

บทที่ 4

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

4.1 แผนการพัฒนาและวิธีการพัฒนาโครงการ

จังหวัดชลบุรี โดยองค์การบริหารส่วนจังหวัด ได้วางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณเมืองใหม่ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว เป็นไปอย่างต่อเนื่อง รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ องค์การบริหารส่วนจังหวัดจึงได้กำหนดแผน และวางแผนในการดำเนินการปรับปรุงที่ดินตามลักษณะของการใช้ที่ดิน ดังนี้ (โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล 2537: 4)

4.1.1 การจัดประเภทที่ดิน ได้กำหนดลักษณะการใช้ที่ดินไว้ 4 ประเภท คือ

1. ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แบ่งที่ดินไว้เป็นแปลงย่อยแปลงละ 200 ตารางวา ในบริเวณที่ดินโดยรอบศูนย์การค้า สถานพักผ่อนหย่อนใจ และสวนสาธารณะเป็นระยะ ๆ รวมประมาณ 2,400 แปลง

2. ประเภทที่ทำการค้าของเอกชน ได้แบ่งที่ดินไว้เป็นสถานที่ทำการค้าในเนื้อที่แปลงละ 16 ตารางวา จำนวนกว่า 200 แปลง ด้านหน้าติดถนนกว้าง 30 เมตร ด้านหลังติดถนนกว้าง 10 เมตร สามารถเปิดทำการค้าได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง มีบาทวิถีที่กว้างขวาง และลานเปิดโล่งมีไม้ยืนต้นให้ร่มเงาและมีที่จอดรถเป็นระยะ ๆ

3. ประเภทที่กำหนดให้ส่วนราชการใช้ ทางองค์การบริหารส่วนจังหวัดได้จัดแบ่งแปลงที่ดินจำนวน ประมาณ 240 ไร่ ไร่สำหรับส่วนราชการในการดำเนินการต่าง ๆ ดังรายละเอียดที่ได้แจ้งไว้ในตารางสรุปการใช้สอยพื้นที่ทั้งหมดในโครงการ เมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี

4. ประเภทสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แบ่งที่ดินไว้สำหรับก่อสร้างสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะ สนามกีฬา ห้องสมุดประชาชน เป็นต้น

4.1.2 การจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน

1. การกำหนดถนนมาตรฐานขนาดต่าง ๆ ถนนภายในบริเวณที่ดินเมืองใหม่ มีเส้นทางเชื่อมกับคมนาคมภายนอก คือ เชื่อมกับถนนสุขุมวิท ระหว่าง กม. ที่ 100 ตรงทางแยกศิรินคร และเชื่อมกับถนนสายกลาง คอนตอเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ที่สะพานคลองบางปลาสร้อย ถนนดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วในระยะแรกของแผนดำเนินการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล 2537: 4)

1.1 ถนนสายกว้าง 60 เมตร มี 1 สาย มีความยาว 585 เมตร

1.2 ถนนสายกว้าง 30 เมตร มี 2 สาย สายที่ 1 เริ่มจากสะพานคอนกรีตข้ามคลองละมู ไปด้านทิศใต้จดคลองขโมยยาว 2,280 เมตร สายที่ 2 เริ่มตั้งแต่สี่แยกถนนสาย 15 เมตร มาบรรจบกับด้านศิรินคร ไปทางด้านตะวันตกถึงศาลาหลังที่ 2 ความยาว 1,088 เมตร

- 1.3 ถนนสายกว้าง 20 เมตร เริ่มจากแยกถนนสาย 30 เมตร ด้านศรีนคร ไปทางด้านทิศเหนือ ผ่านศาลาหลังที่ 1 เรียบไปตามริมทะเล ไปบรรจบกับถนนสาย 30 เมตร ด้านคลองขโมยมีความยาว 5,046 เมตร สายที่ 2 อยู่ทางด้าน คลองละมู แยกจากถนนสาย 30 เมตร ไปทางด้านทะเล ทำการก่อสร้างไปแล้ว 500 เมตร และจะต้องทำการก่อสร้างต่อไปอีกประมาณ 480 เมตร
- 1.4 ถนนสายกว้าง 15 เมตร มีทั้งหมด 18 สาย ทำการก่อสร้างไว้แล้วเป็นความยาว 11,642 เมตร จะต้องก่อสร้างอีกประมาณ 500 เมตร
- 1.5 ถนนสายกว้าง 10 เมตร เป็นถนนซอย ทำการก่อสร้างไว้แล้ว รวม 20,718 เมตร จะต้องก่อสร้างอีกประมาณ 500 เมตร

ถนนเหล่านี้เดิมเป็นถนนดินลูกรัง ทางองค์การบริหารส่วนจังหวัดได้ทำการก่อสร้างเป็นถนนถาวร โดยสร้างเป็นถนนคอนกรีต หรือลาดยางแอสฟัลต์

2. ทำการก่อสร้างสะพาน ในบริเวณที่ดินเมืองใหม่ มีคลองอยู่ 3 แห่ง คือ คลองละมู คลองกระโดน คลองขโมย จึงต้องดำเนินการก่อสร้างสะพานผ่านคลองทั้ง 3 แห่ง

3. การบำบัดน้ำเสีย การบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งการกำจัดอุจจาระและน้ำโสโครกในที่ดินเมืองใหม่ ได้กำหนดไว้เป็นระยะดังนี้ (เมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี 2537: 15)

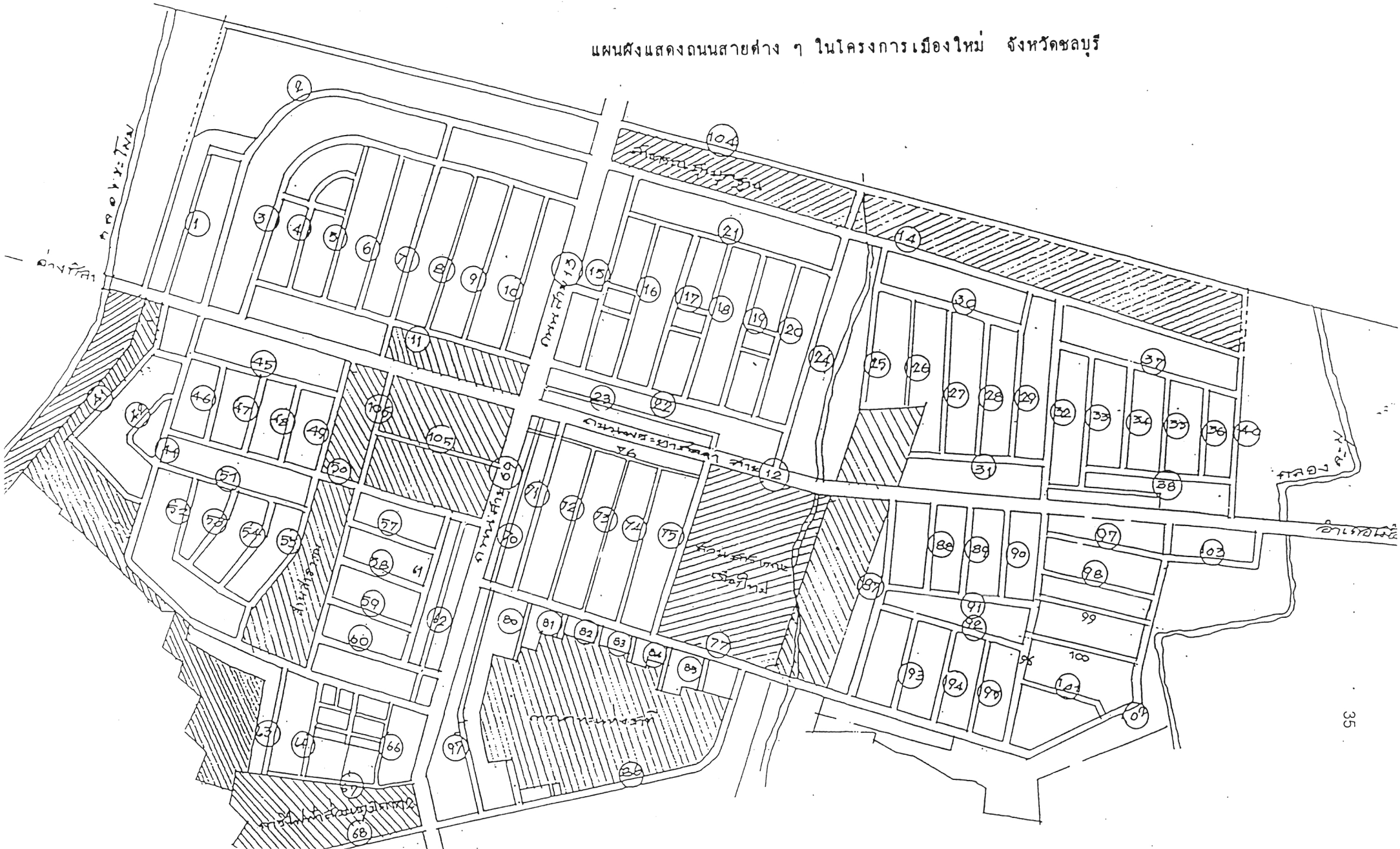
3.1 ในระยะแรกที่ชุมชนยังไม่หนาแน่น จะใช้รดุดจากถังภายในบ้านนำไปทิ้งในพื้นที่ที่จัดไว้โดยเฉพาะ นอกบริเวณที่ดินเมืองใหม่

3.2 ในระยะที่สอง เมื่อชุมชนหนาแน่นแล้ว จะจัดตั้งโรงงานขจัดอุจจาระและสิ่งปฏิกูลขึ้น โดยจัดวางท่อจากภายในบ้าน ไปสู่ท่อประปาและตลอดบริเวณ และดูดกลับไปจนถึงโรงงานขจัดอุจจาระและสิ่งปฏิกูล ซึ่งจะแปลงสภาพสิ่งปฏิกูล ทั้งหมดให้เป็นปุ๋ยใช้ในการกสิกรรมต่อไป

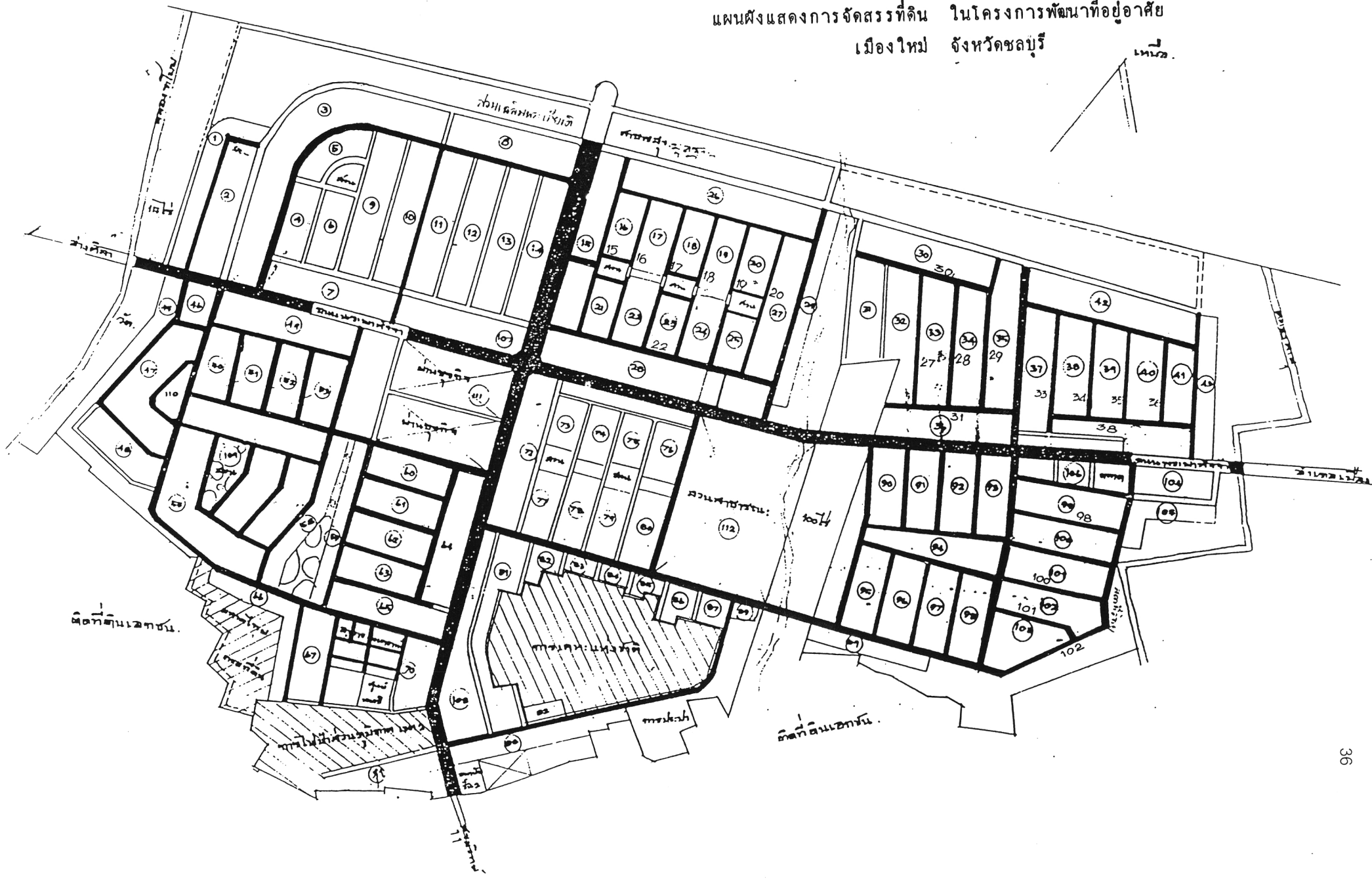
นอกจากนี้ ทางองค์การบริหารส่วนจังหวัด ได้กั้นเนื้อที่จำนวน 22 ไร่ ด้านบริเวณคลองละมู สำหรับก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย

4. การจัดให้มีการบริการไฟฟ้า และน้ำประปา องค์การบริหารส่วนจังหวัด ได้จัดที่ดิน จำนวน ประมาณ 90 ไร่ เพื่อให้การไฟฟ้าเขต 2 ภาค 3 ได้ใช้เป็นสถานที่ให้บริการไฟฟ้า แก่ชุมชนเมืองใหม่ ในส่วนของการประปา องค์การบริหารส่วนจังหวัดได้ขายที่ดิน จำนวน 17 ไร่ ให้กับการประปาเพื่อให้เป็นสถานที่ให้บริการน้ำประปาแก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่

แผนผังแสดงถนนสายต่าง ๆ ในโครงการเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี



แผนผังแสดงการจัดสรรที่ดิน ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย
เมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี



4.2 การดำเนินงานของโครงการพัฒนาเมืองใหม่

4.2.1 การดำเนินงานในช่วงปี พ.ศ. 2514 – 2530

เมื่อได้รับมอบอำนาจให้จัดหาประโยชน์ที่ดินของรัฐบริเวณดังกล่าวจากกระทรวงมหาดไทยแล้ว องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรีก็เริ่มพัฒนาที่ดินบริเวณนี้โดยการถางป่าแล้วนำดินมาถมปรับสภาพที่เสร็จแล้วก็ยื่นเรื่องขออนุญาต ซึ่งองค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรีได้รับโฉนดที่ดินแสดงกรรมสิทธิ์ในเนื้อที่ 2,681 ไร่ 68 ตารางวา ตามโฉนดเลขที่ 23044 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2516 จากนั้นก็ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย ในเนื้อที่แปลงละประมาณ 200 ตารางวา มีหน้ากว้าง 20 เมตร ลึก 40 เมตร สำหรับให้ผู้สนใจจองเช่าซื้อเพื่อปลูกสร้างบ้านอยู่อาศัย และแปลงละประมาณ 16 ตารางวา สำหรับให้ผู้สนใจจองเช่าซื้อเพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ ตลอดแนวถนนพระยาธำมรงค์ และแนวถนนแยกออกไปสู่ถนนสุขุมวิท รวมทั้งสิ้น 2,770 แปลง พร้อมกับได้กำหนดราคาขายไว้ ดังนี้ (โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล 2537: 7)

1. ที่ดินติดชายทะเลมีจำนวน 146 แปลง ราคาแปลงละ 70,000 บาท (ตารางวาละ 350 บาท)
2. ที่ดินริมถนนใหญ่มีจำนวน 233 แปลง ราคาแปลงละ 65,000 บาท (ตารางวาละ 325 บาท)
3. ที่ดินถัดจากประเภท ก และ ข เข้ามา มีจำนวน 942 แปลง ราคาแปลงละ 55,000 บาท (ตารางวาละ 275 บาท)
4. ที่ดินถัดจากประเภท ค มีจำนวน 671 แปลง ราคาแปลงละ 45,000 บาท (ตารางวาละ 225 บาท)
5. ที่ดินฝั่งบกด้านในสุดติดถนนซอย มีจำนวน 769 แปลง ราคาแปลงละ 35,000 บาท (ตารางวาละ 175 บาท)
6. ที่ดินประเภทการพาณิชย์ แบ่งเป็นแปลงละประมาณ 16 ตารางวา หน้ากว้าง 4.50 เมตร ลึก 14 เมตร อยู่ติดริมถนนใหญ่ มีจำนวน 769 แปลง แปลงละ 29,000 บาท (ตารางวาละ 1,812.50 บาท)

เมื่อได้กำหนดราคาขายที่ดินดังกล่าวไว้ 6 ประเภท แล้ว ก็ได้เปิดให้ผู้สนใจจองเช่าซื้อ ซึ่งก็มีผู้สนใจจองเช่าซื้อเรื่อยมา จนกระทั่งถึงสิ้นปี พ.ศ. 2530 ได้มีผู้จองเช่าซื้อไปจำนวน 70% ของจำนวนแปลงที่ดินที่ได้แบ่งแยกไว้ ส่วนเงินค่าเช่าซื้อที่ดินที่ได้มา สำนักงานฯ ได้นำไปจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ประกอบด้วย ถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ วางท่อประปา ปักเสาพาดสายไฟฟ้า ตลอดจนสวนพักผ่อนหย่อนใจ เนื่องจากในสัญญาเช่าซื้อที่ดินกำหนดไว้ว่าสำนักงานฯ จะเป็นผู้จัดทำสิ่งสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ดังกล่าวให้แก่ผู้จองเช่าซื้อ ดังนั้นเงินค่าที่ดินที่ได้รับก็ถูกนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว ซึ่งการดำเนินงานในช่วงนี้สำนักงานฯ มีเงินกองทุนปรับปรุงที่ดินชายทะเลฯ เหลืออยู่ประมาณ 80 ล้านบาทเศษ

4.2.2 การดำเนินงานในช่วงปี พ.ศ. 2531 – ปัจจุบัน

ในครั้งที่ ร.ต.เบญจกุล มะกะระรัช ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการ ฯ เมื่อปี พ.ศ. 2531 ได้พิจารณาเห็นว่า การขายที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ที่ผ่านมา แม้ว่าจะมีผู้สนใจจับจองเป็นจำนวนมากก็ตาม แต่ก็ไม่ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินที่ได้กรรมสิทธิ์จากสำนักงาน ฯ ไปแล้วจะเข้ามาทำประโยชน์หรือปลูกสร้างบ้านเรือนอยู่อาศัยให้เต็มพื้นที่ตามเจตนารมณ์ที่สำนักงาน ฯ ได้วางไว้เดิม จึงทำให้สภาพที่ดินรกร้างว่างเปล่าทั้งที่มีเจ้าของเกือบหมดโครงการแล้ว ประกอบกับเงินกองทุน ฯ ที่เหลืออยู่ก็มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะนำมาพัฒนาและจัดทำสิ่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อต่อเนื่องจากที่ทำได้แล้วให้ครอบคลุมทั้งทั้งโครงการได้

สภาพแวดล้อมแลปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในขณะนั้น เป็นเหตุให้สำนักงาน โดย ร.ต.เบญจกุล มะกะระรัช ต้องปรับเปลี่ยนนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์เสียใหม่ โดยได้ดำเนินการรวบรวมที่ดินแปลงใหม่ ๆ ที่เหลืออยู่และกระจัดกระจายอยู่ทั่วโครงการ ฯ มาจัดทำโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ในที่ดินแปลงที่เหลืออยู่ดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อเป็นโครงการนำร่องและจงใจให้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยตามเข้ามาปลูกสร้างบ้านเรือนอยู่อาศัย เพราะเมื่อแผนงานบรรลุเป้าหมาย ก็จะทำให้สภาพชุมชนในเมืองใหม่มีความหนาแน่นและเจริญขึ้นกว่าเดิม และไม่ถูกปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าโดยปราศจากการทำประโยชน์จากเจ้าของที่ดินเช่นที่ผ่านมา อีกทั้งยังสามารถรองรับความต้องการมีบ้านเรือนอยู่อาศัยของประชาชนและข้าราชการเพื่อเป็นหลักประกันในอนาคตของครอบครัวกลุ่มเป้าหมายดังกล่าวได้เป็นอย่างดี

ในการจัดทำโครงการนี้ สำนักงาน ฯ ได้เชิญชวนเอกชนผู้สนใจเข้าร่วมพัฒนาที่ดินดังกล่าวร่วมกับสำนักงาน ฯ ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้ (โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล 2537: 6)

1. ที่ดินที่ขายให้ เอกชนผู้ซื้อจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากสำนักงาน ฯ แม้ว่าจะได้ชำระค่าที่ดินให้สำนักงาน ฯ หมดแล้วก็ตาม จนกว่าจะได้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย และหรืออาคารพาณิชย์ให้ครบตามจำนวนที่ตกลงไว้กับสำนักงาน ฯ เป็นปี ๆ ไป สำนักงาน ฯ จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เป็นคฤหา ฯ ไป
2. เอกชนผู้สนใจนอกจากจะต้องจัดทำระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในบริเวณที่จัดทำโครงการแล้ว ยังจะต้องจัดทำระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รอบนอกโครงการตามข้อตกลงที่ทำได้ไว้ให้กับสำนักงาน ฯ เพิ่มอีก ทั้งนี้เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายของสำนักงาน ฯ ที่จะต้องจัดทำเองตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาของเช่าซื้อที่ดินแปลงย่อยตามที่กล่าวไว้แล้ว
3. ในกรณีที่เอกชนผู้ใดไม่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยและหรืออาคารพาณิชย์ให้ได้ครบตามจำนวนที่กำหนดไว้ในแต่ละปีตามข้อตกลงแล้ว เอกชนรายนั้นต้องเสียค่าปรับให้สำนักงาน ฯ จนกว่าจะก่อสร้างครบตามข้อตกลง
4. เอกชนผู้สนใจจะต้องนำหลักประกัน เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคาร มามอบให้สำนักงาน ฯ เพื่อเป็นหลักประกันการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในและภายนอกโครงการ ภายในวงเงินที่สำนักงาน ฯ กำหนด

การกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวกับสภาพที่ดินที่จะขายให้เอกชนในขณะนั้น แม้ว่าโดยภาพรวมแล้วจะไม่จูงใจและเสียอรรถประโยชน์ของเอกชนก็ตาม แต่สำนักงาน ฯ ก็จำเป็นต้องกำหนดเงื่อนไขให้รัดกุมเพื่อไม่ให้ทางราชการเสียประโยชน์ ทั้งนี้ เพื่อจะได้ผู้ที่มีมาลงทุนที่มีพื้นฐานทางการเงินที่มั่นคงเพื่อเป็นหลักประกันว่า โครงการที่จัดทำจะไม่ล้มหรือชะงักงัน โดยจะเห็นได้ว่า เอกชนผู้ซื้อที่ดินไม่สามารถนำเงินค้ำประกันไปค้ำประกันเพื่อขอกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน มาลงทุนเพื่อโครงการนี้ได้ เพราะสำนักงาน ฯ

จะยังไม่โอนโฉนดที่ดินที่ซื้อทั้งแปลงให้ตามเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในข้อ 1 นอกจากนั้นแล้ว เอกชนผู้สนใจยังจะ
 ต้องหาเงินไปจัดทำหนังสือค้ำประกันของธนาคารมามอบให้สำนักงาน ฯ ตามเงื่อนไขในข้อ 4 อีกด้วย ดังนั้น เอก
 ชนที่จะเข้ามาทำโครงการนี้จะต้องมีชื่อเสียงเป็นที่เชื่อถือได้ และประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว
 ทั้งนี้เพื่อเป็นหลักประกันกับประชาชนและข้าราชการที่เข้ามาซื้อโครงการอยู่อาศัยตามวัตถุประสงค์ของสำนัก
 งาน ฯ ต่อไป (โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล 2537: 6)

เมื่อมีการประชุมพิจารณาคัดเลือกเอกชนที่ประสงค์จะเข้ามาทำโครงการนี้แล้ว ปรากฏว่า
 สำนักงาน ฯ ตกลงให้เอกชน จำนวน 4 ราย เข้ามาทำโครงการนี้ ตามรายละเอียดดังนี้ (โครงการปรับปรุงที่ดิน
 ชายทะเล 2537: 6-7)

1. สำนักงาน ฯ ตกลงขายที่ดินบริเวณล๊อคที่ 31 แปลงเลขที่ 1414-1421, ล๊อคที่ 32
 แปลงเลขที่ 1387-1410, และ ล๊อคที่ 33 แปลงเลขที่ 1378-1386 คิดเป็นเนื้อที่ 16 ไร่ 200 ตารางวา ในราคาตารางวา
 ละ 750 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 4,950,000 บาท ให้กับบริษัท วายเอสดี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งมีภูมิลำเนาตั้งอยู่เลขที่ 1072 /
 261 ซอย 101 / 1 ถนนสุขุมวิท บางจาก พระโขนง กรุงเทพฯ ฯ สำหรับก่อสร้างอาคารชุดห้าชั้น (คอนโดมิเนียม)
 1223 ยูนิต และบ้านทาวน์เฮาส์ จำนวน 139 คูหา ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2532
2. สำนักงาน ฯ ตกลงขายที่ดินประเภทอาคารพาณิชย์คูหาที่ 25, 26, 27, 28, 29 และ
 30 (ริมถนนพระยาธำมรงค์) คิดเป็นเนื้อที่ 11 ไร่ 68.1 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 2,812.50 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น
 12,566,531 บาท ให้กับบริษัท สุขประยูรแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด ซึ่งมีภูมิลำเนาตั้งอยู่ เลขที่ 284 / 9 ก. ซอยหลาน
 กุญชร อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี สำหรับก่อสร้างอาคารพาณิชย์และตลาดจำนวน 164 คูหา ตามสัญญาลงวันที่ 1
 พฤศจิกายน 2532
3. สำนักงาน ฯ ตกลงขายที่ดินประเภทอาคารพาณิชย์ อาคารที่ 1, 3, 4, 5, 6, 10, 11,
 12 และ 13 (ริมถนนไปสุขุมวิท) คิดเป็นเนื้อที่ 14 ไร่ 2 งาน 24 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 2,812.50 บาท เป็น
 เงินทั้งสิ้น 16,380,000 บาท ให้กับบริษัท เมืองชลสุขประยูร จำกัด ซึ่งมีภูมิลำเนาตั้งอยู่ เลขที่ 170 / จ.3 - จ.4 ถนน
 อัครนิเวศ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี สำหรับก่อสร้างอาคารพาณิชย์และตลาดจำนวน 171 คูหา และทาวน์เฮาส์
 จำนวน 32 คูหา ตามสัญญาลงวันที่ 6 มีนาคม 2533
4. สำนักงาน ฯ ตกลงขายที่ดินล๊อคที่ 111 จำนวน 2 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 41 ไร่ 90
 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 3,750 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 61,837,500 บาท ให้กับ หจก.พงษ์เจริญก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่
 เลขที่ 854 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านสวน อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี สำหรับก่อสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 82 คูหา
 ทาวน์เฮาส์ จำนวน 413 คูหา และบ้านเดี่ยว จำนวน 16 หลัง ตามสัญญาลงวันที่ 2 สิงหาคม 2533
5. สำนักงาน ฯ ตกลงขายที่ดินล๊อคที่ 107 จำนวน 1 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 14 ไร่ 2 งาน
 63 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 7,164 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 42,000,000 บาท ให้กับนายกำพล วงศ์ทรายทอง
 และนายจรูญ สวรรยาวัฒน์ ซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ 115 หมู่ที่ 4 ตำบลบางทราย อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
 และบ้านเลขที่ 417-421 ถนนวชิรปราการ ตำบลมะขามหย่ง อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี สำหรับก่อสร้างอาคาร
 พาณิชยกรรม จำนวน 67 คูหาและบ้านเดี่ยว จำนวน 53 หลัง ตามสัญญาลงวันที่ 1 สิงหาคม 2533

4.3 สรุปผลการดำเนินงาน

4.3.1 สรุปผลการดำเนินงานของทางภาครัฐ

1. ก่อสร้างถนนลาดยางแอสฟัลต์ ถนนสายพระยาสังฆาเขตต่อจากเทศบาลเมืองชลบุรี จนถึงทางแยกอ่างศิลา-บางแสน ถนนสายสุขุมวิทจนถึงด้านทะเล และถนนสายหลักในเมืองใหม่เสร็จสมบูรณ์
2. ก่อสร้างสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กข้ามคลองละมู คลองกระโดน และคลองขโมย
3. ปลูกต้นไม้ตรงบริเวณเกาะกลางถนนสายพระยาสังฆาเขตตลอดสาย และถนนสายติดต่อกับถนนสุขุมวิทจนถึงด้านทะเลตลอดสาย เพื่อความสวยงาม และความร่มรื่น
4. แบ่งขายที่ดินให้กับการเคหะแห่งชาติ เพื่อปลูกสร้างบ้านสำหรับข้าราชการ และประชาชนผู้มีรายได้น้อยโดยการให้เช่าซื้อ ในราคาถูก
5. สร้างแฟลตอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้ข้าราชการ ลูกจ้าง และประชาชนได้มีที่อยู่ดี โดยให้เช่าในอัตราที่ต่ำ
6. จัดสรรที่ดินให้ส่วนราชการต่าง ๆ ที่มีความประสงค์ขอใช้ที่ดินสร้างสถานที่ราชการ
7. ดำเนินการจัดสรรที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อยให้ประชาชนได้จับจองเช่าซื้อ และได้โอนโฉนดให้กับผู้เช่าซื้อที่ได้ชำระเงินครบตามสัญญาเป็นจำนวนมากแล้ว
8. มีหนังสือเชิญชวนถึงผู้เช่าซื้อทุกท่านให้เข้ามาปลูกสร้างที่อยู่อาศัย หรือทำประโยชน์ในบริเวณที่ดิน
9. ปรับปรุงการปักเสาหินและหลักเขตให้สูงขึ้น เพื่อให้สังเกตหลักเขตได้ง่าย จนครบทุกแปลง

4.3.2 สรุปผลการดำเนินงานของเอกชนที่เข้ามาทำโครงการชุดแรก

1. บริษัท วายเอสดี กรุ๊ป จำกัด
 - การชำระเงินค่าที่ดิน ครบถ้วนแล้ว
 - การก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย ครบถ้วนแล้ว
 - การจัดทำระบบสาธารณูปโภค เสร็จเรียบร้อยตามสัญญาแล้ว
2. บริษัท สุขประยูรแลนด์เอนด์เฮาส์ จำกัด
 - การชำระเงินค่าที่ดิน ครบถ้วนแล้ว
 - การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2537
 - การจัดทำสาธารณูปโภค เสร็จเรียบร้อยตามสัญญาแล้ว

3. บริษัทเมืองชลสุขประยูร จำกัด

- การชำระเงินค่าที่ดิน ครบถ้วนแล้ว
- การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ และการก่อสร้างทาวน์เฮาส์งวดสุดท้าย แล้วเสร็จ ในวันที่ 6 กันยายน 2537
- การจัดทำสาธารณูปโภค เรียบร้อยสมบูรณ์แล้ว

4. หจก. พงษ์เจริญก่อสร้าง

- การชำระเงินค่าที่ดิน ได้ทำการชำระค่าที่ดินงวดสุดท้าย จำนวน 15,459,375 บาท เรียบร้อยแล้วในวันที่ 1 สิงหาคม 2537
- การก่อสร้างที่อยู่อาศัย และการก่อสร้างทาวน์เฮาส์งวดสุดท้าย แล้วเสร็จ ในวันที่ 1 สิงหาคม 2538
- การจัดทำสาธารณูปโภค เรียบร้อยสมบูรณ์แล้ว

5. นายกำพล วงศ์ทรายทอง และนายจรูญ สวรรยาวัฒน์

- การชำระเงินค่าที่ดิน ได้ทำการชำระค่าที่ดินงวดสุดท้าย จำนวน 17,000,000 บาท เรียบร้อยแล้วในวันที่ 21 สิงหาคม 2537
- การก่อสร้างที่อยู่อาศัย และการก่อสร้างทาวน์เฮาส์งวดสุดท้ายแล้วเสร็จ ในวันที่ 1 สิงหาคม 2538
- การจัดทำสาธารณูปโภค เรียบร้อยสมบูรณ์แล้ว

ต่อมาในสมัยที่ ร.ต.เบญจกุล มะกระระชัช ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการ ฯ ได้ตกลงขายที่ดินด้านริมทะเลในเนื้อที่ 15 ไร่ เป็นเงิน 15,000,000 บาท ให้กับองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย สำหรับใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างสถานีขยายเขตระบบการให้บริการโทรศัพท์ในเขตภาคตะวันออกเฉียง

ในปี พ.ศ. 2534 ในครั้งที่นายจำเนียร ชวนะพงศ์ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการ ฯ ได้เสนอต่อการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ ฯ คนก่อน โดยพิจารณาคัดเลือกให้เอกชนเข้ามาจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย จำนวน 2 ราย คือ (โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล 2537: 8)

1. สำนักงาน ฯ ตกลงขายที่ดินบริเวณติดกับถนนสายที่ 44 และติดกับที่ดินลือคที่ 66 จำนวน 1 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 23 ไร่ 3 งาน 96 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 2,300 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 22,070,800 บาท ให้กับนายชนวิวัฒน์ ชเนศานนท์ ซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ 198/7-8 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านสวน อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี สำหรับก่อสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 6 คูหา และทาวน์เฮาส์ จำนวน 323 คูหา ตามสัญญาลงวันที่ 18 กันยายน 2533

2. สำนักงาน ฯ ตกลงขายที่ดินบริเวณติดกับถนนสายที่ 14 และที่ดินขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย จำนวน 1 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 24 ไร่ ในราคาตารางวาละ 3,000 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 28,800,000 บาท ให้กับบริษัทสังจาแลนด์ จำกัด ซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่บ้านเลขที่ 786 ถนนเจดีย์จันทร์ ตำบลบางปลาสร้อย อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี สำหรับก่อสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 40 คูหา และทาวน์เฮาส์ จำนวน 120 คูหา ตามสัญญาลงวันที่ 4 เมษายน 2534

4.3.3 สรุปผลการดำเนินงานของเอกชนที่เข้ามาทำโครงการงวดที่ 2

1. นายธนวัฒน์ ธเนศานนท์

- การชำระเงินค่าที่ดิน ได้ชำระค่าที่ดินงวดสุดท้าย จำนวน 7,724,780 บาท ในวันที่ 17 กันยายน 2537
- การก่อสร้างที่อยู่อาศัย แล้วเสร็จในวันที่ 18 กันยายน 2537
- การจัดทำระบบสาธารณูปโภค เสร็จเรียบร้อยตามสัญญาแล้ว

2. บริษัท สัจจาแลนด์ จำกัด

- การชำระเงินค่าที่ดิน ได้ชำระค่าที่ดินงวดสุดท้าย จำนวน 8,400,000 บาท แล้วในวันที่ 2 เมษายน 2537
- การก่อสร้างที่อยู่อาศัย ขณะนี้อยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง

ในสมัยที่นายจำเนียร ชวนะพงศ์ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการ ฯ ได้ตกลงขายที่ดินบริเวณติดกับ ถนนสาย 86 ให้กับการประปาส่วนภูมิภาค เนื้อที่ 17 ไร่ เป็นเงินทั้งสิ้น 17,000,000 บาท สำหรับการประปา ก่อสร้างโรงกรองน้ำประปา เพื่อขยายกำลังผลิตสำรองสำหรับรองรับความเจริญเติบโตของจังหวัดชลบุรี และ จังหวัดใกล้เคียง ซึ่งการขายที่ดินให้แก่การประปานี้จะทำให้พื้นที่ในบริเวณเมืองใหม่ได้รับประโยชน์ โดยมีน้ำ เพื่อการอุปโภคบริโภคตลอดทั้งปีโดยไม่ขาดช่วงหรือไม่ไหลเลยเช่นที่ผ่านมา

นอกจากนั้นแล้วผู้อำนวยการ ฯ จำเนียร ชวนะพงศ์ ยังได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างให้ บริษัทสุ วลี จำกัด ก่อสร้าง และปรับปรุงผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์คอนกรีตหนา 0.05 เมตร รวมเป็นพื้นที่ 72,789 ตารางเมตร พร้อมกับก่อสร้างปรับปรุงเกาะกลางถนนพร้อมติดตั้งไฟส่องสว่างตลอดแนว และปูทางเท้าสองข้าง ทาง จำนวน 8,355 ตารางเมตร ในวงเงินทั้งสิ้น 28,980,000 บาท ซึ่งถนนสายนี้ได้เปิดใช้แล้ว โดยถนนสายนี้ สามารถระบายปริมาณรถบนถนนสุขุมวิทไม่ให้แออัด และยังใช้เป็นเส้นทางลัดสำหรับนักท่องเที่ยวที่จะเดินทาง ไปอ่างศิลา และบางแสน ได้อย่างสะดวกรวดเร็ว (โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล 2537: 8)

ในปี พ.ศ. 2535 ในครั้งที่ ดร.ชวิช มกระพงศ์ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการ ฯ ได้มอบอำนาจให้ ร.ต.ปฐม วรรณะภูติ รองผู้อำนวยการ ฯ ลงนามในสัญญาว่าจ้างให้ หจก. พรสวรรค์ขนส่งก่อสร้างและปรับปรุง ผิวจราจรลาดยางถนนสายที่ 13 (ไปสาธารณสุขุมภูฐาน) เพื่อให้รับกับถนนที่สร้างไว้ในสมัยผู้อำนวยการ ฯ จำเนียร ฯ ในวงเงิน 10,970,000 บาท (โครงการปรับปรุงที่ดินชายทะเล 2537: 9)

ในปี พ.ศ. 2536 ในครั้งที่นายยุวรัตน์ กมลเวช ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการ ฯ ได้มอบอำนาจ ให้ นายภูงศ์ รุ่งโรจน์ รองผู้อำนวยการ ฯ พัฒนาปรับปรุงพื้นที่บริเวณเมืองใหม่ โดยได้มีการก่อสร้างถนนลาด ยางเข้าทางซอยที่มีผู้อาศัยบ้างแล้ว รวม 5 สาย ในวงเงินประมาณ 4 ล้านบาทเศษ (โครงการปรับปรุงที่ดินชาย ทะเล 2537: 9)

4.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตเมืองใหม่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

บนพื้นที่ 4.3 ตารางกิโลเมตรของเมืองใหม่ จังหวัดชลบุรี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบของที่อยู่อาศัย รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ เป็นโครงการของทางราชการ 2 โครงการ คือ โครงการเคหะชุมชนชลบุรี 1 และ โครงการหมู่บ้านองค์การบริหารส่วนจังหวัด นอกนั้นเป็นโครงการที่ลงทุนโดยเอกชน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.5.1 โครงการเคหะชุมชนชลบุรี 1 ตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของเมืองใหม่ ห่างจากตัวเมืองชลบุรี (เมืองเก่า) ประมาณ 7 กิโลเมตร ขนาดที่ดินทั้งหมด 93-0-75 ไร่ ซึ่งได้ซื้อจากองค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี เมื่อปี พ.ศ. 2519 ใช้งบประมาณการก่อสร้างทั้งสิ้น 45,146,175.40 บาท ระยะเวลาการก่อสร้าง เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2520- เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2521 เปิดให้จอง ในช่วง วันที่ 17-31 มีนาคม พ.ศ. 2520 และ 13-14 พฤษภาคม พ.ศ. 2521 ราคาเริ่มต้นที่หลังละ 120,000 บาท เริ่มบรรจุผู้อยู่อาศัย ได้ในเดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2522 (ตามภาพประกอบที่ 4.3)

ลักษณะอาคาร	เป็น บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	ขนาดที่ดิน 100 ตารางวา	79 หน่วย
	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	ขนาดที่ดิน 80 ตารางวา	138 หน่วย
	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	ขนาดที่ดิน 60 ตารางวา	136 หน่วย
	รวมทั้งสิ้น		จำนวน 353 หน่วย

4.5.2 โครงการหมู่บ้านองค์การบริหารส่วนจังหวัด ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมืองใหม่ ห่างจากโครงการเคหะชุมชนชลบุรี 1 ไปทางด้านทิศใต้ ประมาณ 1 กิโลเมตร ขนาดที่ดินทั้งหมด 70-1-19.4 ไร่ บริหารโครงการโดยองค์การบริหารส่วนจังหวัด วัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการเพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และระบายที่อยู่อาศัยออกจากเขตเมืองเก่า ซึ่งมี ลักษณะแออัดยัดเยียดเป็นอย่างมาก ในระยะแรกของการดำเนินการ เปิดโอกาสให้ข้าราชการมีสิทธิในการจับจองก่อน หลังจากนั้นจึงเปิดให้ประชาชนผู้สนใจทั่วไปมีโอกาสได้จับจองอาคาร เริ่มดำเนินโครงการในปีพ.ศ. 2530 ลักษณะของโครงการเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว รวมทั้งสิ้น 117 หน่วย ขนาดที่ดินเริ่มตั้งแต่ 100 ตารางวา และ 200 ตารางวา ราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 150,000 บาทสำหรับบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวา และ 250,000 บาทสำหรับบ้านเดี่ยวขนาด 200 ตารางวา (ตามภาพประกอบที่ 4.4)

4.5.3 โครงการหมู่บ้านทรายทอง ตั้งอยู่ริมถนนพระยาสุรเสนา ช่วงตัดกับถนนสาย 13 ทางด้านขาเข้าจังหวัดชลบุรี บนเนื้อที่ 14-2-63 ไร่ ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 67 ยูนิต ราคาขายยูนิตละ 2,500,000บาท และ บ้านเดี่ยว 50-100 ตารางวา จำนวน 53 ยูนิต ราคาตั้งแต่ 2,000,000บาท เริ่มดำเนินโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 ดำเนินโครงการโดยคุณกำพล วงศ์ทรายทอง และ คุณจรรยา สรรยาวัฒน์ (ตามภาพประกอบที่ 4.5)



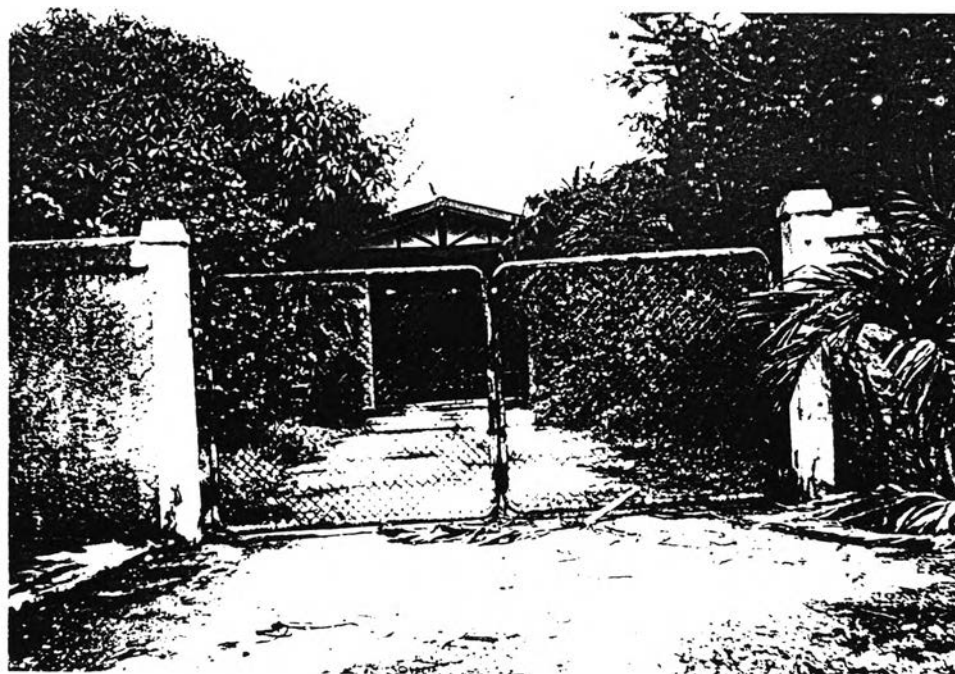
ภาพประกอบที่ 4.1 สภาพที่ดินดั้งเดิมของโครงการเมืองใหม่



ภาพประกอบที่ 4.2 สภาพที่ดินในปัจจุบันของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเมืองใหม่



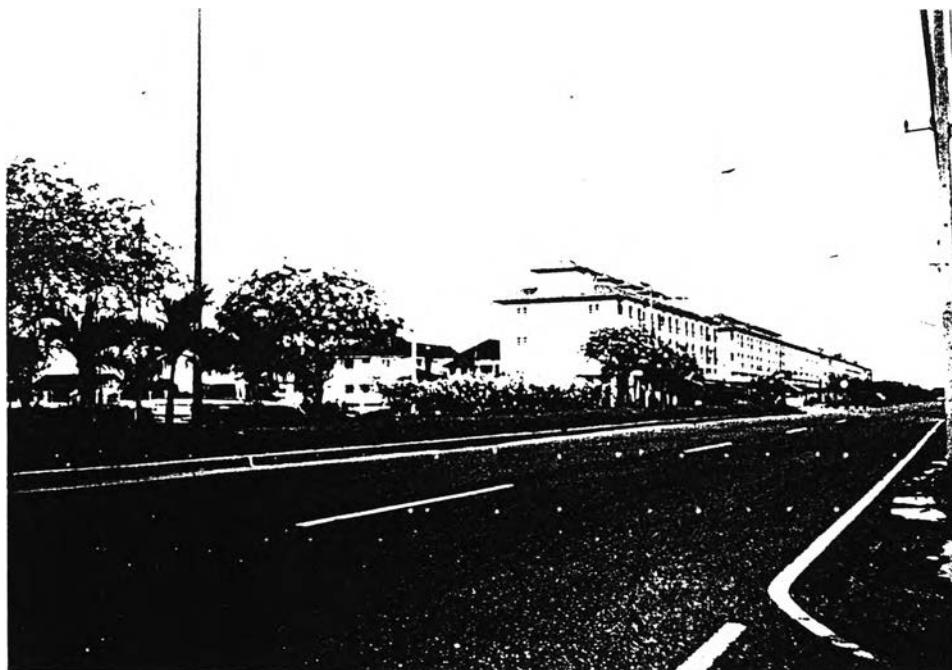
ภาพประกอบที่ 4.3 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนชลบุรี



ภาพประกอบที่ 4.4 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการหมู่บ้านองค์การบริหารส่วนจังหวัด



ภาพประกอบที่ 4.5 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการหมู่บ้านทรายทอง



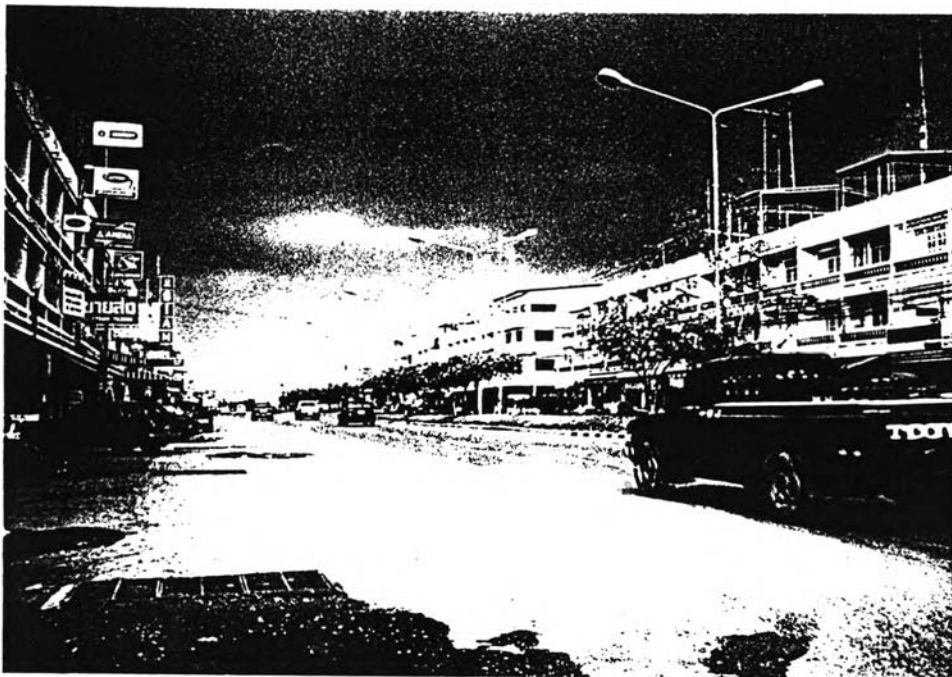
ภาพประกอบที่ 4.6 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการหมู่บ้านพงษ์เจริญ



ภาพประกอบที่ 4.7 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการคอนโดโฮม



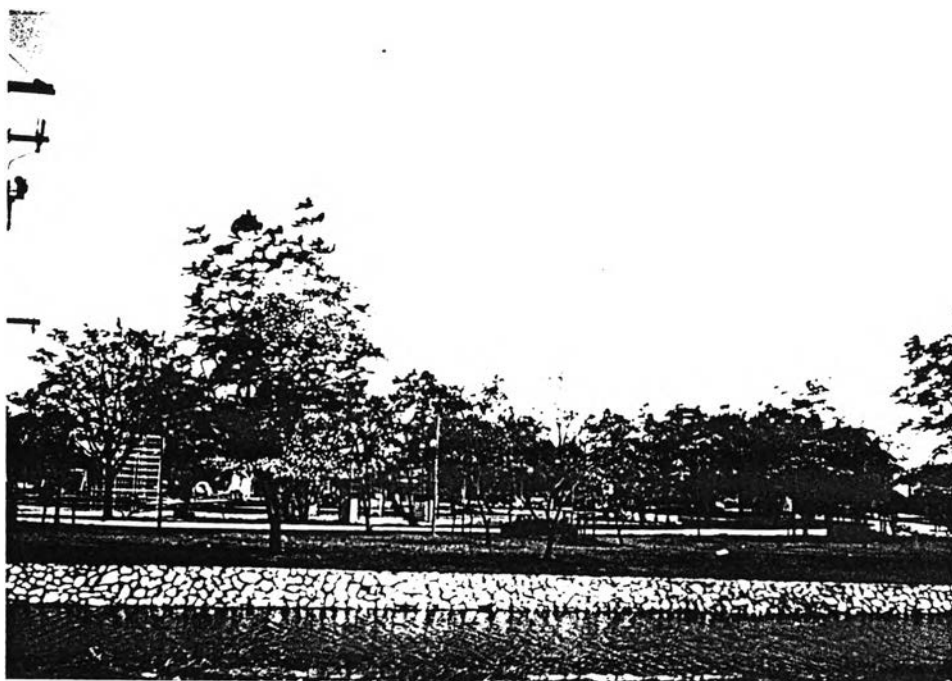
ภาพประกอบที่ 4.8 ลักษณะที่อยู่อาศัยโครงการ เมืองใหม่มาริน่าซึ่งอยู่ในระหว่างก่อสร้าง



ภาพประกอบที่ 4.9 อาคารพาณิชย์ที่เกิดขึ้นอย่างมากมายทั้ง 2 ฝั่ง ของถนนพระยาสุรเสนา



ภาพประกอบที่ 4.10 มุมมองจากด้านหลัง จะเห็นที่รกร้างว่างเปล่ารอการพัฒนา



ภาพประกอบที่ 4.11 สวนหลวง ร. 9 สวนสาธารณะสมบูรณ์แบบในเมืองใหม่



ภาพประกอบที่ 4.12 โทรศัพท์จังหวัด หนึ่ง ในสาธารณูปการที่ย้ายไปตั้งอยู่ในเมืองใหม่

4.5.4 โครงการหมู่บ้านพงษ์เจริญ ตั้งอยู่ด้านตรงข้ามกับโครงการหมู่บ้านทรายทอง ริมถนนพระยาธำมณี บนเนื้อที่ 41-0-90 ไร่ เป็นโครงการที่ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว นับเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในเมืองใหม่ โดยแบ่งเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาด 24 ตารางวา จำนวน 56 ยูนิต ราคา 1,400,000 บาท ทาวน์เฮาส์ 20 ตารางวา จำนวน 260 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 600,000 บาท บ้านเดี่ยว ขนาด 80-90 ตารางวา จำนวน 70 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 1,600,000 บาท ดำเนินโครงการโดย ห.จ.ก. พงษ์เจริญก่อสร้าง เริ่มโครงการตั้งแต่ปีพ.ศ. 2533 (ตามภาพประกอบที่ 4.6)

4.5.5 โครงการเมืองใหม่คอนโดโฮม เป็นโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียมแห่งเดียวในเมืองใหม่ ตั้งอยู่บนถนนสาย 26 ห่างจากชายทะเล ประมาณ 500 เมตร บนเนื้อที่ 16-2-0 ไร่ โดยแบ่งเป็นคอนโดมิเนียม 5 ชั้น จำนวน 5 อาคาร และคอนโดมิเนียม 11 ชั้น 1 อาคาร คอนโดมิเนียม ขนาด 5 ชั้นมีจำนวน 450 ยูนิต ขนาดยูนิตละ 29.25 ตารางเมตร หน้ากว้าง 3.9 เมตร ลึก 7.5 เมตร ราคาตั้งแต่ 314,000-384,000 บาท ส่วนคอนโดมิเนียม 11 ชั้น เป็นโครงการที่ดำเนินการภายหลัง มีจำนวน 198 ยูนิต ขนาดยูนิตละ 33 ตารางเมตร หน้ากว้าง 4 เมตร ลึก 8.5 เมตร ราคาตั้งแต่ 460,000-680,000 บาท

นอกจากนี้ยังมีทาวน์เฮาส์ รายรอบคอนโดมิเนียม อีกจำนวน 139 ยูนิต มีขนาดยูนิตละ 18 และ 19 ตารางวา ราคาตั้งแต่ 910,000-925,000 บาท ลักษณะอาคารเป็นแบบ 2 ชั้น ประกอบด้วย ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และห้องน้ำ 2 ห้อง ดำเนินโครงการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 คุณสันศักดิ์ มโนมัยพิบูลย์เป็นเจ้าของโครงการ ปัจจุบัน ยังเหลือส่วนที่ยังไม่ได้ขายทั้งคอนโดมิเนียม และทาวน์เฮาส์ อีก ประมาณ 100 ยูนิต (ตามภาพประกอบที่ 4.7)

4.5.6 โครงการสังจาสวนหลวง ตั้งอยู่ริมถนนพระยาธำมณี ติดกับสวนหลวง ร.9 ชลบุรี ขนาดที่ดิน 24-0-0 ไร่ ลักษณะของโครงการ เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 89 ยูนิต โดยประกอบด้วยบ้านเดี่ยวขนาด 52 ตารางวา จำนวน 25 ยูนิต ราคา ยูนิตละ 2,090,000 บาท บ้านเดี่ยวขนาด 80 ตารางวา จำนวน 64 ยูนิต ราคา ตั้งแต่ 2,990,000-3,150,000 บาท และอาคารพาณิชย์ด้านหน้า ติดถนนพระยาธำมณี จำนวน 40 ยูนิต เริ่มดำเนินโครงการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 โดยบริษัท สังจาแลนด์ จำกัด ปัจจุบันอาคารพาณิชย์ได้ปิดการขายเรียบร้อยแล้ว

4.5.7 โครงการเมืองใหม่มารีน่า เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดในเขตเมืองใหม่ ตั้งอยู่ระหว่างถนนสาย 14 และสาย 104 จึงอยู่ติดกับชายทะเล เป็นโครงการที่อยู่อาศัยระดับสูง บนเนื้อที่ ประมาณ 24 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ขนาด 60-80 ตารางวา ในราคาเริ่มต้นที่ 2,630,000-3,572,500 บาท และทาวน์เฮาส์ ขนาด 24 ตารางวา จำนวน 24 ยูนิต ราคา ยูนิตละ 1,642,000 บาท ดำเนินโครงการมาเมื่อกลางปี พ.ศ. 2540 ห้องทอมนมนตรี เป็นเจ้าของโครงการ ขณะนี้ขายไปได้ประมาณ 30 เปอร์เซ็นต์ (ตามภาพประกอบที่ 4.8)

นอกเหนือจากโครงการทั้ง 7 แห่งนี้แล้ว ยังมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นตาม 2 ฟากถนนพระยาธำมณี เป็นช่วง ๆ ซึ่งอาคารพาณิชย์เหล่านี้ได้ทำการขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว ในปัจจุบัน อาคารพาณิชย์บางแห่งที่ผู้ซื้อไม่ได้เข้าไปอยู่ ก็ถูกปล่อยให้ป็นตึกร้าง เจ้าของอาคารพาณิชย์หลายราย คิดขายให้เช่า และขายต่อ ผู้เช่าส่วนใหญ่จะเปิดกิจการร้านอาหาร อาคารพาณิชย์บางแห่งก็ถูกดัดแปลงให้เป็นสำนักงาน ร้านขายของเบ็ดเตล็ด ร้านเสริมสวย เป็นต้น