

### บทที่ 3

#### การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค เป็นการพิจารณาทางเลือกที่เหมาะสมและดีที่สุดที่เป็นไปได้ในการบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการทั้งในเรื่องขนาดของกิจการ ข้อกำหนดกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการทั้งการออกแบบและการก่อสร้าง ทำเลที่ตั้งของโครงการการวางผังบ้านที่ก่อให้เกิดประสิทธิผลมากที่สุด ผู้ศึกษาทำการเก็บข้อมูลทั้งแบบปฐมภูมิและแบบทุติยภูมิ โดยการสำรวจสถานที่ตั้งโครงการจริง หาข้อมูลจากกรมที่ดิน กรมผังเมือง และผู้ประกอบการ ทั้งนี้เพื่อศึกษาสภาพทางกายภาพของที่ดิน รวมถึงข้อมูลที่ดินในบริเวณรอบๆโครงการ โดยนำข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลมากำหนดรูปแบบโครงการให้มีความเหมาะสมมากที่สุด

#### 3.1 การวิเคราะห์ทางกายภาพของโครงการ

ที่ตั้งโครงการอยู่บนถนนเพชรเกษม 81 เขตหนองแขม จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 3-1-39 ไร่ ลักษณะรูปแบบแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู ด้านลึกที่สุดประมาณ 161 เมตร ด้านหน้ากว้าง 67 เมตร โดยทิศเหนือติดกับทางภาระจำยอม ทิศใต้ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตกติดกับที่ดินบุคคลอื่น สภาพที่ดินของโครงการมีการปรับระดับที่ดินให้สูงกว่าถนนหน้าโครงการประมาณ 0.20 เมตร ซึ่งขนาดและรูปร่างของโครงการเป็นขนาดที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

#### 3.2 การวิเคราะห์ทางด้านกฎหมาย

การออกแบบโครงการจะต้องทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากต้องใช้ประกอบในการออกแบบโครงการ โดยกฎหมายที่ต้องคำนึงถึงในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในครั้งนี้แสดงดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1

กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการ

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	เหตุผลในการพิจารณา
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	ใช้ศึกษาเพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดิน
กฎหมายจัดสรร	ใช้ศึกษาเพื่อกำหนดแบบโครงการให้ถูกต้อง
กฎหมายด้านการควบคุมอาคาร	ใช้กำหนดขนาด และรูปแบบของขนาดอาคาร เพื่อประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการ

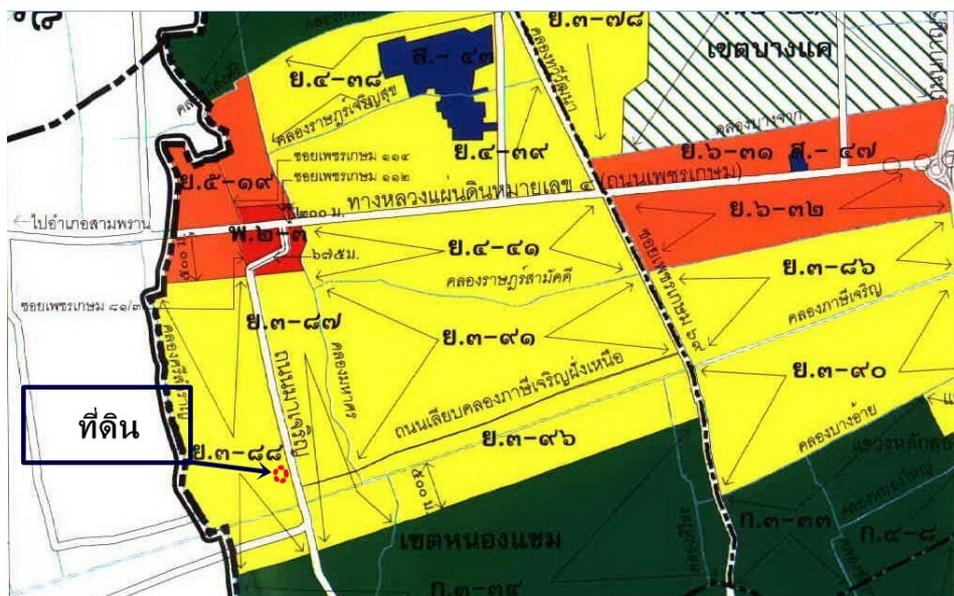
ที่มา: จากการสรุปของผู้วิจัย

1. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร นับว่าเป็นกฎหมายสำคัญอันดับแรกที่ต้องพิจารณา ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา การดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข ปลอดภัย บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตที่กำหนดให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยมีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ที่ดิน ให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการสาธารณะ

สำหรับที่ดินโครงการที่ศึกษานี้อยู่ในพื้นที่สีเหลือง (ย.3-87) (ดูจากภาพที่ 3.1) เป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ข้อกำหนดของการใช้ประโยชน์ของที่ดิน สามารถทำโครงการ บ้านทาวน์โฮมได้ โดยมีเงื่อนไขตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ต้องไม่เกิน 2.5: 1 ([http://www.dpt.go.th/lawmap/law\\_map/Bangkok/result\\_Bangkok.htm](http://www.dpt.go.th/lawmap/law_map/Bangkok/result_Bangkok.htm))

### ภาพที่ 3.1

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกทำยกระทรวง  
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549



ที่มา : ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

### 2. กฎหมายจัดสรร กฎหมายหลักที่ต้องพิจารณา มีดังนี้คือ

พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ออกมาใช้แทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (ปว. 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515) โดยมีการกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้ผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้มีการกระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาการอนุญาตให้แน่นอน (รายละเอียดแสดงในภาคผนวก จ.)

### 3. กฎหมายด้านการควบคุมอาคาร

มีกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องดังนี้ คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกตามมาตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (รายละเอียดแสดงในภาคผนวก จ.) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยการควบคุม

ตั้งแต่ขั้นตอนการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้ายและการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร การกำหนดคุณสมบัติของสถาปนิกและวิศวกร การพิจารณาคำขอ การกำหนดลักษณะของอาคารต่างๆ ข้อกำหนดเกี่ยวกับส่วนต่างๆ ของอาคาร แนวอาคารและระยะห่างจากแนวเขต บทลงโทษกรณีสร้างผิดแบบที่ได้รับอนุญาต และบทลงโทษที่เกี่ยวข้องและการอุทธรณ์คำสั่ง เป็นต้น

จากข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าว พอจะสรุปเป็นประเด็นสาระสำคัญดังนี้

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 3 บ้านแถวของแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาต้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตรและไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 เมตร

ในกรณีที่ความลึกของอาคารไม่เกิน 16 เมตร ต้องจัดให้พื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆรวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระยะระหว่างจุดศูนย์กลางของแถวแรกถึงจุดศูนย์กลางของแถวสุดท้าย ไม่ว่าจะ เป็นเจ้าของเดียวกันหรือโครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

3) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 16 ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร

4) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 17 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกิน 5 คูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับคาน้ำที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้ผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดเอียงของหลังคา

5) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดให้ดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่อยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วย ต้องมีที่ว่างตามข้อ (1)

6) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังอาคาร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

จากการวิเคราะห์ข้อกำหนดพบว่า โครงการจะสร้างรูปแบบของอาคารประเภทบ้านทาวน์โฮม(บ้านแถว) 3 ชั้น (ดูจากภาพที่ 3.4) มีหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 15 เมตร (ดูจากภาพที่ 3.3) พื้นที่ใช้สอยประมาณ 150 ตารางเมตร

จากลักษณะและขนาดของที่ดิน โครงการจะทำการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านทาวน์โฮมจำนวน 40 แปลง ดังภาพที่ 3.2 มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 912 ตารางวา โดยมีขนาดเนื้อที่ดินแปลงย่อยประมาณ 18-35 ตารางวา และแบ่งพื้นที่สาธารณูปโภค ได้แก่ สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 33 ตารางวา ที่ตั้งอาคารนิติบุคคลจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 28 ตารางวา ถนนจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 363 ตารางวา (ดูจากตารางที่ 3.2) ถนนของโครงการกว้าง 9 เมตร จำนวน 1 เส้น ทิศเหนือเชื่อมกับถนนภาวะจำลองเป็นถนนคอนกรีต ขนาดกว้าง 14 เมตร ถนนหน้าโครงการยาว 196 เมตร เชื่อมกับถนนเพชรเกษม 81 (เป็นถนนคอนกรีต ขนาดกว้าง 16 เมตร ถนนห่างจากเพชรเกษม 1.8 กิโลเมตร ) ซึ่งเป็นถนนหลักที่จะออกไป ถนนเพชรเกษมและเอกชัยบางบอน

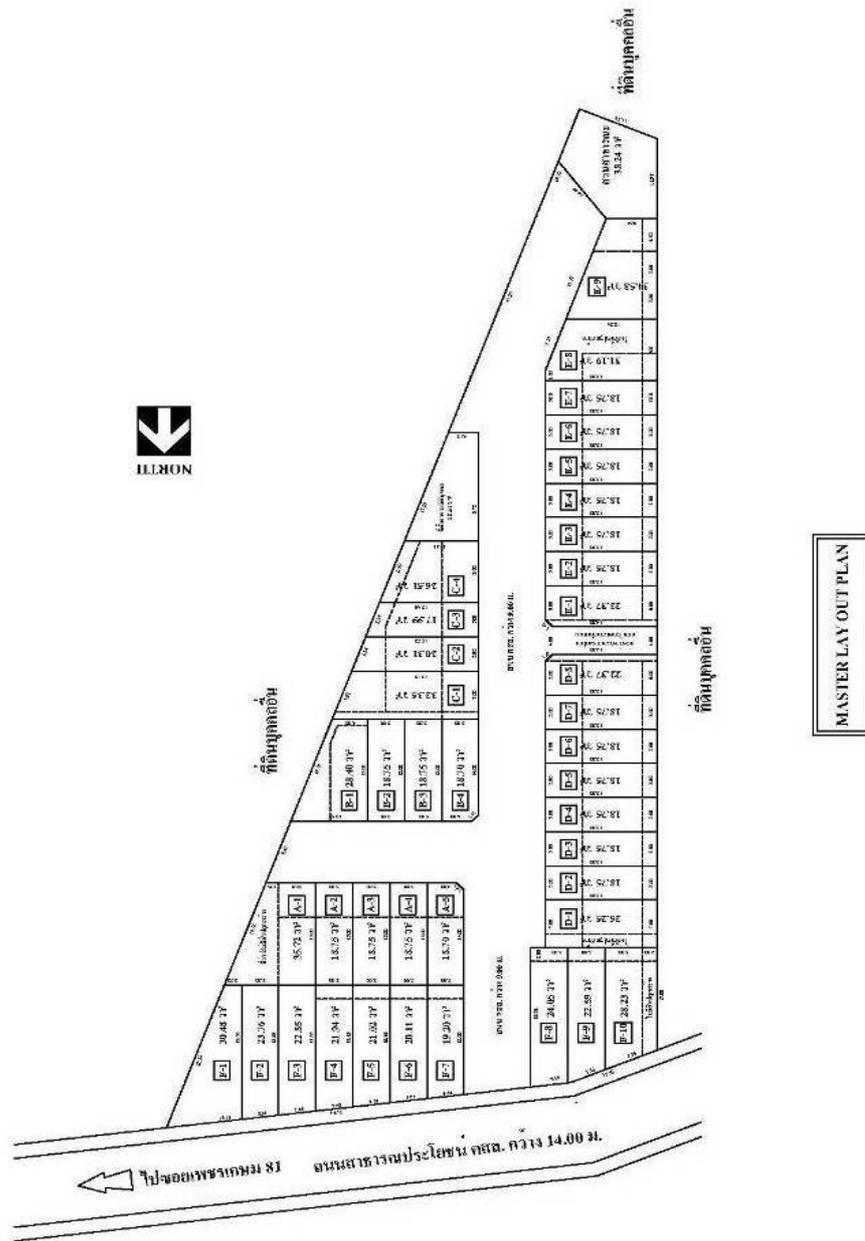
ตารางที่ 3.2

แสดงอัตราส่วนของที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ

รายการ	เนื้อที่ตามผัง ( ตารางวา)	อัตราส่วนของพื้นที่ ทั้งหมด(ร้อยละ)
พื้นที่ชาย	912.95	68
พื้นที่ถนน	363.59	27
พื้นที่สวนสาธารณะ	33.95	3
พื้นที่นิติบุคคล	28.51	2
<b>พื้นที่ดินทั้งโครงการ</b>	<b>1,339</b>	<b>100</b>

ที่มา : จากการคำนวณผังของโครงการ

ภาพที่ 3.2  
ผังของโครงการ



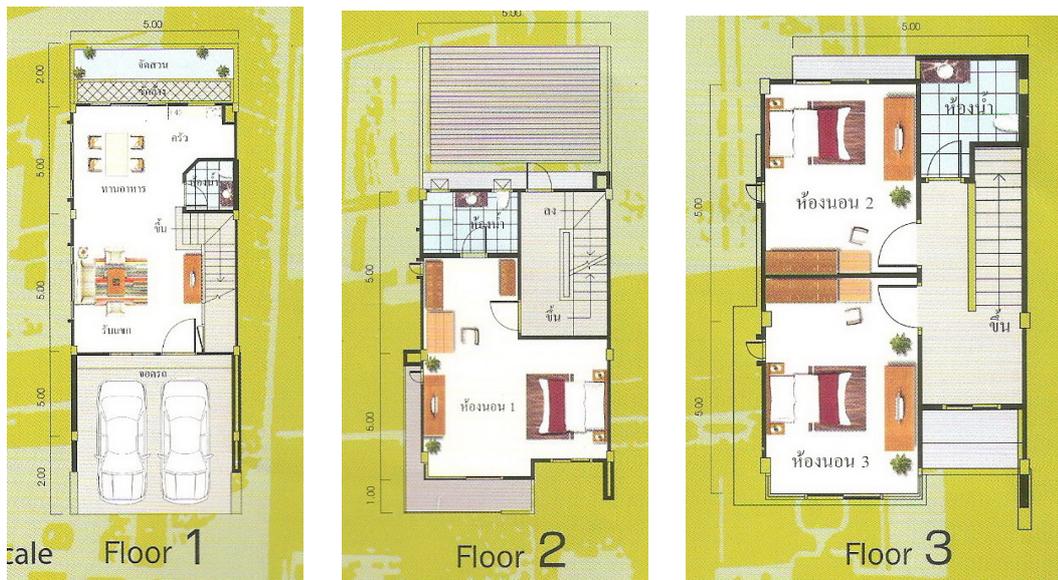
ที่มา: จากการศึกษาของผู้วิจัย

ภาพที่ 3.3  
รูปแบบบ้านทาวน์โฮม



ที่มา: จากการศึกษาของผู้วิจัย

ภาพที่ 3.4  
แปลนบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น



ที่มา: จากการศึกษาของผู้วิจัย

### 3.3 การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของโครงการ

การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งมีส่วนสำคัญในการศึกษาศักยภาพของที่ดินที่ใช้ทำโครงการ ทั้งในด้านการตลาด การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน และการกำหนดแผนในการก่อสร้าง โดยผู้ศึกษาได้ทำการสำรวจเส้นทางจริง มีข้อมูลรายละเอียดดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ห่างจากปากซอยบนถนนเพชรเกษม 81 เป็นระยะทาง 196 เมตร ห่างจากถนนเพชรเกษม 2 กิโลเมตร ห่างจากถนนเอกชัยบางบอน 7 กิโลเมตร ห่างจากถนนวงแหวน 8.5 กิโลเมตร และห่างจาก ถนนพระราม 2 ระยะทาง 10 กิโลเมตร

2. มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา การสื่อสาร และเส้นทางคมนาคมมีระบบขนส่งมวลชนรองรับ มีรถประจำทางผ่านและมีรถโดยสารขนาดเล็กให้บริการเดินทางในบริเวณดังกล่าว และยังมีศักยภาพในการเจริญเติบโตของเมืองอย่างรวดเร็ว มีการขยายโครงการคมนาคมของรัฐบาลในอนาคต ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีฟ้า (สถานีหลักสอง) อีกทั้งสภาพการจราจรบริเวณดังกล่าวยังไม่ติดขัดมากนัก

3. มีสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ (ดูจากภาพที่ 3.5)

ก. ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ เดอะมอลล์บางแค คาร์ฟู บิ๊กซี และ โลตัส

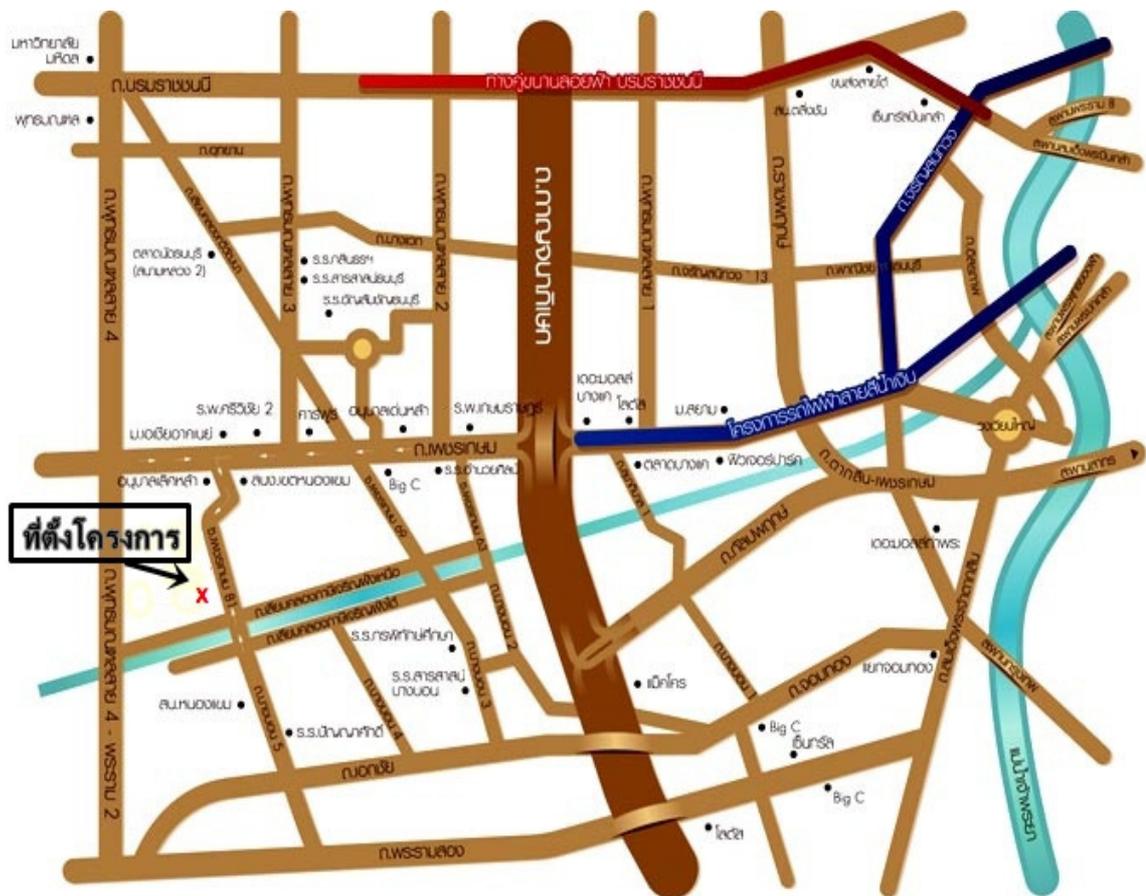
ข. โรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ และโรงพยาบาลศรีวิชัย

ค. สถาบันการศึกษา ได้แก่ มหาวิทยาลัยมหิดล มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์ อนุบาลเลิศล้ำ อนุบาลกสินธร โรงเรียนอัสสัมชัญธนบุรี และโรงเรียนสารสาสน์

ง. ส่วนราชการและหน่วยงานต่างๆ ได้แก่ สำนักงานเขตหนองแขม และสถานีตำรวจนครบาลหนองแขม

4. สถานะการแข่งขันในบริเวณดังกล่าวยังไม่มากนัก กล่าวคือแม้จะมีจำนวนโครงการบ้านจัดสรรถึง 11 โครงการในบริเวณดังกล่าว แต่มีโครงการบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น ที่ขายกลุ่มลูกค้าเดียวกับโครงการที่ผู้ศึกษาทำการศึกษาอยู่ 4 โครงการ ดังรายละเอียดที่อธิบายอยู่ในบทที่ 2

ภาพที่ 3.5  
แผนที่ตั้งโครงการ



ที่มา: จากการสำรวจของผู้วิจัย