

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดพักอาศัยโดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ผู้วิจัยได้ทำการเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยมาเป็นตัวอย่างในการทำการศึกษารวม 4 โครงการ คือ กรณีศึกษาโครงการ A (พื้นที่เขตคลองเตย) โครงการ B (พื้นที่เขตจตุจักร) โครงการ C และ D (พื้นที่เขตคลองสาน) ในพื้นที่ที่ต้องการศึกษาตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน เพื่อทำการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพและผลตอบแทนโครงการ ระหว่างก่อนและหลังทำการออกแบบที่เพิ่มพื้นที่อาคารแล้ว จากการวิเคราะห์ข้อมูลด้านกฎหมาย ข้อกำหนดดังกล่าวสามารถใช้ได้กับอาคารประเภทอาคารสาธารณะเท่านั้น เมื่อได้ศึกษาและเก็บข้อมูลด้านการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลา 1 ปี ภายหลังจากประกาศใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พบว่าอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยได้รับความนิยมอย่างมากในการลงทุนของผู้ประกอบการ ซึ่งผู้วิจัยมองว่า ข้อกำหนดปัจจุบันไม่สอดคล้องกับแนวโน้มทางการตลาด จึงได้ทดลองนำกฎหมายมาประยุกต์ใช้ในการออกแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบ และเสนอแนะแนวทางการปรับหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายให้เอื้อประโยชน์ต่อสภาวะการตลาดในปัจจุบัน โดยแบ่งประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังนี้

1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ที่ทำการศึกษา
 - (1) โครงการอาคารชุด A: พื้นที่เขตคลองเตย
 - (2) โครงการอาคารชุด B: พื้นที่เขตจตุจักร
 - (3) โครงการอาคารชุด C: พื้นที่เขตคลองสาน
 - (4) โครงการอาคารชุด D: พื้นที่เขตคลองสาน
2. รายละเอียดโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา
 - (1) สถานที่ก่อสร้าง
 - (2) ขนาดที่ดิน
 - (3) ความสูงอาคาร
 - (4) ที่จอดรถ
 - (5) จำนวนห้องชุด

- (6) พื้นที่อาคาร
- (7) พื้นที่ขาย
- (8) จำนวนชั้นของอาคาร
- (9) การวางผังโครงการ

3. ความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการ

- (1) ต้นทุนโครงการ
- (2) ค่าใช้จ่ายโครงการ
- (3) กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีโครงการ
- (4) อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR)
- (5) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

4.1 ศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ที่ทำการศึกษา

เนื่องจากการออกแบบใด ๆ ก็ตาม ต้องคำนึงถึงข้อจำกัดในแต่ละพื้นที่ที่แตกต่างกัน กรณีศึกษาที่ได้คัดเลือกมา ออกแบบโดยใช้พื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดินของโครงการตามข้อจำกัดที่มีอยู่ การวิจัยนี้มุ่งเน้นในการเพิ่มพื้นที่อาคารตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 โดยนำมาทำแบบจำลองโครงการโดยอ้างอิงจากแบบก่อสร้างเดิม และเพิ่มพื้นที่ตามข้อกำหนดที่กล่าวมาข้างต้น เพื่อวิเคราะห์ผลของการทำโครงการ ทั้งในด้านของการออกแบบและด้านการเงิน

จากข้อกำหนดในการเพิ่มพื้นที่อาคารที่ได้กล่าวมาข้างต้นนั้น ได้กำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะเท่านั้น แต่ผู้วิจัยต้องการทดลองใช้กับที่พักอาศัยประเภทอาคารชุด โดยทำแบบจำลองโครงการ เพื่อนำไปเปรียบเทียบลักษณะพื้นที่และผลตอบแทนด้านการเงิน

4.1.1 โครงการอาคารชุด A

ภาพที่ 4.1
ตำแหน่งพื้นที่โครงการ A เขตคลองเตย



ที่มา: Google Inc., 2551.

1. ที่ตั้งและอาณาเขต

ทิศเหนือติดกับเขตวัฒนาโดยมีถนนสุขุมวิทเป็นแนวแบ่งเขต

ทิศใต้ติดกับถนนพระรามที่ 4

ทิศตะวันออกติดกับถนนสุขุมวิทจรดถนนพระรามที่ 4

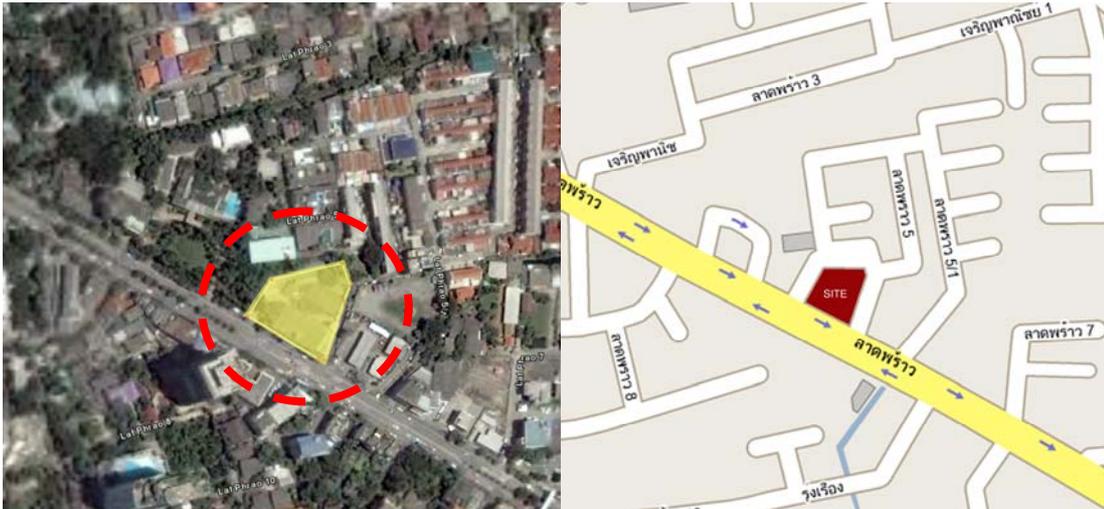
ทิศตะวันตกติดกับถนนรัชดาภิเษก

2. พื้นที่ตามกฎหมาย

ตามผังผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวง ให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พื้นที่ที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตคลองเตย บริเวณพื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.5 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 10: 1

4.1.2 โครงการอาคารชุด B

ภาพที่ 4.2
ตำแหน่งพื้นที่โครงการ B เขตจตุจักร



ที่มา: Google Inc., 2551.

1. ที่ตั้งและอาณาเขต

ทิศเหนือติดกับซอยพหลโยธิน

ทิศใต้ติดกับถนนลาดพร้าว

ทิศตะวันออกติดกับซอยพหลโยธิน

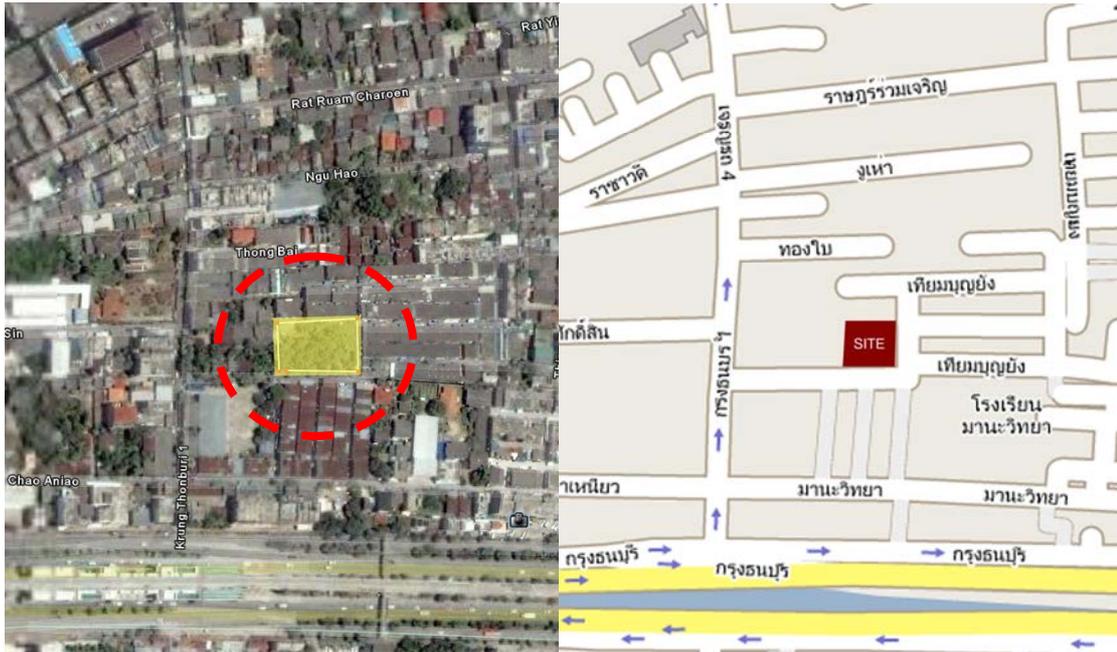
ทิศตะวันตกติดถนนพหลโยธิน

2. พื้นที่ตามกฎหมาย

ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวง ให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พื้นที่ที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตจตุจักร บริเวณพื้นที่สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.9 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 7: 1

4.1.3 โครงการอาคารชุด C

ภาพที่ 4.3
ตำแหน่งพื้นที่โครงการ C เขตคลองสาน



ที่มา: Google Inc., 2551.

1. ที่ตั้งและอาณาเขต

ทิศเหนือติดกับถนนลาดหญ้า

ทิศใต้ติดกับถนนกรุงธนบุรี

ทิศตะวันออกติดถนนเจริญนคร

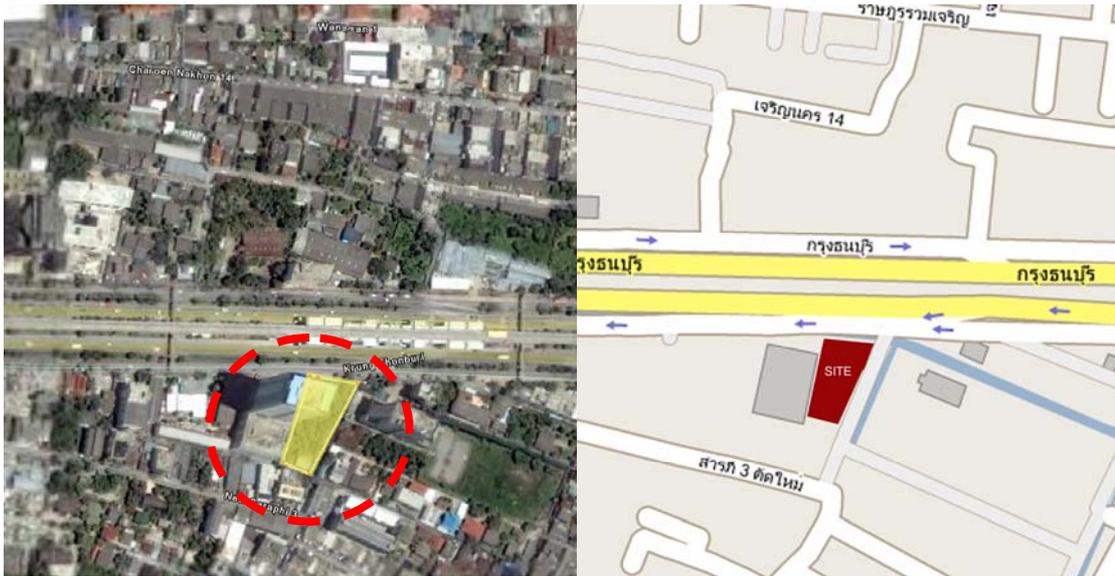
ทิศตะวันตกติดถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน

2. พื้นที่ตามกฎหมาย

ตามผังผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พื้นที่ที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตจตุจักร บริเวณพื้นที่สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.10 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8: 1

4.1.4 โครงการอาคารชุด D

ภาพที่ 4.4
ตำแหน่งพื้นที่โครงการ D เขตคลองสาน



ที่มา: Google Inc., 2551.

1. ที่ตั้งและอาณาเขต

ทิศเหนือติดกับถนนกรุงธนบุรี

ทิศใต้ติดกับถนนเจริญนคร

ทิศตะวันออกติดถนนเจริญนคร

ทิศตะวันตกติดถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน

2. พื้นที่ตามกฎหมาย

ตามผังผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พื้นที่ที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตจตุจักร บริเวณพื้นที่สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.10 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8: 1

4.2 รายละเอียดก่อนและหลังเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

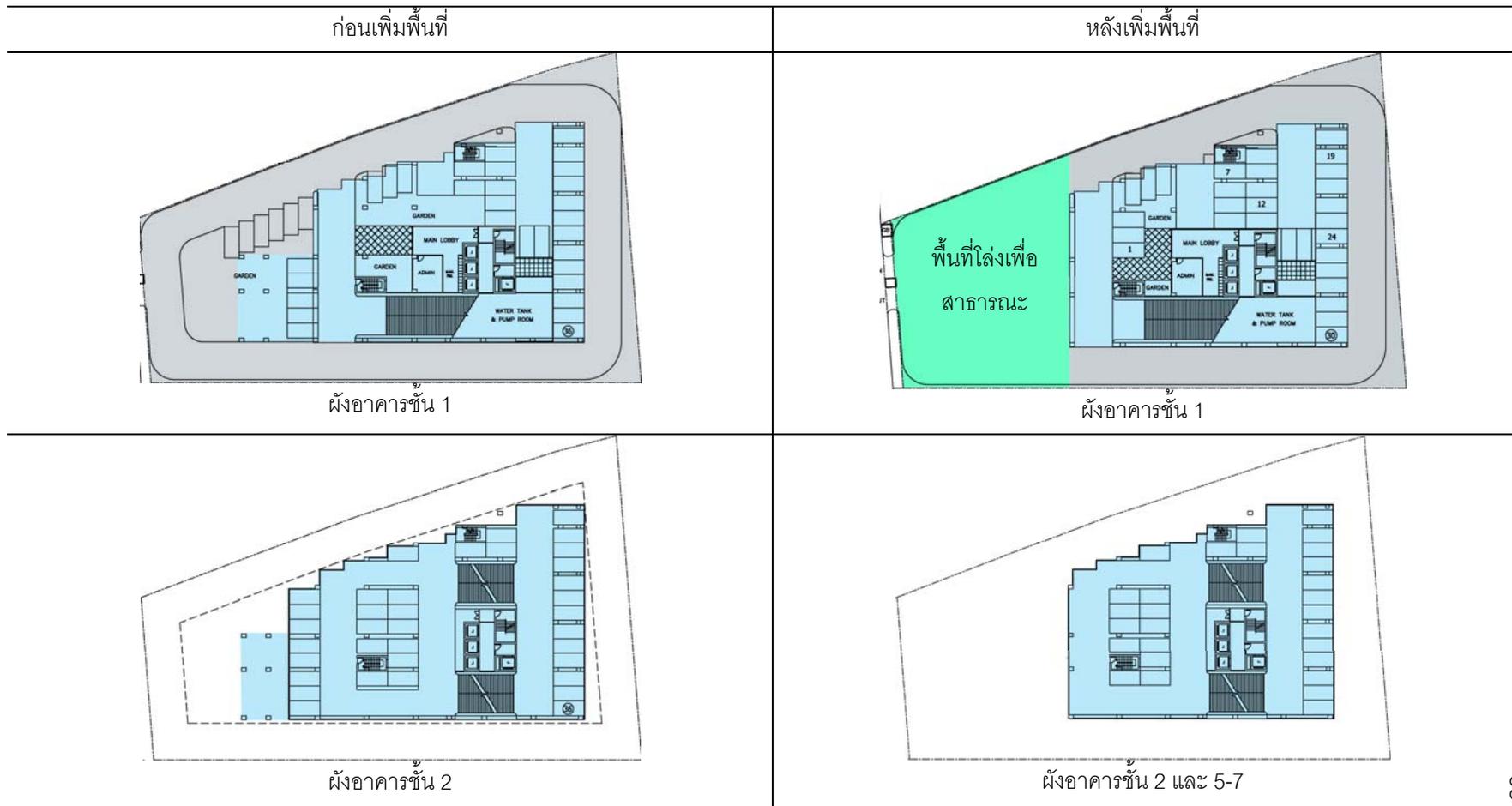
ในการออกแบบผังอาคารชุดจะต้องคำนึงถึงพื้นที่ในการขายเป็นหลัก ทำให้ในการออกแบบเพื่อเพิ่มพื้นที่นั้นจะต้องวางแผนในการจัดการพื้นที่ชั้นพื้นดินเพื่อจัดเป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยไม่ทำให้พื้นที่ห้องชุดหรือพื้นที่ในการขายลดลง อย่างไรก็ตามเมื่อพื้นที่ในการขายเพิ่มขึ้นนั้น จำนวนพื้นที่จอดรถตามกฎหมายจะต้องเพิ่มขึ้นตามข้อกำหนดว่า ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร การวิจัยนี้จึงนำการวางผังในแบบก่อนเพิ่มพื้นที่ และหลังการเพิ่มพื้นที่มาเปรียบเทียบและวิเคราะห์ถึงผลตอบแทนที่เกิดขึ้น

1. โครงการอาคารชุด A รายละเอียดดังตาราง 4.1

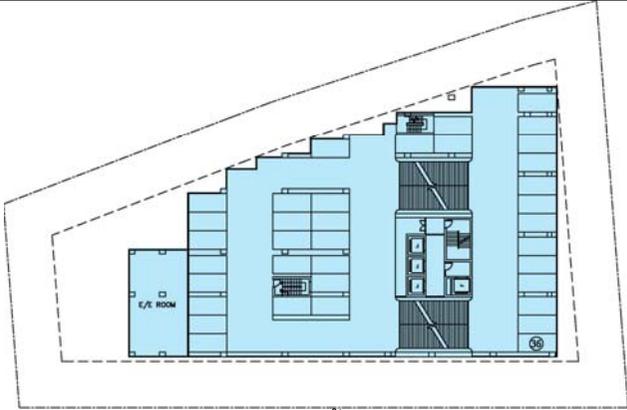
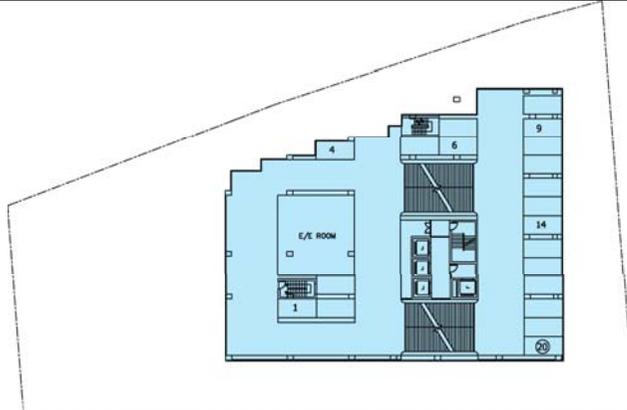
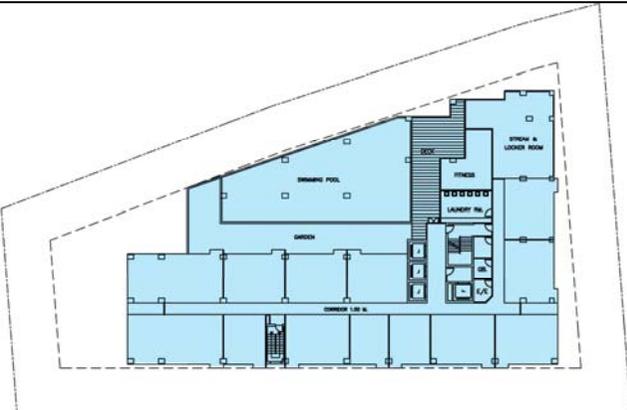
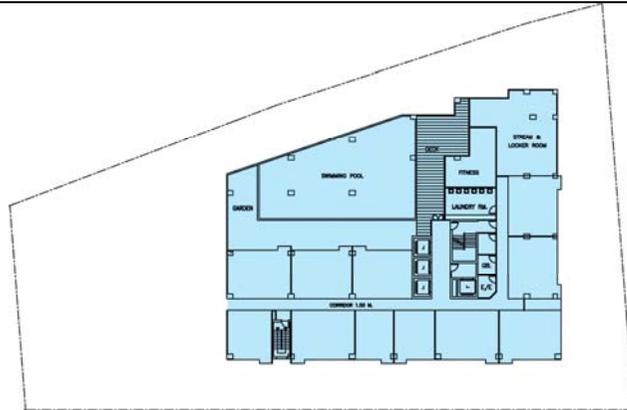
ตารางที่ 4.1
รายละเอียดโครงการอาคารชุด A

	ก่อนเพิ่มพื้นที่อาคาร	หลังเพิ่มพื้นที่อาคาร
ขนาดที่ดิน	3,749 ตารางเมตร	3,749 ตารางเมตร
ความสูงอาคาร	86.25 เมตร	123.45 เมตร
ที่จอดรถ	194 คัน	225 คัน
จำนวนห้องชุด	329 ห้อง	388 ห้อง
พื้นที่อาคาร	31,809 ตารางเมตร	37,371 ตารางเมตร
พื้นที่ขาย	16,916 ตารางเมตร	19,458 ตารางเมตร
รายละเอียดผังโครงการ	ชั้น 1 ชั้น 2-5 ที่จอดรถ ชั้น 6 ห้องพักและสระว่ายน้ำ ชั้น 7-28 ส่วนของห้องพัก	ชั้น 1 ชั้น 2-7 ที่จอดรถ ชั้น 8 ห้องพักและสระว่ายน้ำ ชั้น 9-41 ส่วนของห้องพัก

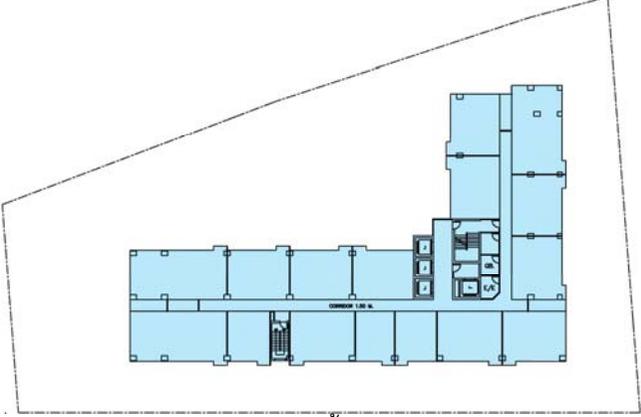
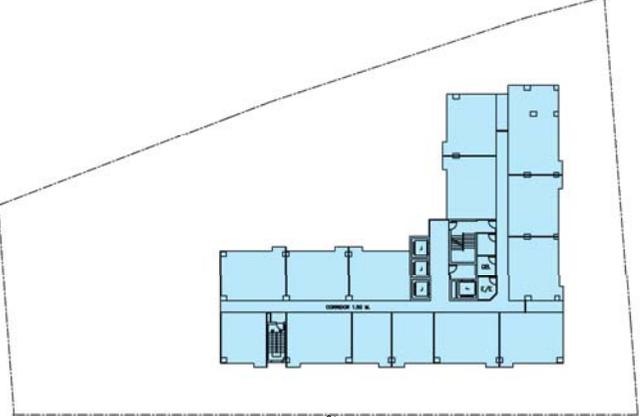
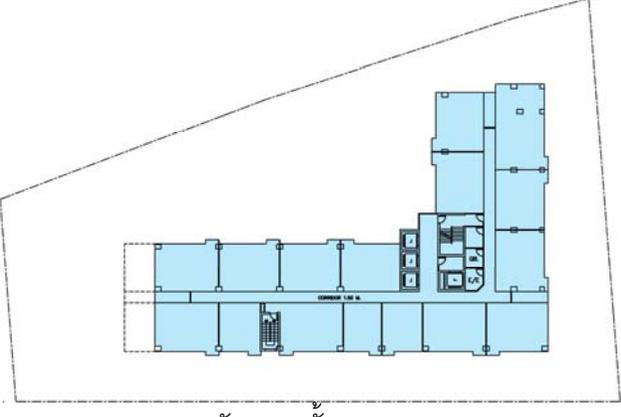
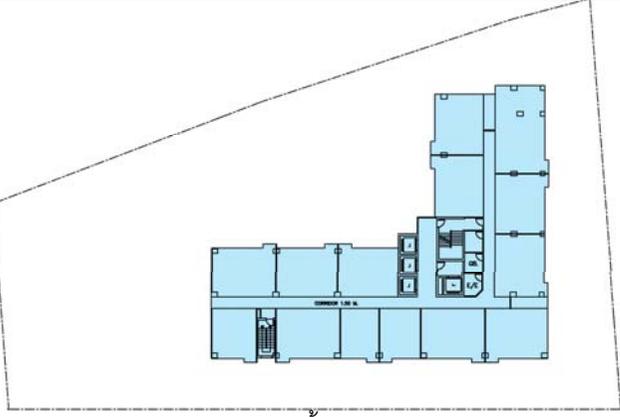
ตารางที่ 4.2
 เปรียบเทียบผังอาคารก่อน และหลังเพิ่มพื้นที่อาคารชุด A



ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่
 <p data-bbox="636 879 801 911">ผังอาคารชั้น 3-5</p>	 <p data-bbox="1509 879 1675 911">ผังอาคารชั้น 3-4</p>
 <p data-bbox="562 1342 875 1374">ผังอาคารชั้น 6 (ชั้นสระว่ายนํ้า)</p>	 <p data-bbox="1442 1342 1756 1374">ผังอาคารชั้น 8 (ชั้นสระว่ายนํ้า)</p>

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ก่อนเพิ่มพื้นที่	หลังเพิ่มพื้นที่
 <p data-bbox="622 887 810 922">ผังอาคารชั้น 7-16</p>	 <p data-bbox="1503 887 1691 922">ผังอาคารชั้น 9-16</p>
 <p data-bbox="622 1355 810 1390">ผังอาคารชั้น 17-18</p>	 <p data-bbox="1503 1355 1691 1390">ผังอาคารชั้น 17-18</p>