้อมและสภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการ

ปัจจัยที่จะก่อให้เกิดผลสำเร็จทางการเงินในการวางแผนโครงการ ดังนี้

1) การขายและการส่งเสริมการขาย หรือความสำคัญทางด้านการประชาสัมพันธ์ เอกสารประกอบการโฆษณา ถ้าสามารถทำให้ส่งผลดีกับโครงการจะสามารถเกิดผลดีต่อการคืนทุนได้เร็วขึ้น และอาจประหยัดค่าดอกเบี้ยได้ ฉะนั้นผู้ประกอบการจะต้องให้ความสำคัญในส่วนนี้ เช่น การคัดเลือกบุคลากรที่มีความสามารถที่พอเพียงหรือมีคุณสมบัติที่เหมาะสม เป็นต้น

2) ผู้ประกอบการ ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงิน ประสบการณ์การทำงาน และทีมงาน

3) ทำเลที่ตั้ง ต้องเป็นพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการสูง อยู่ใกล้ย่านศูนย์กลางธุรกิจ การคมนาคมสะดวก และสภาพแวดล้อมดี

4) การวางแผนและดำเนินการ มีการวางแผนการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ไว้ล่วงหน้าอย่างชัดเจน เช่น การว่าจ้างผู้รับเหมา การรับส่งวัสดุ การวางแผนด้านราคา การประเมินราคาที่ใกล้เคียงความเป็นจริง เป็นต้น

5) การกำหนดคุณภาพของโครงการ การสร้างภาพลักษณ์ที่ดีทางการตลาด การกำหนดจุดขายที่ชัดเจนในกลุ่มลูกค้า

2. การเปรียบเทียบต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ

ประเด็นที่เกี่ยวข้องและสมควรกล่าวถึง คือ

1) อายุโครงการ (project life) อายุโครงการจะเริ่มขึ้นเมื่อมีการก่อสร้างโครงการและสิ้นสุดเมื่อโครงไม่สามารถที่จะให้ผลประโยชน์ได้อีกต่อไป อายุโครงการแบ่งเป็น 2 ระยะ ได้แก่ ระยะการก่อสร้าง และระยะดำเนินการ

2) อัตราคิดลด (discount rate) การเลือกอัตราการคิดลด เพื่อใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสามารถแยกออกได้ 3 อัตรา ได้แก่

(1) อัตราตัดขาด (cut-off rate)

(2) อัตรากู้ยืม (borrowing rate)

(3) อัตราความชอบตามเวลาทางสังคม (social time preference rate)

3. มูลค่าของเงินตราที่เปลี่ยนไปตามเวลา

สามารถอธิบายปรากฏการณ์นี้ได้ 2 ประการ คือ

1) ความชอบตามเวลาที่แท้จริง (pure time preference)

คนเราชอบจะชอบการบริโภคในปัจจุบันมากกว่าในอนาคตของมูลค่าเงินจำนวนเดียวกันด้วยเหตุว่า อนาคต คือ ความไม่แน่นอน บุคคลมีช่วงเวลาของการมีชีวิตอยู่ที่จำกัด และในช่วงที่รายได้แท้จริงเพิ่มสูงขึ้นนั้น อรรถประโยชน์หน่วยสุดท้ายในอนาคตมีค่าน้อยกว่าในปัจจุบัน

2) ค่าเสียโอกาสของทุน (opportunity cost of capital)

การกำหนดให้ตลาดทุนที่มีอยู่สามารถนำเงินตราไปลงทุนเพื่อสร้างเงินตราให้มีจำนวนมากขึ้นในอนาคตหรือ อาจจะกล่าวได้ในอีกทางหนึ่งว่ามีค่าเสียโอกาสของการออมทางเลือกต่อการบริโภคในปัจจุบันคือ การใช้เงินทุนหรือทรัพยากรไปในทางที่จะก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตซึ่งอย่างน้อยต้องมีมูลค่าเท่ากับค่าเงินตราในปัจจุบันที่เกิดจากการลงทุนในรูปแบบอื่น

4. ตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ

1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (net present value-NPV) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิหรือผลตอบแทนสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับมูลค่าปัจจุบันของเงินที่จ่ายลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิสามารถคำนวณได้ ดังนี้

มูลค่าปัจจุบัน = มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิ- มูลค่าปัจจุบันของเงินที่ลงทุน

หรือ NPV = PV - I

PV (present value) = มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิ

I (investment) = มูลค่าของเงินที่จ่ายลงทุน

2) อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (benefit cost ratio: B/C profitability index: P/I) อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย เป็นอัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับมูลค่าปัจจุบันของเงินที่จ่ายลงทุน

3) อัตราผลตอบแทนของโครงการ (internal rate of return - IRR) อัตราผลตอบแทนของโครงการ คือ อัตราส่วนความสามารถของเงินทุนที่จะก่อให้เกิดรายได้คุ้มกับเงินลงทุนค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนจึงเป็นการหาค่าอัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบัน (NPV) มีค่าเท่ากับศูนย์ การหาค่าอัตราส่วนลดที่ทำให้ NPV = O ต้องใช้วิธีการสุ่ม

4) งวดเวลาได้ทุนคืน (payback period: P/P) งวดเวลาได้ทุนคืนเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการตัดสินใจเพื่อพิจารณาการลงทุน ซึ่งเป็นวิธีที่ง่ายที่สุด โดยดูว่าการลงทุนจะใช้เวลานานเท่าไรที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับเงินที่จ่ายลงทุน

5) งบกระแสเงินสด (statement of cash flows) เป็นงบที่อธิบายถึงการจัดหาเงินสดและการใช้เงินสดของกิจการสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในยอดคงเหลือของเงินสดงบกระแสเงินสดมีประโยชน์ต่อบุคคลภายนอกและผู้บริหารของกิจการ เพราะเงินสดเป็นสินทรัพย์ที่มีความคล่องตัวมากที่สุด การใช้จ่ายเงินสดอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นงานสำคัญอย่างหนึ่งของฝ่ายบริหาร

2.3.2 <u>ความเป็นไปได้ด้านการออกแบบ</u>

การศึกษาเพื่อกำหนดแนวทางรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับการวางผังเมือง เพื่อให้เป็นเมืองน่าอยู่ และมีสภาวะความน่าสบาย นอกจากนี้ยังต้องสอดคล้องกับสถานการณ์ของเมืองในปัจจุบัน และคำนึงถึงการเตรียมการสำหรับสภาวการณ์ของเมืองในอนาคต โดยการศึกษารูปแบบสถาปัตยกรรมในพื้นที่ศึกษาและการศึกษาตัวอย่างจากโครงการต่าง ๆ เป็นต้น

ในการพัฒนาโครงการจึงมุ่นเน้นที่จะพัฒนาแหล่งที่พักอาศัยในลักษณะของที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง หรืออาคารสูง เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน ดังนั้นในการเสริมสร้างสิ่งแวดล้อมชุมชนเมืองที่ดี (better urban environment) โดยการออกแบบชุมชนด้วยอาคารสูง (high rise building) ลดสัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน เป็นผลให้เหลือสัดส่วนพื้นที่สีเขียวเปิดโล่งมากขึ้น หรือเพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวเปิดโล่ง และลดความแออัดตึงเครียดในชุมชนเมืองอีกด้วย โดยมีประเด็นที่ควรจะคำนึงถึงองค์ประกอบต่าง ๆ ดังนี้

1) สำรวจสภาพความเป็นอยู่ในปัจจุบัน รูปแบบการถือครองที่ดิน

2) วางแผนให้เป็นชุมชนพักอาศัยในเมืองที่น่าอยู่ อยู่แล้วมีความสุข คุณภาพชีวิตดีอย่างยั่งยืน

3) มีระบบทางเดิน ทางสัญจรที่ปลอดภัย ยวดยานประเภทผ่านพื้นที่ และรถบรรทุกไม่ควรผ่านเข้ามาในเขตชุมชนพักอาศัย

4) วางแนวทางเดิน ทางสัญจร โครงข่ายถนนที่เพิ่มใหม่ให้มุ่งสู่ mass transit station

5) พยายามให้เกิดความสมดุล (job & housing balance)

6) ที่พักผ่อน ที่โล่ง สนามเด็กเล่น ให้กระจายตัวอย่างเหมาะสม ด้วยมาตรฐานดีใกล้เคียงกัน เพื่อลดการเดินทาง

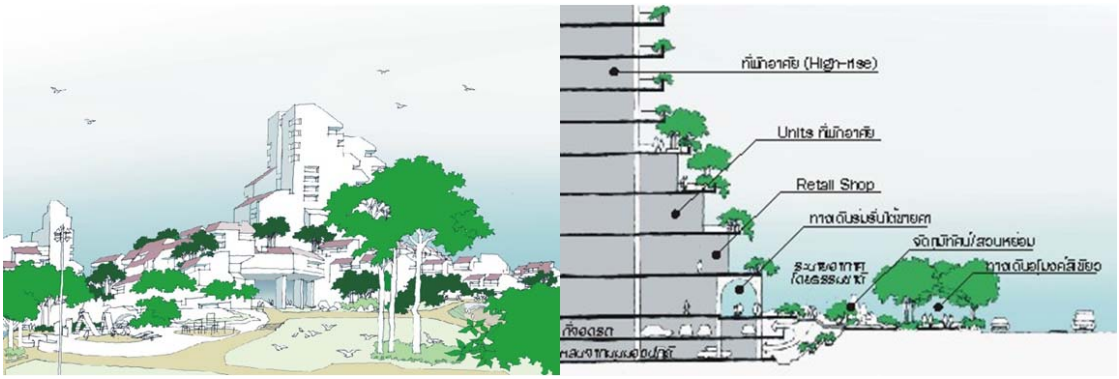
7) ให้มีอัตรา FAR อัตรา BCR และอัตรา OSR เหมาะสมตามผังเมืองรวม

8) ความสูงอาคารมากขึ้น ความหนาแน่นมากขึ้น แต่มีที่โล่ง ที่ว่างมากขึ้นตามด้วย

9) การจัดบริเวณที่จอดรถอย่างเหมาะสม จะทำให้ได้ภูมิทัศน์ชุมชนพักอาศัยที่เป็นสีเขียว สร้างความน่าอยู่มากขึ้น

ภาพที่ 2.2

แนวความคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง



แนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย สามารถแยกประเด็นได้ ดังนี้

1. แนวทางการออกแบบอาคารชุด เชิงวิธีการออกแบบ ประกอบไปด้วยกระบวนการคิด ได้แก่

1) ข้อมูลการตลาด วิธีการจัดการ และความรู้เรื่องบริการหลังการขาย

2) การออกแบบ มีขั้นตอน คือ ขั้นแรกวางแนวความคิด การจัดแบ่งพื้นที่ การวางผังการทำผังทางเลือก การเสนอกับตลาด ซึ่งมีการตรวจสอบค่าร้อยละของพื้นที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่อาคารรวม ขั้นต่อมาเป็นการพัฒนาแบบ เป็นขั้นตอนลงรายละเอียด และการตรวจสอบรายละเอียดโครงสร้าง และขั้นตอนสุดท้ายคือการจัดทำแบบก่อสร้าง

2. แนวคิดเกี่ยวกับการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง

ฐิตานนท์ พิบูลนครินทร์ (2550) ได้กล่าวว่า ประมาณว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่เมืองเป็นพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งถือเป็นองค์ประกอบหลักของโครงการสร้างเมือง และสามารถรองรับแรงงานในเมืองเกือบทั้งหมด ดังนั้นการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยจึงเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบให้เกิดการสัญจรในเมืองและการเติบโตของเมือง

การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย หมายรวมถึงการเลือกทำเลของผู้ประกอบการและผู้ซื้อ ซึ่งควรพิจารณาไปพร้อมกันกับผู้ลงทุนซึ่งควรเป็นทำเลเดียวกัน เพื่อให้เกิดองค์ประกอบของเมืองที่สมบูรณ์เนื่องจากเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบการเติบโตของเมืองในทิศทางที่ถูกต้อง ตลอดจน

สามารถใช้องค์ประกอบของกิจกรรมต่าง ๆ ในเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพสามารถเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนแบบสมัยใหม่และโครงข่ายระบบการคมนาคม แม้จะอยู่ไกลจากศูนย์กลางเมืองแต่สามารถเดินทางเข้าสู่เมืองได้โดยสะดวกและรวดเร็ว สาระสำคัญเกี่ยวกับแนวทางเลือกทำเลที่ตั้งไว้ 2 แนวทาง ได้แก่

1) แนวทางมหภาคด้านพื้นที่ (macro-spatial approach) ซึ่งแนวทางนี้เป็นระดับกว้างระบุว่า ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยต้องมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมของเมืองเป็นลำดับแรก ซึ่งหมายถึง ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเมือง เช่น การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ กับระบบคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการของเมือง การอธิบายทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยสัมพันธ์กับเมืองได้อย่างไรนั้น เนื่องจากเมืองต้องประกอบด้วยหน้าที่ใช้สอยกิจกรรมหลัก โดยมีปัจจัยในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้ง คือ

(1) พื้นที่แหล่งงาน (work places)

(2) ความสะดวกในการเข้าถึง (accessibility)

(3) มีขนาดที่ดินที่พอเพียง (adequate in size)

(4) มีระยะทางที่เดินถึงได้ง่าย (easy walking distance)

(5) พัฒนาและคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ (economic to develop) และ

(6) มีความหนาแน่นที่เหมาะสม (desirable density)

พฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบันนี้ได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ทั้งด้านสังคม และการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกัน โดยเห็นได้จาก รายได้ส่วนบุคคลและครอบครัว อายุของคู่หนุ่มสาวที่จะออกเรือน การมีบุตร ภาวะดอกเบี้ย เทคโนโลยีการสื่อสาร ราคาน้ำมัน และเส้นทางการเชื่อมต่อต่าง ๆ สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยทำให้ประชากรส่วนใหญ่โดยเฉพาะผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีพฤติกรรมในการดำรงชีวิตที่เปลี่ยนไป ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง สิ่งเหล่านี้เป็นตัวแปรสำคัญของรูปแบบพฤติกรรมการใช้ชีวิตของคนไทย โดยเฉพาะผู้ที่อาศัยในแถบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

จากปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกที่ตั้งจะเห็นได้ว่า คอนโดมิเนียมใกล้แหล่งงานจึงเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับคนทำงานรุ่นใหม่ คนโสด หรือผู้ที่มีบ้านอยู่นอกเมือง แต่ทำงานในเมืองจึงต้องการที่พักใกล้กับแหล่งงาน กลุ่มคนที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียมลักษณะเช่าหรือซื้อนั้น จะเป็นกลุ่มคนที่มีแหล่งงานในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน

2) แนวทางระดับจุลภาคด้านเศรษฐกิจ (micro-economic approach) ในแนวทางนี้พิจารณาปัจจัยการตัดสินใจเลือกทำเล กับความพึงพอใจของครัวเรือน โดยแบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม คือ

(1) เน้นความสำคัญของปัจจัยการเข้าถึง (accessibility) หมายถึง การมีโครงข่ายการคมนาคมเข้าถึงแม้จะอยู่ห่างไกลจากเมืองแต่สามารถเดินทางได้สะดวก ซึ่งพิจารณาจากความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่ายในการเดินทางของครัวเรือนที่ส่งผลต่อความพึงพอใจมากน้อยเพียงใด

(2) เน้นเรื่องตัวบ้าน รูปแบบความสวยงามในการออกแบบอาคารที่ส่งผลถึงความพึงพอใจ รวมถึงการมีสิ่งแวดล้อมของการอยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญ

(3) เน้นพิจารณาการแลกเปลี่ยน (trade-off) ระหว่างคุณลักษณะของราคาที่อยู่อาศัยกับค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ซึ่งไม่สามารถไปในทิศทางเดียวกันได้ เช่น ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงานจะมีราคาสูง ทำให้สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงได้ กรณีที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกกว่าอาจเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เพิ่มขึ้นแม้จะอยู่ไกลจากแหล่งงาน

(4) เน้นเรื่องปัจจัยความสามารถในการจ่ายในการเลือกที่อยู่อาศัย

(5) เน้นที่ตัวบุคคลผู้เป็นผู้ตัดสินใจซื้อ ผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อ เช่น หัวหน้าครอบครัวที่เป็นสามีหรือภรรยา โดยเฉพาะในสังคมไทยญาติผู้ใหญ่จะเป็นผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อค่อนข้างสูง

นอกจากนี้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์กับการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยตามแบบจำลอง “simulation model” คือ เน้นความสัมพันธ์การเติบโตของพื้นที่เมืองเป็นหลัก โดยการคาดการณ์ถึงความสัมพันธ์ของแหล่งงานพื้นฐาน (basic economic) กับการเพิ่มประชากรเนื่องจากการกระจายตัวของประชากรตามแหล่งการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนที่บริการอื่น ๆ ของเมือง มีความเชื่อมโยงซึ่งกันและกันระหว่างการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมการจ้างงานพื้นฐาน (basic jobs) จะเป็นตัวกำหนดลักษณะของพื้นที่ที่นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงจำนวนครัวเรือนในที่สุด ดังนั้นการกระจายตัวของแหล่งงาน ที่ตั้งของธุรกิจค้าปลีก และบริการอื่น ๆ จึงเป็นปัจจัยสำคัญ โดยต้องพิจารณาการเดินทางไปทำงานได้สะดวก (job-based shopping trips) และการเดินทางไปซื้อของจากบ้าน (home-based shopping trips) ได้สะดวก การค้าปลีกในละแวกบ้าน เช่น ร้านค้าย่อย โชว์ห่วย ร้านค้าปลีกระดับท้องถิ่น เช่น ซุปเปอร์มาร์เก็ต

แต่อย่างไรก็ตาม การกำหนดทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่ได้มาจากหลักเกณฑ์การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย แต่มาจากการเลือกตั้งของแหล่งการค้า และอุตสาหกรรมก่อน และกำหนดแหล่งที่อยู่อาศัย สำหรับปัจจัยเรื่องการเดินทางไปทำงานเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด อาจสรุปในการศึกษาว่า ครัวเรือนมักย้ายที่อยู่ให้ใกล้แหล่งงานมากขึ้นเรื่อย ๆ แม้ว่าการย้ายที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานจะต้องจ่ายค่าที่ดินราคาสูงมากแต่เป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงได้

3. ข้อพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้ง

การเลือกทำเลที่ตั้งเป็นการเลือกตำแหน่งที่ตั้งโดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมที่อยู่รอบ ๆ ภายนอกตัวที่ตั้ง ซึ่งก็คือสภาพแวดล้อมของย่านที่ตั้ง อาจพิจารณารายละเอียดและข้อพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้งของประเด็นหลัก ได้แก่ ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน โดยมีข้อพิจารณาที่สำคัญ ได้แก่ ความเหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจส่วนรวม ความเหมาะสมในด้านการตลาด และความเป็นไปได้ทางการเงิน ด้านเทคนิคเป็นอีกด้านหนึ่งที่สำคัญเนื่องจากมีข้อพิจารณามากมายที่กำหนดความเป็นไปได้หรือความเหมาะสมของโครงการ ได้แก่ ข้อพิจารณาด้านการผลิต ด้านกฎหมายและผังเมือง ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ด้านการเข้าถึงที่ตั้ง ฯลฯ

4. เกณฑ์สำหรับประเมินความเหมาะสมของการเลือกทำเลที่ตั้ง ได้แก่

1) ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน

(1) ความเหมาะสมต่อเศรษฐกิจส่วนรวม

(2) กำลังซื้อของผู้อยู่อาศัยในย่านนั้น

(3) สภาพของคู่แข่งหรือส่วนแบ่งทางการตลาด

(4) กิจกรรมสนับสนุนต่าง ๆ ที่มีอยู่

(5) การลงทุนในด้านที่ดิน (ราคาที่ดินและค่าปรับปรุง)

2) ด้านเทคนิค

(1) ความสะดวกในด้านการจัดหาวัตถุดิบ

(2) ความสะดวกในด้านการจัดหาแรงงาน

(3) ข้อจำกัดทางกฎหมายที่มีผลต่อขนาดโครงการ

(4) ความสะดวกในการเข้าถึงจากการจราจรและระบบถนน

(5) ความพร้อมของระบบการขนส่ง

2.3.3 <u>ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด</u>

1. การศึกษาด้านอุปสงค์ (demand)

การศึกษาด้านอุปสงค์ ศึกษาความต้องการด้านการตลาดเป็นขั้นตอนสำคัญในการริเริ่มโครงการ เนื่องการขยายตัวทางเศรษฐกิจธุรกิจต่าง ๆ มีผลประกอบการที่เปลี่ยนไป และความมั่นคงทางการเมืองของประเทศ ปัจจัยสนับสนุนเหล่านี้ส่งผลให้ความต้องการห้องชุดพักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยผู้ซื้อคอนโดพักอาศัยสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ กลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง และกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่อการลงทุน ดังนั้นการศึกษาด้านการตลาดจึงจำเป็น