ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

นายสุทธิ ชูวิจิตร์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย
The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

FACTORS ON THE PART OF THE HOUSING DEVELOPER AFFECTING THE HOUSING PROJECT PLANNING IN BANGKOK METROPOLIS AND THE VICINITY: A CASE STUDY OF THE HOUSING PROJECT OF SAMMAKORN PLC. LTD.

MR. SUTTHI CHUVICHIT

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Deployment

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
โดย	นายสุทธิ ชูวิจิตร์
สาขาวิชา	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

…….. คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

…… ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร)

…….. อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ)

…… กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อรรจน์ เศรษฐบุตร)

…… กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา)

…… กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นายถวัลย์ ทิมาสาร)

สุทธิ ชูวิจิตร์ : ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล: กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (FACTORS ON THE PART OF THE HOUSING DEVELOPER AFFECTING THE HOUSING PROJECT PLANNING IN BANGKOK METROPOLIS AND THE VICINITY: A CASE STUDY OF THE HOUSING PROJECT OF SAMMAKORN PLC. LTD.) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ.ยุวดี ศิริ, 278 หน้า.

การดำเนินโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ การที่ผู้ประกอบการจัดเตรียมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย สวนสาธารณะ ฯลฯ ให้แก่ผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นสิ่งที่กำหนดต้นทุนในการพัฒนาโครงการ การศึกษาปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะทำให้ผู้ออกแบบวางผังและรัฐมีความเข้าใจในกฎหมาย ข้อกำหนด ข้อจำกัด และปัจจัยที่มีผลต่อการเกิดต้นทุนของโครงการตั้งแต่ในอดีตถึงปัจจุบัน โดยเลือก บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) เนื่องจากเป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ดำเนินโครงการเป็นกรณีศึกษานับตั้งแต่มีกฎหมายจัดสรรในประเทศไทย

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรตั้งแต่มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรในประเทศไทย ศึกษาผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและตัวแทนฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบถึง ลักษณะผังโครงการ และปัจจัยที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ในช่วงเวลาต่างๆ

ผลการศึกษาพบว่าข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินในแต่ละช่วงที่ประกาศใช้มีการปรับปรุงให้กฎหมายมีความละเอียดในแต่ละหมวดมากขึ้นโดยเฉพาะขนาดแปลงที่ดิน ขนาดถนน และสวนสาธารณะภายในโครงการ ด้านผังโครงการพบว่าผู้ประกอบการมีกาออกแบบและวางผังโครงการออกเป็น 5 ช่วงตามช่วงเวลาและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย ผังช่วงแรกมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางถึงร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมดจากการขุดทะเลสาบภายในโครงการ เนื่องจากที่ตั้งโครงการอยู่นอกเมืองและมีที่ดินราคาถูกทำให้ช่วยลดต้นทุนการถมดินและเป็นการเพิ่มมูลค่าของโครงการได้ทางหนึ่ง ช่วงที่สองเน้นจำนวนแปลงขาย ช่วงที่สามมีสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ช่วงที่สี่เน้นสาธารณูปโภคตามกฎหมาย และในช่วงสุดท้ายเป็นการปรับภาพลักษณ์ใหม่ซึ่งจะการใช้พื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะสวนสาธารณะ สวนหย่อมและสาธารณูปโภคต่างๆภายในโครงการมากขึ้นกว่าในอดีตเพื่อเสริมสร้างภาพลักษณ์และจุดขายทางการตลาดให้กับตัวโครงการ สวนทางกับขนาดของโครงการที่มีแนวโน้มเล็กลง และพบว่าผังโครงการบางช่วงมีการปรับผังให้สอดคล้องกับสภาพการตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้พบว่าปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังของโครงการ คือ รูปร่างที่ดิน ซึ่งมีผลต่อการวางผังและจำนวนแปลงภายในโครงการโดยตรง ปัจจัยรองลงมาคือ ที่ตั้งของที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามลำดับ นอกจากนี้ผู้วิจัยยังค้นพบว่ากฎหมายจัดสรรที่ดินมีข้อขัดแย้งกับกฎมายท้องถิ่นในบางส่วน ทำให้โครงการต้องมีการกันแปลงที่ดินเพื่อเป็นที่พักขยะไว้แต่ไม่มีการใช้งานที่ดินนั้นจริงในทางปฏิบัติ ข้อเสนอแนะทางราชการซึ่งเป็นผู้ออกกฎหมายควรตระหนักถึงต้นทุนของโครงการที่เพิ่มขึ้นจากออกกฎหมายแต่ละฉบับเช่นเดียวกับผู้ประกอบการที่ควรคำนึงถึงการจัดสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการว่าควรมีมากน้อยเพียงใด เพราะมีความเกี่ยวข้องถึงต้นทุน การบำรุงรักษาและค่าส่วนกลางของโครงการที่จะต้องตกเป็นภาระให้กับผู้อาศัยในภายหลังจึงควรศึกษาตัดสินใจในการวางผังและจัดสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการทั้งที่เป็นไปตามข้อกฎหมายและจัดให้มีเพิ่มเติมอย่างรอบคอบเพื่อไม่ให้เกิดภาระผูกพันเกินความจำเป็นต่อการดูแลของผู้อยู่อาศัยในอนาคต

ภาควิชา .....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา .....การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา .....2555.....

5473367125: MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: HOUSING PROJECT / FACTOR / DEVELOPMENT / SAMMAKORN

SUTTHI CHUVICHIT : FACTORS ON THE PART OF THE HOUSING DEVELOPER AFFECTING THE HOUSING PROJECT PLANNING IN BANGKOK METROPOLIS AND THE VICINITY: A CASE STUDY OF THE HOUSING PROJECT OF SAMMAKORN PLC. LTD., ADVISOR: ASSOC. PROF. YUWADEE SIRI, 278 pp.

In developing a housing project, the developer needs to plan to provide public utilities and public facilities, including roads and sidewalks, an electricity system, a running water system, a waste water treatment system and a park, which all account for the cost of the project to the customers. Studying the factors affecting the layout of the housing project, the architects and the government officials involved will have a better understanding of the legal requirements, the restrictions and the causes of the increasing costs of housing projects from the past to the present. Sammakorn PLC Ltd. was chosen to be the case study in this research as it has been a real estate developer in Bangkok Metropolis and the vicinity for the 40 years since the real estate law was passed in Thailand.

In the research, the relevant real estate laws in Thailand and the Sammakorn housing project layout were carefully studied and the entrepreneurs and representatives of the parties involved were interviewed in order to understand the housing project layout and the factors affecting the planning of the housing project layoutover different periods of time.

It was discovered that the laws governing housing estate development have been amended several times to include more details in each provision, especially regarding the size of the land, the roads and the parks in a housing project. Furthermore, it was found that the company has developed 5 different layouts of housing projects in order to comply with the different legal requirements over the years. In the first layout, the common area covered 40% of the total project area after the lake had been created. In doing so, as the housing project was developed in a suburban area of Bangkok and the land was inexpensive then, the cost of the fill was reduced and the value added to the land. In the second stage, the focus was on the number of the plots of the land to be sold. In the third stage, a big park was built. In the fourth stage, public utilities were highlighted. Rebranding was conducted in the final stage. The common area, especially the park and the gardens, and public utilities were promoted in order to enhance the image of the company and functions as a selling point of the housing project while the size of the housing project became smaller and part of housing plan was adjusted in line with the changing market.

Furthermore, it was discovered that the shape of the land was the main factor directly affecting the layout of the housing projects. It had an impact on not only the layout itself but also on the number of the plots of land in the project. The location of the project and relevant housing project laws were the second and third most significant factors impacting the layout of the project. There was evidence in the research that the conflicts in the Land Allotment Act and the municipal regulations resulted in a plot of land being reserved for waste storage. However, it turned out that the reserved land was not actually put into use. Therefore, it is recommended that the legislators should realize that the increasing cost of the housing project may be incurred due to the law. Also, a housing developer should carefully plan the facilities and public services provided in the project as they will affect the cost of the project, maintenance and the monthly maintenance fee the customers have to pay later. Therefore, the housing developer should carefully plan and provide public utilities and public facilities as required by the law and additionally provided in the project in order to avoid causing too much burden on the part of the future residents.

Department : .....Housing….....Student'sSignature : …..……..……..…

Field of Study : ……Real Estate Development…..….Advisor's Signature : ……...……

Academic Year : .....2012….....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงมาได้ด้วยดี เนื่องจากความช่วยเหลือและคำแนะนำอย่างดีอย่างยิ่งของรองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่ได้ให้คำแนะนำ แนวคิดต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์

ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา ที่คอยให้คำปรึกษาในการทำวิทยานิพนธ์ ช่วยเหลือเรื่องข้อมูลที่ขาดและเป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ รวมทั้งขอขอบคุณรองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อรรจน์ เศรษฐบุตร และคุณถวัลย์ ทิมาสาร ผู้ที่เป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ขอขอบคุณ คุณมณฑา จันทร์สืบ ผู้จัดการฝ่ายออกแบบและก่อสร้าง บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) สำหรับข้อมูลในด้านต่างๆ และผังโครงการ และคุณ จิตตรา ผลแจ้ง เลขานุการกรรมการผู้จัดการการบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ที่ช่วยติดต่อประสานงานในการสัมภาษณ์ฝ่ายต่างๆ รวมถึงข้อมูลที่ขาดหาย

ขอขอบคุณครอบครัว คุณพ่อ คุณแม่ และน้องชายคอยเป็นกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นแนะนำและให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยทำให้การทำวิทยานิพนธ์ผ่านพ้น อุปสรรคและปัญหาต่างๆได้เป็นอย่างดี

ขอบคุณเพื่อนๆ พี่น้องๆ C24 ภาควิชาเคหการ ทุกคนที่คอยส่งข่าวสารของการทำวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ต้นรวมถึงให้คำแนะนำและข้อคิดในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ได้เป็นอย่างดี

ขอบคุณเพื่อนๆ พี่น้องๆ เพื่อนๆ ในกลุ่มวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ที่ร่วมทุกข์ร่วมสุขมาด้วยกันตลอดทั้งปี

สารบัญ

			หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย			**ง**
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ			**จ**
กิตติกรรมประกาศ			**ฉ**
สารบัญ			**ช**
สารบัญตาราง			**ฌ**
สารบัญภาพ			**ฎ**
สารบัญแผนภูมิ			**ท**
บทที่ 1	**บทนำ**		**1**
	1.1	ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
	1.2	วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
	1.3	ขอบเขตของการศึกษา	4
	1.4	นิยามคำศัพท์เฉพาะ	5
	1.5	เครื่องมือในงานวิจัย	6
	1.6	วิธีการนำเสนอ	6
	1.7	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
บทที่ 2	**แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง**		**8**
	2.1	ความหมายของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	8
	2.4	ข้อดีของการซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร	10
	2.2	สาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร	12
	2.3	ความสำคัญของการวางผัง	14
	2.5	แนวคิดและทฤษฎี	14
	2.6	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	18
บทที่ 3	**กฎหมายจัดสรรที่ดินในประเทศไทย**		**20**
	3.1	ช่วงการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286	21
	3.2	ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286	31
	3.2	สรุปกฎหมายช่วงการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286	32
	3.3	ช่วงการประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน	39
	3.4	สรุปกฎหมายช่วงการประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน	51
	3.5	สรุปการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายจัดสรรที่ดิน	59

หน้า

3.6 ประโยชน์ของกฎหมายจัดสรรที่ดิน..... 64

บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัยและการคัดเลือกกรณีศึกษา **65**

4.1 วิธีดำเนินการวิจัย..... 65

4.2 เครื่องมือในการวิจัย..... 66

4.3 คัดเลือกกรณีศึกษา..... 67

บทที่ 5 ผลการศึกษา..... **69**

5.1 ลำดับโครงการหมู่บ้านของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)..... 70

5.2 แบ่งตามช่วงระยะเวลาของกฎหมาย..... 73

5.2.1 ช่วงที่ 1..... 74

5.2.2 ช่วงที่ 2..... 96

5.2.3 ช่วงที่ 3..... 107

5.2.4 ช่วงที่ 4..... 156

5.2.5 ช่วงที่ 5..... 209

5.3 สรุปลักษณะและองค์ประกอบของผังโครงการแต่ละช่วง..... 224

5.3.1 ผังโครงการช่วงที่ 1 ทะเลสาบ..... 225

5.3.2 ผังโครงการช่วงที่ 2 เน้นแปลงขาย..... 226

5.3.3 ผังโครงการช่วงที่ 3 สวนสาธารณะขนาดใหญ่..... 227

5.3.4 ผังโครงการช่วงที่ 4 สาธารณูปโภคตามกฎหมาย..... 227

5.3.5 ผังโครงการช่วงที่ 5 ปรับภาพลักษณ์ใหม่..... 229

5.4 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของโครงการ..... 230

5.4.1 ขนาดโครงการและจำนวนแปลง..... 230

5.4.2 สาธารณูปโภคในโครงการ..... 230

5.4.3 ระดับราคา..... 230

5.4.4 สวนสาธารณะ..... 230

5.4.5 ขนาดแปลงในโครงการ..... 230

5.5 แนวคิดของผู้ประกอบการต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบผังโครงการ..... 232

5.5.1 ฝ่ายออกแบบและก่อสร้าง..... 232

5.5.2 ฝ่ายขายและฝ่ายการตลาด..... 233

5.5.3 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ..... 235

5.5.4 ฝ่ายบริหาร..... 236

5.6 สรุปข้อค้นพบในการศึกษา..... 238

หน้า

บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ 242
6.1 สรุปผลการศึกษา 242
6.1.1 กฎหมายที่มีส่งผลต่อการวางผังโครงการในแต่ละช่วงเวลา 244
6.1.2 การตลาดที่มีส่งผลต่อการวางผังโครงการ 244
6.1.3 ลักษณะวางผังโครงการในแต่ละช่วงเวลา 245
6.1.4 ปัจจัยของผู้ประกอบการที่มีผลต่อการออกแบบวางผังโครงการ 247
6.2 วิเคราะห์ประเภทของสาธารณูปโภคภายในโครงการ 252
6.2.1 สาธารณูปโภคที่มีในอดีตถึงปัจจุบัน 252
6.2.2 สาธารณูปโภคที่บังคับในอดีต 254
6.2.3 สาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการจัดทำเพิ่มเติม 255
6.2.4 สรุปสาธารณูปโภคที่จำเป็นภายในโครงการจัดสรรที่ดิน 258
6.2.5 ปัญหาที่เกิดขึ้น 258
6.3 ข้อเสนอแนะ 261
6.3.1 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ 261
6.3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้วางผัง 261
6.3.3 ข้อเสนอแนะสำหรับราชการ 262
6.3.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป 264

รายการอ้างอิง 266
ภาคผนวก 269
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 278

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	แสดงกรอบงานวิจัย……..	7
2.1	แสดงข้อแตกต่างของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	8
3.1	แสดงขนาดแปลงที่ดินของข้อกำหนดจัดสรรช่วงประกาศใช้ปว. 286.....	32
3.2	แสดงข้อกำหนดของขนาดถนนของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร 2519 และ 2530.....	33
3.3	แสดงขนาดถนนของข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535.....	34
3.4	แสดงข้อกำหนดการระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียช่วงประกาศใช้ ปว. 286	36
3.5	แสดงข้อกำหนดของบริการสาธารณะข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2519.....	37
3.6	แสดงข้อกำหนดของบริการสาธารณะข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530.....	38
3.7	แสดงข้อกำหนดของบริการสาธารณะข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535.....	38
3.8	แสดงขนาดแปลงที่ดินของข้อกำหนดจัดสรรช่วงประกาศใช้ ปว. 286.....	51
3.9	แสดงขนาดถนนในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงจัดสรรช่วงประกาศใช้ปว. 286.....	52
3.10	แสดงขนาดถนนในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน.....	53
3.11	แสดงขนาดถนนในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน.....	54
3.12	แสดงขนาดถนนในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน.....	55
3.13	แสดงขนาดถนนของข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน.....	56
3.14	แสดงข้อกำหนดการระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียของข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน.....	57
3.15	แสดงบริการสาธารณะในข้อกำหนดสรรที่ดินช่วงหลังประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน.....	58
4.1	แสดงระเบียบวิธีวิจัย.....	68
5.1	แสดงลำดับโครงการและปีที่เปิดขายโครงการหมู่บ้านสัมมากร……	70
5.2	แสดงการแบ่งช่วงเวลาของกฎหมายกับโครงการหมู่บ้านสัมมากร.....	73
5.3	แสดงการแบ่งที่ดินของโครงการสัมมากร มีนบุรี 1.....	97
5.4	แสดงพื้นที่ขายและการแปลงแบ่งสัมมากรนิมิตใหม่.....	108
5.5	แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่ของหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	125
5.6	แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่ทั้ง 4 ZONE ของหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7.....	134
5.7	แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่โครงการสัมมากร นครอินทร์……..	159
5.8	แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่โครงการสัมมากร ราชพฤกษ์……	174
5.9	แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่โครงการสัมมากร Flora Divina…..……	192

ตารางที่ **หน้า**

5.10	แสดงการเปรียบเทียบสาธารณูปโภค ช่วงที่ 4 ในหมู่บ้านจัดสรรในโครงการสัมมากร.....	207
5.11	แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่โครงการสัมมากร Aqua Divina.....	212
5.12	แสดงการแบ่งลักษณะโครงการหมู่บ้านสัมมากร.....	224
5.13	สรุปลักษณะผังและปัจจัยที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการ.....	224
6.1	แสดงการแบ่งช่วงของลักษณะผังของโครงการหมู่บ้านสัมมากร.....	245
6.2	แสดงการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการวางผังโครงการในแต่ละช่วงของผังโครงการ.....	251
6.3	แสดงข้อดีข้อเสียขององค์ประกอบของบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคในโครงการ....	256
6.4	แสดงองค์ประกอบต่างๆ ในมุมมองของราชการและผู้ประอบการ.....	259

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	การพัฒนาด้านสังคมและการคมนาคมขนส่งของไทยตั้งแต่อดีต……	1
1.2	ตัวอย่างการออกแบบวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	3
2.1	แสดงตัวอย่างสาธารณูปโภคของรัฐ.....	9
2.2	แสดงตัวอย่างสาธารณูปการของรัฐ.....	10
2.3	แสดงตัวอย่างสาธารณูปโภคภายในโครงการ……..	10
2.4	แสดงตัวอย่างสาธารณูปโภคภายในโครงการ (ระบบไฟฟ้า-ถนน).....	11
2.4	แสดงตัวอย่างสาธารณูปการภายในโครงการ (สโมสร – สนามเด็กเล่น).....	11
5.1	แสดงการแบ่งพื้นที่โครงการเป็น 4 โครงการในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ.....	75
5.2	แสดงผังโครงการหมู่บ้าน สัมมากร บางกะปิทุกส่วน.....	76
5.3	แสดงผังโครงการหมู่บ้าน สัมมากร บางกะปิ โครงการที่ 1.....	77
5.4	แสดงผังโครงการหมู่บ้าน สัมมากร บางกะปิ โครงการที่ 2 และ 3.....	78
5.5	แสดงผังโครงการหมู่บ้าน สัมมากร บางกะปิ โครงการที่ 2.....	79
5.6	แสดงป้ายโครงการของหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ……..	80
5.7	แสดงถนนหลักและถนนย่อยภายในโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ.....	80
5.8	แสดงถนนหลักและถนนย่อยภายในโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ.....	80
5.9	แสดงตัวอย่างสโมสรของโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ.....	81
5.10	แสดงตัวอย่างโรงเรียนอนุบาลบางแห่งภายในโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ.....	81
5.11	แสดงโรงเรียนมัธยมภายในโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ.....	81
5.12	แสดงแปลงย่อยขนาดเล็กในผังโครงการสัมมากร บางกะปิ.....	82
5.13	แสดงตัวอย่างแปลงช่วงที่ 2 ในผังโครงการสัมมากร บางกะปิ.....	83
5.14	แสดงตัวอย่างแปลงย่อย ช่วงที่ 4 ผังโครงการสัมมากร บางกะปิ.....	83
5.15	แสดงผังอาคารสำนักงานหมู่บ้านภายในโครงการสัมมากร บางกะปิ.....	84
5.16	แสดงอาคารสำนักงานหมู่บ้านภายของโครงการสัมมากร บางกะปิ.....	84
5.17	แสดงผังตำแหน่งที่ตั้งทะเลสาบในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ.....	85
5.18	แสดงผังทะเลสาบขนาดใหญ่ภายในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ.....	86
5.19	แสดงผังทะเลสาบขนาดใหญ่ในโครงการสัมมากร บางกะปิ.....	86
5.20	แสดงผังทะเลสาบขนาดใหญ่ 30 ไร่หมู่บ้านภายในโครงการสัมมากร บางกะปิ.....	87
5.21	แสดงผังทะเลสาบขนาดใหญ่ 50 ไร่หมู่บ้านภายในโครงการสัมมากร บางกะปิ.....	87
5.22	แสดงทะเลสาบขนาดใหญ่ในหมู่บ้านภายในโครงการสัมมากร บางกะปิ.....	88
5.23	แสดงการเปลี่ยนแปลงผังสัมมากร บางกะปิ.....	89

ภาพที่ **หน้า**

5.24 ทะเลสาบเล็กของสัมมากร บางกะปิ เมื่อมองจากหมู่บ้านสัมมากร Aqua Divina……. 89

5.25 แสดงผังพื้นที่พาณิชย์และแปลงด้านหน้าโครงการช่วงแรกในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ... 90

5.26 แสดงผังพื้นที่พาณิชย์และแปลงด้านหน้าโครงการที่เปลี่ยนแปลงในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ..... 91

5.27 แสดงตลาดและอาคารพาณิชย์และแปลงด้านหน้าโครงการสัมมากร บางกะปิ..... 91

5.28 แสดง Community mall ด้านหน้าโครงการสัมมากร บางกะปิ..... 91

5.29 แสดงที่ดินรอการพัฒนาและที่ดินแปลงรอบทะเลสาบในผังหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ โครงการ 1..... 92

5.30 แสดงตัวอย่างที่ดินเปล่ารอบทะเลสาบในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ โครงการ 3..... 93

5.31 แสดงก่อนการแบ่งแปลงใหม่หมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ โครงการที่ 3..... 94

5.32 แสดงการแบ่งแปลงบางส่วนใหม่ในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ โครงการที่ 3..... 94

5.33 แสดงการแบ่งแปลงบางส่วนใหม่ในโครงการช่วงแรกในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ..... 95

5.34 แสดงการแบ่งที่กลับรถซอยตัน (รูปหัวกุญแจ)ในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ โครงการที่ 1.. 96

5.35 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1..... 98

5.36 แสดงผังอาคารพาณิชย์บริเวณถนนหทัยราษฎร์ ของหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1..... 99

5.37 แสดงถนนในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 100

5.38 แสดงสนามเด็กเล่นและสวนหย่อมในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 100

5.39 ภาพที่ 5.39 แสดงป้อมยามรักษาการณ์และซุ้มประตูในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 100

5.40 แสดงลักษณะรูปแบบอาคารในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 101

5.41 แสดงบ่อบาดาลถังสูงและบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 101

5.42 แสดงอาคารพาณิชย์ในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 101

5.43 แสดงทะเลสาบขนาดใหญ่ในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 102

5.44 แสดงทะเลสาบขนาดใหญ่ภายในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 103

5.45 แสดงแปลงที่ตั้งสโมสรโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 103

5.46 แสดงสโมสรโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 104

5.47 แสดงผังขนาดแปลงที่ดินในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 104

5.48 แสดงแปลงที่ดินเปล่าในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 105

5.49 แสดงแปลงที่ดินเปล่าในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 105

5.50 แสดงผังอาคารพาณิชย์ช่วงแรกในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 106

5.51 แสดงผังผังอาคารพาณิชย์ช่วงหลังในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 106

5.52 แสดงผังขนาดแปลงที่ดินในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1..... 106

5.53 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร นิมิตใหม่..... 109

ภาพที่ **หน้า**

5.54 แสดงซุ้มประตูและป้ายโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 110
5.55 แสดงกล้อง CCTV และ ลำโพงกระจายเสียงโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 110
5.56 แสดงสวนสาธารณะโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 110
5.57 แสดงรูปแบบบ้านในโครงการโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 111
5.58 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 111
5.59 แสดงเฟส 2 ของโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 111
5.60 แสดงพื้นที่ภาระจำยอมในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 111
5.61 แสดงขนาดแปลงส่วนใหญ่ภายในโครงการโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 112
5.62 แสดงขนาดถนนภายในโครงการโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 113
5.63 แสดงขนาดถนนเล็กที่สุดกว้าง 9 เมตรในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 1113
5.64 แสดงถนนทางเข้าออกโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 114
5.65 แสดงถนนทางเข้าออกโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 115
5.66 แสดงผังการปาดมุถนนในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 115
5.67 แสดงการปาดมุมถนนในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 116
5.68 แสดงผังสวนสาธารณะบริเวณส่วนหน้าโครงการ สัมมากร นิมิตใหม่..... 116
5.69 แสดงผังสวนสาธารณะบริเวณส่วนหลังโครงการ พร้อมบ่อหน่วงน้ำในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 117
5.70 แสดงผังสวนสาธารณะบริเวณส่วนหน้าโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 117
5.71 แสดงสวนสาธารณะบริเวณส่วนหลังโครงการ พร้อมบ่อหน่วงน้ำในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 118
5.72 บ่อหน่วงน้ำบริเวณสวนสาธารณะในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 118
5.73 แสดงผังสวนสาธารณะบริเวณส่วนหน้าโครงการ สัมมากร นิมิตใหม่..... 119
5.74 แสดงสโมสรโครงการของโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 119
5.75 แสดงบ่อบาดาลถังสูงในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 120
5.76 แสดงบ่อบาดาลถังสูงในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 120
5.77 แสดงผังแปลงที่ดินซึ่งกันไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 121
5.78 แสดงแปลงที่ดินซึ่งกันไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่..... 122
5.79 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 2..... 123
5.80 แสดงถนนและพื้นที่ขายในอนาคตภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2..... 124
5.81 แสดงลักษณะบ้านโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2..... 124
5.82 แสดงซุ้มประตูในโครงการสัมมากร รังสิตคลอง 2..... 124
5.83 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2..... 124

ภาพที่ **หน้า**

5.84	แสดงผังป้อมยามประจำหมู่บ้านตอนกลางภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	126
5.85	แสดงผังป้อมยามประจำหมู่บ้านตอนท้ายภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	126
5.86	แสดงตัวอย่างแปลงป้อมยามประจำหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	127
5.87	แสดงผังขนาดแปลงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	128
5.88	แสดงผังขนาดแปลงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	128
5.89	แสดงผังที่สโมสรและสวนสาธารณะภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	129
5.90	แสดงโมสรและสวนสาธารณะภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	129
5.91	แสดงผังที่พักประปาและถังสูงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	130
5.92	แสดงที่พักประปาและถังสูงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	130
5.93	แสดงผังโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 ก่อนมีการแก้ไขผัง.....	131
5.94	แสดงผังโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 หลังมีการแก้ไขผัง.....	131
5.95	แสดงทาวเฮ้าส์ 10 หลังภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2.....	132
5.96	แสดงถนนหลักภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7.....	134
5.97	แสดงวงเวียนและถนนย่อยภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7.....	134
5.98	แสดงป้อมยามและสวนสาธารณะภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7.....	135
5.99	แสดงถนนย่อยและที่ตั้งบ่อบาดาลถังสูงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7.....	135
5.100	แสดงพื้นที่ก่อสร้างในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7.....	135
5.101	แสดงพื้นที่รอการพัฒนาโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7 (Zone 4).....	135
5.102	แสดงที่ตั้งบ่อบำบัดน้ำเสียภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7.....	135
5.103	แสดงผัง Marterplan โครงการหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 7 (ก่อนปรับผัง).....	136
5.104	แสดงผัง Marterplan โครงการหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 7 (หลังปรับผัง).....	137
5.105	แสดงผังส่วนต่อขยายภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7.....	138
5.106	แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 1.....	138
5.107	แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 2.....	139
5.108	แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 3.....	139
5.109	แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 4.....	140
5.110	แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 5.....	140
5.111	แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 6.....	141
5.112	แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 7.....	141
5.113	แสดงผังสวนน้ำภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 3.....	142
5.114	แสดงผังแสดงสวนน้ำหลังบ้านภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 3.....	143
5.115	แสดงผังขยายสวนน้ำหลังบ้านภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 3.....	143

ภาพที่ **หน้า**

5.116 แสดงผังขยายสวนน้ำภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 4..... 144
5.117 แสดงสวนน้ำ ภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 144
5.118 แสดงสวนน้ำหลังบ้านสวนน้ำภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 145
5.119 แสดงสวนน้ำภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 zone 4 ที่ขุดไว้รอการพัฒนา..... 145
5.120 แสดงผังที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 3..... 146
5.121 แสดงผังที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 4..... 146
5.122 แสดงที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 147
5.123 แสดงผังสะพานข้ามของเข้าหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 147
5.124 แสดงสะพานข้ามของเข้าหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 148
5.125 แสดงผังที่ตั้งสโมสรของหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 148
5.126 แสดงสโมสรและสวนสาธารณะขนาด 3 ไร่ ของหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 149
5.127 แสดงผังสวนหย่อมบริเวณหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 2..... 150
5.128 แสดงผังสวนหย่อมบริเวณหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 2..... 150
5.129 แสดงสวนหย่อมบริเวณหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 2..... 151
5.130 แสดงปังที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวแปลงใหญ่ภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 1..... 152
5.131 แสดงผังที่ดินเปล่าและบ้านเดี่ยว ภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 152
5.132 แสดงบ้านเดี่ยว ภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 153
5.133 แสดงตัวอย่างการปาดมุมถนนหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 153
5.134 แสดงตัวอย่างการปาดมุมถนนหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 154
5.135 แสดงการปาดมุมถนนหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 154
5.136 แสดงตัวอย่างที่กลับรถในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 155
5.137 แสดงตัวอย่างที่กลับรถในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7..... 155
5.138 แสดงผังที่พักขยะในบริเวณโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7..... 156
5.139 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์..... 158
5.140 แสดงซุ้มประตูและป้อมยามรักษาการณ์ของโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 159
5.141 แสดงสโมสรของโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 159
5.142 แสดงวงเวียนภายในโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 160
5.143 แสดงลักษณะบ้านของโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 160
5.144 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 160
5.145 แสดงผังขนาดแปลงของโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 161
5.146 แสดงผังที่ดินแปลงใหญ่ที่สุดภายในโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 162
5.147 แสดงผังขนาดถนนในบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 163

ภาพที่ **หน้า**

5.148 แสดงขนาดถนนในบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 163
5.149 แสดงผังที่กลับรถในซอนตันในบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 164
5.150 แสดงที่กลับรถในซอนตันในบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 165
5.151 แสดงผังการปาดมุมถนนบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 165
5.152 แสดงการปาดมุมถนนบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 166
5.153 แสดงผังสวนสาธารณะด้านหน้าโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 167
5.154 แสดงผังสวนสาธารณะด้านหลังโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 168
5.155 แสดงสวนสาธารณะด้านหน้าโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 168
5.156 แสดงสวนสาธารณะด้านหลังโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 168
5.157 แสดงผังสวนหย่อมหลังบ้านในโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 169
5.158 แสดงผังสวนหย่อมบริเวณทางเข้าโครงการ..... 169
5.159 แสดงสวนหย่อมหลังบ้านในโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 170
5.160 แสดงผังที่พักขยะรวมในโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 171
5.161 แสดงผังที่พักขยะรวมในโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 171
5.162 แสดงผังที่ตั้งสโมสรโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 172
5.163 แสดงสโมสรโครงการสัมมากร นครอินทร์..... 173
5.164 แสดงซุ้มประตูโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 174
5.165 แสดงบรรยากาศภายในของโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 174
5.166 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 175
5.167 แสดงทางเข้ารองของโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 175
5.168 แสดงบรรยากาศภายในของโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 175
5.169 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์..... 176
5.170 แสดงขนาดแปลงที่ใหญ่ที่สุดในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 178
5.171 แสดงผังถนนในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 179
5.172 แสดงถนนขนาดกว้าง 9 เมตรในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 179
5.173 แสดงถนนทางเข้าหลักโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 180
5.174 แสดงทางเข้ารองโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 180
5.175 แสดงทางเข้าหลักในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 181
5.176 แสดงทางเข้ารองในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 181
5.177 แสดงผังที่กลับรถซอยตันบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 182
5.178 แสดงที่กลับรถซอยตันบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 182
5.179 แสดงการปาดมุมถนนในปังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 183

ภาพที่ **หน้า**

5.180 แสดงการปาดมุมถนนในปังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 183
5.181 แสดงผังสวนสาธารณะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 184
5.182 แสดงสวนสาธารณะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 185
5.183 แสดงสวนสาธารณะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 185
5.184 แสดงผังสวนหย่อมโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 186
5.185 แสดงผังสวนหย่อมในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 186
5.186 แสดงสวนหย่อมในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 187
5.187 แสดงผังที่พักขยะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 188
5.188 แสดงที่พักขยะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 188
5.189 แสดงผังที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์.... 189
5.190 แสดงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 189
5.191 แสดงผังแปลงสโมสรในผังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 190
5.192 แสดงสโมสรในผังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 191
5.193 แสดงภายในสโมสรในผังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์..... 191
5.194 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร Flora Divina..... 193
5.195 แสดงป้ายโครงการและซุ้มประตูโครงการสัมมากร Flora Divina..... 194
5.196 แสดงบรรยากาศภายในโครงการสัมมากร Flora Divina..... 194
5.197 แสดงถนนหลักในโครงการสัมมากร Flora Divina..... 194
5.198 แสดงแปลงที่ดินแปลงเล็กในโครงการสัมมากร Flora Divina..... 195
5.199 แสดงขนาดที่ดินแปลงใหญ่ที่สุดสัมมากร Flora Divina..... 196
5.200 แสดงลักษณะบ้านในโครงการสัมมากร Flora Divina..... 196
5.201 แสดงถนนในโครงการสัมมากร Flora Divina..... 197
5.202 แสดงที่กลับรถบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina..... 198
5.203 แสดงการปาดมุมถนนโครงการสัมมากร Flora Divina..... 199
5.204 แสดงผังที่พักขยะและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมโครงการสัมมากร Flora Divina..... 199
5.205 แสดงที่พักขยะและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมโครงการสัมมากร Flora Divina..... 200
5.206 แสดงสวนสาธารณะบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina..... 201
5.207 แสดงสวนสาธารณะบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina..... 201
5.208 แสดงสวนสาธารณะบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina..... 202
5.209 แสดงแปลงส่วนหย่อมบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina..... 203
5.210 แสดงแปลงส่วนหย่อมบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina..... 203
5.211 แสดงแปลงส่วนหย่อมบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina..... 204

ภาพที่ **หน้า**

5.212	แสดงผังที่ตั้งแปลงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในโครงการสัมมากร Flora Divina.....	204
5.213	แสดงผังแปลงสโมสรบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina……..	205
5.214	แสดงสโมสรบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina……	206
5.215	แสดงแปลงสโมสรบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina……...	206
5.216	แสดงผังโครงการสัมมากร Aqua Divina……..……	210
5.217	แสดงป้ายโครงการและป้อมยามโครงการสัมมากร Aqua Divina……	211
5.218	แสดงที่กลับรถซอยตันและลักษณะบ้านในโครงการสัมมากร Aqua Divina……	211
5.219	แสดงบรรยากาศโครงการสัมมากร Aqua Divina……..	211
5.220	แสดงบ่อตรวจคุณภาพน้ำของโครงการสัมมากร Aqua Divina……	211
5.221	แสดงขนาดความกว้างยาวและเนื้อที่แปลงที่เล็กที่สุดในโครงการสัมมากร Aqua Divina...	213
5.222	แสดงบ้านในโครงการสัมมากร Aqua Divina……	213
5.223	แสดงการปาดมุมถนนภายในโครงการ.....	214
5.224	แสดงสวนสาธารณะแปลงที่ 1 ภายในโครงการ.....	214
5.225	แสดงสวนสาธารณะแปลงที่ 2 ภายในโครงการ.....	216
5.226	แสดงสวนสาธารณะแปลงที่ 1 ภายในโครงการ.....	216
5.227	แสดงสวนสาธารณะแปลงที่ 2 ภายในโครงการ.....	217
5.228	แสดงสวนสาธารณะและสวนหย่อมภายในโครงการสัมมากร Aqua Divina……...	218
5.229	แสดงสวนหย่อมภายในโครงการสัมมากร Aqua Divina……..	219
5.230	แสดงสวนหย่อมภายในโครงการสัมมากร Aqua Divina……..	219
5.231	แสดงผังแปลงที่จอดรถโครงการสัมมากร Aqua Divina……...	220
5.232	แสดงแปลงที่จอดรถโครงการสัมมากร Aqua Divina……	220
5.233	แสดงผังแปลงสโมสรวิวทะเลสาบโครงการสัมมากร Aqua Divina……..	221
5.234	แสดงสโมสรวิวทะเลสาบโครงการสัมมากร Aqua Divina……	222
5.235	แสดงทะเลสาบโครงการสัมมากร Aqua Divina ที่ใช้ร่วมกับโครงการสัมมากร บางกะปิ....	222
5.236	แสดงป้ายทางเข้าโครงการสัมมากร Aqua Divina……	223
5.237	แสดงระบบไฟฟ้าใต้ดินและกล้อง CCTV โครงการสัมมากร Aqua Divina……..	223
5.238	แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 1 ทะเลสาบ.....	225
5.239	แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 2 เน้นจำนวนแปลงขาย.....	226
5.240	แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 3 สวนสาธารณะขนาดใหญ่.....	227
5.241	แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 4 สาธารณูปโภคตามกฎหมาย.....	228
5.242	แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 5 ปรับภาพลักษณ์ใหม่.....	229
6.1	แสดงระบบประปาถังสูงที่มีการรื้อถอนแล้วเปลี่ยนเป็นสวนหย่อม.....	254

ภาพที่ **หน้า**

6.2 แสดงระบบประปาถังสูงที่ไม่ใช้งานแล้วมีการใช้ประโยชน์เป็นเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่..... 255
6.3 แสดงการตัวอย่างสาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการจัดให้มีมากกว่าที่กฎหมายกำหนด..... 255
6.4 แสดงการใช้ผนังเขียว (Greenwall) บังบริเวณที่พักขยะภายในโครงการ..... 262
6.5 แสดงตัวอย่างการผสมผสานบ่อหน่วงน้ำเข้ากับสวนสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร..... 263
6.6 แสดงตัวอย่างผังอาคารพักขยะแบบแยกประเภทขยะ..... 264

สารบัญแผนภูมิ

แผนที่		หน้า
1.1	แสดงตัวแปรในการศึกษา.....	5
3.1	แสดงลำดับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่มีผลต่อการออกแบบผังโครงการ	20
3.2	แสดงการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านขนาดที่ดินของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน.....	59
3.3	แสดงลำดับการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านขนาดที่ดินของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน.....	60
3.4	แสดงลำดับการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านระบบระบายน้ำและบำบัดเสียของกฎหมายจัดสรรที่ดิน.....	61
3.5	แสดงลำดับการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านสวนสาธารณะและบริการสาธารณะของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน.....	62
3.6	แสดงกฎหมายอื่นๆ ที่มีผลต่อการออกแบบผังโครงการ.....	63
5.1	แสดงลำดับและการแบ่งช่วงผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน).....	224
6.1	สรุปผลการวิจัย.....	243
6.2	แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ด้านต่างๆของผู้ประกอบการ ที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการ.....	249

บทที่ 1
บทนำ

1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ตั้งแต่ต้นทศวรรษ 2500 เป็นต้นมา โครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมไทยได้เปลี่ยนไปมากอันเนื่องจากการเร่งรัดพัฒนาประเทศไทย โดยเน้นการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และด้านการคมนาคมขนส่ง ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงด้านสังคมเกิดขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลส่งผลให้มีอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นตามมา เนื่องจากการที่มีประชากรอพยพเข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัวจากครอบครัวขยายมาเป็นครอบครัวเดี่ยว ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ทำให้ที่อยู่อาศัยเริ่มมีลักษณะเป็นสินค้า จึงเกิดเป็นกิจการบ้านจัดสรรขึ้นในประเทศไทย จนถึงวันนี้ก็มีอายุกว่า 50 ปีแล้ว

ภาพที่ 1.1 แสดงการพัฒนาด้านสังคมและการคมนาคมขนส่งของไทยตั้งแต่อดีต[1]

กิจการธุรกิจบ้านจัดสรรในประเทศไทยในระยะแรกการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรยังไม่มีความชัดเจนในด้านการวางผังโครงการ ผู้ประกอบการทำเพียงแค่แบ่งแปลงขายเฉพาะที่ดินให้ผู้ซื้อนำไปปลูกบ้านอยู่

[1] [ออนไลน์], 5 ตุลาคม 2555. แหล่งที่มา: http://topicstock.pantip.com/siam/topicstock/2010/09/F9710111/F9710111.html และ http://www.painaidii.com/most-like/mostlike-detail/000003/lang/en/

อาศัยกันเอง ปรากฏว่าประสบความสำเร็จพอสมควร เพราะสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้เป็นอย่างดี ทำให้มีการขยายและพัฒนาธุรกิจด้านนี้ขึ้นมาเป็นลำดับ จากเดิมที่เป็นการแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยเพียงอย่างเดียว ก็มีการจัดทำบริการด้านอื่นควบคู่กันไปด้วย เช่น จัดทำถนน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ตลอดจนปลูกบ้านขายไปพร้อมกับที่ดินด้วย ทั้งนี้ทั้งนั้นก็เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคของโครงการ

อย่างไรก็ตามเรื่องของธุรกิจเป็นสิ่งที่ไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง ผู้ประกอบการแต่ละรายมีศักยภาพไม่เท่ากัน ผู้ที่ประสบความสำเร็จก็มี ผู้ที่ล้มเหลวก็มาก ทำให้ส่งผลกระทบถึงผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคด้วย เช่น ผู้ซื้อชำระเงินหมดแล้วแต่ไม่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว แต่ไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภค คือ ถนน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ตามที่ผู้ขายได้โฆษณาไว้ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกันอยู่เป็นประจำ[2] อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง เมื่อเหตุการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้เริ่มมีมากขึ้นจนถึงขั้นวิกฤต ส่งผลให้ในปี พ.ศ.2515 รัฐบาลได้ออกประกาศคณะปฏิวัติข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปว.286) เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน ป้องกันมิให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินกระทำการอันเป็นการหลอกลวงหรือเอารัดเอาเปรียบประชาชน โดยกฎหมายที่รัฐบาลประกาศมาเพื่อควบคุมโครงการจัดสรรในระยะแรกนั้นยังไม่ได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐานสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรเท่าที่ควร แต่เมื่อมีโครงการจัดสรรออกมาเสนอขายเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการอาศัยช่วงเวลาที่ธุรกิจซื้อขายที่ดินเฟื่องฟูเอาเปรียบผู้ซื้อ จนเป็นเหตุให้กรมที่ดินต้องออกมาประกาศใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530 เพื่อควบคุมมาตรฐานการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ และผลักดันให้มีการประกาศใช้ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แทน ปว.286 ในเวลาต่อมา ทำให้เกิดเป็นบรรทัดฐานและมาตรฐานการจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับประชาชนที่ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการ

จากกฎหมายรัฐออกมาทำให้ที่การจัดสรรที่ดินด้วยการแบ่งแปลงย่อยมากกว่า 9 แปลง ผู้ทำการจัดสรรต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่ระบุไว้ในตามกรอบกฎหมาย โดยจะแบ่งมาตรฐานตามขนาดของโครงการหรือขนาดที่ดิน ได้แก่ มาตรฐานถนน ขนาดผิวจราจรซึ่งเป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินจัดสรรในทุกแปลง ระบบไฟฟ้า ระบบประปาเข้าสู่ที่ดินจัดสรรในทุกแปลง ระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย รวมถึงขนาดสวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ที่ตั้งนิติบุคล และโรงเรียนอีกด้วย นอกจากนี้ยังมีการกำหนดให้โครงการต้องมีเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการค้ำประกันไว้กับสถาบันการเงิน รวมถึงการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการภายหลัง ดังนั้นจะสังเกตได้ว่าว่าหากเป็นโครงการจัดสรรที่มีการขออนุญาต

---

[2] ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต, **จัดสรรที่ดิน** [ออนไลน์], 9 กันยายน 2555. แหล่งที่มา : http://www.thaicontractors.com/content/cmenu/8/34/89.html

ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่ว่าจะเลือกซื้อโครงการจัดสรรในจังหวัดใดก็ตาม ทางผู้จัดสรรหรือผู้ขายโครงการต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด

มาตรฐานกฎหมายข้างต้นส่งผลให้การออกแบบวางผังเพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรถูกกำหนดด้วยข้อกฎหมาย นโยบายและแนวคิดของโครงการซึ่งถูกสะท้อนออกมาใช้ในผังโครงการในแต่ละช่วงเวลา ทำให้การออกแบบวางผังโครงการเป็นสิ่งสำคัญที่สุดไม่น้อยไปกว่าการออกแบบสถาปัตยกรรมภายในโครงการ เนื่องจากการออกแบบวางผังโครงการจะทำให้เกิดชุมชน โครงข่ายสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการซึ่งส่งผลต่อความเป็นอยู่ของผู้อาศัยในระยะยาว รวมถึงเป็นสิ่งที่กำหนดต้นทุน พื้นที่ขายและค่าใช้จ่ายภายของโครงการในอนาคต ดังนั้นการวางผังจัดสรรที่ดีจะต้องถูกต้องกฎหมาย มาตรฐานจัดสรรและข้อกำหนดในด้านต่างๆหลายด้านจึงจะสามารถยื่นขออนุญาตจัดสรรผ่านได้

ภาพที่ 1.2 แสดงตัวอย่างการออกแบบวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร[3]

หากมีการรวบรวมและวิเคราะห์ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านมาจะทำให้ผู้ออกแบบมีความเข้าใจ ข้อกำหนดและ ปัจจัยต่างๆ ตั้งแต่ในอดีตถึงปัจจุบัน ส่งผลให้เห็นถึงพัฒนาการในแง่ต่างๆ ทั้งลักษณะทางกายภาพ แนวความคิดในการออกแบบ และปัจจัยที่ส่งผลถึงลักษณะการวางผังเช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภาวะเศรษฐกิจและสังคม ในช่วงเวลาที่ต่างกันจะทำให้เข้าใจเรื่องพัฒนาการของบ้านจัดสรรมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

[3] แหล่งที่มา : [ออนไลน์], 5 ตุลาคม พ.ศ. 2555. http://sripoonsuk.com/web/wp-content/themes/neoTown-Dark/joke/masterplan.jpg

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ก่อตั้งเมื่อในปี 2513 โดยเริ่มดำเนินโครงการแรก ในปี พ.ศ. 2516 ถึงปัจจุบันอายุร่วม 40 ปี ซึ่งมีอายุใกล้เคียงกับกิจการบ้านจัดสรรในประเทศไทย และใกล้เคียงกับอายุข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยปัจจุบันมีโครงการที่ดำเนินการรวมทั้งสิ้น 11 โครงการ

ดังนั้นการศึกษา “ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)” จะทำการศึกษาลักษณะรูปแบบและแนวความคิดในการวางผัง อันเป็นผลมาจากปัจจัยต่างๆ เช่น แนวความคิดในการออกแบบ นโยบายบริษัท การตลาด สัดส่วนพื้นที่ขาย กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภาวะแวดล้อม คู่แข่ง ผู้ออกแบบภายนอก รวมถึงทำให้ทราบปัจจัยที่ก่อให้เกิดต้นทุนในการออกแบบวางผังพัฒนาโครงการที่แตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลา รวมถึงกฎหมายที่ส่งผลต่อการออกแบบและวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร อันเป็นประโยชน์ต่อการเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงกฎหมายในอนาคต รวมถึงจะเป็นประโยชน์ต่อสถาปนิก ผู้ประกอบการในการออกแบบและพัฒนาการวางผังในโครงการให้ตอบสนองความต้องการแก่ผู้บริโภคได้

1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษานโยบายภาครัฐ แนวคิด ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบพัฒนาการวางผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตั้งแต่มีข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

2.ศึกษาลักษณะและรูปแบบทางกายภาพของการวางผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

3.ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตั้งแต่มีข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

1.3..2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1) ศึกษาลักษณะและรูปแบบที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังและการพัฒนาโครงการโดยกำหนดตัวแปรในการศึกษาดังนี้ จำนวนแปลง, ขนาดที่ดินโครงการ, ระดับราคา, กลุ่มลูกค้า, พื้นที่สาธารณะ, ทำเลที่ตั้ง, การแบ่งเฟส, พื้นที่ขาย

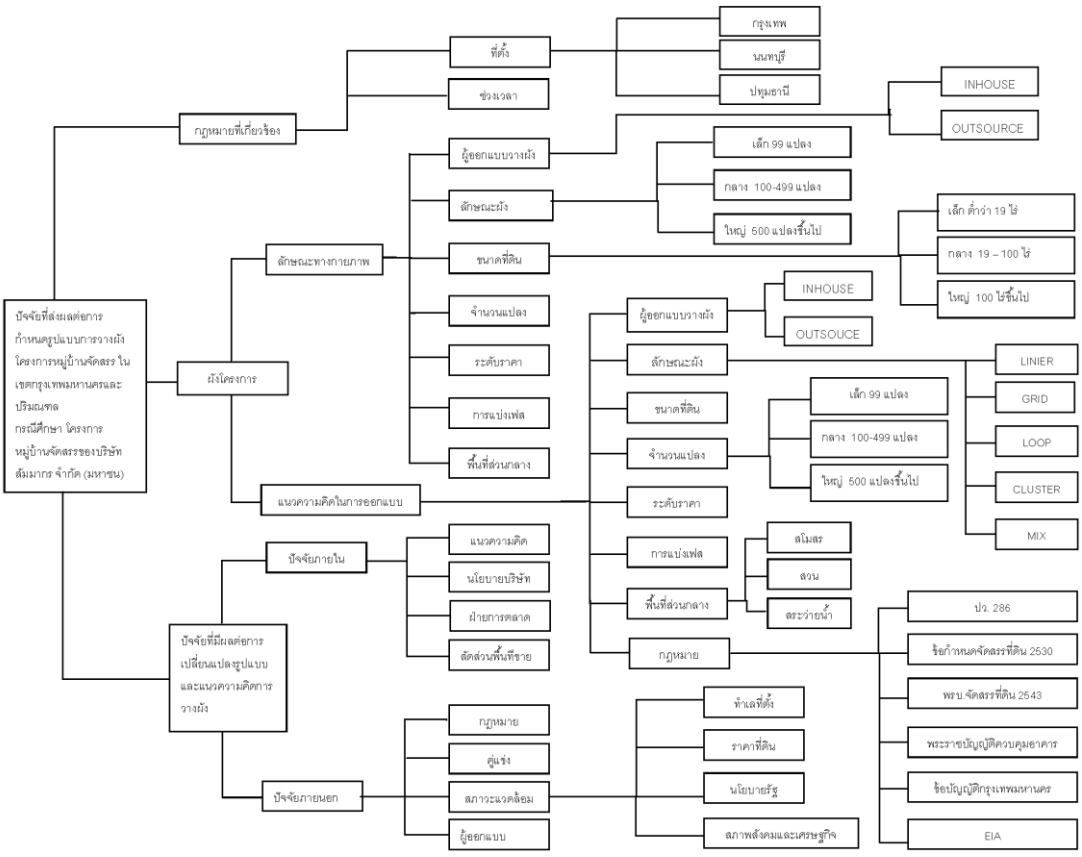
2) ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังและการพัฒนาโครงการประกอบด้วย

- <u>ปัจจัยภายใน</u> ประกอบด้วย แนวความคิดในการออกแบบ, นโยบายบริษัท, การตลาด สัดส่วนพื้นที่ขาย
- <u>ปัจจัยภายนอก</u> ประกอบด้วย กฎหมายที่เกี่ยวข้อง, ภาวะแวดล้อม, คู่แข่ง, ผู้ออกแบบภายนอก, เทคโนโลยีการก่อสร้าง

1.2.3 ขอบเขตด้านเวลา

ดำเนินงานวิจัยในช่วงเดือนกันยายน พ.ศ. 2555 ถึง กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

แผนภูมิ 1.1 แสดงตัวแปรในการศึกษา



1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

การออกแบบวางผัง หมายถึง การกำหนดตำแหน่งของสิ่งก่อสร้างที่จะสร้าง สิ่งก่อสร้างจะอยู่ ซ้าย ขวา หน้า หลัง ของที่ดินที่เราจะสร้าง ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้ว่าจ้างหรือเจ้าของบ้านหรือเจ้าของอาคาร และความเหมาะสมของสถานที่เป็นสำคัญ

สาธารณูปโภค หมายถึงทรัพย์สินที่เจ้าของโครงการ จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังจัดสรรที่ดินที่ได้ขออนุญาตจัดสรรไว้ เช่น ถนนในโครงการ สวนสนามเด็กเล่น หรือสวนสาธารณะ ซึ่งตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน กำหนดให้ทรัพย์เหล่านั้น ตกเป็นภาระตามผังจัดสรร เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรในโครงการ

ส่วนบริการสาธารณะ หมายถึง การให้บริการ หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรร เช่น ยามรักษาการณ์ของหมู่บ้าน ที่จอดรถจักรยานยนต์

1.5 เครื่องมือในการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงเอกสาร (Document Research) เกี่ยวกับการวางผังโครงการ ต้องใช้เอกสารต่างๆ ผังโครงการ ผังจัดสรร และแบบแปลน ในการวิเคราะห์และเปรียบเทียบ

การศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการเลือกใช้การสำรวจ อาศัยแบบบันทึกข้อมูลและอาศัยการถ่ายรูปประกอบการสำรวจ

การศึกษาถึงแนวคิดและทฤษฎีในการออกแบบของผู้วางผังโครงการและผู้ประกอบการ เลือกใช้ การสัมภาษณ์ แบบเจาะลึก ดังนั้นจะต้องมีการกำหนดประเด็นหลักในการสัมภาษณ์ โดยกำหนดจากกรอบแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และใช้ผังโครงการ ผังจัดสรร และแบบแปลน ประกอบการสัมภาษณ์

1.6 วิธีนำเสนองานวิจัย

นำเสนอผลการวิจัยโดย การอภิปรายผล รูปภาพและตารางเปรียบเทียบ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.ปัจจัยลักษณะใดบ้างที่ส่งผลต่อการเกิดต้นทุนในการออกแบบวางผังโครงการ

2.เป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ในการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรในอนาคต

ตาราง 1.1 แสดงกรอบงานวิจัย

	วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)	1.ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบการวางผังโครงการในแต่ละช่วงเวลา	กฎหมาย	- ที่ตั้ง - ช่วงเวลา - นโยบายรัฐ	ข้อบัญญัติและกฎหมายจัดสรรที่เกี่ยวข้อง	<u>เอกสาร</u> -กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	-กฎหมายที่ส่งผลต่อการออกแบบและวางผังโครงการในแต่ละช่วงเวลา
	2.ศึกษาลักษณะและรูปแบบทางกายภาพของการวางผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	ผังโครงการ	- ลักษณะ - องค์ประกอบ - จำนวนแปลง - ขนาดพื้นที่ - ระดับราคา - จำนวนเฟส - พื้นที่ส่วนกลาง - ผู้วางผัง	ผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)	<u>เอกสาร</u> -ข้อมูลจากบริษัท <u>การสำรวจ</u> -โดยการลงสำรวจภาคสนามเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลทั่วไป <u>การสังเกต</u> -โดยการถ่ายรูปและเก็บลักษณะทางกายภาพในส่วนต่างของแต่ละโครงการ	-ลักษณะผังโครงการที่เป็นผลจากปัจจัยในด้านต่างๆในแต่ละช่วงเวลา
	3.ศึกษาแนวความคิดในการออกแบบของวางผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	แนวความคิดในการผังโครงการ	- ผู้ออกแบบ - ทำเลที่ตั้ง - จำนวนแปลง - ระดับราคา - ขนาดที่ดิน - กลุ่มลูกค้า - พื้นที่ส่วนกลาง	ผู้ออกแบบ ผู้ประกอบการ หรือตัวแทน	<u>แบบสัมภาษณ์</u> -โดยการสัมภาษณ์จะอาศัยแบบฟอร์มสัมภาษณ์และบันทึกข้อมูลผู้ออกแบบและผู้ประกอบการหรือตัวแทน	-แนวความคิดข้อจำกัดด้านต่างๆของผู้ออกแบบประกอบการ -ข้อดีข้อเสียอุปสรรคต่างๆตามช่วงเวลา

บทที่ 2
แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความหมายของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.1.1 สาธารณูปโภค (Public Utilities)[1]

สาธารณูปโภค หมายถึง บริการขั้นพื้นฐานที่ประชาชนควรจะได้รับในชุมชน รัฐจะเป็นผู้กำหนดนโยบายและรับภาระในการให้บริการ (อาจจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมก็ตาม) บริการดังกล่าวจะปรากฏในในเขตเมือง (Urban Area) เป็นส่วนใหญ่ Infrastructure จึงแบ่งออกเป็น Public Utilities (สาธารณูปโภค) และ Public Facilities (สาธารณูปการ) โดยหลักเกณฑ์ (Criteria) ในการจำแนกประเภทของบริการพื้นฐานดังกล่าว มีดังนี้คือ

ตารางที่ 2.1 แสดงข้อแตกต่างของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ตัวบ่งชี้	สาธารณูปโภค (Public Utilities)	สาธารณูปโภคการ (Public Facilities)
ชนิดของบริการ	บริการที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวันของประชาชนทั่วไป	โดยทั่วไป ประชาชนไม่จำเป็นต้องรับบริการทุกวัน
ลักษณะของสิ่งที่ให้บริการ	มีลักษณะทางกายภาพ (Physical) เช่น ประปา ไฟฟ้า	มีลักษณะที่มิใช่ทางกายภาพ (Non-Physical) เช่น การรักษา การกระตุ้นให้รู้จักคิด
รูปแบบของการให้บริการ	มีลักษณะเป็นเส้น สาย (Line)	มีลักษณะเป็นจุด (Point)
ลักษณะการให้บริการ	บริการเข้าหาผู้รับบริการ	ผู้รับบริการไปรับบริการจากผู้ให้บริการ

ที่มา : http://vclass.mgt.psu.ac.th/~busabong/Teaching/465-231/Doc/infrastucture.doc

ดังนั้น จากตารางหลักเกณฑ์ข้างต้น สาธารณูปโภค จึงได้แก่ ระบบถนน ทางด่วน ทางรถไฟ โครงข่ายคมนาคมขนส่ง ระบบโทรศัพท์ แก๊ส ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ การกำจัดขยะ การสื่อสาร ฯลฯ

---

[1] ผศ.ดร.บุษบง ชัยเจริญวัฒะ, **หลักการและกลยุทธ์การจัดการชุมชน** [ออนไลน์], 7 ตุลาคม 2555.
แหล่งที่มา : http://vclass.mgt.psu.ac.th/~busabong/Teaching/465-231/Doc/infrastucture.doc

ภาพที่ 2.1 แสดงตัวอย่างสาธารณูปโภคของรัฐ

ที่มา : http://news.mthai.com/wp-content/uploads/2012/08/news_img_89428_1.jpg
http://www.amulet.in.th/forums/images/2708.jpg
http://www.chaoprayanews.com/wp-content/uploads/2010/08/pic2712.jpg

2.1.2 **สาธารณูปการ** (Public Facilities)[2]

สาธารณูปการ หมายถึง บริการเพื่อสาธารณะซึ่งดำเนินการโดยองค์กรของรัฐหรือเอกชนโดยการควบคุมของรัฐบาล ซึ่งได้แก่บริการในเรื่องเคหการ การศึกษา ศาสนา วัฒนธรรม การอนามัย ความปลอดภัย สันทนาการ และบริการอื่น ๆ ตามความต้องการของประชาชน และเป็นกิจการที่ไม่หวังผลกำไร สาธารณูปการ มีหลายประเภทและชนิด ซึ่งพอจะสรุปผลได้ดังนี้

1) การบริการ ได้แก่ ศาล ศาลากลาง เทศบาล สถานที่ราชการอื่น ๆ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์ สำนักงานแรงงาน เป็นต้น
2) วัฒนธรรม ได้แก่ ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ ศูนย์ศิลปวัฒนธรรม โรงละคร ท้องฟ้าจำลอง
3) การศึกษา ได้แก่ โรงเรียน วิทยาลัย และมหาวิทยาลัย
4) การอนามัย ได้แก่ โรงพยาบาล สถานีอนามัย ศูนย์สาธารณสุข
5) เคหการ ได้แก่ โครงการเคหการ
6) สันทนาการ ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามกีฬา
7) ความปลอดภัย ได้แก่ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง เป็นต้น
8) ในส่วนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรแบ่งออกเป็น

- ภายนอกโครงการ
- ภายในโครงการ

[2] เรื่องเดียวกัน

ภาพที่ 2.2 แสดงตัวอย่างสาธารณูปการของรัฐ

ที่มา : http://www.tnews.co.th/html/picture/tnews_1264060020_4095.jpg
http://board.postjung.com/data/543/543452-topic-ix-41.jpg

แต่ในงานวิจัยนี้ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเฉพาะสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเท่าเท่านั้น

2.2 ข้อดีการซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านบ้านจัดสรร[3]

สถานการณ์ปัจจุบันยังมีผู้ประกอบการสร้างบ้านขายเป็นจำนวนมากเกินความต้องการของผู้ซื้อ ไม่ว่าจะอยู่ใน ระบบการจัดสรรหรืออยู่นอกระบบการจัดสรร ในขณะที่ผู้ซื้อก็มีโอกาสเลือกซื้อ ซึ่งในภาษาทางการตลาดเรียกว่า "โอกาสเป็นของผู้ซื้อ" ฉะนั้นเพื่อให้โอกาสเป็นของผู้ซื้อย่างแท้จริง จึงขอเสนอข้อแนะนำประกอบการตัดสินใน การซื้อว่า "ควรเลือกซื้อบ้านจากโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร"เพราะระบบการจัดสรรภายใต้กฎหมาย ควบคุมการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะดำเนินการได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 หรือได้รับ อนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 22 กรกฎาคม 2543) จะช่วยคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้ออันเป็นหลักประกันให้ผู้ซื้อในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1.ผู้ซื้อจะได้ที่อยู่อาศัยในทำเลที่เหมาะสมตามสภาพแห่งท้องที่ที่ตั้งโครงการ ในด้านการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่น ๆ ที่จำเป็นเนื่องจากการที่จะอนุญาตให้ทำการ จัดสรรแต่ละโครงการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิหลายสาขาอาชีพจะร่วมกันออกข้อกำหนดให้เหมาะสมกับสภาพ ท้องถิ่น

[3] สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, **ซื้อบ้านจัดสรรดีอย่างไร?** [ออนไลน์], 30 ตุลาคม 2555 แหล่งที่มา : http://www.dol.go.th/dol/index.php?option=com_content&task=view&id=268&Itemid=&Itemid=55&preview=popup

2.ผู้ซื้อจะได้รับสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน ตามแผนผังโครงการภายในเวลา ที่กำหนด เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้ขอจัดสรรจะต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน และให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินนำเงินไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และปรับปรุงที่ดินได้

3.ผู้ซื้อจะไม่ถูกผู้ประกอบการหลอกลวงโดยการโฆษณา เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543บังคับไว้ว่า การโฆษณาในเรื่องเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรบุริมสิทธิ์หรือภาระการจำนองของที่ดินจัดสรร จำนวนแปลงย่อย และเนื้อที่โดยประมาณโครงการปรับปรุงที่ดิน การจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค วิธีการจำหน่ายและการ ชำระราคาหรือค่าตอบแทน ภาระผูกพันที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร แบบสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ตั้งสำนักงานชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน จะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

4.ผู้ซื้อจะได้ใช้สาธารณูปโภคและบริการสถานะตลอดไป โดยไม่ต้องกลัวว่าวันดีคืนดีจะมีใครมาปิดกั้นขัดขวางการใช้ เนื่องจาก พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน บังคับไว้ว่าที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิ์ในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

5.ผู้ซื้อจะไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ ในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เพราะจะต้อง ทำสัญญาตามแบบที่คณะ กรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด

6.ผู้ซื้อไม่ต้องกลัวว่าผู้ขายจะฉ้อโกง โดยกล่าวหาว่าผู้ซื้อขาดการชำระเงินอีกต่อไป เพราะพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดินบังคับ ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้ผู้ซื้อยึดถือไว้และให้ถือว่า เป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

7.ผู้ซื้อไม่ต้องกลัวว่าเมื่อชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ผู้ขายจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินที่ซื้อให้อีกต่อไป หรือกรณีที่ผู้ซื้อได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ผู้จัดสรรที่ดิน เป็นบุคคลธรรมดาตาย หรือที่เป็นนิติบุคคลเลิกไปก็ยังสามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาเป็นของผู้ซื้อได้ เพราะ ผู้ซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่า ได้ชำระราคาพร้อมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ถ้าไม่สามารถนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการ ทำประโยชน์มาได้ก็สามารถร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกมาได้ และถ้าพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่ ผู้ยึดถือหรือครอบครองโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้รับแจ้ง ถ้ายังไม่ส่งมอบให้ พนักงาน เจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจออกใบแทนแล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อได้

8.ผู้ซื้อได้รับหลักประกันว่าบรรดาสาธารณูปโภคตามแผนผัง โครงการ เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น จะได้รับการบำรุงรักษาโดยผู้ประกอบการจนกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอื่นรับโอนไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาเอง เพราะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินบังคับให้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาและให้อำนาจ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสามารถนำเงินไปใช้ในการบำรุงรักษาได้ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดทำสาธารณูปโภคในระยะเวลาอันสมควร

9.ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการเดียวกัน ถ้าประสงค์ที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ กันเอง ก็สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาได้ โดยเฉพาะการจด ทะเบียนโอนที่ดินที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะกฎหมายบัญญัติให้ยกเว้นทั้งค่าธรรมเนียม จดทะเบียน ค่าภาษี และอากร

จากหลักประกันดังกล่าวข้างต้นคงจะช่วยให้ผู้ที่คิดจะซื้อที่อยู่อาศัยตัดสินใจได้ว่า ซื้อบ้านจัดสรรนั้น ดีอย่างไร โดยท่านจะได้ไม่ต้องช้ำใจถึงขนาด "ซื้อบ้านผิด คิดจนบ้านพัง" และถ้าเลือกซื้อจากโครงการที่อยู่ในระบบจัดสรร โปรดมองหาใบอนุญาต แผนผังโครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดินด้วย เพราะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 31 บังคับไว้

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

2.3.1 สาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่ผู้ประกอบการจัดสร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยขึ้นพื้นฐานแก่ลูกบ้านในหมู่บ้านมีลักษณะเป็นเส้นสายเข้าสู่ผู้รับบริการภายในหมู่บ้าน ได้แก่ ถนน ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบไฟส่องสว่าง เป็นต้น

ภาพที่ 2.3 แสดงตัวอย่างสาธารณูปโภคภายในโครงการ

ที่มา : http://www.hometophit.com/images_post/h34969.jpg

ภาพที่ 2.4 แสดงตัวอย่างสาธารณูปโภคภายในโครงการ (ระบบไฟฟ้า-ถนน)

2.3.2 สาธารณูปการ

สาธารณูปการ เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกรองลงมา เน้นการบริการที่เป็นสาธารณะภายในชุมชน มีลักษณะการให้บริการเป็นจุด ผู้รับบริการเข้าหาผู้ให้บริการ ไดแก่ สโมสร คลับเฮ้าส์ ฟิตเนส ร้านค้าสวัสดิการ สวนหย่อม สนามกีฬา สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ ป้อมยาม ซุ้มประตู โรงเรียน อนุบาล และที่ตั้งนิติบุคล เป็นต้น

ภาพที่ 2.4 แสดงตัวอย่างสาธารณูปการภายในโครงการ (สโมสร – สนามเด็กเล่น)

โดยลักษณะ ขนาด จำนวนและพื้นที่ของสาธารณูปโภคสาธารณูปการภายในโครงการจะถูกกำหนดด้วยการออกแบบวางผังโครงการที่ถูกจำกัดด้วยกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ อีกครั้งหนึ่งเพื่อความเป็นมาตรฐานของโครงการจัดสรรในแต่ละขนาด ผู้ประกอบการจึงแสดงออกมาในรูปแบบของผังโครงการ เผื่อการยื่นข้ออนุญาตจัดสรรและขายกับลูกค้า

2.4 ความสำคัญของการวางผัง

2.4.1 **เป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการให้คำมั่นสัญญากับลูกค้าที่ซื้อโครงการ** ผังโครงการเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการขายและแสดงให้กับลูกค้าโครงการให้เห็นในรูปแบบของผังขาย ให้ลูกค้าเห็นและตัดสินใจซื้อโครงการตั้งแต่ก่อนสร้าง

2.4.2 **เป็นการออกแบบชุมชนภายในโครงการ** การวางผัง รวมกลุ่มบ้านแต่ละหลังในโครงการมีข้อดีข้อเสียแต่ต่างกัน การเปลี่ยนการแนวถนน หรือ การวางให้เกิดซอยตัน ก็ทำให้รูปแบบของชุมชนและพื้นส่วนกลาง เช่น สวน ที่เกิดขึ้นในโครงการเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นการวางผังโครงการถือว่ามีส่วนในการออกแบบวางระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการภายในโครงการตั้งแต่เริ่มต้น

2.4.3 **สิ่งที่กำหนดพื้นที่ขาย ค่าส่วนกลาง และต้นทุนของโครงการ** การวางเป็นสิ่งที่กำหนดต้นทุนของโครงการ ซึ่งในอดีตผู้ประกอบการมักแบ่งแปลงที่ดินให้มีพื้นที่ขายมากที่สุด ต่อมามีการเพิ่มพื้นที่สวนภายในโครงการให้มากกว่าที่กฎหมายกำหนด เพื่อเป็นจุดขายของโครงการ นอกจากนี้ยังรวมถึง การขุดทะเลสาบภายในโครงการ ลูกค้าอาจคิดว่าเพื่อความสวยงามแต่ในขณะเดียวกันเป็นการเผื่อนำดินมาถมภายในโครงการ เพื่อประหยัดต้นทุนของโครงการทางหนึ่ง จะเห็นได้ว่ายิ่งโครงการมีพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้น ภาระในการจ่ายค่าบำรุงรักษา และ ค่าส่วนกลางในแต่ละเดือนก็จะตกแก่ลูกค้าเอง ดังนั้นในการออกแบบวางผังโครงการจึงคำนึงถึงเรื่องนี้ด้วย

2.4.4 **มีผลต่อความเป็นอยู่ในระยะยาว** เนื่องจากเมื่อวางผังไปแล้ว โครงการได้ก่อสร้างไปแล้ว ผู้อยู่อาศัยและโครงการจะต้องสร้างและอยู่อาศัยไปหลายปี เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นโครงการระยะยาว ออกแบบวางผังไม่ดีก็ส่งผลถึงการอยู่อาศัยในระยะยาวไปด้วย

2.5 แนวคิดและทฤษฎี

2.5.1 การวางผังโครงการของบริษัทสัมมากร จำกัด (มหาชน)[4]

รูปแบบวางผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ในยุคแรกเป็นการออกแบบวางผังเอง ทำให้มีต้นทุนในการพัฒนาโครงการต่ำ ประกอบกับที่ดินสมัยนั้นมีราคาถูกทำให้สามารถขุดทะเลสาบเพื่อถมที่และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการได้อีกทาง การขายโครงการทำได้ง่าย จึงสามารถขายได้ราคาถูก แต่ในปัจจุบันลูกค้ามีตัวเลือกในตลาดมากขึ้น ถึงแม้จะต้องการโครงการที่ราคาถูกแบบในอดีตแต่ก็ส่วนใหญ่ก็ยอมจ่ายเพิ่มเพียงเล็กน้อยเพื่อให้ได้สิ่งที่ดีกว่า ส่วนการวางผังโครงการใน

[4] กิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา, กรรมการผู้จัดการ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 30 มกราคม 2556.

ปัจจุบันของบริษัทฯ ไม่ได้แตกต่างจากบริษัทอื่นมากนัก คือการพัฒนาโครงการตามตลาด แต่แข่งขันกันที่ราคาที่ถูกกว่า ในปัจจุบันเน้นที่การออกแบบมากขึ้นโดยจะเห็นได้จากการวางผังโครงการและรูปแบบบ้านมีความทันสมัยขึ้น ไม่ได้เน้นพื้นที่ขายอย่างเดียวเหมือนในอดีต ผังโครงการ ตัวบ้านและพื้นที่สวนกลางภายในโครงการต้องมีการออกแบบที่สวยงามควบคู่ไปด้วยเพื่อสร้างสังคมภายใน

ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการรูปร่างและขนาดที่ดินมีความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ รูปทรงเหลี่ยมจะทำให้วางผังและแบ่งแปลงโครงการได้ได้ง่าย นอกจากนี้ยัง มีต้นทุนในการดำเนินการน้อยกว่ารูปทรงอื่น ในกรณีที่ที่ดินโครงการติดถนนใหญ่ที่มีความกว้างบริษัทฯ จะกันพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ไว้บริเวณหน้าโครงการเพื่อหารายได้ให้กับโครงการหมู่บ้าน โดยพัฒนาโครงการ Community mall ควบคู่กันเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการและอำนวยความสะดวกให้กับลูกบ้าน ส่วนด้านที่ปัจจุบันรวบรวมที่ดินแปลงใหญ่และหน้ากว้างได้ยากขึ้นกว่าในอดีต มักได้เป็นที่ดินที่มีติดถนนเพียงเล็กน้อยก่อนเข้าไปใหญ่ด้านหลังเพราะบริเวณถนนมักถูกจับจองโดยบริษัทอื่นๆไปแล้ว จึงต้องมีการเปิดโครงการบริเวณใหม่บริเวณที่มีถนนตัดใหม่

2.5.2 การวางผังของโครงการ[5]

การออกแบบวางผังที่ดินที่มีลักษณะสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่มีความเด่น เฉพาะตัวจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ออกแบบจะต้องมีความระมัดระวังอย่างมาก ในการวางผังและพัฒนาที่ดิน เพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้เหลือน้อยที่สุดหรือไม่มีเลย เพื่อไม่ให้เกิดความเสื่อมโทรม การออกแบบที่ถูกต้อง นอกจากจะช่วยลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว ยังเสริมให้ลักษณะทางธรรมชาตินั้นกลายเป็นจุดเด่นอีกด้วย นักวางผังและนักพัฒนาที่ดิน จำเป็นต้องให้ความเอาใจใส่ ในการอนุรักษ์และฟื้นฟูสิ่งแวดล้อม การออกแบบจำเป็นต้องสอดคล้องพอดี กับปัจจัยทางธรรมชาติในพื้นที่ เพื่อให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุด การออกแบบที่คำนึงถึงสภาพแวดล้อม ควรต้องมีการนำไปปฏิบัติอย่างระมัดระวังในทุกๆรายละเอียดทั้งระหว่างและหลังการก่อสร้าง

ทุกๆสิ่งในธรรมชาติมีโครงสร้างและการจัดระบบระเบียบ โครงสร้างเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของการวางผังที่ประสบความสำเร็จ โครงสร้างของแผนผังช่วยให้มนุษย์เรียนรู้ทิศทางของตน ในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ คำว่าโครงสร้างในที่นี้หมายถึงวิธีที่แผนผังถูกจัดระบบระเบียบ เป็นการรวมตัวกันขององค์ประกอบย่อยๆทั้งหมดเป็นหนึ่งเดียว โดยที่โครงสร้างในสัดส่วนเล็กๆ จะเป็นรากฐานให้เกิดโครงสร้างรวมใหญ่

---

[5] จรัสพิมพ์ บุญญานันต์, **การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม 2** (ภส.332) [ออนไลน์], 9 กันยายน 2555.
แหล่งที่มา : http://coursewares.mju.ac.th:81/e-learning47/section2/la332/classroom/ch2/2.htm

องค์ประกอบหลักๆ 2 ประการของการวางแผนพื้นที่ ที่ทำให้เกิดโครงสร้างและการจัดระบบ ได้แก่ระบบ**ถนน** (roadway system) **และโครงข่ายของพื้นที่เปิดโล่ง** (open space network) ทั้งสองประการต้องได้รับการออกแบบควบคู่ไป เพื่อสร้างชุมชนที่มีโครงสร้างและระบบที่ดี นอกจากนี้นักวางผังชุมชนยังต้องคำนึงถึง การจัดวางเขตการใช้ที่ดินที่เหมาะสม และการจัดภูมิทัศน์ภายในชุมชน ที่ช่วยส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีและน่าอยู่

2.5.3 **ผังจัดสรรโครงการ**[6]

การจัดทำผังที่ดินภายในโครงการ เพื่อวางแผนแบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อย ถนน สวน ตลอดจนสาธารณูปโภค อื่นๆ ภายในโครงการ ผู้จัดสรรที่ดินจำเป็นจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของแต่ละจังหวัด ซึ่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ได้แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
2. การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
3. การจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

โดยทั้งนี้ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินทั้ง 3 ประเภท **คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะกำหนดเกี่ยวกับขนาด รูปแปลงที่ดิน ขนาดถนน ขนาดสวน ขนาดท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นไว้เป็นเกณฑ์อย่างต่ำ สำหรับเป็นนโยบายให้ทุกจังหวัดใช้มาตรฐาน** แล้วให้แต่ละจังหวัดไปกำหนดข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน สำหรับบังคับใช้เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นแต่ละจังหวัด โดยจะต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเสียก่อน จึงนำไปประกาศใช้บังคับได้ จึงทำให้แต่ละจังหวัดอาจมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในรายละเอียดบางประการ แตกต่างกัน แต่โดยทั่วไปแล้วไม่แตกต่างกันมากนัก ดังนั้นการขออนุญาตจัดสรรที่ดินหากที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตจังหวัดใดก็ต้องนำข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดนั้นมาศึกษา เพื่อเขียนแผนผังโครงการให้ถูกต้องเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดนั้นๆ

---

[6] ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต, **สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน** [ออนไลน์], 9 กันยายน 2555.
แหล่งที่มา : http://www.thaicontractors.com/content/cmenu/5/34/89.html

2.5.4 การยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน[7]

ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน สิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงเป็นอันดับแรก คือ ที่ดินจะนำมาขออนุญาตจัดสรรที่ดินนั้น อยู่ในผังเมืองประเภทใด ผู้จัดสรรที่ดินรายใหม่หลายรายซื้อที่ดิน เนื่องจากเห็นว่าอยู่ในทำเลที่ดี เป็นที่ดินแปลงสวยและราคาไม่แพง มีศักยภาพที่จำนำมาพัฒนาที่ดินเป็นหมู่บ้านจัดสรร จึงตัดสินใจซื้อ โดยลืม ตรวจสอบเสียก่อนว่า อยู่ในเขตผังเมืองที่สามารถนำมาทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ และข้อสำคัญอีกประการหนึ่งนั้น ที่ดินจัดสรรจะต้องมีทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ที่เป็นถนนใหญ่สู่ภายนอกได้ กรณีนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินถือเป็นข้อสำคัญในการพิจารณาอนุญาตเลยทีเดียว ทางเข้า-ออกสู่ถนนใหญ่ อาจมีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือทางภาระจำยอมก็ได้ หลักสำคัญคือ จะต้องมีหลักฐานแสดงได้ว่า ที่ดินบริเวณที่นำมาขออนุญาตจัดสรร เมื่อจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้วผู้ซื้อจะต้องสามารถใช้เส้นทางออกสู่ถนนใหญ่ได้อย่างถาวรไม่เกิดปัญหาในการใช้สิทธิในภายหลัง

สำหรับที่ดินที่สามารถนำมาจัดสรรได้ จะต้องเป็นที่ดินที่มีหลักฐานเป็น โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยจะต้องมีชื่อผู้จัดสรรที่ดินเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งแต่เดิมก่อนที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้บังคับ (22 กรกฎาคม 2543) การแบ่งแยกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจำหน่ายไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เนื่องจากตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 การจัดสรรที่ดินบังคับใช้เฉพาะทีดินที่เป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย โฉนดที่ดินหลายแปลง แต่ละแปลงมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนละคน เช่น แปลงที่ 1 มีชื่อนาย ก เป็นเจ้าของ แปลงที่ 2 มีชื่อนาย ข เป็นเจ้าของทั้งนาย ก และนาย ข สามารถนำที่ดินแต่ละแปลงหรือหลายแปลงที่แต่ละคนถือกรรมสิทธ์มาร่วมกันขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้ โดยเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว เมื่อแบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อย ในส่วนที่ใครเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ผู้นั้นก็เป็นผู้จำหน่ายในส่วนของตน สำหรับสาธารณูปโภค ถือว่าทั้งนาย ก นาย ข เป็นผู้จัดสรรมีหน้าที่ร่วมกันดูแลรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังและโครงการ

[7] เรื่องเดียวกัน

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

น.ส.แพรวนภา วงศกิตติรักษ์ [8]

ศึกษาเรื่อง พัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้วิจัยสามารถแบ่งการออกแบบทางสถาปัตยกรรมในโครงการออกเป็น 4 ช่วง ตามช่วงการออกแบบ และพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อพัฒนาการที่ผู้ประกอบควรคำนึงถึง คือ **กฎหมาย** ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด เนื่องจากเป็นมาตรฐานที่ไม่อาจฝ่าฝืนได้ กฎหมายเป็นตัวกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยเพื่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย รองลงมา คือ **ปัจจัยด้านสภาวะเศรษฐกิจ**และ**ปัจจัยด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** ซึ่งจะส่งผลต่อต้นทุนการก่อสร้างและราคาบ้านที่มีการเปลี่ยนแปลงตามกลยุทธ์ทางการตลาด โดยที่ระดับราคา จะเป็นตัวกำหนดกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย โดยการออกแบบต้องคำนึงโครงสร้างครอบครัว พฤติกรรมและการดำเนินชีวิต เทคโนโลยีการก่อสร้างจะส่งผลถึงต้นทุนและราคาบ้าน ตามลำดับ

นายสรวุฒิ อัครวัชรางกูล[9]

ศึกษาเรื่องพัฒนาการูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติระหว่าง ปี 2516-2549 ผู้วิจัยสามารถแบ่งรูปแบบที่อยู่แนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติออกเป็น 5 กลุ่ม ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจ 7 แผน โดยการออกแบบคำนึงถึง **ความสามารถในการผ่อนชำระ** เนื่องจากต้องเป็นที่อยู่อาศัยที่ผู้มีรายได้น้อยสามารถครอบครองได้ โดยด้านแนวคิดการออกแบบคำนึงถึง การแบ่งกลุ่มรายได้ การต่อเติม ความยืดหยุ่นในการออกแบบ

ปัจจัยที่มีผลต่อเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย คือ **นโยบายจากภาครัฐ** เนื่องจากเป็นมาตรฐานที่ไม่อาจฝ่าฝืนได้ รองลงมา คือ ความสามารถในการจ่าย ที่ดิน เทคโนโลยีก่อสร้าง ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งต่างๆ เหล่านี้รวมกันเป็นต้นทุนโครงการ ที่สถาปนิกต้องแปรสภาพให้ออกมาในรูปแบบที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมที่สุด ดีที่สุด ประหยัดที่สุด และมีความคุ้มค่าที่สุด เพราะเมื่อแบบถูกนำใช้ไปแล้วจะก่อสร้างเป็นจำนวนมาก

---

[8] แพรวนภา วงศกิตติรักษ์, "พัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล: กรณีศึกษา บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี 2516 - 2552," (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552) หน้า ง.

[9] สรวุฒิ อัครวัชรางกูล, "พัฒนาการูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติระหว่าง ปี 2516-2549: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มระดับรายได้ ก.เช่า-ซื้อ," (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552) หน้า 194.

น.ส.นฤมล สกุลสอน[10]

ศึกษาเรื่องผลของการวางผังและออกแบบโครงการบ้านจัดสรรที่มีต่อผู้อยู่อาศัยอาศัยได้รับจากการวางผังและออกแบบโครงการบ้านจัดสรร โดยใช้การสัมภาษณ์ผู้ออกแบบวางผัง และผู้ที่เกี่ยวข้อง สอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย และการสังเกตในโครงการบ้านสวนริมคลองบางมดและโครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพกรีฑาผลจากการศึกษาพบว่า **ผู้ออกแบบมีแนวความคิดในการวางผังและออกแบบที่เน้นการสร้างชุมชนและให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยกับธรรมชาติ โดยใช้พื้นที่ร้อยละ 30-50 เป็นพื้นที่ส่วนกลางให้ทุกบ้านเดินเข้าสู่สวนส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันหมดและเชื่อมต่อไปยังศูนย์ชุมชน** แนวความคิดในการออกแบบตัวบ้านให้สัมผัสธรรมชาติ

แนวความคิดในการวางผังและออกแบบโครงการที่ให้ความสำคัญกับการสร้างชุมชนและการอยู่อาศัยกับธรรมชาติเป็นตัวอย่างของแนวความคิดที่ประสบความสำเร็จ โดยมีข้อเสนอแนะสำหรับการวางผังและออกแบบโครงการบ้านจัดสรรในอนาคต คือ

1.การวางผังให้ทุกครัวเรือนเข้าถึงอาคารสโมสรได้อย่างสะดวก หากชุมชนมีขนาดใหญ่ อาจแยกออกเป็นจุดๆให้เข้าถึงได้สะดวก

2.การบริหารจัดการชุมชนหลังการเข้าอยู่อาศัยและในการวางผังและออกแบบต้องคำนึงถึงการบริหารจัดการโครงการควบคู่กันไป

3.ต้องมีการติดตามและประเมินผลการวางผังและออกแบบโครงการบ้านจัดสรร เพื่อพัฒนาการวางผังและออกแบบตลอดเวลา

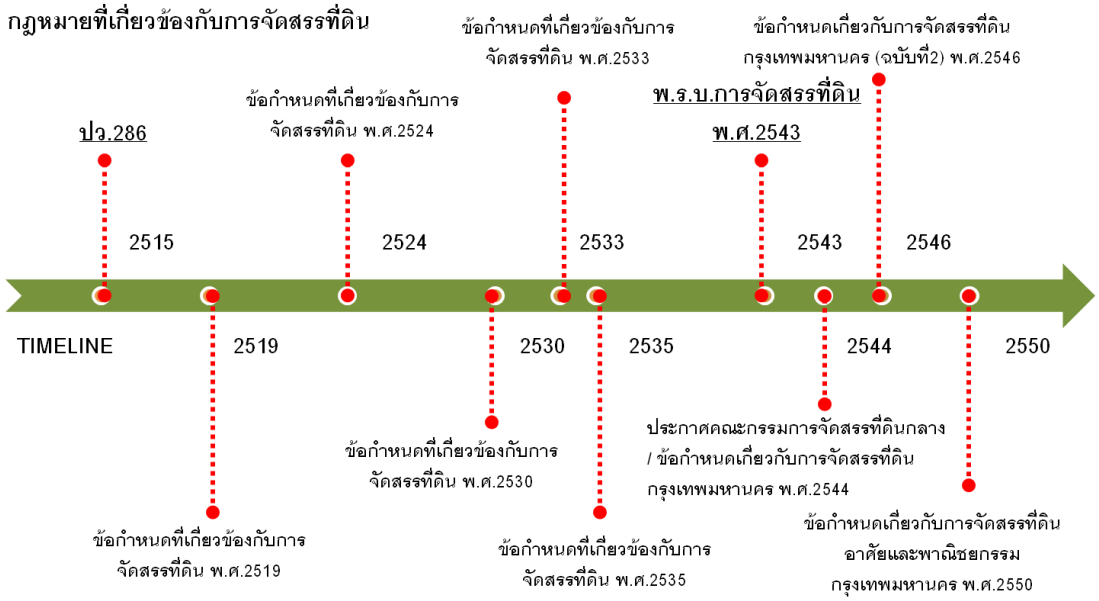
---

[10]นฤมล สกุลสอน, "ผลของการวางผังและออกแบบโครงการบ้านจัดสรรที่มีต่อผู้อยู่อาศัย: กรณีศึกษา โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด และโครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพกรีฑา," (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552) หน้า ง.

บทที่ 3
กฎหมายจัดสรรที่ดินในประเทศไทย

จากกฎหมายข้อกำหนดจัดสรรในประเทศไทยตั้งแต่การประกาศข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เมื่อปี พ.ศ. 2515 ถึง การประกาศพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้แบ่งขนาดของโครงการจัดสรรเป็น 3 ขนาดดังนี้

- **โครงการจัดสรรขนาดเล็ก** ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-19 แปลงหรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
- **โครงการจัดสรรขนาดกลาง** ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลงหรือเนื้อที่ 19 -100 ไร่
- **โครงการจัดสรรขนาดใหญ่** ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่



แผนภาพที่ 3.1 แสดงลำดับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่มีผลต่อการออกแบบผังโครงการ

ซึ่งในบทนี้จะกล่าวถึงสาธารณูปโภคที่ถูกกำหนดโดยกฎหมายจัดสรร โดยผู้วิจัยได้แบ่งการศึกษากฎหมายออกเป็น 2 ช่วงดังนี้

- ช่วงการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286
- ช่วงการประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

3.1 ช่วงการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286

เริ่มตั้งแต่การประกาศข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปว.286) ในปี พ.ศ. 2515 ถึงก่อนการประกาศพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งช่วงนี้ถือว่าเป็นยุคแรกเริ่มของการมีกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย กฎหมายที่ออกมามีเจตนารมณ์เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของบริษัทเอกชนและคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม โดยออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปว.286) มาเป็นฉบับแรก แต่ยังไม่ได้มีการให้ความสำคัญกับมาตรฐานสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินเท่าที่ควร ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินอาศัยช่องว่างของกฎหมายเอาเปรียบผู้ซื้อ กรมที่ดินจึงได้ออกกฎหมายข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี พ.ศ.2530 เพื่อควบคุมให้มีมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร และต่อมากรมที่ดินจึงได้ออกข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2535 มาเพื่อปรับปรุงกฎหมายอีกครั้ง โดยในช่วงก่อนประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน สามารถสรุปข้อกำหนดหลักที่มีต่อการวางผังโครงการได้ดังนี้

3.1.1 ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286

ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินฉบับแรกของประเทศไทย มีเจตนารมณ์เพื่อควบคุมการจัดสรรของภาคเอกชนสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1) การจัดสรรที่ดินว่า หมายถึงการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่10 แปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์อย่างอื่นเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

2) ผู้ที่ดำเนินการเข้าข่ายตามองค์ประกอบข้อ 1 จึงต้องยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย

3) ผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมดูแล การจัดสรรที่ดินตามฉบับนี้ คือ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ครอบคลุมทั่วประเทศ

4) การจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของแต่ละโครงการ จะต้องจัดทำตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินประกาศใช้บังคับ

5) ข้อกำหนดที่ใช้บังคับการจัดสรรที่ดินจะกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ของการจัดทำโครงการ เช่น ขนาดและรูปแปลงที่ดิน ประเภทของที่ดิน ระบบมาตรฐานถนนและทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และมาตรฐานของสิ่งสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็น โดยคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาจากประโยชน์ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้รับ

6) การจัดสรรที่ดินบางประเภท ที่ได้รับยกเว้นไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 คือ

(1) การจัดสรรที่ดินของทางราชการหรือของอาคารของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย เช่น การเคหะแห่งชาติ

(2) การจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตร การจัดสรรที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ (ที่ดิน น.ส.3)

3.2.1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2519

เป็นข้อกำหนดที่ประกาศการออกมาบังคับใช้ ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ.2519 แทนข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ.2516 และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2517) ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ.2517 ซึ่งมีกำหนดที่สำคัญกับการวางผังโครงการดังนี้

1) ขนาดที่ดิน

(1) ที่ดินเปล่า แต่ละแปลงต้องมีขนาดกว้างต่ำสุด ไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 24 เมตร หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุด ต้องไม่น้อยกว่า 400 ตารางเมตร หรือ 100 ตารางวา (หมวด 2 ข้อ 5)

(2) ที่อยู่อาศัย แบ่งออก 3 ประเภทคือ

- **บ้านเดี่ยว** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุด ไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 24 เมตร หรือ มีจำนวนที่ดินน้อยสุดไม่น้อยกว่า 400 ตร.ม. (100 ตารางวา)
- **บ้านแฝด** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 9 เมตรความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 20 เมตรหรือมีจำนวนที่ดินน้อยสุดไม่น้อยกว่า200 ตร.ม.(50 ตารางวา)
- **บ้านแถว** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 5 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือมีจำนวนที่ดินน้อยสุดไม่น้อยกว่า 100 ตร.ม. (25 ตารางวา)

(3) ที่ประกอบการพาณิชย์ แต่ละแปลงต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุด ไม่น้อยกว่า 3. 5 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 14 เมตร

2) ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

(1) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการเชื่อมต่อกับถนน หรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร (ข้อ 6) มีดังนี้

1. ถนนพิเศษ จะต้องมีความกว้างของเขตทางเพียงใดให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด

2. ถนนเอก ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 17 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวการจราจร 12 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 2.5 เมตร (หมวดที่3 ข้อ6)

3. ถนนโท คือถนนที่เชื่อมต่อกับถนนเอก แบ่งเป็น 3 ลักษณะ คือ

1.ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 14 เมตร โดยแบ่งผิวจราจรกว้าง 10 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 2 เมตร

2.ถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 18 เมตร โดยแบ่งผิวจราจรกว้าง 12 เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง 4 ช่องทาง กว้างช่องละ 3 เมตร และทางเข้า 2 ข้าง กว้างทางละ 3 เมตร

4. ถนนย่อย เป็นทางซึ่งผ่านเข้าไปยังที่อยู่อาศัยและผ่านออกได้โดยไม่ต้องกลับทางเดิม มีหลักดังนี้

1.จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 9 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร 6 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 1.5 เมตร

2. ในกรณีที่ถนนย่อยมีความยาวเกินกว่า 200 เมตร จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 2 เมตร

5. ถนนปลายตัน เป็นทางเข้าไปยังแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยปิดตันที่ปลายหนึ่ง และมีที่สำหรับกลับรถออกมาได้ ซึ่งอาจเป็นรูปต่างๆตรงปลายตัน โยมีรัศมีขอบทางไม่ต่ำว่า 7 เมตร ถนนปลายตันจะต้องมีความยาวไม่เกิน 12 เมตร จากจุดต่อเชื่อมกับทางผ่านตลอด และต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 9 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว่าง 6 เมตร และไหล่ทางหรือทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 1.5 เมตร

(2) ทางเดิน เป็นทางที่ต้องมีสิ่งป้องกันยานพาหนะไม่ให้ล่วงล้ำเข้าไปได้และต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(3) ความสูงของหลังถนนหรือทางให้สอดคล้องกับการระบายน้ำในบริเวณที่ดินจัดสรร หรือได้มาตรฐานสอนคล้องกลับถนนหรือทางสาธารณะ (หมวด 3 ข้อ 7)

(4) ความมั่นคงแข็งแรง รวมทั้งความลาดเอียงการหักเลี้ยวของถนนหรือทางให้เป็นไปตามมาตรฐานของถนนหรือทางแต่ละประเภทของทาสงราชการในท้องถิ่นนั้น (หมวด 3 ข้อ8)

3) ระบบการระบายน้ำ

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีการระบายน้ำโสโครกและน้ำฝน ออกจากที่ดินจัดสรรโดยไม่ให้มีน้ำท่วม โดยจัดทำท่อระบายน้ำดังนี้

(1) การระบายน้ำจากที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรแต่ละแปลงจะต้องใช้ท่อมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 30 ซม.ฝั่งใต้ดิน สำหรับที่อยู่อาศัยให้มีบ่อตรวจระบายหนึ่งแห่งต่อที่ดินย่อยหนึ่งแปลง หากเป็นที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ดินที่ใช่ปลูกสร้างอาคารแถวให้มีบ่อตรวจระบาย 1 แห่ง ต่อที่ดินแปลงย่อย 2 แปลง และถ้าจัดให้มีแนวท่อมทนจากแนวเดิมหรือเชื่อมต่อกับท่อที่มีขนาดต่างกับท่อเดิมให้มีบ่อตรวจระบายไว้ที่นั้นทุกจุดด้วย

(2) ท่อระบายน้ำจะต้องเป็นท่อดินเผา ท่อเคลือบ หรือท่อที่ทำด้วยวัสดุอื่นซึ่งไม่ผุกร่อนเพราะน้ำโสโครก ทั้งนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานของทางราชการสำหรับท้องถิ่น

(3) ที่ระบายน้ำทุกตอนจะต้องระบายน้ำให้ไหลไปด้วยความเร็วไม่ต่ำกว่า 60 ซม./วินาที และจะต้องเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำโสโครกสาธารณะที่ปลายด้านหนึ่ง หรือทั้ง 2 ด้านโดยตรงหรือเชื่อมต่อโดยผ่านท่อระบายน้ำส่วนอื่น

(3) ในกรณีที่ท่อระบายน้ำจากบริเวณที่ดินจัดสรรเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะใดๆ ซึ่งมิได้เป็นทางระบายน้ำโสโครกสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครก เพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูลก่อนที่จะระบายออก

(5) ระบบบำบัดน้ำโสโครก ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครกตาม ข้อ ข. ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันที่ดินเป็นผื่นเดียวกัน มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1 ส่วนใน 100 ส่วนของที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรร เพื่อสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครก ตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมจัดสรรที่ดินเห็นชอบ

4) ไฟฟ้า

ผู้จัดสรรจัดสรรจะจัดให้มีระบบไฟฟ้าบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรต้องจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการหรือ องค์การของรัฐที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

5) ประปา

(1) ในกรณีที่ท่าดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

(2) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณตาม (1) ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคบริโภคตามควรแก่สภาพท้องถิ่น แบบและมาตรฐานของระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาเต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

6) โทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีโทรศัพท์บริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

4) สาธารณะอื่นที่จำเป็น

(1) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย มีจำนวนแปลง 100 แปลง ถึง 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ

1.ใช้เป็นสนามเด็กเล่น 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 800 ตร.ม. (0.5 ไร่)

2.ใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง มีเนื้อที่น้อยกว่า 800 ตร.ม. (0.5 ไร่)

3.ใช้ตั้งร้านค้าย่อย 1 แห่ง มีเนื้อที่น้อยกว่า 400 ตร.ม. (100 ตารางวา)

ถ้าเกิน 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 200 แปลงถ้าเกิน กึ่งหนึ่งให้ถือเป็น 200 แปลง

(2) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินตาม ข้อ 1 มีจำนวน 1000 แปลง นอกจากจะจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะตามที่จำเป็นตาม (1) 1.2.และ 3. แล้วจะต้องมีการจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังนี้ด้วย

1.ใช้สร้างสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 6400 ตารางเมตร (4 ไร่)

2.ใช้ตั้งโรงเรียนประถมและมัธยมชาย 1 แห่ง หญิง 1 แห่ง หรือ ชายหญิงรวมกัน 2 แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11,200 ตารางเมตร (7 ไร่)

3.2.1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 4 พ.ศ.2524

เพิ่มข้อ 15 ของข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ.2519 ความว่า “ ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมืองคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินย่อมจะผ่อนผันกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้”

3.2.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530

1) ขนาดที่ดิน

(1) **ที่ดินเปล่า**กว้างไม่ต่ำกว่า 10เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 20 เมตร หากไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

(2) **ที่อยู่อาศัย**

1.บ้านเดี่ยว กว้างและยาวไม่น้อยกว่า 10 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2.บ้านแฝด กว้างไม่น้อยกว่า 7 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตร.ว.

3.บ้านแถว กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตร.ว. หากไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา การปลูกสร้างอาคารประเภทนี้ ต้องห่างจากแนวเขตที่ดินด้านหน้าที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 2 เมตร ทุกระยะความยาวไม่เกิน 60 ม. ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลง 1 ช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เว้นแต่กฎหมายควบคุมอาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(3) **ที่ประกอบการพาณิชย์** ที่ดินแต่งละแปลงต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 12 ตารางวา ทุกระยะความยาวไม่เกิน 60 ม. ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลง 1 ช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร เว้นแต่กฎหมายควบคุมอาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

2) ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

(1) **ถนนพิเศษ** จะต้องมีความกว้างของเขตทางเพียงใดให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด

(2) **ถนนเอก** ความกว้าง ของเขตทางไม่ต่ำกว่า 15 เมตร โดยแบ่งผิวจราจรนกวางไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และทางเท้า 2 ข้างกว้างไม่ต่ำกว่า ข้างละ 1.5 เมตร

(3) **ถนนโท** แบ่งเป็น 3 ลักษณะ

ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร กว้างไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และทางเท้า 2 ข้างกว้างไม่ต่ำกว่า ข้างละ 1 เมตร

ถนนในบริเวณพาณิชย์ ที่ปลูกสร้างอาคารหันหน้าเข้าหากัน มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12 เมตร กว้างไม่ต่ำกว่า 9 เมตร และทางเท้า 2 ข้างกว้างไม่ต่ำกว่า ข้างละ 1.5 เมตร

ในกรณีติดถนนด้านเดียว มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร กว้างไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และทางเท้า 2 ข้างกว้างไม่ต่ำกว่า ข้างละ 1 เมตร

(4) ถนนย่อย ถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนในบริเวณที่ดินจัดสรร ต้องมีความกว้างของเขตทาง ไม่ต่ำกว่า 8 ม. โดยแบ่งผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และทางเท้า 2 ข้างกว้างไม่ต่ำกว่า ข้างละ 1 เมตร

(5) ถนนปลายตัน หากมีความกว้างของผิวจราจรต่ำกว่า 10 เมตร และมีความยาวเกินกว่า 50 เมตร ต้องมีที่กลับรถตามแบบ

3) การระบายน้ำ

(1) ระบบระบายน้ำโสโครก ในกรณีขอทำการจดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อย 50 แปลงขึ้นไป หากท่อระบายน้ำบริเวณที่ดินจัดสรร เชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ซึ่งมิได้เป็นทางระบายน้ำโสโครกสาธารณะ ผู้จัดสรรต้องกันที่ดินเพื่อนสร้างบ่อบำบัดน้ำโสโครก มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 1 ใน 100 ส่วนของเนื้อที่แปลงจัดสรรเพื่อนจำหน่ายทุกแปลงรวมกัน

4) สาธารณะอื่นที่จำเป็น

(1) แบ่งที่ดินเพื่อจำหน่าย 100 – 200 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อจัดทำสนามเด็กเล่นไม่น้อยกว่า 1 แห่ง แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 200 ตารางวา ถ้าเกิน 200 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกลางเพิ่มขึ้นทุกๆ 200 แปลง เศษของ 200 แปลง มีจำนวนตั้งแต่ 100 แปลงขึ้นไปให้ถือเป็น 200แปลง

(2) ในกรณีจัดแปลงที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป นอกจากต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ตามข้อ 1 แล้ว ต้องมีการจัดให้มีพื้นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล ไม่น้อยกว่า 1 แห่ง และอื่นๆ เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 400 ตารางวา ถ้าเดิน 500 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500แปลง

(3) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ 2000 แปลงขึ้นไป นอกจากจะจัดให้มีพื้นที่ตามข้อ 1 และ 2 แล้วต้องจัดให้มี

1.จัดทำสวนสาธารณะ และสนามกีฬาประชาชน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 10 ไร่

2.ใช้จัดต้องโรงเรียนประถมศึกษา 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่

(4)ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ 4000 แปลงขึ้นไป นอกจากจะจัดให้มีพื้นที่ตามข้อ 1 ,2 และ 3 แล้วต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ตั้งโรงเรียนมัธยมศึกษา 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 20 ไร่

3.1.7 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2533

ยกเลิก ความใน (3) ของของข้อ 10 ของข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน " (3) ระบบบำบัดน้ำโสโครก ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบ่อบำบัดน้ำโสโครกเพื่อบำบัดน้ำโสโครกภายในที่ดินจัดสรรก่อนระบายลงท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

ระบบและมาตรฐานของบ่อบำบัดน้ำโสโครกต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

3.1.8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535

1) ขนาดที่ดิน

(1)ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดินที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า12เมตรและมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา

(2) ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภทดังนี้

บ้านเดี่ยวที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีความกว้างและยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวาหากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า60ตารางวาตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

(3)ในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงต้องมีความกว้างของหน้าที่ดินที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารไม่ต่ำกว่า4.00เมตรความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อถัดไป

2) ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

(1) ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง(ผิวจราจรและทางเท้า)เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 100 แปลงหรือไม่เกิน 20 ไร่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตรและจัดทำทางเท้ายกระดับด้านที่ปักเสาไฟฟ้าให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร

- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 300 แปลงหรือไม่เกิน 50 ไร่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจร 9.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.50เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย 300 แปลงขึ้นไปหรือมากกว่า 50 ไร่ขึ้นไปต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตรและทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่เป็นอุตสาหกรรมทุกขนาดต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตรและทางเท้าข้างละ2.00 เมตรและรัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยวหรือทางแยกไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

(2) ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ17 นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

(3) ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจรโดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวงนอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

3) ถนน

(1) ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า600เมตรถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะ100 เมตรและที่ปลายตันกลับรถต้องมีมาตรฐานแบบใดแบบหนึ่งตามข้อ 27

(2) ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ากว้าง 2.50 เมตรในบริเวณต่อไปนี้

- ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์เว้นแต่กรณีที่ติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้
- ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่
- ตลอดความยาว2ฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตรนับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างเขตทางตั้งแต่ 30.00 เมตรขึ้นไปเว้นแต่ถนนตามข้อ 17.3 และข้อ 17.4

(3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ 17 โดยจะต้องยกระดับให้สูงกว่าผิวจราจรระหว่าง 12 ถึง15 เซนติเมตรสม่ำเสมอกันไปตลอดความยาวถนนวัสดุปูทางเท้าต้องเป็นคอนกรีตและต้องมีความกว้างทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวางขอบทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง 12 ถึง15 เซนติเมตรจุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กการปลูกต้นไม้หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้าต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษขนาดอย่างน้อย 1.00 x 1.00 เมตร

(4) ระดับความสูงของหลังถนนต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดินและต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่องผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กแอสฟัลท์ติคคอนกรีตหรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามที่กำหนด

(5) ถนนสายประธานหรือสายหลักที่รับปริมาณการจราจรมากต้องมีความลาดชันและทางเลี้ยวของผิวจราจรที่สะดวกต่อการขับขี่ยวดยานอย่างปลอดภัยโดยความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วนต่อทางราบ 100 ส่วนทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศาและในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า 37 เมตรต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า 120 องศา

(6) ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตรจะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตรถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศาจะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

5) **สะพาน**

(1) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณะประโยชน์ซึ่งกว้างเกินกว่า 3.00 เมตรจะต้องทำเป็นสะพาถ้าลำรางสาธารณะประโยชน์กว้างต่ำกว่า 3.00 เมตรจะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อหรือใช้ท่อลอดที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า100เซนติเมตรและหลังท่อลึกจากผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 เซนติเมตร

6) **ที่จอดรถ** ที่จอดรถตามข้อ20ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

(1) **กรณีที่เป็นวงเวียน** ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตรและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า4.00เมตร

(2) **กรณีที่เป็นรูปตัวที** (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้งสองด้านและผิวจรตาจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

(3) **กรณีที่เป็นรูปตัวแอล** (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

(4) **กรณีที่เป็นรูปตัววาย** (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตรมุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

3.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286

ถึงแม้ว่าช่วงการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 รัฐบาลได้ออกกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรขึ้นมาหลายฉบับ แต่ก็ยังมีปัญหาระหว่างผู้ประกอบกับผู้บริโภคเกิดขึ้นและสามารถารถสรุปได้ดังนี้

- กฎหมายไม่ทันสมัยผู้ประกอบการจึงอาศัยช่องว่างของกฎหมายเอาเปรียบผู้บริโภค
- ยังไม่มีมาตรฐานที่แน่นอน
- มีปัญหาด้านการตีความของกฎหมาย
- ไม่มีสภาพบังคับหากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคแก่ที่ดิน
- เกิดความเดือดร้อนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเนื่องมาจากการขาดการดูแลรักษาสาธารณูปโภค
- ผู้ซื้อมีการจ่ายค่าสวนกลางน้อย มีงบประมาณไม่พอในการดูแลรักษาสาธารณูปโภค

3.3 สรุปกฎหมายช่วงการประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286

3.3.1 **ขนาดแปลงที่ดิน** ขนาดของที่ดินเปล่าและขนาดที่ดินพร้อมที่อยู่อาศัยมีขนาดเล็กลง เกือบ 1 เท่าตัว จาก 100 ตารางวา เหลือ 60 ตารางวา ในบ้านเดี่ยวและ 50 ตารางวาเหลือ 35 ตารางวาในบ้านแฝด เป็นต้น นอกจากนี้ช่วงแรกของข้อกำหนดจัดสรรที่ดินไม่ได้กำหนดระยะความห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินแต่ละด้านไว้

ตารางที่ 3.1 แสดงขนาดแปลงที่ดินของข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงก่อนประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

รูปแบบ		ขนาด	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร			
			2519	2530	2535	
ที่ดินเปล่า		ความกว้าง (ม.)	10	10	12	-
		ความยาว (ม.)	24	20	20	
		ไม่ได้ขนาดกว้างยาว ต้องมีพื้นที่ (ตร.ว.)	100	60	80	
ที่ดินพร้อมที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	ความกว้าง (ม.)	10	10	10	ตัวอาคารต้องห่างจากที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
		ความยาว (ม)	24	10	10	
		และมีขนาดพื้นที่ (ตร.ว.)	-	50	50	
		ไม่ได้ขนาดกว้างยาว ต้องพื้นที่ (ตร.ว.)	100	60	60	
	บ้านแฝด	ความกว้าง (ม.)	8	7	8	ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากที่ดินด้านหน้าด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
		ความยาว (ม.)	16	-	-	
		และมีขนาดพื้นที่ (ตร.ว.)	-	35	35	
		ไม่ได้ขนาดกว้างยาว ต้องพื้นที่ (ตร.ว.)	50	-	-	
	บ้านแถว	ความกว้าง (ม.)	5	4	4	ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
		ความยาว (ม.)	16	-	-	
		และมีขนาดพื้นที่ (ตร.ว.)	-	16	16	
		ไม่ได้ขนาดกว้างยาว ต้องพื้นที่ (ตร.ว.)	25	-	-	
ที่ประกอบการพาณิชย์		ความกว้าง (ม.)	3.50	4	4	ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
		ความยาว (ม.)	14	-	-	
		ต้องพื้นที่ (ตร.ว.)	-	12	16	

3.3.2 **ขนาดถนน** ในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี พ.ศ.2519 มีขนาดความกว้างถนนที่มีความกว้างที่สุด การกำหนดขนาดถนนเป็นแบ่งเป็นถนนเอก ถนนโท และถนนย่อย ข้อกำหนดจัดสรรปี พ.ศ.2535 มีการกำหนดขนาดของถนนจากขนาดของแปลงในแต่ละส่วนของโครงการจัดสรร และมีการระบุรายละเอียดของขนาดถนนมากขึ้น เช่น ที่กลับรถแบบต่างๆ ปากทางเข้าโครงการ

ตารางที่ 3.2 แสดงข้อกำหนดของขนาดถนนของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร 2519 และ 2530

รูปแบบ			**ขนาดความกว้าง**	**ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร**	
				2519	**2530**
ถนนเอก			เขตทาง (ม.)	17	15
			ผิวจราจร (ม.)	12	12
			ทางเท้า (ม.)	2.50	1.5
ถนนโท	ที่อยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัย		เขตทาง (ม.)	17	8
			ผิวจราจร (ม.)	12	6
			ทางเท้า (ม.)	2.50	1
	ที่อยู่ในบริเวณประกอบการพาณิชย์	กรณีปลูกอาคารหันหน้าเข้าหากัน	เขตทาง (ม.)	18	12
			ผิวจราจร (ม.)	12 (4ช่องช่องละ 3 ม.)	9
			ทางเท้า (ม.)	3	1.5
		กรณีหันหน้าติดถนนด้านเดียว	เขตทาง (ม.)	-	8
			ผิวจราจร (ม.)	-	6
			ทางเท้า (ม.)	-	1
ถนนย่อย	ยาวไม่เกิน 200ม.		เขตทาง (ม.)	9	-
			ผิวจราจร (ม.)	6	-
			ทางเท้า (ม.)	1.50	-
	ยาวเกิน 200ม.		เขตทาง (ม.)	10	-
			ผิวจราจร (ม.)	6	-
			ทางเท้า (ม.)	2	-
	-		เขตทาง (ม.)	-	8
			ผิวจราจร (ม.)	-	6
			ทางเท้า (ม.)	-	1
ถนนปลายตัน	ยาวไม่เกิน 120ม.		เขตทาง (ม.)	9	-
			ผิวจราจร (ม.)	6	-
			ทางเท้า (ม.)	1.5	-
	หากความกว้างผิวจราจรต่ำกว่า 10 ม. และยาวกว่า 50 ม. ต้องมีที่กลับรถ		ผิวจราจร (ม.)	-	10
ทางเท้า			ความกว้าง	3	-

ตารางที่ 3.3 แสดงขนาดถนนของข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535

รูปแบบ	ขนาดแปลง	ขนาด	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร 2535
ความกว้างหน้าที่ดินติดถนน	ทุกแปลง	ความกว้าง (4 ม.)	4
ถนนเข้าออกที่ดินแปลงย่อย	100แปลง ไม่เกิน20ไร่	เขตทาง (ม.)	8
		ผิวจราจร (ม.)	6
		ทางเท้า (ม.)	1.15
	ไม่เกิน 300 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่	เขตทาง (ม.)	12
		ผิวจราจร (ม.)	9
		ทางเท้า (ม.)	1.5
	300 แปลง ขึ้นไป หรือ 50 ไร่ขึ้นไป	เขตทาง (ม.)	16
		ผิวจราจร (ม.)	12
		ทางเท้า (ม.)	2
ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์	100แปลง ไม่เกิน20ไร่	เขตทาง (ม.)	8
		ผิวจราจร (ม.)	6
		ทางเท้า (ม.)	1.15
	ไม่เกิน 300 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่	เขตทาง (ม.)	12
		ผิวจราจร (ม.)	9
		ทางเท้า (ม.)	1.5
	300 แปลง ขึ้นไป หรือ 50 ไร่ขึ้นไป	เขตทาง (ม.)	16
		ผิวจราจร (ม.)	12
		ทางเท้า (ม.)	2
ความยาวจากแยกหนึ่งถึงแยกหนึ่ง	ทุกโครงการ	ความยาว	300
		ไม่ควรเป็นแนวตรงเกิน	600
ถนนปลายตัน		มีที่กลับรถทุกๆ	100
ที่จอดรถ	ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์		2.5
	ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่		2.5
	ตลอดความยาว 2 ฝั่งถนนเป็นระยะทาง 50 เมตร นับจากปากทางเข้าออกโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30 ม. ขึ้นไป		2.5

ตารางที่ 3.3 (ต่อ) แสดงขนาดถนนของข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535

รูปแบบ	ขนาดแปลง	ขนาด	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร 2535
ทางเท้า	ทางเท้า	ความสูง (ซม.)	12-15
		ความกว้าง (ซม.)	60
		วัสดุ	คอนกรีต
	ขอบทางเท้า	วัสดุ	คันหิน
		คันหินสูง	12-15
	ต้นไม้และอุปกรณ์ประดับถนน	ต้องไม่ล้ำมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษ ขนาด 1x1 ม.	
ถนนสายประธานหรือทางเลี้ยว	ที่รับปริมาณรถยนต์มากต้องมีความลาดชัน โดยมีความลาดชั้นไม่เกิน		7 ส่วนต่อทางราบ100ส่วน
	ทางเลี้ยวของผิวจราจรที่สะดวกต่อการขับขี่ยวดยานอย่างปลอดภัย โดยความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน		
	ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า		60 องศา
	กรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า 37 เมตร		ต้องมุมป้าน ไม่เล็กกว่า120 องศา
ปากของถนน	ที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 ม. จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีก ไม่ต่ำกว่าด้านละ		1.00 ม.
	ถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม		
ถนนที่ผ่านลำรางสาธารณะประโยชน์	กว้างเกินกว่า 3 เมตร	ทำสะพาน	
	ต่ำกว่า 3 เมตร	สะพานหรือสะพานท่อหรือท่อลอดโดยมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ไม่ต่ำกว่า 100 ซม. และหลังท่อลึกจากผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 ซม.	
ที่กลับรถ	กรณี	มาตรฐาน	ผิวจราจร
	วงเวียน	รัศมีความโค้งวัดจากกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 ม.	4.00 ม.
	รูปตัวที (T)	ความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 ม.	5.00 ม.
	รูปตัวแอล (L)	ความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 ม.	5.00 ม.
	รูปตัววาย (Y)	ความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00ม. มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา	4.00 ม.
ถนนทางเดียว	จะทำได้ต่อเมื่อมีการแสดงหลักฐานความจำเป็นที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน		
ป้ายสัญญาณ	ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงให้เห็นได้ชัด ตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียนทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง		

3.3.3 **ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย** ระบบบำบัดน้ำเสีย มีกำหนดความลาดเอียงของท่อเพิ่มขึ้น กำหนดตำแหน่งของบ่อตรวจเพิ่มมากขึ้นในช่วงหลัง และ ในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี 2535 กำหนดเพิ่มให้สามารถลงบ่อตรวจเพื่อลอกท่อได้ นอกจากนี้ยังกำหนดให้ทางเข้าบ่อตรวจสภาพน้ำในบ่อบำบัดน้ำโสโครกมีขนาดทางเข้าไม่น้อยกว่า 4 เมตร ส่วนระบบบำบัดน้ำโสโครกจากเดิม กำหนด 1 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ขาย หากเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่ใช่ทางระบายน้ำโสโครก มีการปรับปรุงในข้อกำหนดจัดสรรปี 2533 เป็นบังคับให้การจัดสร้างบ่อบำบัดน้ำโสโครกทุกโครงการ และขนาดต้องมาจากการคำนวณจาดของแปลงขายและ เริ่มมีการกำหนดค่า BOD ในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี 2535

ตารางที่ 3.4 แสดงข้อกำหนดการระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียก่อนพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน 2543

รูปแบบ	**ขนาด**	**ข้อกำหนดจัดสรร**		
		2519	2530	2535
ท่อ	**ลักษณะ**	เส้นผ่านศก.30 ซม. ฝังใต้ดิน	ตามคณะกรรมการแต่ไม่ต่ำกว่า 30 ซม.	เส้นผ่านศก.40 ซม. / ถ้าแยกน้ำเสียจากน้ำฝน เล็กกว่าได้
	วัสดุ	ท่อดินเผา ท่อเคลือบ วัสดุไม่ผุกร่อน	ท่อดินเผา ท่อเคลือบ ท่อคอนกรีต ราง คอนกรีต รางอื่นที่วัสดุไม่ผุกร่อน	ทนต่อการเน่าเสีย รับน้ำหนักด้านบนได้
				กำหนดความลาดเอียงขนาด40 ซม. 1: 500 ถ้าใหญ่กว่า 1:1000
ขนาดท่อ	**บ้านเดียว**	1แห่ง ต่อ 1 แปลง		
	บ้านแฝด	1 บ่อ ต่อ 2 แปลง		
บ่อตรวจ	**ตำแหน่ง**	เปลี่ยนแนว หรือท่อต่างขนาดต้องมีบ่อตรวจ	ทุกจุดที่เป็นทางแยก / ทางเชื่อม / เปลี่ยนแนว	ทุกจุดที่เป็นทางแยก / ทางเชื่อม / เปลี่ยนแนว / เปลี่ยนขนาดท่อ
	ระยะทุก ๆ	-	ทุกระยะ 12 ม.	ทุกระยะ 15 ม.
	อื่น ๆ	-	-	มีขนาดใหญ่เพียงพอ ลงไปลอกได้
ระบบบำบัดน้ำโสโครก	**ต้องจัดทำ**	หากเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่ใช่ทางระบายน้ำโสโครก	ขนาด 50 แปลงขึ้นไป/ หากเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะที่ไม่ใช่ทางระบายน้ำโสโครก	จัดทำระบบบำบัดน้ำโสโครกบำบัดอิสระเฉพาะแปลงย่อยหรือระบบบำบัดกลาง
		-	-	หนึ่งหรือหลายจุดก็ได้
	ขนาด	1ใน 100 ของเนื้อที่แปลงย่อย	1ใน 100 ของเนื้อที่แปลงย่อย	จากการคำนวณโดยวิศวกร
	อื่น ๆ	-	-	กำหนดค่า BOD
	ทางเข้าบ่อตรวจสภาพน้ำ	-	-	ทางเข้าไม่น้อยกว่า 4ม.

3.3.4 บริการสาธารณะ บริการสาธารณะในช่วงก่อนพระราชบัญญัติจัดสรร ช่วงแรกของข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ปี 2519 และปี2530 กฎหมายกำหนดขนาดของแต่ละบริการสาธารณะแน่นอนโดยใช้จำนวนแปลงในโครงการเป็นเกณฑ์ โดยแบ่งเป็นเกณฑ์ของจำนวนแปลงในโครงการหลายขนาด เริ่มตั้งแต่สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล ร้านค้าย่อย ในโครงการขนาดเล็ก จนถึง สวนสาธารณะ สนามกีฬาประชาชน รวมถึงโรงเรียนประถมและมัธยมในโครงการที่มีขนาดใหญ่ๆมาก

ในข้อกำหนดจัดสรรปี 2535 ได้ขนาดของพื้นที่สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นและสนามกีฬาใหม่ โดยให้คำนวณจาก ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขายโครงการ สวนสาธารณะต้องตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางของโครงการและมีรูปร่างที่เหมาะสม รวมถึงระบุเพิ่มเติมว่าห้ามแบ่งออกเป็นหลายแปลง ยกเว้น มีขนาดเกิน 3 ไร่ อันเนื่องมาจากก่อนหน้านี้ผู้ประกอบการมักหาช่องว่างของกฎหมาย ใช้พื้นที่เศษเสี้ยวของโครงการมาแบ่งเป็นพื้นที่สาธารณะ รวมถึงอยู่ท้ายโครงการบ้างทำให้ผู้ใช้ในโครงการไม่ได้รับความสะดวกในการใช้ และหากเป็นโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ต้องจัดทำโรงเรียนอนุบาล

ตารางที่ 3.5 แสดงข้อกำหนดของบริการสาธารณะข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2519

<table>
<tr><th rowspan="2">ข้อกำหนดจัดสรร</th><th colspan="2" rowspan="2">บริการสาธารณะ</th><th colspan="4">จำนวนแปลง</th></tr>
<tr><th>100 – 200 แปลง</th><th>เกิน 200 แปลง</th><th>1000 แปลง</th><th>เกิน1000 แปลง</th></tr>
<tr><td rowspan="11">2519</td><td rowspan="2">สนามเด็กเล่น</td><td>จำนวน</td><td>1</td><td colspan="3" rowspan="6">จัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 200 แปลง ถ้าเกินกึ่งหนึ่งให้ถือเป็น 200 แปลง</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่ (ตร.ม.)</td><td>800</td></tr>
<tr><td rowspan="2">โรงเรียนอนุบาล</td><td>จำนวน</td><td>1</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่ (ตร.ม.)</td><td>800</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ร้านค้าย่อย</td><td>จำนวน</td><td>1</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่ (ตร.ว.)</td><td>100</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">สวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน</td><td>จำนวน</td><td>1</td><td rowspan="5">เกินกว่า 1000 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้บริการสาธารณะเพิ่มทุก 1000แปลง เศษของ 1000 แปลงถ้าเกิน 500 เป็น 1000 แปลง</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่</td><td>4 ไร่</td></tr>
<tr><td rowspan="3">โรงเรียน</td><td>ประถมและมัธยมชาย
หรือ ประถมและมัธยมหญิง</td><td>อย่างละ</td><td>1</td></tr>
<tr><td>หรือ ประถมและมัธยมชายหญิงรวมกัน</td><td>จำนวน</td><td>2</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่</td><td>ไม่น้อยกว่า</td><td>11200 ตร.ม. (7ไร่)</td></tr>
</table>

ตารางที่ 3.6 แสดงข้อกำหนดของบริการสาธารณะข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530

<table>
<tr><th>ข้อกำหนดจัดสรร</th><th colspan="3">บริการสาธารณะ</th><th>100 - 200 แปลง</th><th>201 - 500 แปลง</th><th>500 - 1999 แปลง</th><th>2000 - 4000แปลง</th><th>4000แปลงขึ้นไป</th></tr>
<tr><td rowspan="8">2530</td><td rowspan="2">สนามเด็กเล่น</td><td>จำนวน</td><td>1</td><td rowspan="2">จัดให้มีพื้นที่ไว้เพิ่มขึ้นทุก 200 แปลง ถ้าเกิน 100แปลงให้ถือเป็น 200 แปลง</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่ (ตร.ม.)</td><td>200</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">โรงเรียนอนุบาล</td><td>จำนวน</td><td>1</td><td rowspan="2">เกิน 500 แปลง ต้องจัดให้มีเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่ (ตร.ม.)</td><td>400</td></tr>
<tr><td colspan="4" rowspan="2">สวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน</td><td>จำนวน</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่</td><td>10 ไร่</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">โรงเรียน</td><td colspan="3" rowspan="2">ประถมศึกษา</td><td>จำนวน</td><td>11</td><td>-</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่</td><td>5</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="4" rowspan="2">มัธยมศึกษา</td><td>จำนวน</td><td>1</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่</td><td>20 ไร่</td></tr>
</table>

ตารางที่ 3.7 แสดงข้อกำหนดของบริการสาธารณะข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535

<table>
<tr><th rowspan="2">จำนวนแปลง</th><th rowspan="2">บริการสาธารณะ</th><th rowspan="2">ข้อบังคับ</th><th colspan="2">ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร 2535</th></tr>
<tr><th>จำนวน</th><th>พื้นที่</th></tr>
<tr><td rowspan="2">ต่ำกว่า 500 แปลง</td><td rowspan="2">สนามกีฬาหรือสวนสาธารณะ</td><td>กันพื้นที่และจัดทำ</td><td>1</td><td>คำนวณจากร้อยละ5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย</td></tr>
<tr><td>ศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร</td><td colspan="2">ไม่อนุญาตให้แบ่งแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่ แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่</td></tr>
<tr><td rowspan="3">500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เดิน 100ไร่</td><td rowspan="3">โรงเรียนอนุบาล</td><td rowspan="2">กันพื้นที่และจัดทำ</td><td>1</td><td>ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา</td></tr>
<tr><td colspan="2">ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือ ทุกๆ 100 ไร่</td></tr>
<tr><td colspan="3">กรณีจัดตั้งไม่ได้ให้ใช้บริเวณดังกล่าวทำบริการสาธารณะแทน</td></tr>
</table>

ถึงแม้ว่าในช่วงนี้จะประกาศและปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินออกมาหลายฉบับ ก็ยังเกิดปัญหาขึ้นมากมายโดยเฉพาะในเรื่องของการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจึงได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จึงได้มีการออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543ในเวลาต่อมา

3.3 ช่วงการประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

เริ่มตั้งแต่กรมที่ดินประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในปีพ.ศ.2543 – ปัจจุบัน โดยเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินฉบับนี้คือ รัฐต้องการกระจายอำนาจการบริหารให้แก่ประชาชนปกครองกันเองโดยผ่านการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้น โอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคพื้นที่สาธารณะส่วนกลางจากผู้พัฒนาโครงการมาสู่นิติบุคคล ซึ่งเปรียบเสมือนตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในโครงการ เพราะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้อยู่อาศัยจะทราบถึงความต้องการที่แท้จริงในชุมชนของตน และแนวคิดการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน เมื่ออาศัยอยู่ร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรรเดียวกันเพราะการบริหารงานชุมชนต้องอาศัยความร่วมมือร่วมใจของคนในชุมชน รวมถึงแนวคิดด้านผลประโยชน์ร่วมเนื่องจากสมาชิกหรือผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรมีผลประโยชน์ร่วมกันในทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินร่วมในโครงการทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยร่วมกัน เพื่อก่อให้เกิดผลดีดังกล่าวส่วนรวม ช่วยเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้คงสภาพที่ดีในระยะยาว[1]

3.3.1 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

1) สาระสำคัญ[2]

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้แบ่งเป็น 6 หมวด มีบทมาตราทั้งหมด 72 มาตรา ซึ่งพอจะสรุปสาระที่สำคัญๆได้ดังนี้

1. “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

2. มีการจัดตั้งคณะกรรมการการจัดสรรที่ดิน 2 ระดับ คือ

1 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งการกำหนดนโยบาย การวางระเบียบ การให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร

---

[1] ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล, “ปัญหากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน: ศึกษากรณีอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”, (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี, 2552) หน้า 126.

[2] ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต,”พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน” [ออนไลน์], 9 มีนาคม 2556

แหล่งที่มา : http://constructionthaicon.wordpress.com/2009/03/25/searchforearth6/

ที่ดิน ตลอดจนการชี้ขาดปัญหาคำร้องหรือคำอุธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตหรือผู้จัดสรรที่ดินกล่าวคือ เป็นผู้กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

2.2 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด รวมทั้งการออกข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนการพิจารณาและออกใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินภายในเขตจังหวัด ซึ่งเป็นการกระจายการพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินได้รับความสะดวกและรวดเร็วขึ้น เนื่องจากแต่เดิมการพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศต้องส่งไปให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

3. การพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รับคำขอเป็นการกำหนดระยะเวลาในการพิจารณา เพื่อเป็นหลักประกันว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับการพิจารณาอนุญาตออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินภายในกำหนดเวลาที่แน่นอน

4. ในกรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมีบุริมสิทธิ์ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระจำยอม ผู้ทรงบุริมสิทธิ์หรือภาระจำนอง สามารถแสดงความยินยอมให้ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรแต่ละแปลงรับชำระหนี้ตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิ์หรือจำนองดังกล่าว

5. ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

6. ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และมีสถาบันการเงินมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

7. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ โดยให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะ ทั้งที่การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นต้องทำเป็นลำดับขึ้นไป

8.กำหนดให้มีนิติบุคคลประเภทใหม่ขึ้นมาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

9. มีบทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้

10. การยกเลิกการจัดสรรที่ดินสามารถกระทำได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีและเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

2) เจตนารมณ์ของกฎหมาย

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ฉบับนี้ อาจสรุปจากเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติ ได้ดังนี้[3]

1) เพื่อปรับปรุงมาตรการทางกฎหมาย เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 มีข้อบกพร่องบางประการ จึงจำเป็นต้องแก้ไขปรับปรุงให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง เช่น

- ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 หรือ น.ส. 3ก.) ก็ขอจัดสรรได้ตามมาตรา 23 (1)
- การให้จัดทำหนังสือรับรองจากผู้จัดสรรที่ดินว่าจะจ่ายเงินตามจำนวนที่ขาด จนครบ กรณีเงินค้ำประกันไม่เพียงพอตามมาตรา 24 วรรคสาม
- ให้โอกาสโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินได้ก่อนรับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 29
- สัญญาจะซื้อจะขายต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 34)
- ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 วรรคสอง
- การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 44, 45)
- การให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน (ได้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด)
- สั่งผู้จัดสรรที่ดินกรณีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 52 เป็นต้น

2) เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อในโครงการ ใน 2 เรื่องหลัก คือ

(1) การได้สิทธิในที่ดินจัดสรร มีหลักประกันอย่างน้อย 3 ประการ คือ

1.ผู้ขอจัดสรรที่ดินจะต้องมีชื่อเป็นเจ้าของในเอกสารสิทธิที่ดินที่ขอจัดสรรในขณะยื่นคำขอตามมาตรา 23 (1) ซึ่งอาจเป็นโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ได้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ประกอบการจับเสือมือเปล่า

2.ถ้ามีหนีจำนองหรือ บุริมสิทธิให้ถือว่าที่ดิน แปลงย่อยเป็น ประกันหนี้ดังกล่าวเฉพาะตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ตามมาตรา 30 ซึ่งไม่ต้องรับภาระหนี้ทั้งหมดตามมูลหนี้เดิม และผู้ซื้อมี

---

[3] พจน์ สุขมหา, **นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ฉบับปรับปรุงใหม่)** (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555), หน้า 2

สิทธิชำระหนี้โดยตรงต่อเจ้าหนี้ได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินส่วนหนึ่งด้วย (มาตรา 36) ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขอโอนแปลงย่อยได้โดยปลอดจำนองหรือบุริมสิทธิ

3.เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาครบตามสัญญาแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง และให้ผู้ซื้อมีสิทธิไปขอจดทะเบียนโอนฝ่ายเดียวได้ตามมาตรา 37 เป็นต้น

(2) **การกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะ** (มาตรา 43) โดยมีหลักการดังนี้

1. สาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้น ตกเป็นภาระจำยอมของที่ดินแปลงย่อยโดยผลของกฎหมาย และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

2. ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน ที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป (อย่างน้อย 1 ปี) จนกว่าจะพ้นหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด

3.ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินต่อไปจนกว่าจะพ้นหน้าที่

4.ถ้าผู้จัดสรรที่ดินต้องการจะพ้นจากหน้าที่ดังกล่าว อาจโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่แทนได้ตามมาตรา 44 และ 45

3) **เพื่อส่งเสริมธุรกิจการจัดสรรที่ดิน** นอกจากจะคุ้มครองผู้ซื้อแล้ว ในขณะเดียวกันก็ต้องส่งเสริมธุรกิจการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการด้วย เพื่อให้เกิดความคล่องตัว และสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการ โดย

1. กระจายอำนาจการอนุญาต และการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด โดยให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด (มาตรา 13) และให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาและออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินได้ตามมาตรา 14

2. กำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน เช่น

- ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ ถ้าไม่พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแล้วตามมาตรา 25
- กรณีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาต ผู้ขอจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่

ทราบคำสั่ง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องพิจารณาอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าวให้เป็นที่สุด (มาตรา 26)

3.3.2 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศเมื่อ พ.ศ. 2544 เป็นกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมและการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไวดังนี้

1) ขนาดที่ดิน

การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำ หน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2) ขนาดถนน

(1) ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

1.ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

2.ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 299 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

3.ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 - 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

4.ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(2) ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทาง สาธารณประโยชน์ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 3.1 นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

3) สวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่

4) โรงเรียนอนุบาล

(1) ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่

(2) ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำ บริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

3.3.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

1) ขนาดที่ดิน

การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภท บ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2) ถนนสาธารณประโยชน์

(1) ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

(2) ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

1.ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

2.ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 – 299 แปลงหรือเนื้อที่ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

3.ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 – 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

4.ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตรมีเกาะกลางถนน และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร

(3) ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือ ทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวงนอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

(4)ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 16 นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

(5) ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตรและไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะไม่เกิน 100 เมตร และที่ปลายตันที่กลับรถ ต้องจัดให้เป็นตามมาตรฐาน ดังนี้

- กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตรและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร
- กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร
- กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร
- กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละ ไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร มุมตัววายตัวไม่เล็กกว่า 120 องศา

3) ที่จอดรถ

ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ามีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ให้จัดในบริเวณต่อไปนี้

- ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์เว้นแต่กรณีที่ติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคาร เป็นที่จอดรถได้
- ตลอดความยาว 2 ฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30.00 เมตรขึ้นไปเว้นแต่ถนนที่มีความกว้างของผิวจราจรตั้งแต่ 12.00 เมตรขึ้นไป

4) ทางเดินและทางเท้า

(1) ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง12 ถึง15 เซนติเมตรและเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัยจุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิมทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ 21.3

(2) ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคัดหินลงทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

5) ความลาดชันและทางเลี้ยว

(1) ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วนต่อทางราบ 100 ส่วน

(2) ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า 37.00 เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า 120 องศา

6) การปาดมุมถนน

(1) ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่า ด้านละ 1.00 เมตร

(2) ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

7) สะพาน

(1) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างไม่เกิน 2.00 เมตร จะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

(2) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ 2.00 เมตร แต่ไม่เกิน 5.00 เมตร จะต้องไม่ทำเป็นสะพานท่อตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

(3) ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างตั้งแต่ 5.00 เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 10.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

(4) ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

8) สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย

9) โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวาและต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลงหรือทุกๆ 100 ไร่

ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

10) ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า

ข้อ 19 ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ามีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ให้จัดในบริเวณต่อไปนี้

- ตลอดความยาว 2 ฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30.00 เมตรขึ้นไปเว้นแต่ถนนที่มีความกว้างของผิวจราจรตั้งแต่ 12.00 เมตรขึ้นไป

3.3.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2546

1) ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า

ตลอดความยาวสองฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30.00 เมตรขึ้นไป ให้จัดให้มีที่จอดรถความกว้างฝั่งละ 2.40 เมตร

กรณีที่ถนนของโครงการที่เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น มีความกว้างของผิวราจรตั้งแต่ 12.00 เมตรขึ้นไป ไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามวรรคหนึ่ง

3.3.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินอาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550[4]

1) ขนาดที่ดิน

ขนาดที่ดินแปลงย่อย - กรณีเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว จะต้องมีความยาวไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร (เดิม 10.00 เมตร) และกรณีที่ดินพร้อมบ้านแฝด ต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร (เดิม 8.00 เมตร)

2) ปรับปรุงเพิ่มเติมข้อกำหนดในเรื่องระบบการระบายน้ำ เช่น

(1) กรณีมีระบบป้องกันน้ำท่วมแบบ Polder System กำหนดความสูงและลักษณะของคันกั้นน้ำถาวร

---

[4] สมาคมสถาปนิกสยาม, “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินอาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550” [ออนไลน์], 20 กุมภาพันธ์ 2556. แหล่งที่มา : http://www.asa.or.th/?q=node/322

(2) กำหนดว่าคุณภาพน้ำทิ้งที่ระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง ต้องเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งฉบับล่าสุดของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่ง แวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร

(3) กำหนดเกณฑ์การคำนวณปริมาณน้ำท่า (Runoff) ของระบบการระบายน้ำ

(4) กำหนดวิธีการคำนวณขีดความสามารถการระบายน้ำของท่อระบายน้ำ

(5) บ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำที่บรรจบกับระบบระบายน้ำสาธารณะหรือแหล่งรองรับน้ำสาธารณะ ให้มีประตูน้ำ

(6) บ่อผันน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะต้องจัดให้มีตะแกรงดักขยะ

(7) รายการคำนวณระบบการระบายน้ำ มีรายการเพิ่มเติมที่ต้องนำเสนอด้วย ได้แก่ กราฟน้ำฝนออกแบบ, สูตรที่ใช้คำนวณน้ำฝน - น้ำท่า, สูตรที่ใช้คำนวณชลศาสตร์การไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ, ความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์การไหล, ขนาดของบ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี), แสดงปริมาณน้ำท่าที่ระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะ, ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งของระบบการระบายน้ำ เป็นต้น

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย

กรณีที่ดินจัดสรรต่ำกว่า 100 แปลง อนุโลมให้ใช้มาตรฐาน ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด สำหรับอาคารประเภท ค. มาใช้แทนได้

4) ถนนสาธารณประโยชน์

ถนนสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกของโครงการ ต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร หรือเขตทางไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตรและผิวจราจรต้องไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร

5) ปรับปรุงข้อกำหนดเรื่องถนนปลายตัน

ให้ชัดเจนและเหมาะสมขึ้น จากเดิมกำหนดเพียงว่าให้มีที่กลับรถทุกๆ ระยะไม่เกิน 100 เมตรกับที่ปลายถนน ทำให้ถนนที่ยาวเกิน 100 เมตร ไม่มาก จะต้องมีที่กลับรถถึง 2 แห่ง ในข้อกำหนดใหม่ กำหนดว่า ถ้าเศษของ 100 เมตร หากไม่ถึง 50 เมตร ก็สามารถทำที่กลับรถที่ปลายเพียงตำแหน่งเดียวก็ได้

6) ปรับปรุงมาตรฐานที่กลับรถ

กรณีเป็นวงเวียน ผิวจราจรต้องกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร (เดิม 4.00 เมตร), กรณีเป็นรูปตัว T หรือตัว Y เฉพาะที่จัดทำที่บริเวณปลายตัน ให้มีความยาวของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร (เดิม 5.00 เมตร ทุกกรณี)

7) ทางเดินและทางเท้า

เฉพาะส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้าสุทธิที่กำหนดไว้ ให้ใช้เพื่อสัญจรเท่านั้น ห้ามใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวก

8) สวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นในเรื่องที่ตั้ง ขนาด และรูปทรงว่าให้เหมาะสมสะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์ และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร นอกจากนั้นยังกำหนดให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการด้านภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา จะต้องปลอดจากภาระผูกพันและการรอนสิทธิใดๆ

9) โรงเรียนอนุบาล

กรณีโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล <u>กำหนดเพิ่มว่า ต้องจัดทำให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปี</u>

3.4 สรุปกฎหมายช่วงการประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

3.4.1 ขนาดแปลงที่ดิน ช่วงหลังพ.ร.บ.จัดสรรที่ดินปี 2543 ข้อกำหนดที่ออกมาได้แก่ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพ พ.ศ.2544 และ พ.ศ.2550 มีการปรับปรุงให้ขนาดที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวมีขนาดเท่ากัน ด้านขนาดพื้นที่มีการกำหนดขนาดพื้นที่ขั้นต่ำนอกเหนือจากความกว้างความยาวด้วย ขนาดที่ดินความกว้าง ความยาวและพื้นที่ปรับให้น้อยลงกว่าข้อกำหนดจัดสรรปี 2535 ขยายให้ยาวขึ้นอีกเล็กน้อยได้ปี 2550 (ขนาดพื้นที่เท่าปี 2544) ส่วนระยะรอบตัวอาคารให้ยึดตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ตารางที่ 3.8 แสดงขนาดแปลงที่ดินของข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงก่อนประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">รูปแบบ</th><th rowspan="3">ขนาด</th><th colspan="6">ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร</th></tr>
<tr><th colspan="2">ช่วง ปว.28</th><th colspan="4">ช่วง พรบ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ .2543</th></tr>
<tr><th colspan="2">2535</th><th colspan="2">2544</th><th colspan="2">2550</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">ที่ดินเปล่า</td><td>ความกว้าง (ม.)</td><td colspan="2">12</td><td colspan="2">10</td><td colspan="2">12</td></tr>
<tr><td>ความยาว (ม.)</td><td colspan="2">20</td><td colspan="2">10</td><td colspan="2">12</td></tr>
<tr><td>ขนาดพื้นที่</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">50</td><td colspan="2">50</td></tr>
<tr><td>ไม่ได้ขนาดกว้างยาวต้องมีพื้นที่ (ตร.ว.)</td><td colspan="2">80</td><td colspan="2">60</td><td colspan="2">60</td></tr>
<tr><td rowspan="8">ที่ดินพร้อมที่อยู่อาศัย</td><td rowspan="4">บ้านเดี่ยว</td><td>ความกว้าง (ม.)</td><td>10</td><td rowspan="4">ตัวอาคารต้องห่างจากที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร</td><td>10</td><td rowspan="4">ตามกฎหมายควบคุมอาคาร</td><td>12</td><td rowspan="4">ตามกฎหมายควบคุมอาคาร</td></tr>
<tr><td>ความยาว (ม)</td><td>10</td><td>10</td><td>12</td></tr>
<tr><td>และมีขนาดพื้นที่ (ตร.ว.)</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td></tr>
<tr><td>ไม่ได้ขนาดกว้างยาวต้องพื้นที่ (ตร.ว.)</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td></tr>
<tr><td rowspan="4">บ้านแฝด</td><td>ความกว้าง (ม.)</td><td>8</td><td rowspan="4">ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากที่ดินด้านหน้าด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร</td><td>8</td><td rowspan="4">ตามกฎหมายควบคุมอาคาร</td><td>9</td><td rowspan="4">ตามกฎหมายควบคุมอาคาร</td></tr>
<tr><td>ความยาว (ม)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>และมีขนาดพื้นที่ (ตร.ว)</td><td>35</td><td>35</td><td>35</td></tr>
<tr><td>ไม่ได้ขนาดกว้างยาวต้องพื้นที่ (ตร.ว.)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

รูปแบบ		ขนาด	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร					
			ช่วงก่อน พ.ร.บ.		ช่วงหลัง พ.ร.บ.			
			2535		2544		2550	
ที่ดินพร้อมที่อยู่อาศัย	บ้านแถว	ความกว้าง (ม.)	4	ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร	4	ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	4	ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
		ความยาว (ม.)	-		-		-	
		และมีขนาดพื้นที่ (ตร.ว.)	16		16		16	
		ไม่ได้ขนาดกว้างยาวต้องพื้นที่ (ตร.ว.)	-		-		-	
ที่ประกอบการพาณิชย์		ความกว้าง (ม.)	4	ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร	4	ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	4	ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
		ความยาว (ม.)	-		-		-	
		และมีขนาดพื้นที่ (ตร.ว.)	16		16		16	

3.4.2 ขนาดถนน

ตารางที่ 3.9 แสดงขนาดถนนในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงหลังประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

รูปแบบ	ขนาดแปลง	ขนาด	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร			
			ก่อน	ช่วงหลัง พ.ร.บ.จัดสรร		
			2535	ขนาดแปลง	2544	2550
ความกว้างหน้าที่ดินติดถนน	ทุกแปลง	ความกว้าง (ม.)	4	ทุกแปลง	4	
ถนนเข้าออกที่ดินแปลงย่อย	ไม่เกิน 100แปลง ไม่เกิน20ไร่	เขตทาง (ม.)	8	ไม่เกิน 99แปลงหรือต่ำกว่า 19ไร่	9	
		ผิวจราจร (ม.)	6		6	
		ทางเท้า (ม.)	1.15		-	
	ไม่เกิน 300 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่	เขตทาง (ม.)	12	100-299 แปลง หรือ19-50ไร่	12	
		ผิวจราจร (ม.)	9		8	
		ทางเท้า (ม.)	1.5		-	
	300 แปลง ขึ้นไป หรือ 50 ไร่ขึ้นไป	เขตทาง (ม.)	16	300-499 แปลง หรือ 50 ถึงไม่เกิน 100ไร่	16	
		ผิวจราจร (ม.)	12		12	
		ทางเท้า (ม.)	2		-	
	เขตทาง (ม.)			500 แปลงขึ้นไป หรือ 100ไร่ขึ้นไป	18	
	ผิวจราจร (ม.)				13	
	เกาะกลาง (ม.)				1	
	ทางเท้า (ม.)				2	

ขนาดถนนในช่วงหลังประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน การปรับเปลี่ยนเกณฑ์ในการแบ่งใหม่โดยใช้ขนาดของพื้นที่และจำนวนแปลงที่ถนนนั้นเข้าถึงเป็นตัวพิจาณาขนาดถนน เข้าสู่แปลงที่ดินและถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการ

มีการระบุขนาดของที่จอดรถในกรณีต่างๆเพิ่มขึ้นด้วย นอกจากนี้มีการกำหนดรายละเอียดของถนนที่ผ่านลำรางสาธารณะประโยชน์และที่กลับรถภายในโครงการให้มีความละเอียดมากกว่าข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี 2535

ตารางที่ 3.10 แสดงขนาดถนนในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงหลังประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

รูปแบบ	**ขนาดแปลง**	**ขนาด**	**ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร**			
			ช่วงแรก	**ช่วงหลัง**		
			2535	**ขนาดแปลง**	**2544**	**2550**
ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวง แผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์	ไม่เกิน 100แปลง ไม่เกิน20ไร่	เขตทาง (ม.)	8	ไม่เกิน 99แปลงหรือ ต่ำกว่า 19ไร่	9	
		ผิวจราจร (ม.)	6		6	
		ทางเท้า (ม.)	1.15		-	
	ไม่เกิน 300 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่	เขตทาง (ม.)	12	100-299 แปลง หรือ19-50ไร่	12	
		ผิวจราจร (ม.)	9		8	
		ทางเท้า (ม.)	1.5		-	
	300 แปลง ขึ้นไป หรือ 50 ไร่ขึ้นไป	เขตทาง (ม.)	16	300-499 แปลง หรือ 50 ถึงไม่เกิน100ไร่	16	
		ผิวจราจร (ม.)	12		12	
		ทางเท้า (ม.)	2		-	
	เขตทาง (ม.)			500 แปลงขึ้นไป หรือ 100ไร่ขึ้นไป	18	
	ผิวจราจร (ม.)				13	
	เกาะกลาง (ม.)				1	
	ทางเท้า (ม.)				2	

ตารางที่ 3.11 แสดงขนาดถนนในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงหลังประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

<table>
<tr><th rowspan="3">รูปแบบ</th><th rowspan="3">ขนาดโครงการ</th><th rowspan="3">ขนาด</th><th colspan="4">กฎหมายจัดสรร</th></tr>
<tr><th>ช่วงแรก</th><th colspan="3">ช่วงหลัง</th></tr>
<tr><th>2535</th><th colspan="2">2544</th><th>2550</th></tr>
<tr><td>ความยาวจากแยกหนึ่งถึงแยกหนึ่ง</td><td rowspan="2">ทุกโครงการ</td><td>ความยาว</td><td colspan="4">ไม่เกิน 300 ม.</td></tr>
<tr><td></td><td>ไม่ควรเป็นแนวตรง</td><td colspan="4">เกิน 600 ม.</td></tr>
<tr><td>ถนนปลายตัน</td><td colspan="2">มีที่กลับรถทุกๆ</td><td colspan="4">100</td></tr>
<tr><td rowspan="7">ขนาดที่จอดรถ</td><td colspan="2" rowspan="5">ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ทุกแปลง 1คัน/1แปลง</td><td rowspan="5">2.5</td><td rowspan="2">จอดตั้งฉาก</td><td>กว้างไม่น้อยกว่า 2.40ม.</td></tr>
<tr><td>ยาวไม่น้อยกว่า 5.00 ม.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">จอดขนานหรือน้อยกว่า 30 องศา</td><td>กว้างไม่น้อยกว่า 2.40ม.</td></tr>
<tr><td>ยาวไม่น้อยกว่า 6.00 ม.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">จอดทำมุม 30องศา30 องศา</td><td>กว้างไม่น้อยกว่า 2.40ม.</td></tr>
<tr><td>ยาวไม่น้อยกว่า 6.00 ม.</td></tr>
<tr><td colspan="2">ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่</td><td>2.5</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">ตลอดความยาว 2 ฝั่งถนนเป็นระยะทาง 50 เมตร นับจากปากทางเข้าออกโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30 ม. ขึ้นไป</td><td>2.5</td><td colspan="2">2.4</td></tr>
<tr><td>เว้นแต่ ถนนโครงการเข้าออก 300แปลงขึ้นไป มีความกว้างของเขตทาง16.00ม ผิวจราจร 12 ม. ทางเท้า2</td><td colspan="2">เว้นแต่ถนนโครงการเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดิน ที่มีความกว้าง 12 ม.ขึ้นไป</td></tr>
</table>

ตารางที่ 3.12 แสดงขนาดถนนในข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงหลังประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

<table>
<tr><th rowspan="3">รูปแบบ</th><th rowspan="3">ขนาด</th><th colspan="4">กฎหมายจัดสรร</th></tr>
<tr><th colspan="2">ช่วงแรก (ก่อน พ.ร.บ.จัดสรร)</th><th colspan="2">ช่วงหลัง (หลัง พ.ร.บ.จัดสรร)</th></tr>
<tr><th colspan="2">2530</th><th>2544</th><th>2550</th></tr>
<tr><td>การปาดมุมถนน</td><td colspan="5">ที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 ม. จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีก ไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 ม.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">ถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม</td></tr>
<tr><td rowspan="4">ถนนที่ผ่านลำรางสาธารณะประโยชน์</td><td>กว้างต่ำกว่า 3 เมตร</td><td>สะพานหรือสะพานท่อหรือท่อลอดโดยมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 100 ซม. และหลังท่อลึกจากผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 ซม.</td><td>น้อยกว่า 2.00 ม.</td><td>ท่อลอด</td><td>ท่อลอด</td></tr>
<tr><td>เกินกว่า 3 เมตร</td><td>ทำสะพาน</td><td>ตั้งแต่2.00 ม. แต่ไม่เกิน 5.00 ม.</td><td>สะพานหรือสะพานท่อ</td><td>สะพานหรือสะพานท่อ</td></tr>
<tr><td colspan="2">-</td><td>ตั้งแต่5.00 แต่ ไม่เกิน 10.00 ม.</td><td>สะพานช่วงเดี่ยว</td><td>สะพานช่วงเดี่ยว</td></tr>
<tr><td colspan="2">-</td><td>มากกว่า 10.00</td><td>สะพาน</td><td>สะพาน</td></tr>
</table>

ตารางที่ 3.13 แสดงขนาดถนนของข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงหลังประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

รูปแบบ	**ขนาด**	**ข้อกำหนดจัดสรร**			
		ช่วงแรก (ก่อน พ.ร.บ.จัดสรร)		**ช่วงหลัง (หลัง พ.ร.บ.จัดสรร)**	
		2530		2544	2550
ที่กลับรถ	กรณี	มาตรฐาน	ผิวจราจร	ผิวจราจร	ผิวจราจร
	วงเวียน	รัศมีความโค้งวัดจากกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 ม.	4.00	4.00	6.00
	รูปตัวที (T)	ความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 ม.	5.00	4.00	ไหล่ 2.5 ม ผิว4.00
	รูปตัวแอล (L)	ความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 ม.	5.00	4.00	4.00 ม. หากทำในซอยตันต้องห่างจากปลายขา 5.00 ม.
	รูปตัววาย (Y)	ความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 ม. มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา	4.00	4.00	4.00 ม. หากทำในซอยตันห่างจากปลายแขน 2.50 ม.
ถนนทางเดียว	จะทำได้ต่อเมื่อมีการแสดงหลักฐานความจำเป็นที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน			-	
ป้ายสัญญาณ	ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียนทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง				

3.4.3 **ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย** ส่วนใหญ่มียังใช้ข้อกำหนดเหมือนช่วงก่อนประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ. 2543 มีการปรุงปรุงข้อกำหนดเล็กน้อยเช่น วัสดุของเท่า และทางเข้าของบ่อตรวจคุณภาพน้ำบริเวณบ่อบำบัดน้ำโสโครกขนาดกว้าง 4 เมตร ได้ยกเลิกไป

ตารางที่ 3.14 แสดงข้อกำหนดการระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียของข้อกำหนดจัดสรรที่ดินช่วงหลังประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

รูปแบบ	**ขนาด**	**ข้อกำหนดจัดสรร**		
		ช่วงแรก (ก่อน พ.ร.บ.จัดสรร)	**ช่วงหลัง (หลัง พ.ร.บ.จัดสรร)**	
		2535	2544	2550
ท่อ	ลักษณะ	เส้นผ่านศก.40 ซม. / ถ้าแยกน้ำเสียจากน้ำฝนเล็กกว่าได้		
	วัสดุ	ทนต่อการเน่าเสีย รับน้ำหนักด้านบนได้	ทนต่อการกัดกร่อน ของน้ำเสียและน้ำฝนได้ /รับน้ำหนักด้านบนได้	
		กำหนดความลาดเอียงขนาด40ซม. 1: 500 ถ้าใหญ่กว่า 1:1000 (ข้อ34.2)		
ขนาดท่อ	บ้านเดียว	1 บ่อต่อ 1 แปลง		
	บ้านแฝด	1 บ่อต่อ 1 แปลง		
บ่อตรวจ	ตำแหน่ง	ทุกจุดที่เป็นทางแยก ทางเชื่อม เปลี่ยนแนว เปลี่ยนขนาดท่อ		
	ระยะทุกๆ	ทุกระยะ 15 ม.		
	อื่นๆ	บ่อตรวจมีขนาดใหญ่เพียงพอ ลงไปลอกได้ (ข้อ34.6)		
ระบบบำบัดน้ำโสโครก	ต้องจัดทำ	ต้องจัดทำก่อนระบายสู่แหล่งน้ำรับน้ำทิ้ง		
		บำบัดจุดเดียว หรือ หลายจุดก็ได้		
		ผ่านการคำนวณ		
	มีทางเข้าถึงบ่อตรวจสภาพน้ำ	กว้าง 4 ม.	-	

3.4.4 **บริการสาธารณะ** ส่วนใหญ่จะคล้ายข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี 2535 แต่มีการปรับปรุงบางประการเช่น สวนสาธารณะกำหนดระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 10 เมตร การแบ่งสวนสาธารณะออกเป็นแปลงย่อยปรับปรุงจายกเว้นแปลงที่ใหญ่เกินว่า 3 ไร่ เหลือเพียงเกิน 1 ไร่ กำหนดขนาดและแปลงที่ตั้งนิติบุคคในผังปรับปรุงเพิ่มเติมหากสร้าง โรงเรียนอนุบาลไม่ได้ให้สร้าง โรงเรียนประเภทอื่นและถ้ายังจัดตั้งไม่ได้ทำบริการสาธารณะอื่นแทน รวมถึงกำหนดเวลาการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลโดยให้จัดสร้างภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตจัดสรร

ตารางที่ 3.15 แสดงบริการสาธารณะในข้อกำหนดสรรที่ดินช่วงหลังประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

<table>
<tr><th rowspan="3">ประเภท</th><th rowspan="3">จำนวนแปลง</th><th rowspan="3">ข้อบังคับ</th><th colspan="3">ข้อกำหนดจัดสรร</th></tr>
<tr><th colspan="2">ช่วงแรก (ก่อน พ.ร.บ.จัดสรร)</th><th>ช่วงหลัง (หลัง พ.ร.บ.จัดสรร)</th></tr>
<tr><th>2535</th><th>2544</th><th>2550</th></tr>
<tr><td rowspan="3">สนามกีฬาหรือสวนสาธารณะสนามเด็กเล่น</td><td rowspan="3">ทุกโครงการ</td><td>กันพื้นที่และจัดทำ</td><td colspan="3">จำนวน 1 แห่งคำนวณจากร้อยละ5ของพื้นที่จัดจำหน่าย</td></tr>
<tr><td>รูปร่าง</td><td>ตั้งศูนย์กลาง / มีรูปร่างเหมาะสม</td><td>รูปร่าง เหมาะสม</td><td>มีรูปร่าง เหมาะสม/มีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 10 เมตร</td></tr>
<tr><td>ไม่อนุญาตให้แบ่งแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่</td><td>เกินกว่า 3 ไร่</td><td colspan="2">เกินกว่า 1 ไร่</td></tr>
<tr><td rowspan="4">โรงเรียนอนุบาล</td><td rowspan="4">500แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกิน 100ไร่</td><td rowspan="2">กันพื้นที่และจัดทำ</td><td colspan="3">จำนวน 1 แห่ง ไม่น้อยกว่า 200 ตร.ว.</td></tr>
<tr><td colspan="3">ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือ ทุกๆ 100 ไร่</td></tr>
<tr><td>กรณีจัดตั้งไม่ได้ให้</td><td>ใช้บริเวณดังกล่าว ทำบริการสาธารณะแทน</td><td colspan="2">สร้าง โรงเรียนประเภทอื่นและถ้ายังจัดตั้งไม่ได้ ทำบริการสาธารณะอื่นแทน</td></tr>
<tr><td colspan="2">-</td><td colspan="2">สร้างภายใน5ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจัดสรร</td></tr>
<tr><td>การเก็บขยะและสิ่งปฏิกูล</td><td colspan="2">แสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะ</td><td colspan="3">เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร</td></tr>
<tr><td rowspan="6">นิติบุคคล</td><td colspan="5">ข้อกำหนดจัดสรร 2550</td></tr>
<tr><td rowspan="6">จัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้ง</td><td colspan="3" rowspan="2">ที่ดินเปล่า</td><td>เนื้อที่ไม่น้อยกว่า20 ตร.ว.</td></tr>
<tr><td>กว้างไม่น้อยกว่า 8 ม. ยาวไม่น้อยกว่า 10 ม.</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">ที่ดินพร้อมอาคาร</td><td>เนื้อที่ไม่น้อยกว่า16 ตร.ว.</td></tr>
<tr><td>กว้างไม่น้อยกว่า 8 ม.</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">พื้นที่อื่นๆ</td><td>เนื้อที่ไม่น้อยกว่า64ตร.ว.</td></tr>
<tr><td>ตั้งอยู่ในแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรร</td></tr>
</table>

3.5 สรุปการเปลี่ยนแปลงกฎหมายจัดสรรที่ดิน

การศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินในอดีตถึงปัจจุบันพบว่าข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประกาศใช้ในแต่ละช่วงมีการปรับปรุงให้กฎหมายมีความละเอียดในแต่ละหมวดมากเพิ่มขึ้นโดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 เป็นจุดหัวเลี้ยวหัวต่อที่สำคัญ

3.5.1 ขนาดที่ดิน

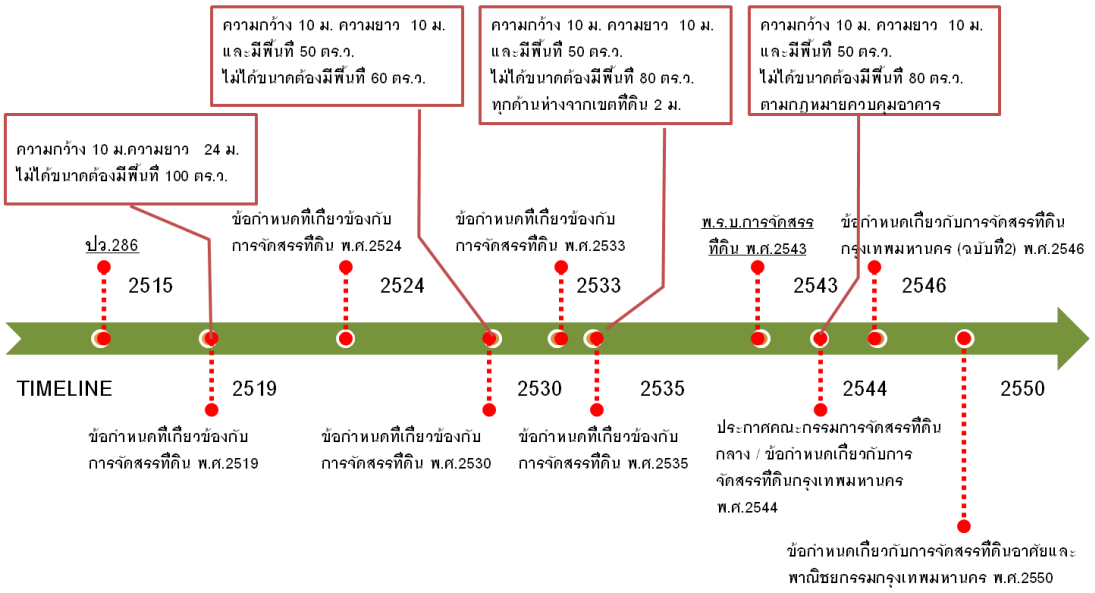
1) ขนาดที่ดินเปล่า

- ขนาดพื้นที่ ความยาวลดลง จนปัจจุบันเกือบเท่าขนาดที่ดินพร้อมบ้าน
- มีการปรับเปลี่ยนการจาก ความกว้างและความยาว เป็น ความกว้างหรือความยาว และกำหนดพื้นที่ขั้นต่ำไว้ด้วย (ในอดีตไม่มี)

2) ขนาดที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว

- ขนาดลดลงจากในอดีตเกือบ 1 เท่าตัว จาก ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2524 ที่ 100 ตร.วา ปัจจุบันข้อกำหนดจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 มีขนาดบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินไม่น้อยกว่าน้อย 60 ตร.วา
- มีการปรับเปลี่ยนการจากกำหนด ความกว้างและความยาว ทั้งสองอย่างเป็นกำหนดความกว้างหรือความยาวแทนและกำหนดพื้นที่ขั้นต่ำไว้ด้วย (ในอดีตไม่มี) รวมถึงกำหนดขนาดพื้นที่เพิ่มเติมหากไม่ได้ขนาดทั้งสองอย่าง

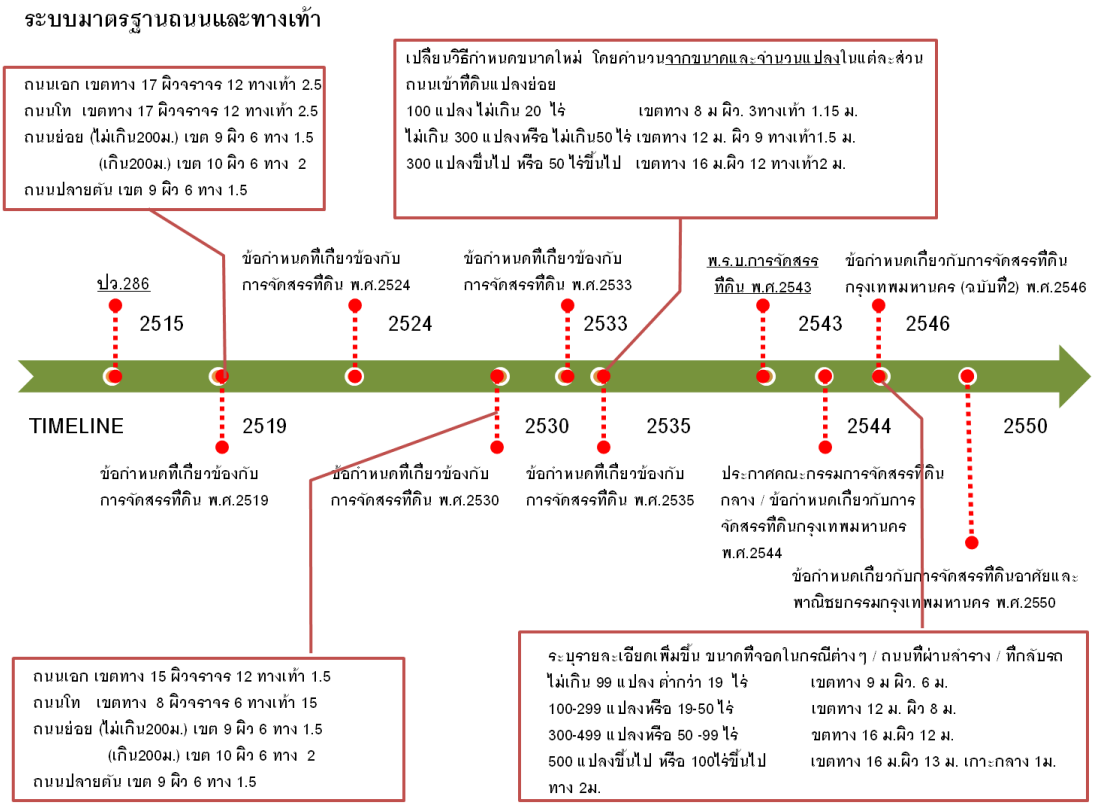
ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน (บ้านเดี่ยว)



แผนภาพที่ 3.2 แสดงการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านขนาดที่ดินของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

3.5.2 ขนาด ความกว้างถนน

- ส่วนใหญ่จะเป็นการปรับปรุงกฎหมายให้ละเอียดและครอบคลุมมากขึ้น
- เมื่อก่อนมีกำหนดขนาดทางเท้าไว้ ทุกถนน ปัจจุบันทางเท้าโครงการย้ายไปอยู่เฉพาะโครงการขนาดใหญ่ 500 แปลงขึ้นไป และมีขนาดเล็กลง แต่มีการระบุไว้ในถนนที่เข้าสู่แปลงย่อยเหมือนเดิม
- มีการระบุขนาดเกาะกลางเพิ่มขึ้นมาในโครงการขนาดใหญ่
- ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า มีขนาดความกว้างลดลง 2.50 เมตร เป็น 2.4 เมตร
- วงเวียนขยายขนาดขึ้น
- สะพานแบ่งละเอียดมากขึ้น แยกตามความยาวของลำราง
- กำหนดขนาดถนนตามขนาดของแปลงโครงการ

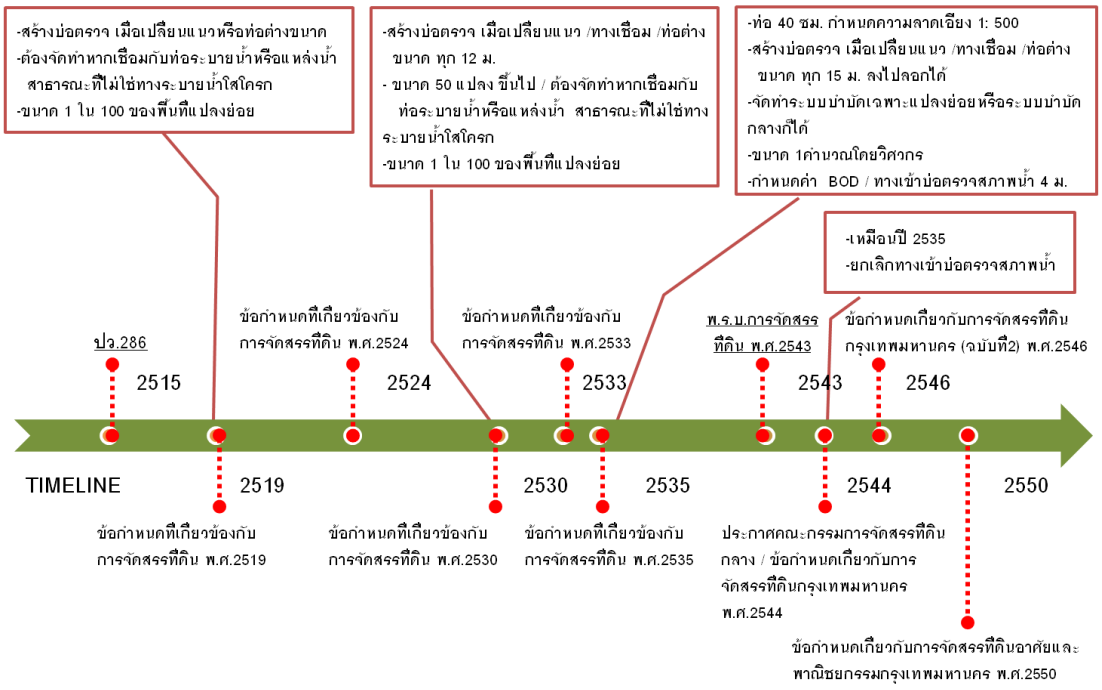


แผนภาพที่ 3.3 แสดงลำดับการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านขนาดที่ดินของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

3.5.3 ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย

- ขนาดท่อใหญ่ขึ้นเล็กน้อยจากในอดีตที่มีขนาด 30 ซม. เปลี่ยนแปลงมีขนาดท่ออยู่ที่ 40 ซม.ในข้อกำหนดปัจจุบัน
- ช่วงหลังมีการระบุว่าขนาดบ่อตรวจ ลงไปขุดลอด ได้
- แนวบ่อตรวจทุกๆระยะ 12 เมตร ปัจจุบัน ระยะบ่อตรวจอยู่ที่ทุกๆ 15 เมตร
- เปลี่ยนแนว หรือ เปลี่ยนขนาดท่อต้องมีบ่อตรวจ ปัจจุบันเพิ่มเปลี่ยนแนว ขนาดท่อ ทางแยก ทางเชื่อม ต้องจัดทำบ่อตรวจ
- ปัจจุบันใช้ระบบ slope
- ขนาดของบ่อบำบัด เมื่อก่อน 1 ใน 100 ส่วนของแปลงที่ดินย่อย ปัจจุบันมาจากการจำนวนตามหลักวิศวกรรม แยกคิดปริมาณ น้ำฝน น้ำเสีย

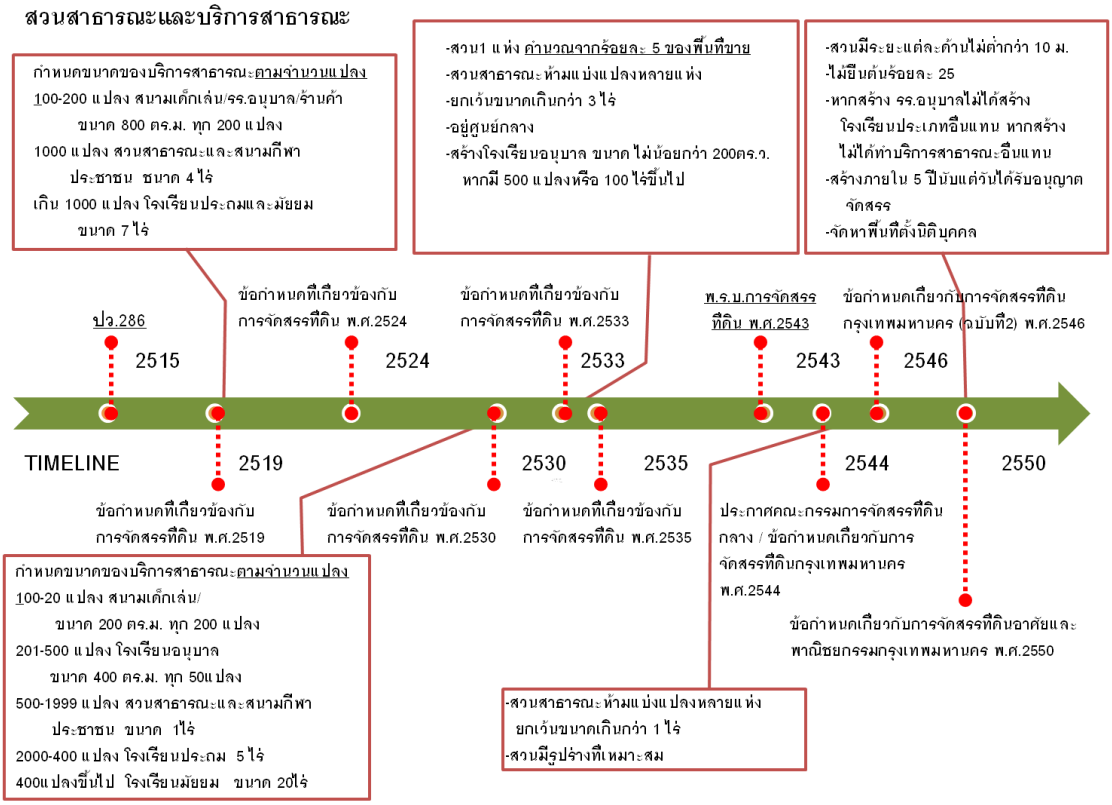
ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย



แผนภาพที่ 3.4 แสดงลำดับการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านระบบระบายน้ำและบำบัดเสียของกฎหมายจัดสรรที่ดิน

3.5.4 สวนสาธารณะและบริการสาธารณะ

- เมื่อก่อนมีการกำหนดให้สร้างร้านค้า 400 ตร.ม. ภายในโครงการ ปัจจุบันยกเลิกไป
- บางช่วงมีการกำหนดการสร้างโรงเรียนในโครงการ ตั้งแต่โรงเรียนอนุบาล ประถมและมัธยม โดยใช้เกณฑ์จำนวนแปลงโครงการเป็นตัวกำหนด
- สมัยก่อน สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะและสนามกีฬา โรงเรียน ปัจจุบัน สวนสาธารณะและสนามกีฬา โรงเรียน มาก่อน บริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่นหายไป
- ช่วงแรกเป็นการกำหนดขนาด ของสาธารณูปโภคที่แน่นอน (แบบ Fixed) เปลี่ยนไปเป็นการกำหนดร้อยละของพื้นที่ขายแทนภายหลังข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ.2535
- ภายมีการระบุเพิ่มเติมว่าสวนสาธารณะที่สร้าง ตั้งสร้างตรงกลางของโครงการ และมีรูปร่างเหมาะสม
- ระบุเพิ่ม ห้ามแบ่งหลายแปลงยกเว้นเกินแปลงละ 3 ไร่ ภายหลังลดเหลือ 1 ไร่
- กำหนดขนาดที่ดิน/ขนาดอาคารนิติบุคคล



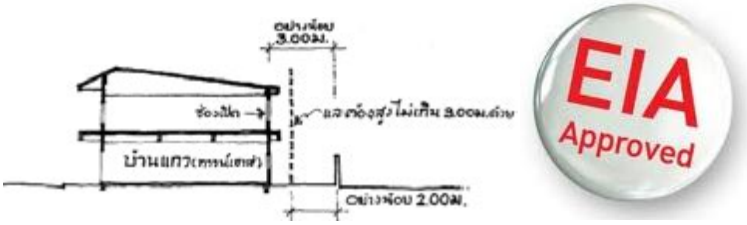
แผนภาพที่ 3.5 แสดงลำดับการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดด้านสวนสาธารณะและบริการสาธารณะของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

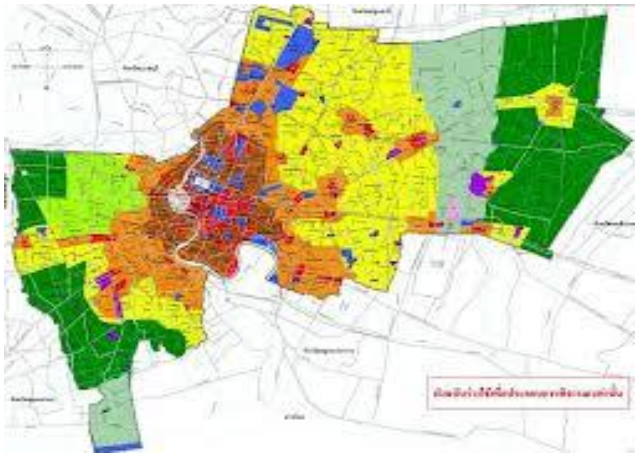
3.5.5 กฎหมายอื่น ๆ ที่มีผลต่อการวางผังโครงการ

พระราชบัญญัติผังเมือง เป็นกฎหมายและข้อกำหนดเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาตัวเมืองมีความเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ในอนาคต ว่าจะสามารถสร้างหรือพัฒนาโครงการประเภทใดได้บ้าง เพราะกฎหมายที่กำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใดๆ ไม่ว่ากิจการนั้นจะกระทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน มีกำหนดพื้นที่ในการเพื่อการพัฒนา พื้นที่ห้ามก่อสร้างต่างๆ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม การขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม รวมถึง FAR และ OSR ของที่ดิน โดยที่กฎหมายแต่ละฉบับอายุ 5 ปี

พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชย์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรร ขนาดโครงการ 100 ไร่ หรือ 500 แปลงขึ้นไปต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (E.I.A.) เสนอในขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายข้อกำหนดที่ควบคุมขนาดอาคาร ขนาดแต่ห้อง ช่องเปิด และระยะถอยร่นของอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการจัดสรร เกี่ยวข้องกับขนาดของตัวบ้านและตัวอาคารที่สร้างภายในโครงการ





แผนภาพที่ 3.6 แสดงกฎหมายอื่นๆ ที่มีผลต่อการออกแบบผังโครงการ

3.6 ประโยชน์ของกฎหมายจัดสรรที่ดิน

ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ ในการจัดทำแผงผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์ ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการ หรือบางประการคือ[5]

- ขนาดความกว้าง และความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุด ของที่ดินแปลงย่อย ที่จะจัดสรรได้
- ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดิน และทางเท้าใน ที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนสายนอกที่ดินจัดสรร
- ระบบการระบายน้ำ
- ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ตามที่จำเป็น

ดังนั้นสรุปได้ว่ากฎหมายจัดสรรที่ดินที่เริ่มประกาศใช้มามาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2515 ถึงปัจจุบัน และเป็นข้อกำหนดในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์แก่ลูกบ้านที่ซื้อโครงการหมู่บ้านให้มีความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตที่ดีในระยะยาว รวมถึงเป็นมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับผู้ประกอบการและผู้ออกแบบวางผังโครงการประกอบด้วย

1.แบ่งมาตรฐานโครงการ ตามจำนวนแปลงหรือขนาดที่ดิน

2.มาตรฐานถนน ขนาดเขตทาง ขนาดผิวจราจร เข้าสู่โครงการ และเข้าสู่ที่ดินจัดสรร

3.ระบบไฟฟ้า ระบบประปา เข้าสู่โครงการและที่ดินทุกแปลง

4.ระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย

5.พื้นที่ส่วนกลาง สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และที่ตั้งนิติบุคล

6.โรงเรียนอนุบาล

7.กำหนดเงินค้ำประกันสาธารณูปโภค

8.การจัดตั้งนิติบุคคล

จะเห็นได้ว่าสิ่งที่กฎหมายระบุบกำหนดให้เกิดขึ้นทั้งหมดนี้มีความเกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ กำหนดขนาด ระยะ เนื้อที่และมาตรฐานในสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแต่ละโครงการ

---

[5]นิสิตคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, **กฎหมายอ่านง่าย** [ออนไลน์], 20 ตุลาคม 2555 แหล่งที่มา : http://winyou.asia/easy-law/easy-law71.htm

บทที่ 4
วิธีดำเนินการวิจัยและการคัดเลือกกรณีศึกษา

4.1 วิธีดำเนินการวิจัย

4.1.1 ศึกษาและเก็บข้อมูลเบื้องต้น

1) ทำการรวบรวมข้อมูลด้านทุติยภูมิ

<u>จากกฎหมาย</u> ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบวางผังโครงการเช่น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปว.286) พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร มาตรฐานที่พักอาศัย หรืออื่นๆที่เกี่ยวข้อง

<u>จากเอกสาร/ข้อมูล</u> ของผู้ประกอบการรวมถึงการเก็บรวมรวมข้อมูลจาก เอกสาร หนังสือ วารสาร และสิ่งพิมพ์ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

<u>จากงานวิจัย/ทฤษฎี</u> ศึกษางานวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ที่มีเนื้อหาของงานวิจัยใกล้เคียงกับหัวข้อที่ทำการศึกษาวิจัยเพื่อที่จะขยายองค์ความรู้ให้เพิ่มขึ้นโดยไม่ไปซ้ำซ้อนกับงานวิจัยที่ผ่านมา

4.1.2 ออกแบบเครื่องมือวิจัย

1) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

<u>กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</u> ประกอบด้วย เกี่ยวข้องกับการออกแบบวางผังโครงการตั้งแต่มีโครงการจัดสรร เช่น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปว.286), พ.ร.บ. ความคุมอาคาร, ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร, มาตรฐานที่พักอาศัย, ข้อกำหนดต่างๆ หรืออื่นๆที่เกี่ยวข้อง

<u>ผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร</u> ประกอบด้วย ผังโครงการหมู่บ้านของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จำนวน11โครงการได้แก่ หมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ, หมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1, หมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 2, หมู่บ้านสัมมากร นิมิตใหม่, หมู่บ้านสัมมากร คลอง 2, หมู่บ้านสัมมากร คลอง 7, หมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์, หมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์, หมู่บ้านสัมมากร รามคำแหง, หมู่บ้านสัมมากร Aqua Divina, หมู่บ้านสัมมากร Flora Divina

<u>ผู้ประกอบการหรือตัวแทน</u> ประกอบด้วย ฝ่ายออกแบบ, ฝ่ายก่อสร้าง, ฝ่ายการตลาด, ฝ่ายขาย, ฝ่ายการเงิน, ฝ่ายบริหาร

เมื่อศึกษาข้อมูลขั้นต้นแล้วจะทำการออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเพื่อเก็บข้อมูล ได้แก่

- แบบบันทึกข้อมูล
- แบบสัมภาษณ์

4.1.3 **เก็บข้อมูล**

ทำการรวมรวมข้อมูลปฐมภูมิ

<u>จากการสำรวจและถ่ายรูป</u> ลงพื้นที่โครงการสำรวจเบื้องต้นและถ่ายรูปภายในโครงการ

<u>จากการสัมภาษณ์</u> ทำการสัมภาษณ์ผู้ออกแบบและผู้ประกอบการหรือฝ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องถึงแนวคิด ทฤษฎีที่ใช้ในการออกแบบ ข้อจำกัดด้านต่างๆ ในการออกแบบวางผังและพัฒนาโครงการ

4.1.4 **การวิเคราะห์ข้อมูล**

วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและแนวความคิดการวางผังการออกแบบของวางผังโครงการโดยอาศัยทฤษฎี งานวิจัยหรือแนวความคิดที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์

1) **สรุปผลการวิจัย**

โดยนำผลที่ทำการศึกษาทั้งจากเอกสาร การสัมภาษณ์ มาวิเคราะห์ผล โดยพิจาณาความสอดคล้องของเหตุผล เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

2) **ข้อเสนอแนะงานวิจัย**

นำผลการวิจัยมาเสนอแนะแก่ผู้ประกอบการ ผู้ออกแบบ ภาครัฐ หรือเสนอแนะหัวข้อการวิจัยที่ขาดเหลือเพิ่มเติมแก่ผู้วิจัยการวิจัยครั้งต่อไป

4.2 เครื่องมือในการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงเอกสาร (Document Research) เกี่ยวกับการวางผังโครงการ ต้องใช้เอกสารต่างๆ ผังโครงการ ผังจัดสรร และแบบแปลน ในการวิเคราะห์และเปรียบเทียบ

การศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการเลือกใช้การสำรวจ อาศัยแบบบันทึกข้อมูลและอาศัยการถ่ายรูปประกอบการสำรวจ

การศึกษาถึงแนวคิดและทฤษฎีในการออกแบบของผู้วางผังโครงการและผู้ประกอบการ เลือกใช้ การสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ดังนั้นจะต้องมีการกำหนดประเด็นหลักในการสัมภาษณ์ โดยกำหนดจากกรอบแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และใช้ผังโครงการ ผังจัดสรร และแบบแปลน ประกอบการสัมภาษณ์

4.3 **คัดเลือกกรณีศึกษา**

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ก่อตั้งเมื่อในปี 2513 โดยเริ่มดำเนินโครงการแรก ในปี พ.ศ. 2516 ถึงปัจจุบันอายุร่วม 40 ปี ซึ่งมีอายุใกล้เคียงกับกิจการบ้านจัดสรรในประเทศไทย และใกล้เคียงกับอายุข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและที่สำคัญไม่น้อยไปกว่านั้นคือเป็นบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลำดับที่ 2 ของประเทศไทยในโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ โดยปัจจุบันมีโครงการที่ดำเนินการรวมทั้งสิ้น 11 โครงการ ได้แก่

1.โครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

2.โครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1

3.โครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 2

4.โครงการหมู่บ้านสัมมากร นิมิตใหม่

5.โครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 2

6.โครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

7.โครงการหมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์,

8.โครงการหมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์

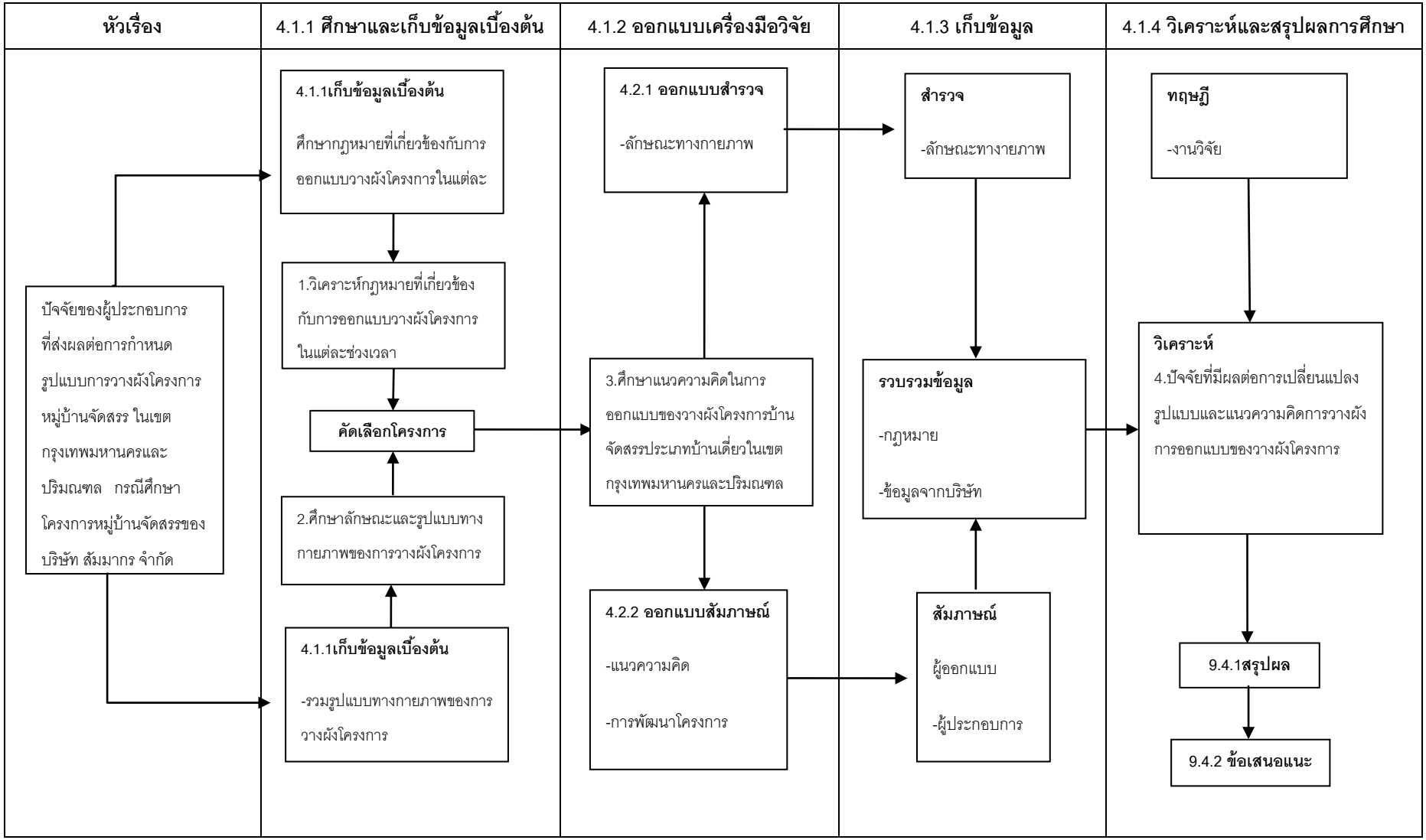
9.โครงการหมู่บ้านสัมมากร รามคำแหง

10.โครงการหมู่บ้านสัมมากร Aqua Divina

11.โครงการหมู่บ้านสัมมากร Flora Divina

โดยการคัดเลือกโครงการที่จะศึกษานั้น ช่วงแรกจะเก็บข้อมูลเบื้องต้นจะของโครงการทั้งหมดก่อน และเมื่อวิเคราะห์กฎหมายเสร็จสิ้นแล้วจึงจะใช้ลำดับช่วงเวลาที่เกิดกฎหมายจัดสรรฉบับต่างๆกับลำดับยื่นขออนุญาตของโครงการมาซ้อนทับและคัดเลือกอีกครั้งหนึ่ง ดังที่จะกล่าวในบทต่อไป

ตารางที่ 4.1 แสดงระเบียบวิธีวิจัย



บทที่ 5
ผลการศึกษา

จากการศึกษาผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่เริ่มตั้งแต่เริ่มต้นเมื่อปี พ.ศ.2516 จนถึงปัจจุบัน ปี พ.ศ.2556 พบว่าบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ออกแบบผังโครงการทั้งหมด 11 โครงการซึ่งผู้วิจัยได้ทำการศึกษา

1.กฎหมายจัดสรรที่เกี่ยวข้อง[1]

2.ผังจัดสรรโครงการของโครงการของ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ทุกโครงการ

3.แนวคิดและนโยบายที่เกี่ยวข้องของผู้ประกอบการ

หลังจากได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลของกฎหมายจัดสรรและผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) แล้ว จึงทำการสัมภาษณ์ ตัวแทนฝ่ายและผู้ประกอบการเพื่อวิเคราะห์ผังโครงการตามหัวข้อการศึกษา โดยสามารถแบ่งช่วงเวลาของโครงการตามกฎหมายได้ดังนี้

- **ช่วงที่ 1** ช่วงปี พ.ศ. 2516 – 2529 จำนวน 1 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ
- **ช่วงที่ 2** ช่วงปี พ.ศ. 2530 – 2534 จำนวน 1 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1
- **ช่วงที่ 3** ช่วงปี พ.ศ. 2535 – 2542 จำนวน 4 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร นิมิตใหม่, สัมมากร รังสิต คลอง2, สัมมากร รังสิต คลอง 7
- **ช่วงที่ 4** ช่วงปี พ.ศ. 2544 - 2549 จำนวน 3 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 2, สัมมากร นครอินทร์,สัมมากร ราชพฤกษ์ และสัมมากร Flora Divina
- **ช่วงที่ 5** ช่วงปี พ.ศ. 2550 – 2556 จำนวน 2 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร Aqua Divina

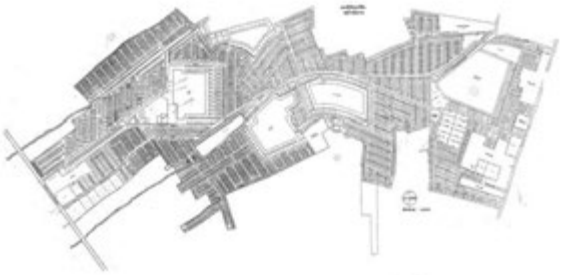
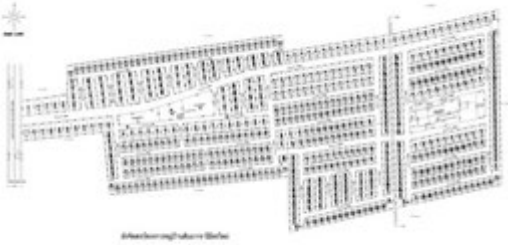
จากนั้นผู้วิจัยจึงทำการคัดเลือกโครงการในแต่ช่วงเวลาของกฎหมายและวิเคราะห์ผังโครงการใน 5 ช่วงที่กล่าวมาขึ้นต้นเพื่อวิเคราะห์ลักษณะและพัฒนาการของผังโครงการอันเป็นผลจากปัจจัยในด้านต่างๆ และแบ่งผังโครงการออกตามเกณฑ์และพัฒนาการเพื่อสรุปช่วงของลักษณะผังโครงการซึ่งจะกล่าวในรายละเอียดต่อไป

[1] ดังที่กล่าวมาใน บทที่ 3

5.1 ลำดับโครงการหมู่บ้านของ บริษัทสัมมากรจำกัด (มหาชน)[2]

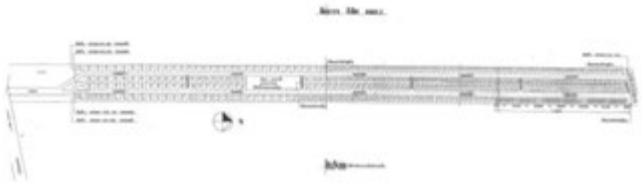
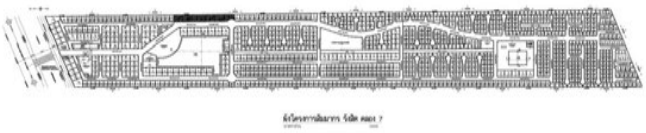
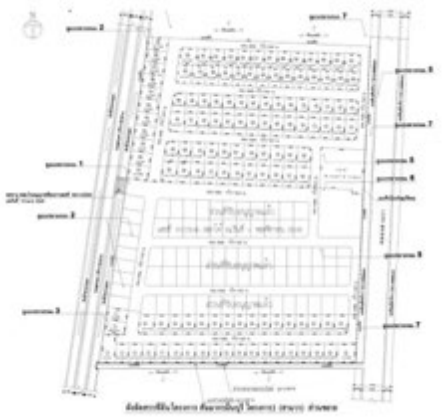
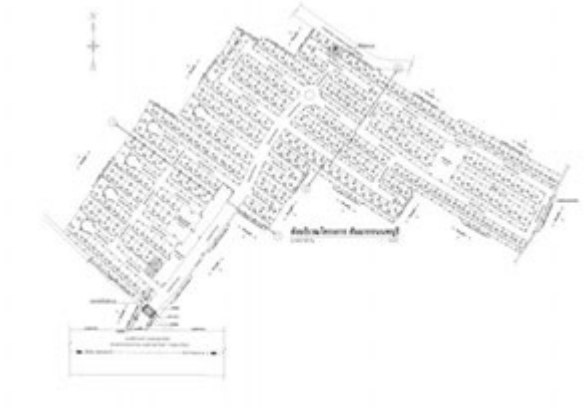
ตั้งแต่ในปีพ.ศ. 2516 จนถึงปัจจุบัน บริษัท สัมมากรจำกัด (มหาชน) มีผังโครงการที่เปิดโครงการขายทั้งหมด 11 โครงการดังนี้

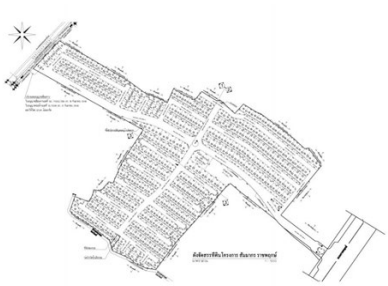
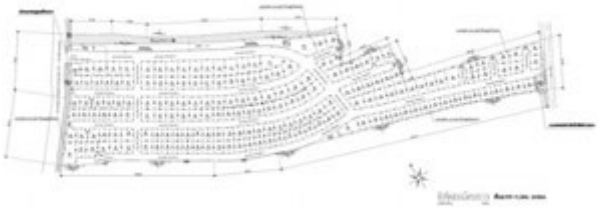
ตาราง 5.1 แสดงลำดับโครงการและปีที่เปิดขายโครงการหมู่บ้านสัมมากร[3]

ลำดับ	โครงการสัมมากร	ผังโครงการ	ปีที่เปิดขาย
1	บางกะปิ		2517
2	มีนบุรี 1		2535
3	นิมิตใหม่		2537

[2] ดูรายละเอียดแต่ละโครงการในภาคผนวก

[3] สัมภาษณ์ ไข่มุก พราหมณีย์, ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 12 มกราคม 2556.

ลำดับ	โครงการสัมมากร	ผังโครงการ	ปีที่เปิดขาย
4	คลอง 2		2538
5	คลอง 7		2539
6	มีนบุรี 2		2545
7	นครอินทร์		2547

ลำดับ	โครงการสัมมากร	ผังโครงการ	ปีที่เปิดขาย
8	ราชพฤกษ์		2549
9	รามคำแหง**		2551
10	Aqua Divina		2553
11	Flora Divina		2555

5.2 แบ่งตามช่วงระยะเวลาของกฎหมาย

ผู้วิจัยแบ่งผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ออกเป็น 5 ช่วงตามช่วงเวลาของกฎหมายและช่วงเวลาการขออนุญาตจัดสรรของโครงการโดยนำเสนอโครงการจำนวน 11 โครงการ ดังนี้

- **ช่วงที่ 1** ช่วงปี พ.ศ. 2516 – 2529 จำนวน 1 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ
- **ช่วงที่ 2** ช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2534 จำนวน 1 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1
- **ช่วงที่ 3** ช่วงปี พ.ศ. 2535 – 2542 จำนวน 4 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร นิมิตใหม่, สัมมากร รังสิต คลอง2, สัมมากร รังสิต คลอง 7
- **ช่วงที่ 4** ช่วงปี พ.ศ. 2543 - 2549 จำนวน 3 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 2,สัมมากร นครอินทร์, สัมมากร ราชพฤกษ์ และสัมมากร Flora Divina[4]
- **ช่วงที่ 5** ช่วงปี พ.ศ. 2550 – 2556 จำนวน 2 ผัง คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร รามคำแหง[5] และสัมมากร Aqua Divina

ตาราง 5.2 แสดงการแบ่งช่วงเวลาของกฎหมายกับโครงการหมู่บ้านสัมมากร

ช่วง	ช่วงเวลา	กฎหมาย	หมู่บ้านสัมมากร
1	2516 - 2518	ปว. 286 ปี 2516	บางกะปิ
	2519 - 2524	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ปี 2519	
	2525 – 2529	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ปี 2524	
2	2530 – 2534	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ปี 2530	มีนบุรี 1
3	2535 – 2543	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ปี 2535	นิมิตใหม่ คลอง 2 คลอง 7 บางกะปิ (บางส่วน)
4	2544 – 2549	พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี 2544 ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2) ปี 2546 ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน จ.นนทบุรี ปี 2545	มีนบุรี 2 นครอินทร์ ราชพฤกษ์ Flora Divina
5	2550 - 2556	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร ปี 2550	รามคำแหง Aqua Divina

[4] โครงการ สัมมากร Flora Divina เป็นโครงการล่าสุดของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) แต่อยู่ในเขต จ.นนทบุรี

[5] ในการวิเคราะห์นี้ไม่รวมโครงการหมู่บ้านสัมมากร รามคำแหง เนื่องจากเป็นโครงการที่บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ซื้อหมู่บ้านที่ยืนจัดสรรไปแล้วมาทำโครงการต่อ และบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ไม่ได้เป็นผู้ออกแบบวางผังโครงการตั้งแต่แรก

5.2.1 **ช่วงที่** 1

ช่วงเวลา	พ.ศ. 2516 – 2534
กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	ปว. 286 ปี พ.ศ. 2516
	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2519
	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530
ประกอบด้วย 1 โครงการ	โครงการสัมมากร บางกะปิ
นำเสนอผังโครงการ 1 ผัง	โครงการสัมมากร บางกะปิ

1) **โครงการสัมมากร บางกะปิ**

โครงการหมู่บ้านบ้านสัมมากร บางกะปิ เป็นโครงการแรกของ บริษัทสัมมากร จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดขนาดใหญ่และมีระยะเวลาการดำเนินการยาวนาน เนื่องจากในขณะนั้นมีซื้อที่ดินต่อเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2517 ซึ่งเป็นช่วงแรกของบริษัทสัมมากรจำกัด ที่เน้นการพัฒนาที่ดินตามที่ตั้ง ที่มีทำเลดีและราคาเหมาะสม

พื้นที่โครงการพื้นที่โครงการ 1,124-2-58 ไร่ จำนวน 3356 แปลง

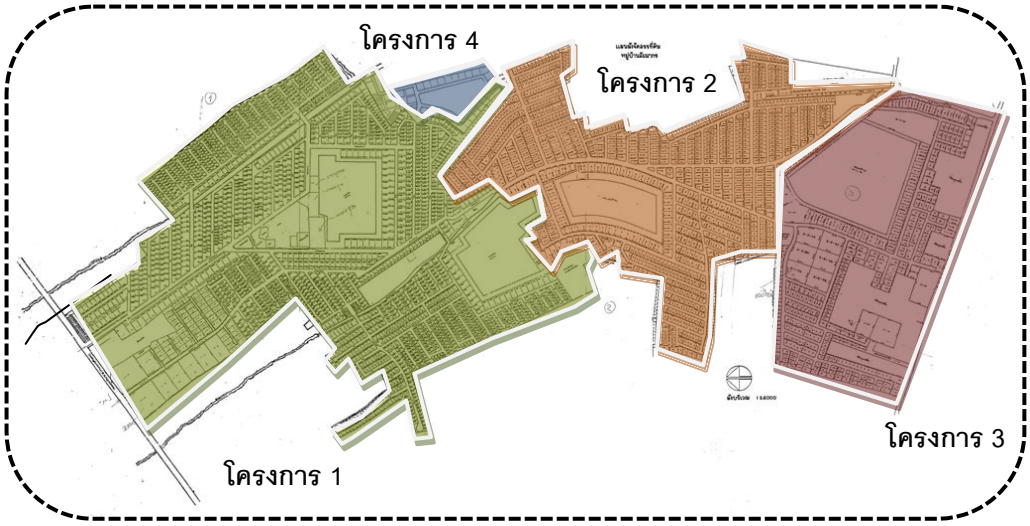
ผู้ออกแบบวางผัง บริษัท สัมมากร จำกัด โดยคุณองอาจ สาตรพันธุ์ และคุณสมชาย เหล่าสกุลวงศ์

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- **สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น** 6 แปลง
- **ถนนภายในโครงการ** มีถนนหลักกว้าง 18 เมตร มีทางเข้าออกบริเวณถนนรามคำแหง 2
- **สโมสร – สนามกีฬา – สระว่ายน้ำ- สนามเทนนิส** 2 แปลง
- **โรงเรียนอนุบาล** 9 แปลง
- **โรงเรียนมัธยม** 1 แปลง คือ โรงเรียนนวมินทราชินูทิศ เตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้า
- **ทะเลสาบขนาดใหญ่** 6 แปลง
- **บำบัดน้ำเสีย** 10 แปลง ปล่อยออกสู่ลำรางสาธารณะภายนอกโครงการ
- **สำนักงานหมู่บ้าน** 1 แปลง
- **ติดตั้งหัวดับเพลิง 17 จุด หัวจ่ายท่อประปา 18 จุด ป้อมยามรักษาการณ์ 29 จุด**
- Pureplace **รามคำแหง** Commumity mall บริเวณด้านหน้าโครงการ
- **ตลาดสัมมากร** อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ
- **โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ สุขาภิบาล 3** อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ

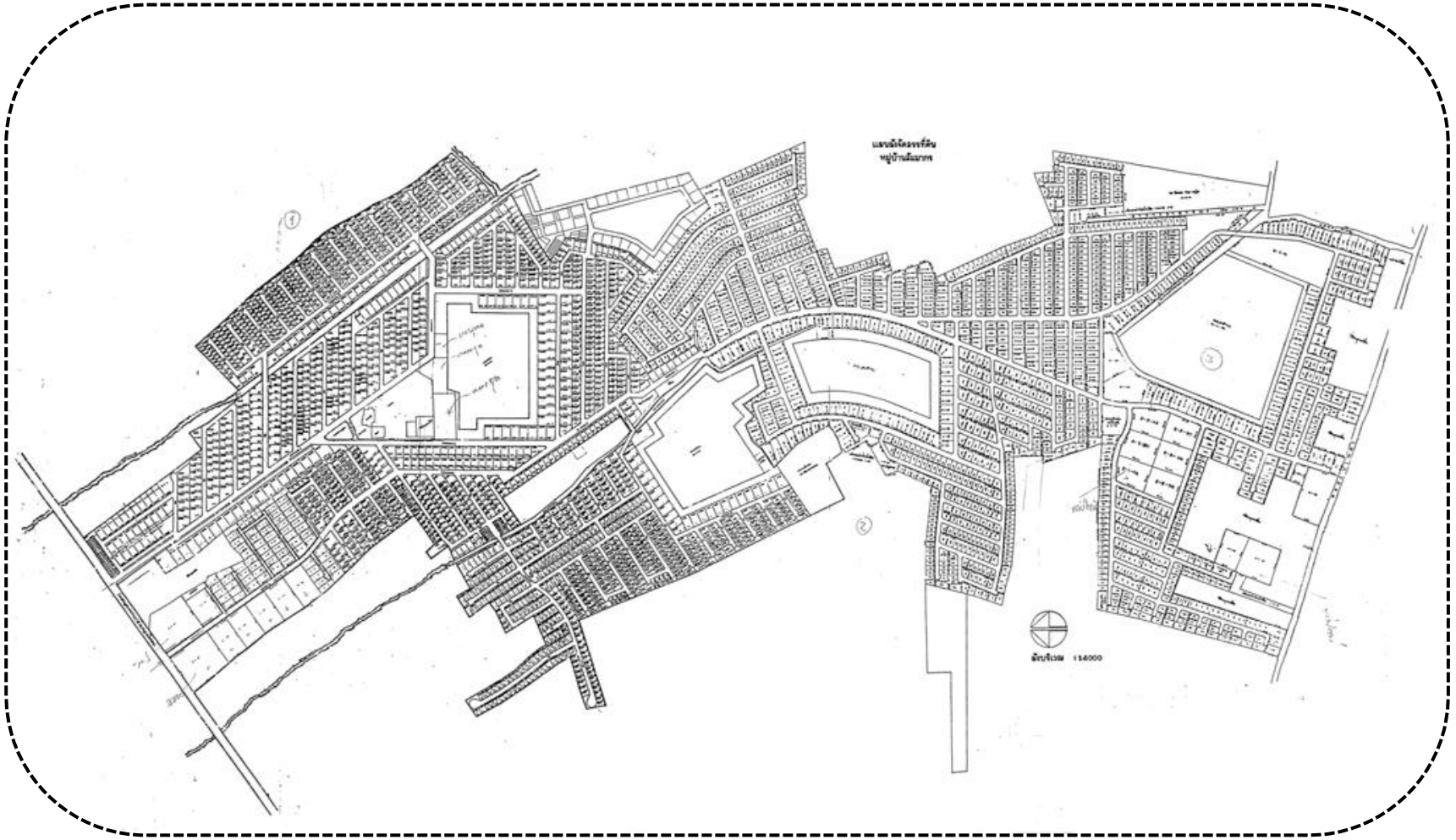
1) วิเคราะห์ผัง

โครงการสัมมากร บางกะปิ เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่แบ่งออกเป็น 4 โครงการ ดังภาพที่ 5.1 โดยมีจุดเด่นของโครงการคือทะเลสาบขนาดใหญ่ภายในโครงการถึง 6 แปลง เนื่องจากเป็นโครงการที่ขายมาเป็นเวลานาน ลักษณะโครงการจึงมีการซื้อที่ดินเพื่อสร้างส่วนขยายออกไปเรื่อยๆ ภายหลัง เมื่อซื้อที่ดินได้จากเจ้าของเดิม ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิมแถวนั้นในแต่ละแปลง ประกอบกับทำเลที่ตั้งโครงการในขณะนั้นอยู่ห่างไกลจากใจกลางเมืองพอสมควร ทำให้สามารถรวบรวมที่ดินได้แปลงใหญ่และมีราคาถูก จึงทำให้ผู้บริหารขณะนั้นมีนโยบายที่จะสร้างสังคมภายในโครงการ โดยขุดทะเลสาบเพื่อถมที่ดินและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการทำให้ประหยัดต้นทุนได้ทางหนึ่ง



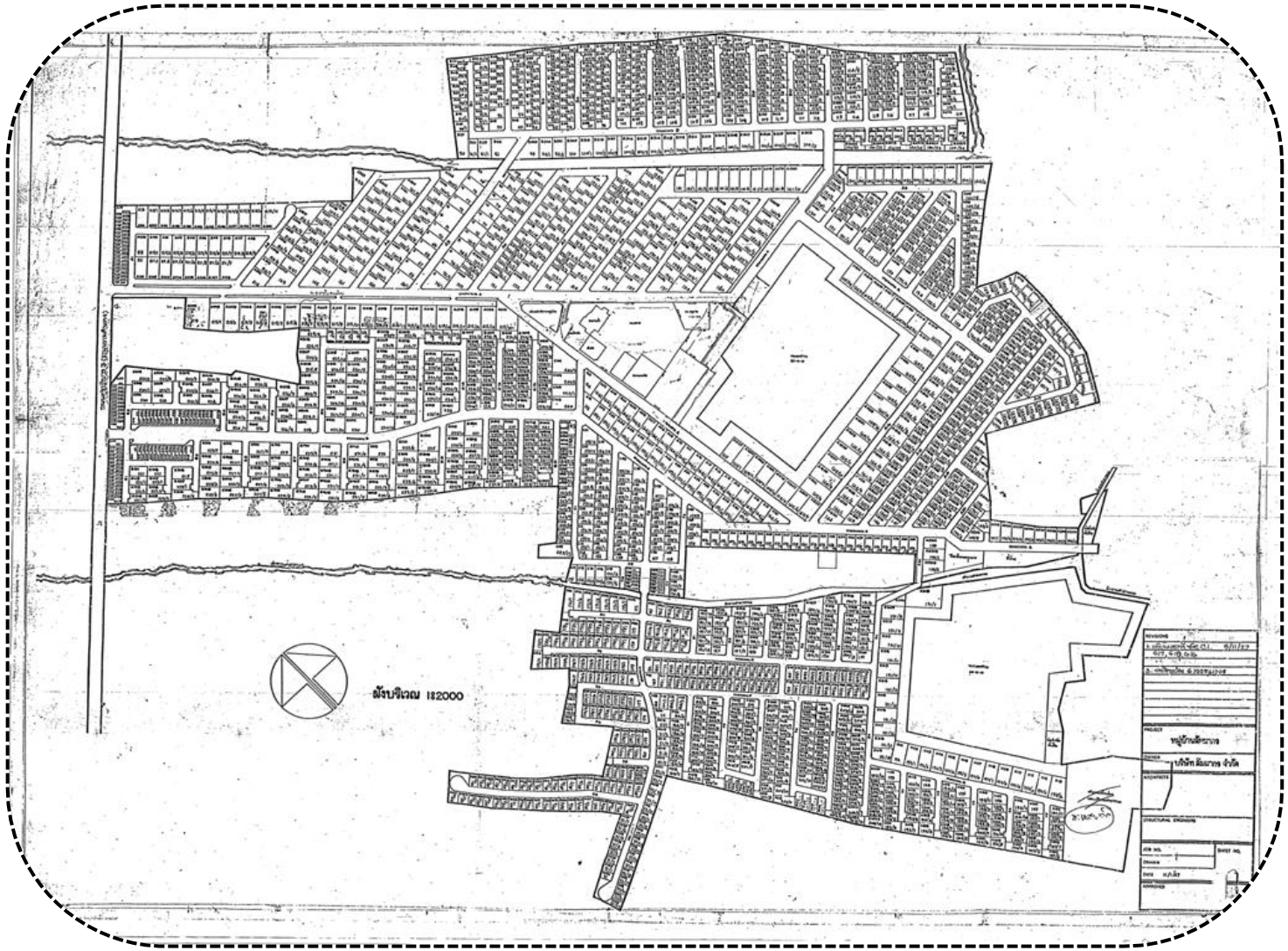
ภาพที่ 5.1 แสดงการแบ่งพื้นที่โครงการเป็น 4 โครงการในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

ด้านการวางผังโครงการประกอบด้วยถนนหลักขนาดใหญ่เข้าสู่ตัวโครงการ 2 สาย ด้านหน้าโครงการเป็นพื้นที่พาณิชย์ ด้านการวางผังตัวอาคารยังไม่คำนึงถึงทิศทางแดดและลมมากนัก ส่วนใหญ่หันหน้าในทิศตะวันออก – ตะวันตกของโครงการซึ่งเป็นด้านที่รับแสงอาทิตย์โดยตรง แต่ก็ไม่มีผลต่อยอดขายเนื่องจากขณะนั้นยังมีบริษัทผู้พัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรน้อย ผู้บริโภคยังไม่มีตัวเลือกในตลาด มากมาย ทำให้ยังขายโครงการได้ง่าย นอกจากนี้ไม่มีการเว้นที่ไว้สำหรับทำซุ้มประตูและป้ายโครงการขนาดใหญ่ ไม่เน้นการออกแบบสโมสรที่หรูหราและขนาดของสโมสร เหมือนโครงการของคู่แข่ง เนื่องจากโครงการขายในระดับราคาถูกในช่วงแรก ต่อมาเปลี่ยนเป็นระดับปานกลางและบริษัทฯ ต้องการลดภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของลูกบ้านใน นอกเหนือจากนี้พื้นที่ในบางแปลงของโครงการ ยังกันไว้เป็นพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคต เช่น ที่ดินบริเวณบริเวณใกล้อาคารสำนักงานหมู่บ้านซึ่งติดกับทะเลสาบที่มีแผนการจะวางผังสร้างเป็นคอนโดมิเนียมและโรงเรียนอนุบาลเพิ่มเติม



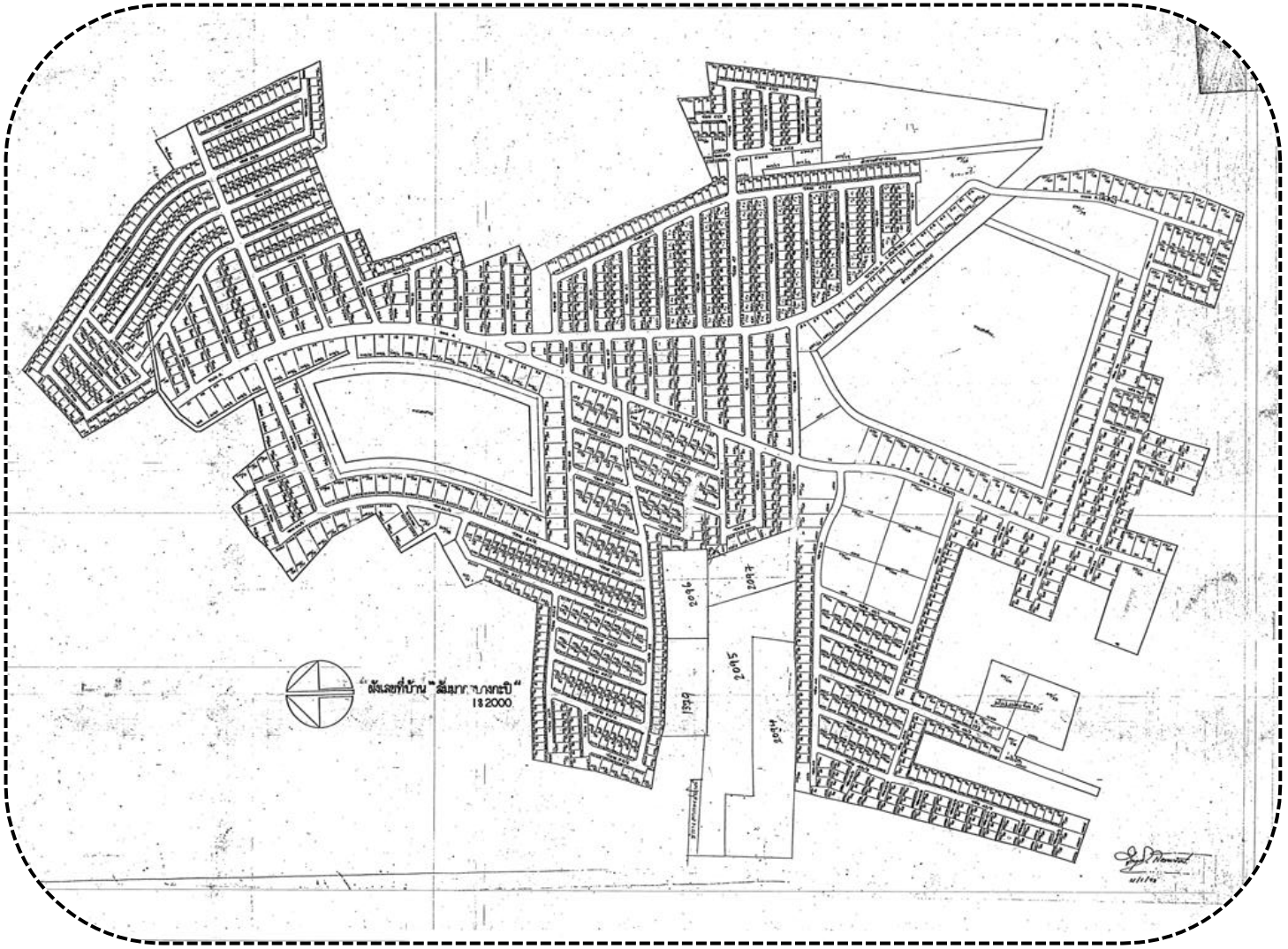
ภาพที่ 5.2 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน สัมมากร บางกะปิ ทุกส่วน

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



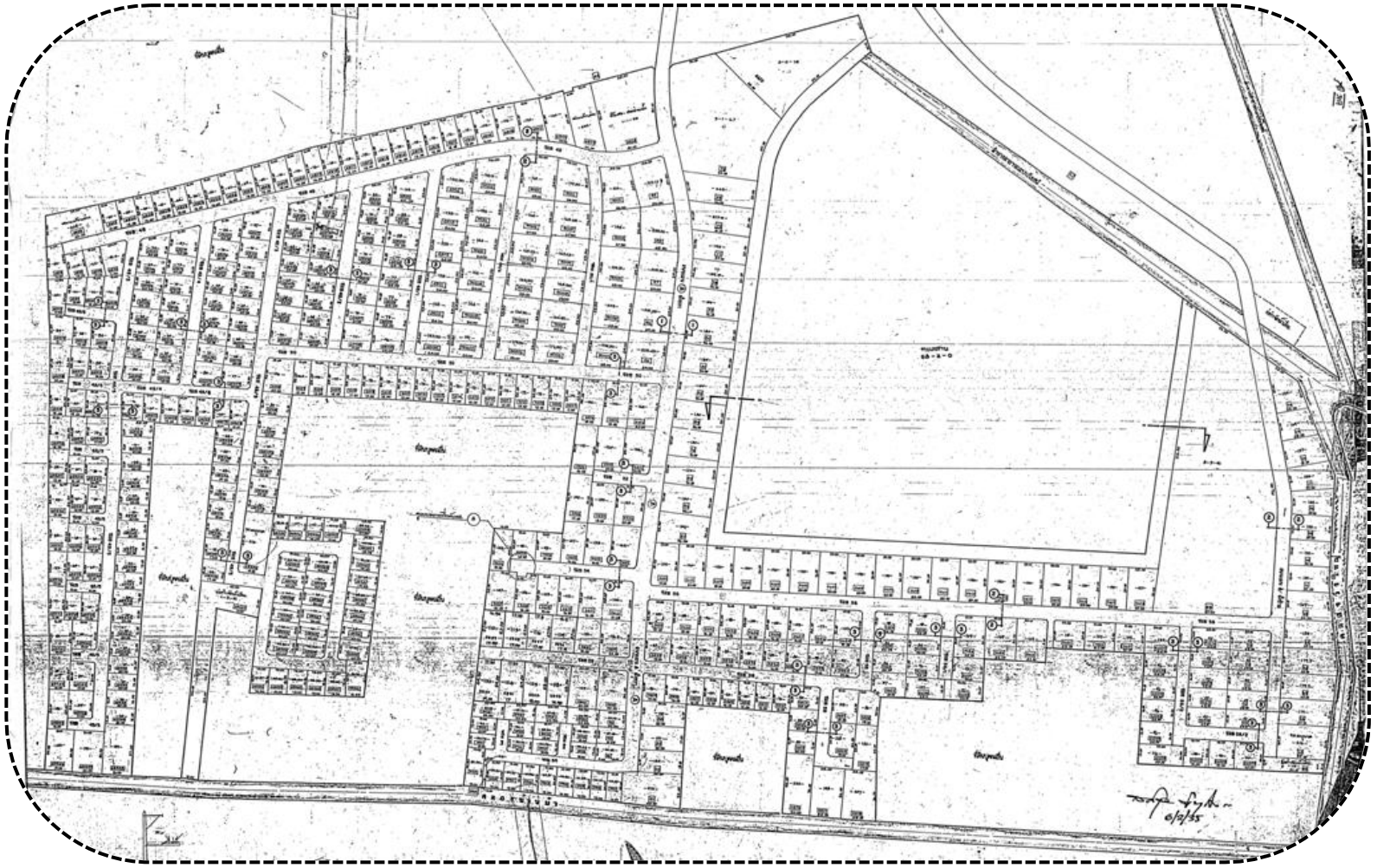
ภาพที่ 5.3 ผังโครงการหมู่บ้าน สัมมากร บางกะปิ โครงการที่ 1

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.4 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน สัมมากร บางกะปิ โครงการที่ 2 และ 3

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.5 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน ส้มมากร บางกะปิ โครงการ 3

ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.6 แสดงป้ายโครงการของหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

ภาพที่ 5.7 แสดงถนนหลักและถนนย่อยภายในโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

ภาพที่ 5.8 แสดงถนนหลักและถนนย่อยภายในโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

ภาพที่ 5.9 ตัวอย่างสโมสรของโครงการหมู่บ้านส้มมากร บางกะปิ

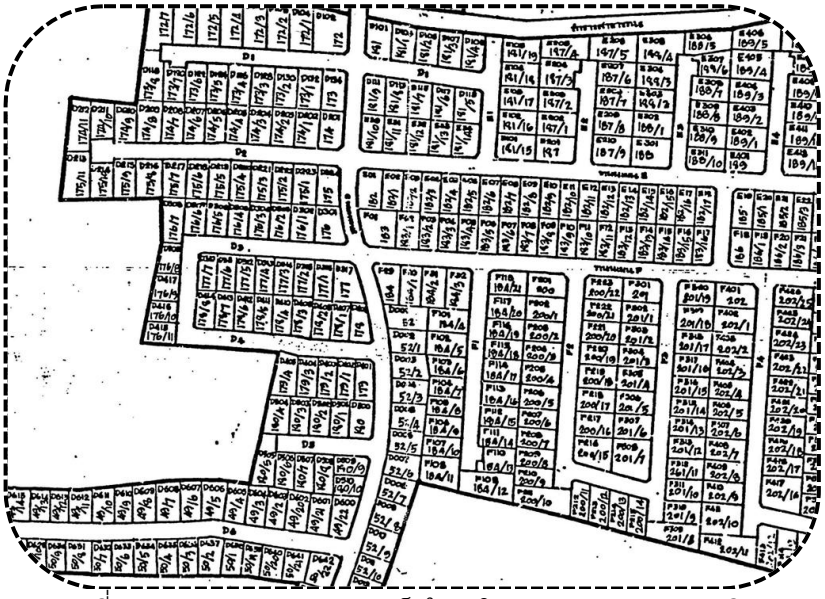
ภาพที่ 5.10 แสดงตัวอย่างโรงเรียนอนุบาลบางแห่งภายในโครงการหมู่บ้านส้มมากร บางกะปิ

ภาพที่ 5.11 แสดงโรงเรียนมัธยมภายในโครงการหมู่บ้านส้มมากร บางกะปิ

(1) ขนาดแปลงที่ดิน

ในผังของโครงการสัมมากร บางกะปิ มีขนาดแปลงที่ดินหลายขนาด ส่วนต่อขยายและแนวคิดทางการตลาดในแต่ละช่วงเวลา แบ่งออกเป็น 4 ช่วง

1.ลักษณะของช่วงแรก มีขนาดแปลงที่ดินและเนื้อที่ตัวบ้านเล็กสุดในผังโครงการ ขายราคาถูกและเน้นประมาณหน่วยขาย ตั้งราคาขายที่หลังละประมาณ 300,000 บาท เนื่องจากทำตลาดราคาถูกเพื่อแข่งขันกับนโยบายของรัฐบาลก่อสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินการจำนวน 120,000 หน่วยภายใน 5ปี ในช่วงปี พ.ศ.2519 ลักษณะสถาปัตยกรรมเป็นบ้านชั้นเดี่ยว สไตล์โมเดิร์น (Modern)

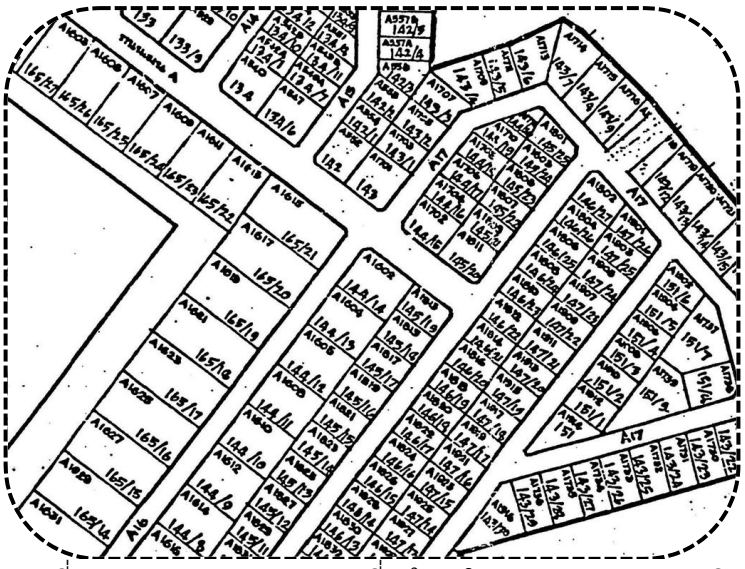


ภาพที่ 5.12 แสดงแปลงย่อยขนาดเล็กในผังโครงการสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

2.ลักษณะแปลงช่วงที่ 2 มีส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่โครงการ 2 ซึ่งเป็นเฟสที่มีขนาดใหญ่ ขนาดแปลงที่ดินและเนื้อที่ตัวบ้านในผังโครงการมีหลายขนาด ตั้งแต่เล็ก กลาง และใหญ่โดยแบ่งเป็น

- **ระยะแรก** ขายที่ดินครบเกือบทุกขนาด ตามราคาและขนาดเนื้อที่ใช้สอบของบ้าน โดยขายราคาปานกลาง ประมาณ 2 ล้านบาท/ หลัง และราคาต่ำที่ 600,000 – 800,000 บาท/ หลัง
- **ระยะหลัง** ขายที่ดินที่มีขนาดปานกลางเป็นส่วนใหญ่ ขายราคาราคาปานกลางหลังละประมาณ 1.2 – 1.7 ล้านบาท ลักษณะของแปลงช่วงที่ 2 นี้ขนาดของแปลงที่ดินมีขนาดที่ข้อกำหนดจัดสรรปี พ.ศ. 2530 ซึ่งเป็นกฎหมายช่วงนั้นกำหนดหรือใหญ่กว่าเล็กน้อย โดยมีขนาดความกว้าง และยาวมาต่ำกว่า 10 เมตร ขึ้นไปและมีพื้นที่มากกว่า 50 ตารางวาขึ้นไป



ภาพที่ 5.13 แสดงตัวอย่างแปลงช่วงที่ 2 ในผังโครงการสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

3.ลักษณะแปลงช่วงที่ 3 ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ส่วนต่อขยายในบริเวณโครงการที่ 3 ซึ่งอยู่ท้ายโครงการ และโครงการที่ 4 บริเวณคอนโดมิเนียม ตอนบนของโครงการ ขนาดแปลงที่ดินแปลงเล็กและเนื้อที่ตัวบ้านในผังโครงการ มีขนาดกลาง ขาย ราคาราคาปานกลางตั้งราคาขายที่หลังละประมาณ 3.2 – 4 ล้านบาท ขนาดของแปลงที่ดินมีขนาดที่ข้อกำหนดจัดสรรปี พ.ศ. 2535 ซึ่งเป็นกฎหมายช่วงนั้นกำหนดหรือใหญ่กว่าเล็กน้อย โดยมีขนาดความกว้างยาวประมาณ 12 x 20 เมตร ขึ้นไป พื้นที่มากกว่า 50 ตารางวาขึ้นไป

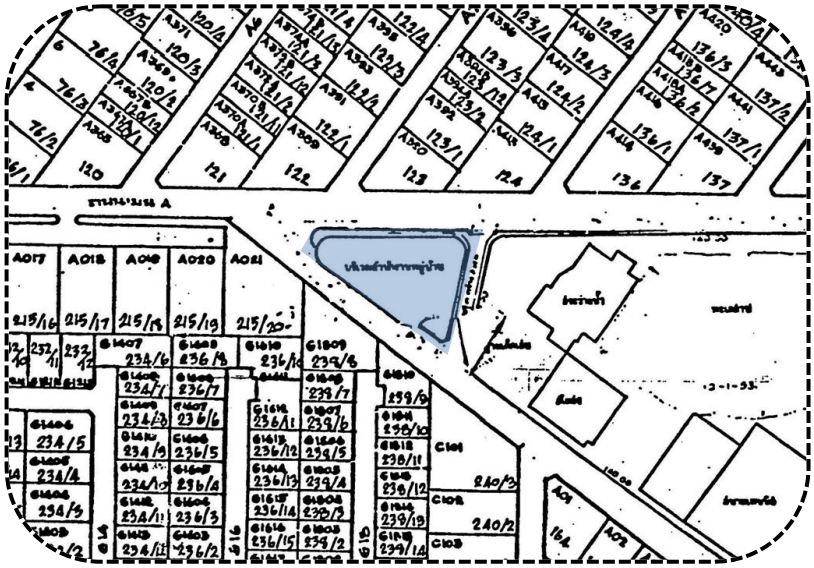
ภาพที่ 5.14 แสดงตัวอย่างแปลงย่อย ช่วงที่ 4 ผังโครงการสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

(4) **สิ่งที่โครงการจัดทำมากกว่ากฎหมายกำหนด**

1.**ที่อาคารตั้งสำนักงานหมู่บ้านและประปาถังสูง** มีการกันที่เพื่อสร้างสำนักงานหมู่บ้านภายในโครงการ

ข้อเท็จจริงในผัง มีการกันพื้นที่ไว้เป็นสำนักงานหมู่บ้านภายในโครงการ ซึ่งนอกเหนือจากที่ข้อกำหนดในสมัยนั้นกำหนด และใช้มาถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ยังการกันที่ไว้สำหรับมีประปาถัง สูงและบ่อสูบน้ำบาดาลไว้ใน บริเวณใกล้เคียงกัน แต่ปัจจุบันเลิกใช้แล้ว



ภาพที่ 5.15 แสดงผังอาคารสำนักงานหมู่บ้านภายในโครงการสัมมากร บางกะปิ

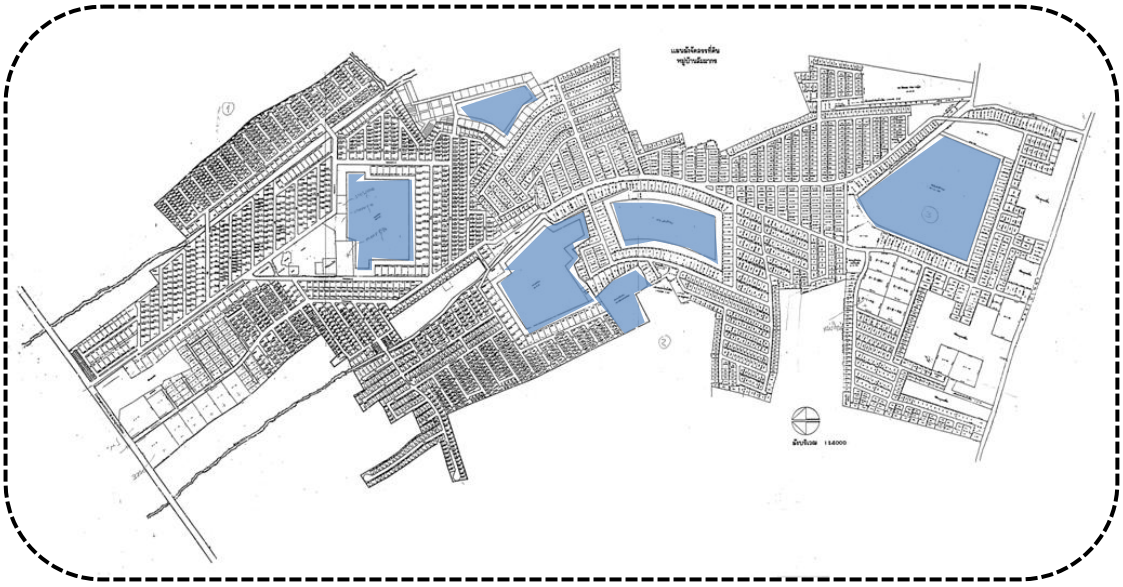
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.16 แสดงอาคารสำนักงานหมู่บ้านภายของโครงการสัมมากร บางกะปิ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากโครงการเป็นโครงการขนาดใหญ่ เปิดขายเป็นเวลานานและมีส่วนต่อขยายหลายเฟส ทำให้ต้องกันแปลงที่ดินสำหรับจัดสร้างอาคารสำนักงานหมู่บ้านในผังโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกในการติดต่อของลูกบ้านภายในโครงการ และเนื่องจากเป็นหมู่บ้านที่มีขนาดใหญ่และสมัยก่อนโครงการยังไม่มีระบบประปาเข้าถึง จึงมีการสร้างประปาถังสูงเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำภายในโครงการ

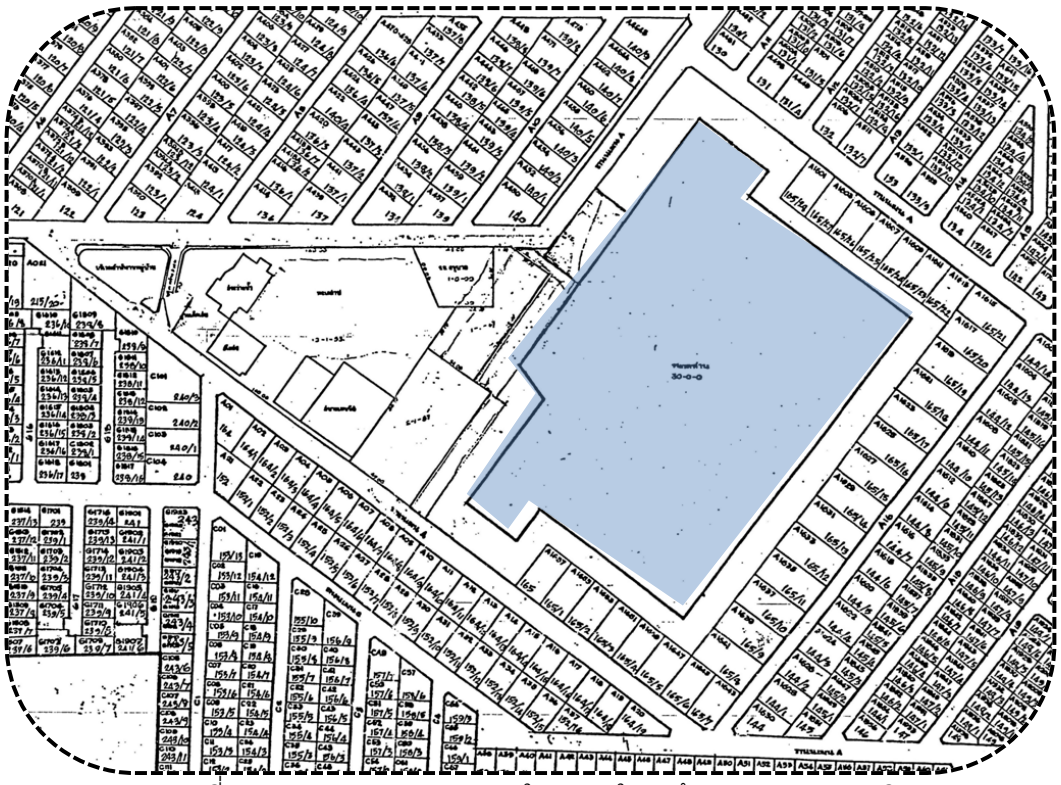
2.**ทะเลสาบ** ตั้งแต่ตั้งแต่อดีตที่เริ่มมีกฎหมายข้อกำหนดจัดสรรตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันไม่ได้มีระบุเกี่ยวกับทะเลสาบไว้ในข้อกำหนดจัดสรร มีแต่เพียงการระบุพื้นที่ที่กันไว้สร้างสวนสาธารณะหรือสนามกีฬา สำหรับพักผ่อนหย่อนใจไว้

ข้อเท็จจริงในผัง ในโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ มีทะเลสาบใจกลางโครงการ 5 แห่งโดยขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 30 – 58 ไร่ และอีก 1 แห่งที่ภายหลังมีการปรับเปลี่ยนสนามเด็กเล่นและบริการสาธารณะมาเป็นทะเลสาบเล็กอีก1 แห่ง ทำให้ทั้งโครงการมีทะเลสาบรวมเป็น 6 แห่ง หรือเกือบประมาณ 40 % ของพื้นที่โครงการทั้งหมด และเมื่อรวมกับสวนสาธารณะและสนามกีฬาภายในโครงการแล้วทำให้เป็นโครงการที่มีพื้นที่สูงมากโครงการหนึ่ง



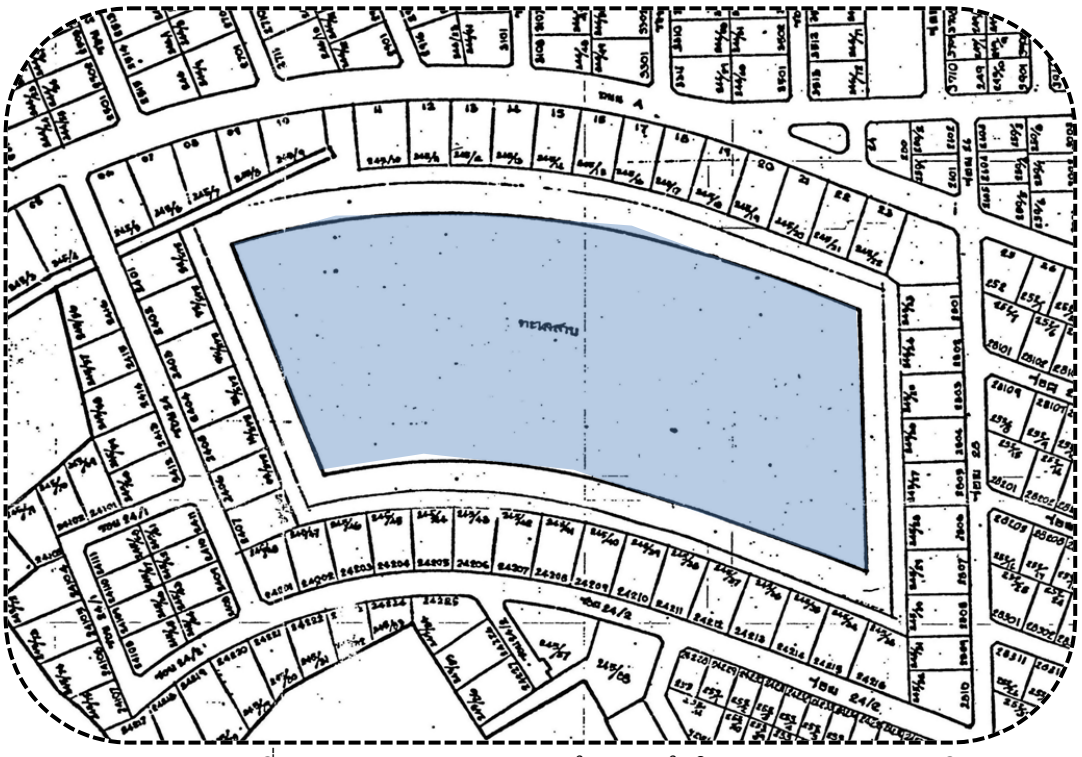
ภาพที่ 5.17 แสดงผังตำแหน่งที่ตั้งทะเลสาบในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



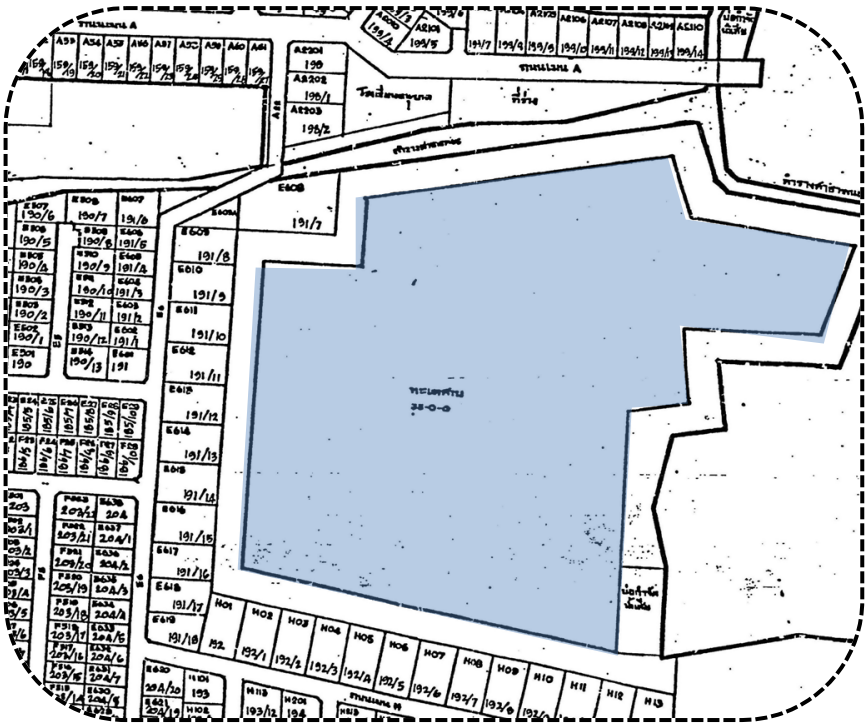
ภาพที่ 5.18 แสดงผังทะเลสาบขนาดใหญ่ภายในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



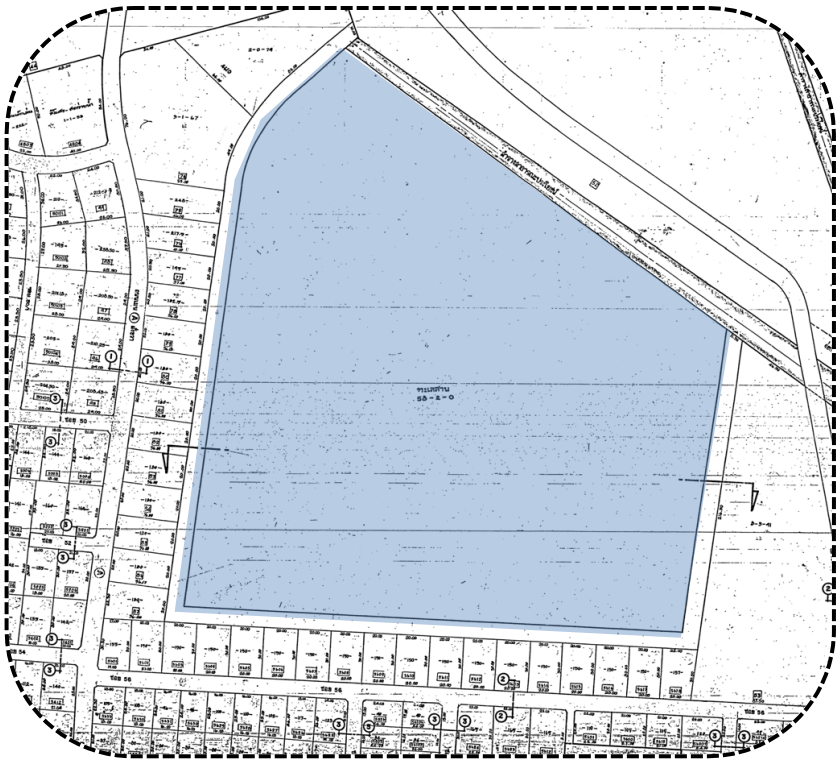
ภาพที่ 5.19 แสดงผังทะเลสาบขนาดใหญ่ภายในโครงการสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.20 แสดงผังทะเลสาบขนาดใหญ่ 30 ไร่หมู่บ้านภายในโครงการสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.21 แสดงผังทะเลสาบขนาดใหญ่ 50 ไร่หมู่บ้านภายในโครงการสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.22 แสดงทะเลสาบขนาดใหญ่ในหมู่บ้านภายในโครงการสัมมากร บางกะปิ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง[6]

ปัจจัยด้านผู้บริหาร เป็นนโยบายของผู้บริหารในขณะนั้นเพื่อสร้างสังคมภายในหมู่บ้าน มูลค่าเพิ่มให้กับโครงการที่ดินแปลงรอบๆทะเลสาบมีราคาแพงขึ้นและสามารถนำดินมาถมที่เช่นเดียวกับโครงการสัมมากร บางกะปิ

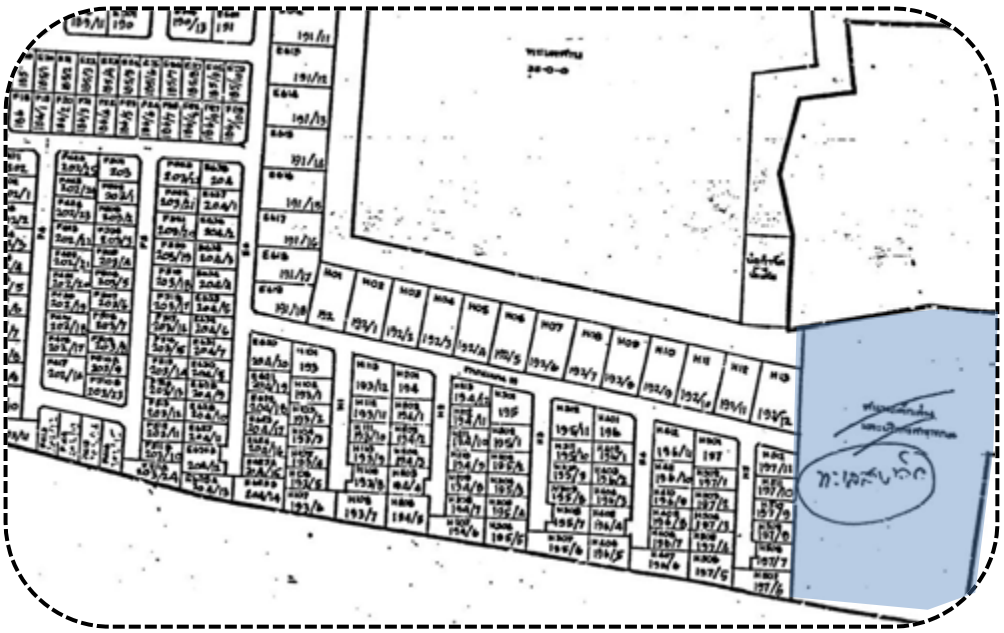
ปัจจัยด้านต้นทุน สมัยก่อนที่ดินบริเวณนั้นราคาถูกและเป็นที่ดินแปลงใหญ่ต้องเสียค่าต้นทุนในการพัฒนาสูง จึงมีการขุดทะเลสาบและใช้ดินจากทะเลสาบในการถมที่ภายในโครงการ

ปัจจัยด้านคู่แข่งและการตลาด สมัยนั้นเกือบทุกโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีระดับราคาปานกลางขึ้นไปจะมีทะเลสาบทุกโครงการเป็นพิมพ์นิยมเนื่องจากมีการตามเจ้าตลาดอย่างบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด เพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้า

[66] สัมภาษณ์ ไข่มุก พราหมณีย์, ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 12 มกราคม 2556.

(5) การเปลี่ยนแปลงของผังภายในโครงการ

1.ทะเลสาบเล็ก จากการศึกษาในผังโครงการหมู่บ้านส้มมากร บางกะปิ พบว่าผังโครงการมีการเปลี่ยนแปลงจากสนามเด็กเล่นและบริการสาธารณะ เป็นทะเลสาบเล็ก ทำให้โครงการมีทะเลสาบเล็กขึ้นมาอีก 1 แห่ง รวมเป็นทั้งสิ้น 6 แห่ง



ภาพที่ 5.23 แสดงการเปลี่ยนแปลงผังส้มมากร บางกะปิ

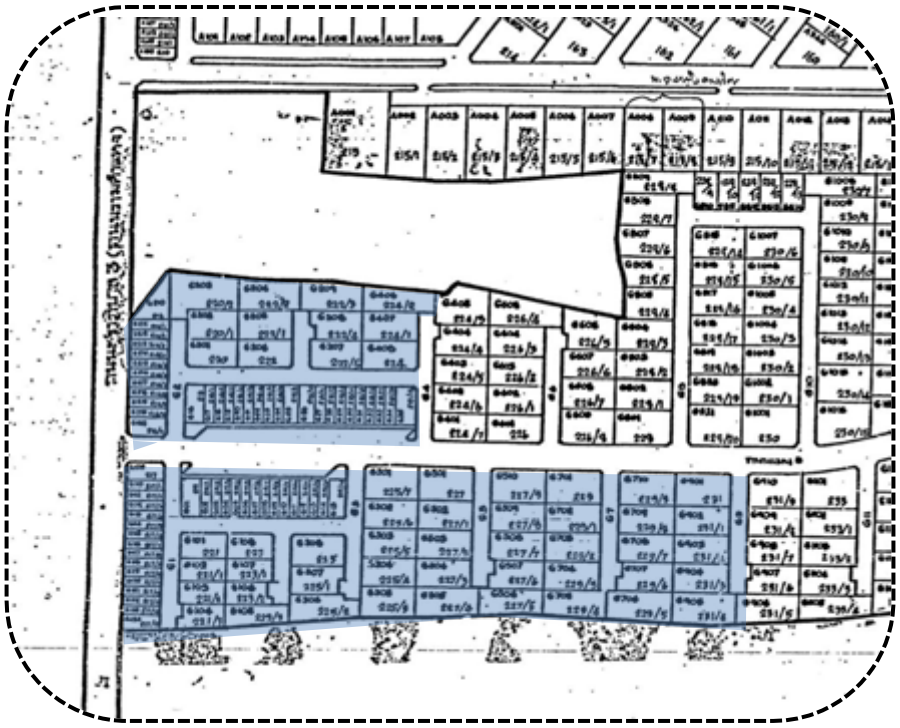
ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ต้องการเพิ่มมูลค่าแปลงพื้นที่รอบๆ และภายหลังได้ใช้วิวทัศนียภาพทะเลสาบแห่งนี้ก็ได้ใช้ร่วมกับโครงการหมู่บ้านส้มมากร Aqua Divina ในภายหลัง

ภาพที่ 5.24 ทะเลสาบเล็กของส้มมากร บางกะปิ เมื่อมองจากหมู่บ้านส้มมากร Aqua Divina

2.พื้นที่พาณิชย์บริเวณหน้าหมู่บ้าน พื้นที่บริเวณด้านหน้าโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ ออกแบบวางผังเป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ในบริเวณที่ติดถนน และบ้านเดี่ยว ภายหลังมีการแบ่งแปลงใหม่จึงเปลี่ยนเป็น Pureplace รามคำแหง ตลาดสัมมากร และโรงพยาบาลเกษมราษฎร์ สุขาภิบาล 3

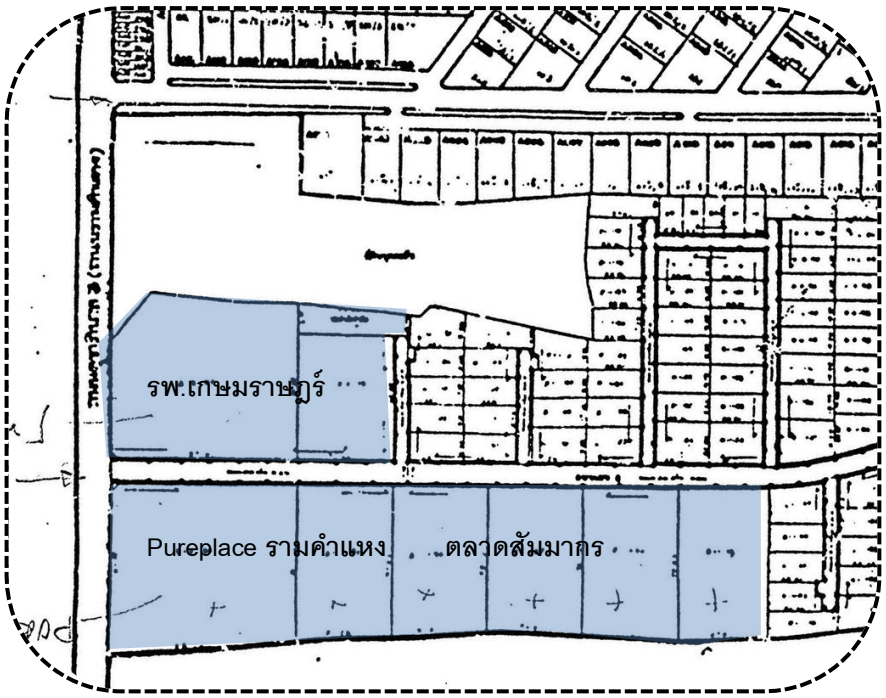
ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง[7] จากนโยบายของผู้บริหารที่หากที่ตั้งโครงการมีทำเลเหมาะสมติดถนนก็จะมีการกันพื้นที่ด้านหน้าโครงการไว้เพื่อหารายได้จากการขายโครงการและเก็บค่าเช่าในระยะยาวให้กับโครงการ ช่วงแรกของผังโครงการด้านหน้าโครงการที่ติดถนนรามคำแหงเป็นแปลงอาคารพาณิชย์ด้านหน้าโครงการ กับบ้านเดี่ยวจำนวนหนึ่ง ภายหลังปรับโครงการในส่วนนี้ใหม่โดยสร้างเป็น Pureplace รามคำแหง ซึ่งเป็น community mall และตลาดสัมมากร รวมถึงโรงพยาบาลเกษมราษฎร์ สุขาภิบาล 3 บริเวณด้านหน้าโครงการในปัจจุบัน เนื่องจากโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ เป็นเป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่เปรียบเสมือนเมืองเล็กๆ เมืองหนึ่งซึ่งมีผู้คนอยู่เกือบ 3000 หลังคาเรือนทำให้ต้องมีพื้นที่พาณิชย์และสาธารณูปโภคไว้บริการชุมชนภายในโครงการ



ภาพที่ 5.25 แสดงผังพื้นที่พาณิชย์และแปลงด้านหน้าโครงการช่วงแรกในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

[7] สัมภาษณ์ ไข่มุก พราหมณีย์, ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 12 มกราคม 2556.



ภาพที่ 5.26 แสดงผังพื้นที่พาณิชย์และแปลงด้านหน้าโครงการที่เปลี่ยนแปลงในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

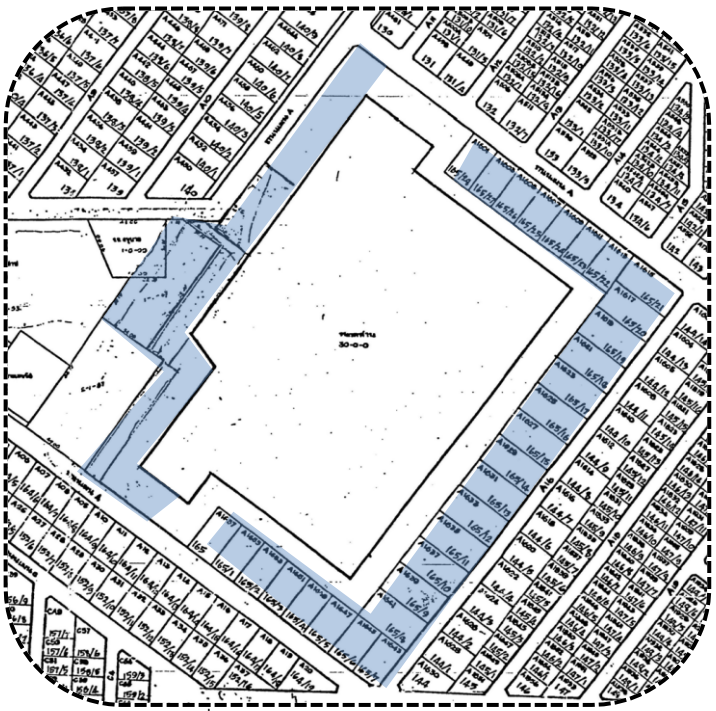
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.27 แสดงตลาดและอาคารพาณิชย์และแปลงด้านหน้าโครงการสัมมากร บางกะปิ

ภาพที่ 5.28 แสดง Community mall ด้านหน้าโครงการสัมมากร บางกะปิ

3.ที่ดินรอบทะเลสาบ มีปรับเปลี่ยนผังโครงการจากการขายที่ดินพร้อมบ้านบริเวณรอบๆ ทะเลสาบของโครงการสัมมากร บางกะปิ เป็นการขายที่ดินเปล่าบางส่วนแทนเนื่องจากลูกค้าที่ซื้อบ้านริมทะเลสาบไปแต่ได้ทำการรื้อถอน และดัดแปลงปลูกบ้านแบบใหม่ภายหลังโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อนำไปสร้างบ้านที่ออกแบบโดยสถาปนิก ภายนอกเอกชน หรือ ร้านอาหาร จึงทำให้ต้องมีการปรับเปลี่ยนผังเป็น ขายเพียงที่ดินเปล่าในภายหลัง เพื่อประหยัดต้นทันในการสร้างบ้านโดยเปล่าประโยชน์ เพราะช่วงแรกยังไม่มีการขายที่ดินเปล่าภายในโครงการ นอกจากนี้ยังมีที่ดินบางส่วนบริเวณใกล้อาคารสำนักงานหมู่บ้านและทะเลสาบที่กันไว้เป็นพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคตอีกด้วย

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง[8] ปัจจัยด้านต้นทุนและการตลาดของโครงการ เนื่องจากหากลงทุนสร้างบ้านไปในบริเวณที่ดินแล้ว ลูกค้ามาซื้อก็มักจะรื้อถอนออกทั้งหมดแล้วสร้างใหม่ เพราะช่วงนี้บริษัทยังไม่ได้ทำการขายที่ดินเปล่าบริเวณรอบๆ ทะเลสาบ การปรับเปลี่ยนมาขายที่ดินรอบทะเลสาบในบางส่วนทำให้บริษัทประหยัดต้นทุนในการพัฒนาโครงการและค่าก่อสร้างที่ไม่เสียเปล่าไปด้วยหากต้องทุบทิ้ง ส่วนที่ดินรอการพัฒนาเกี่ยวข้องกับช่วงเวลา สภาพเศรษฐกิจและการตลาดที่เหมาะสมจึงจะพัฒนาต่อไป



ภาพที่ 5.29 แสดงที่ดินรอการพัฒนาและที่ดินแปลงรอบทะเลสาบในผังหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ โครงการ 1

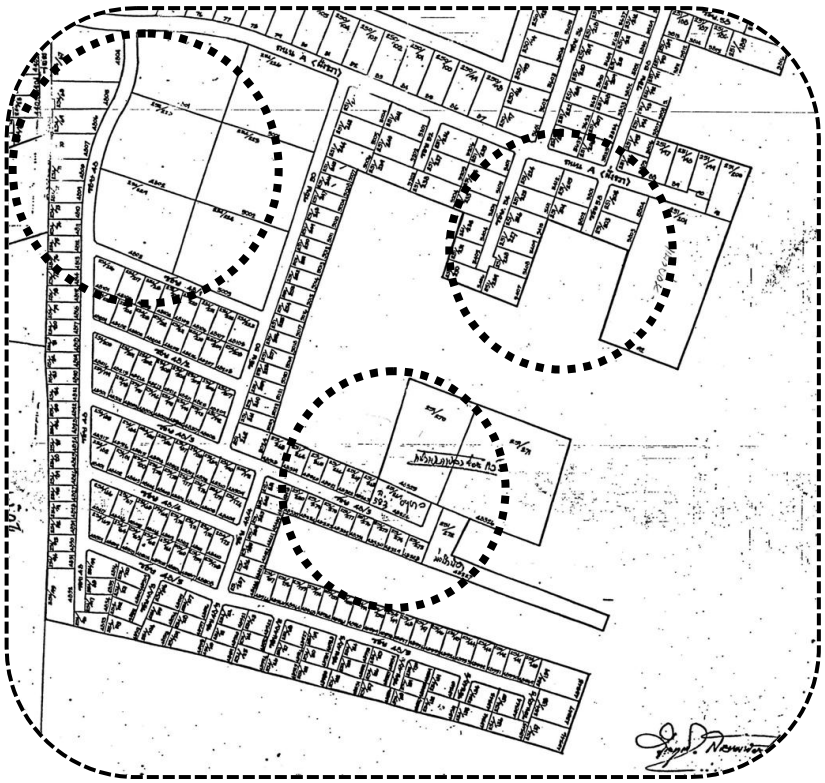
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

[8] สัมภาษณ์ มณฑา จันทร์สืบ, ผู้จัดการออกแบบและก่อสร้าง บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 12 มกราคม 2556

ภาพที่ 5.30 แสดงตัวอย่างที่ดินเปล่ารอบทะเลสาบในหมู่บ้านส้มมากร บางกะปิ โครงการ 3

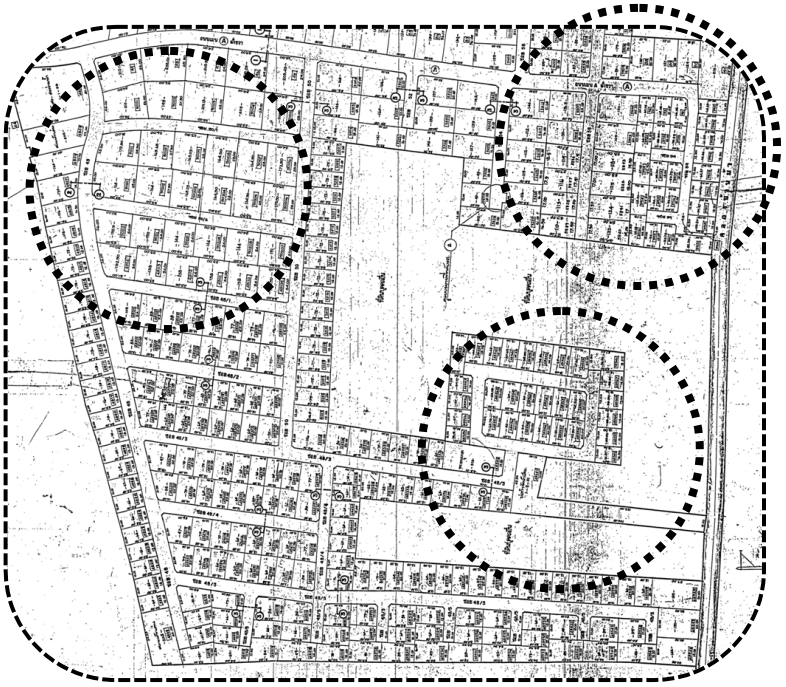
4.**แบ่งแปลงที่ดินใหม่** บางส่วนของโครงการหมู่บ้านส้มมากร บางกะปิ มีการปรับเปลี่ยนผังโดยการแบ่งแปลงใหม่ในภายหลัง จากแปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่ เปลี่ยนมาเป็นแบ่งแปลงให้มีขนาดเล็กลงและมีจำนวนมากขึ้น

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เกิดจากปัจจัยทางด้านการตลาดเนื่องจากส่วนต่อขยายบางส่วนของโครงการ ช่วงที่ยื่นจัดสรรในอดีตนั้นยังมีคู่แข่งน้อยนั้นแบ่งแปลงที่มีหลายขนาด ทำให้มีการแบ่งแปลงที่มีขนาดใหญ่มากภายในโครงการเพื่อกลุ่มลูกค้าที่ต้องการบ้านและที่ดินขนาดใหญ่ภายในโครงการ แต่ภายหลังมีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ดินคู่แข่งมากขึ้น ลูกค้าจึงมีตัวเลือกมากขึ้น บางส่วนยอมที่จะจ่ายเงินเพิ่มเพื่อได้อยู่ในโครงการที่ใหม่และมีทำเลดีกว่า จึงทำให้ต้องมีการแบ่งแปลงใหม่ โดยการซอยแปลงให้เล็กลงเพื่อที่จะขายได้ราคาจะได้ถูกลงและแบ่งได้จำนวนแปลงขายมากขึ้นขึ้น ทำให้ขายได้ง่ายขึ้น



ภาพที่ 5.31 แสดงก่อนการแบ่งแปลงใหม่หมู่บ้านส้มมากร บางกะปิ โครงการที่ 3

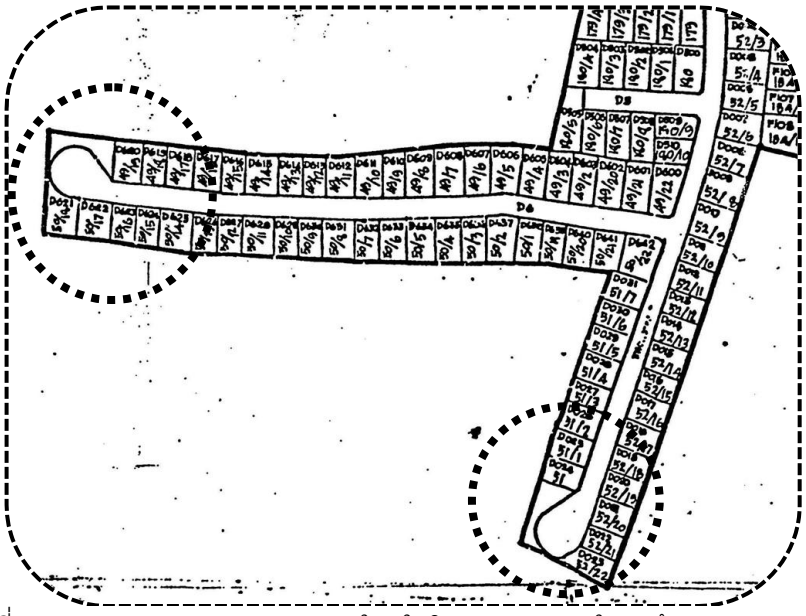
ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.32 แสดงการแบ่งแปลงบางส่วนใหม่ในหมู่บ้านส้มมากร บางกะปิ โครงการที่ 3

ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)

5.ที่กลับรถ ในซอยตันบางส่วนของโครงการสัมมากร บางกะปิ มีการออกแบบที่กลับรถแบบวงเวียนบริเวณปลายซอย ซึ่งมีลักษณะคล้ายรูปหัวกุญแจ ภายหลังได้ยกเลิกไปในการทำส่วนต่อขยายอื่นๆ



ภาพที่ 5.33 แสดงการแบ่งแปลงบางส่วนใหม่ในโครงการช่วงแรกในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.34 แสดงการแบ่งที่กลับรถซอยตัน (รูปหัวกุญแจ)ในหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ โครงการที่ 1

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง[9] เกิดจากปัจจัยทางด้านการตลาด และปัจจัยด้านความเชื่อเรื่องฮวงจุ้ยของบ้านที่ว่า ที่ดินที่อยู่ปลายซอยบ้านที่อยู่สุดซอย หรือสุดปลายถนนเล็กๆ ซึ่งเป็นซอย ตัน เป็นทำเลไม่เหมาะ ทำให้เกิดความทุกข์หรือภัยได้ง่าย และมีอุปสรรคติดขัดอยู่เรื่อยๆ ทำให้เกิดความอับโชค แต่ถ้าถนนกว้างก็จะบรรเทาสิ่งที่ไม่ดีลงได้ ทำให้ขายได้ยากทำให้ในโครงการ เฟสหลังแก้ไขโดยการทำถนนให้กว้างขึ้น และเปลี่ยนใช้ที่กลับรถแบบอื่นแทน

[9] สัมภาษณ์ ไข่มุก พราหมณีย์, ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 12 มกราคม 2556.

5.2.2 ช่วงที่ 2

ช่วงเวลา	พ.ศ. 2530 – 2534
กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530
ประกอบด้วย 1 โครงการ คือ	โครงการสัมมากร มีนบุรี 1
นำเสนอผังโครงการ 1 ผัง คือ	โครงการสัมมากร มีนบุรี 1

1) **โครงการสัมมากร มีนบุรี 1**

หมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1 เป็นโครงการที่ 2 ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ต่อจาก สัมมากร บางกะปิ ตั้งอยู่บริเวณถนนสามวา และ ถนนหทัยราษฎร์ ด้านหน้าบริเวณติดถนนหทัยราษฎร์เป็นอาคารพาณิชย์ขนาบ 2 ข้างทางเพื่อเชื่อมต่อกับถนนหทัยราษฎร์ โครงการสัมมากร มีนบุรี 1 เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่มีเนื้อที่โครงการ 145-1-09 ไร่ 410 แปลง ยื่นขออนุญาตจัดสรรเมื่อประมาณปี พ.ศ. 2534 เริ่มขายปี พ.ศ. 2535

พื้นที่โครงการ 145-1-09 ไร่ จำนวน 351 แปลง

ขนาดแปลง แปลงเนื้อที่น้อยสุดประมาณ 53.1 ตารางวา แปลงเนื้อที่มากสุด 191.4 ตารางวา

ผู้ออกแบบวางผัง

ออกแบบผังโดยบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) โดยคุณสมชาย เหล่าสกุลวงศ์ และออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมโดย บริษัท กรุปธรี จำกัด

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- **ถนนภายในโครงการ** ขนาดใหญ่กว้างขว้าง
- **บ่อบาดาลและถังน้ำสูง**
- **สโมสร** 1 แห่ง ขนาด 1-1-03 ไร่ พร้อมพื้นที่สำหรับออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ
- **สวนสาธารณะและ สนามเด็กเล่น** 1 แปลง
- **บำบัดน้ำเสีย** มีบ่อบำบัดน้ำเสีย 2 บ่อ ก่อนปล่อยออกสู่ลำรางสาธารณะภายนอกโครงการ
- **ทะเลสาบขนาดใหญ่**

(1)**วิเคราะห์ผัง**

โครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1 เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง ตั้งอยู่บนถนนหทัยราษฎร์ และอีกด้านคือ ถนนสามวา ทำให้มีทางเข้าออกโครงการ 2 ทาง ทางเข้าหลักของโครงการที่ติดกับถนนหทัยราษฎร์ มีการแบ่งแปลงจัดสรรที่ดินเป็นอาคารพาณิชย์ก่อนเข้าสู่ตัวหมู่บ้านที่อยู่ถัดไป เนื่องจากช่วงแรกของโครงการมีพื้นที่แคบ

แนวความคิดในการวางผังโครงการคือสร้างสังคมภายในโครงการเช่นเดียวกับหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ คือ การสร้างพื้นที่สาธารณะขนาดใหญ่ภายในโครงการ โดยการขุดทะเลสาบขนาดใหญ่และเน้นพื้นที่ส่วนกลางซึ่งในโครงการนี้ถึงประมาณ 40% ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยออกแบบให้ถนนภายในกว้างขวาง และมีทะเลสาบขนาดใหญ่ซึ่งเป็นที่นิยมในขณะนั้น เหตุผลที่สามารถขุดทะเลสาบขนาดใหญ่ได้เพราะมีราคาที่ดินไม่สูงนักเนื่องจากโครงการอยู่ไกลจากใจกลางเมือง ทำให้เกิดและสามารถนำดินจากการขุดทะเลสาบไปถมที่ได้ การที่เน้นพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่แทนการทำพื้นที่ขาย เพราะต้องการสร้างสังคมภายในโครงการตามนโยบาย “เราไม่เพียงสร้างบ้านเท่านั้น แต่เราสร้างสังคม” ของบริษัท

วางผังโดยสร้างถนนเป็นแบบ loop วนรอบทะเลสาบขนาดใหญ่ของโครงการ การกำหนดขนาดและราคาของบ้านภายในโครงกา บ้านรอบในติดวิวทะเลสาบจะเป็นบ้านและแปลงที่ดินขนาดใหญ่ มีราคาสูง เนื่องจากมีการเปิดรับทัศนียภาพของทะเลสาบได้เป็นอย่างดี ภายหลังมีการขายที่ดินเปล่าในบริเวณนี้แถวบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินในบางส่วนเหมือน โครงการสัมมากร บางกะปิ ส่วนบ้านที่อยู่รอบนอกที่ห่างจากถนนหลัก และทะเลสาบจะมีที่ดินขนาดเล็กและราคาถูกกว่า

การวางผังตัวอาคาร ส่วนใหญ่หันหน้าในทิศตะวันออก – ตะวันตกของโครงการซึ่งเป็นด้านที่รับแสงอาทิตย์โดยตรง แต่ในขณะนั้นยังไม่มีผลต่อยอดขายมากนักเนื่องจากยังมีบริษัทผู้พัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรน้อย ผู้บริโภคยังไม่มีตัวเลือกในตลาดมากมาย ทำให้ยังขายโครงการได้ง่าย

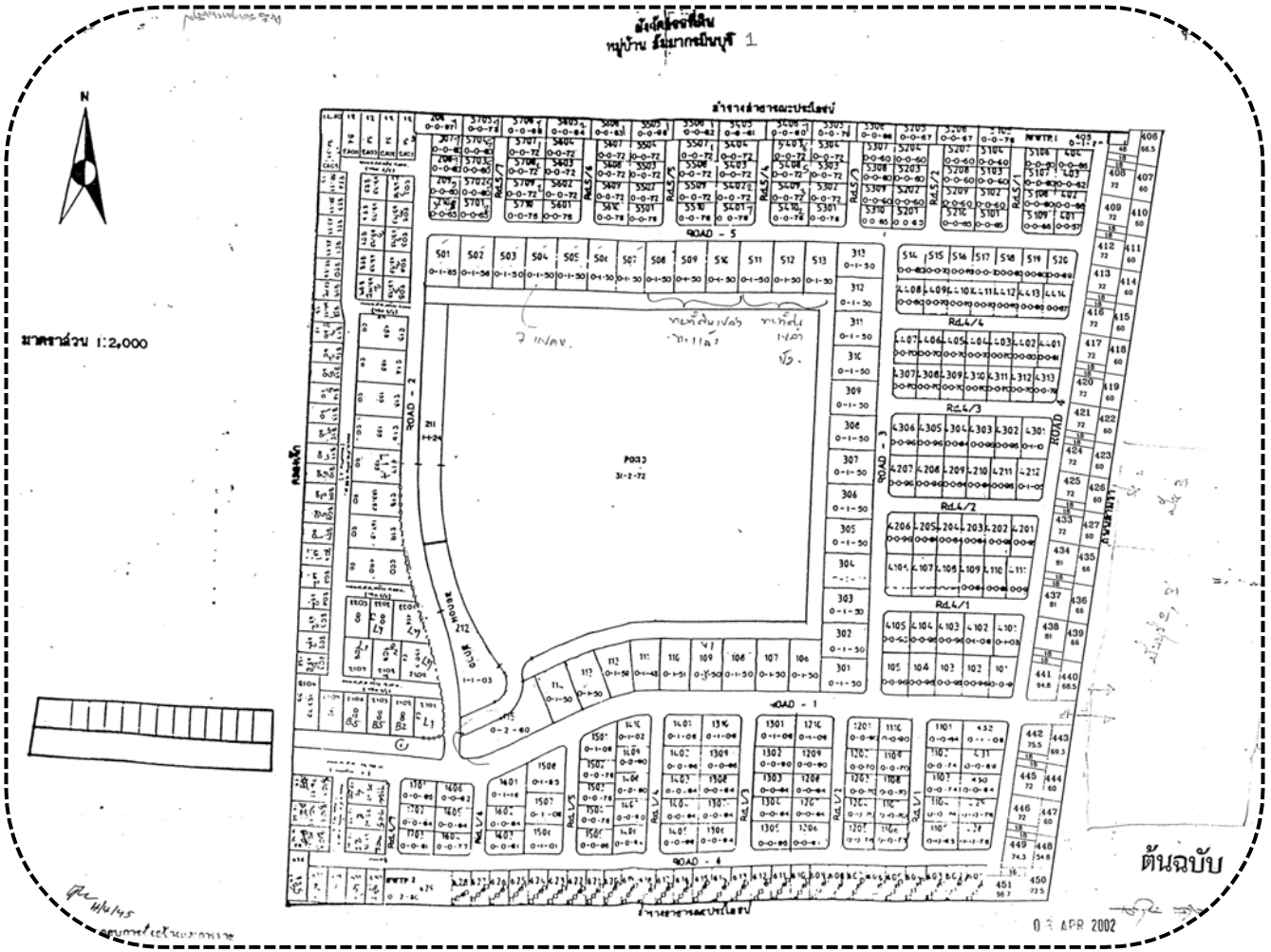
ตารางที่ 5.3 แสดงการแบ่งที่ดินของโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ประเภทการแบ่ง	จำนวนแปลง	เนื้อที่ประมาณ (ไร่)
1.แปลงที่ดินพร้อมที่พักอาศัย	287	68-3-24.5
2.แปลงพื้นที่ขนาดใหญ่	6	18-0-00.0
2.แปลงที่สนามเด็กเล่น	1	1-0-91.0
3.แปลงทะเลสาบและที่ว่าง	1	30-3-66
4.แปลงบำบัดน้ำเสีย	2	1-0-07
5.แปลงถนนและทางเท้า	1	22-0-24
6.แปลงบ่อบาดาลและถังน้ำสูง	1	0-0-73.5
รวมพื้นที่ทั้งหมด	**299**	**142-0-86**

ฉบับแก้ไข

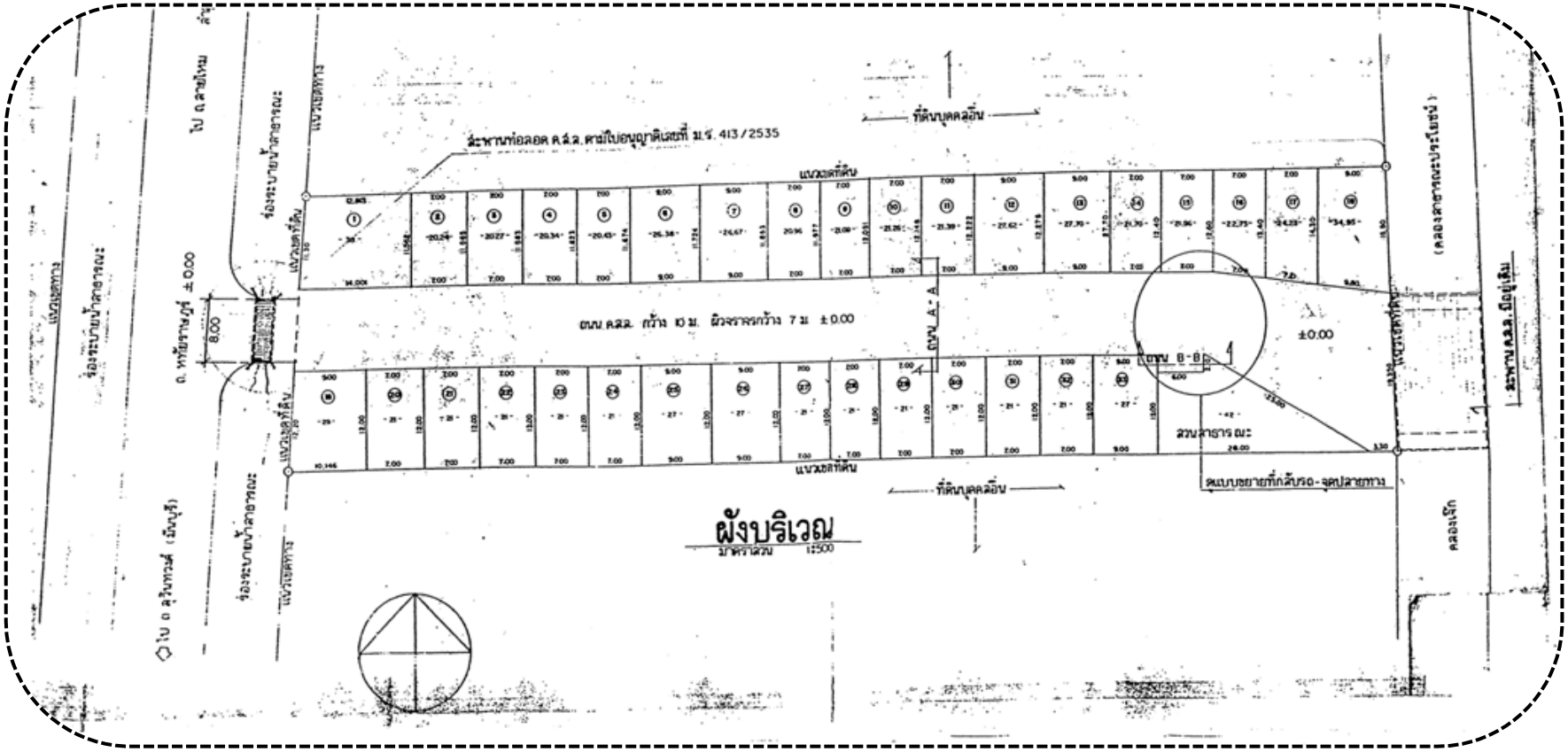
1.แบ่งแปลงเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 70 แปลง รวมเป็น (351 แปลง) เนื้อที่ 83-0-98.5 ไร่

2.แบ่งแปลงเป็นถนนและทางเท้า 2 แปลง รวมเป็น (3 แปลง) เนื้อที่ 25-2-50 ไร่



ภาพที่ 5.35 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.36 แสดงผังอาคารพาณิชย์บริเวณถนนทัยราษฎร์ ของหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1

ที่มา : ฝ่ายออกแบบบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.37 แสดงถนนในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ภาพที่ 5.38 แสดงสนามเด็กเล่นและสวนหย่อมในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ภาพที่ 5.39 แสดงป้อมยามรักษาการณ์และซุ้มประตูในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ภาพที่ 5.40 แสดงลักษณะรูปแบบอาคารในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ภาพที่ 5.41 แสดงบ่อบาดาลถังสูงและบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ภาพที่ 5.42 แสดงอาคารพาณิชย์ในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

2) สิ่งที่โครงการจัดทำมากกว่ากฎหมายกำหนด

1.ทะเลสาบ ในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2530 ไม่ได้มีระบุเกี่ยวกับทะเลสาบไว้ในข้อกำหนดเป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่บริษัทจัดทำขึ้นภายในโครงการ

ข้อเท็จจริงในผัง ในโครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1 มีทะเลสาบขนาดใหญ่ใจกลางโครงการ 1 แห่งโดยขนาดเนื้อที่ถึง 31-2-72 ไร่

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง[10]

ปัจจัยด้านผู้บริหาร เป็นนโยบายของผู้บริหารในขณะนั้นเพื่อสร้างสังคมภายในหมู่บ้านมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการที่ดินแปลงรอบๆทะเลสาบมีราคาแพงขึ้นและสามารถนำดินมาถมที่เช่นเดียวกับโครงการสัมมากร บางกะปิ

ปัจจัยด้านคู่แข่ง สมัยนั้นเกือบทุกโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีระดับราคาปานกลางขึ้นไปจะมีทะเลสาบทุกโครงการเป็นพิมพ์นิยม เนื่องจากมีการตามเจ้าตลาดอย่างบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด เพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้า

ปัจจัยด้านการระบายน้ำ สามารถใช้ทะเลสาบเป็นบ่อหน่วงน้ำภายในโครงการไปด้วยในตัว ช่วยลดปัญหาการระบายน้ำฝนภายในโครงการได้ทางหนึ่ง

ภาพที่ 5.43 แสดงทะเลสาบขนาดใหญ่ในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

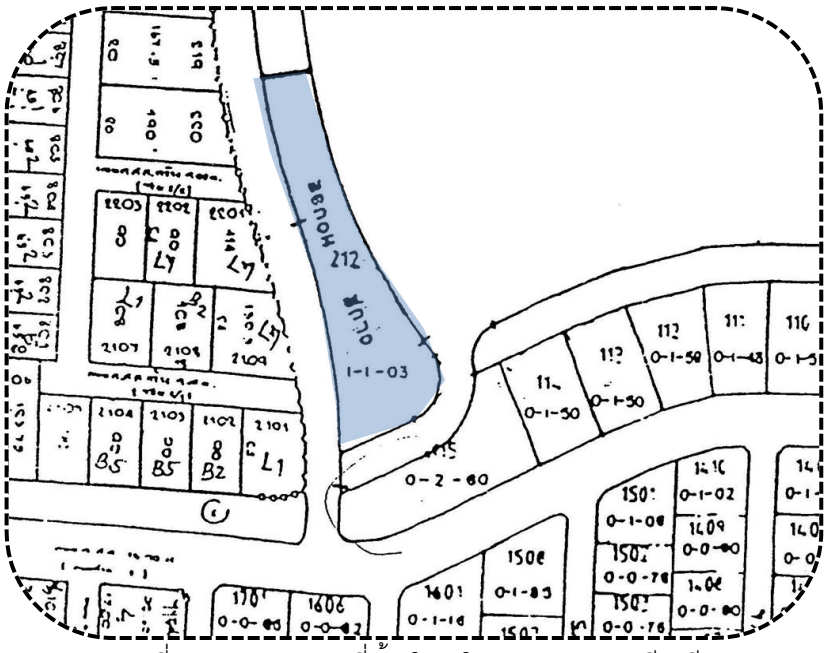
[10] สัมภาษณ์ ไข่มุก พราหมณีย์, ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 12 มกราคม 2556.

ภาพที่ 5.44 แสดงทะเลสาบขนาดใหญ่ภายในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

2.สโมสร ในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ.2530 ไม่ได้มีระบุเกี่ยวกับสโมสรไว้ในข้อกำหนด โดยระบุว่าเป็นบริการสาธารณะ

ข้อเท็จจริงในผัง ในโครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1 มีทะเลสาบใจกลางโครงการ 1 แห่งโดยขนาดเนื้อที่ถึง 1-1-03 ไร่ บริเวณใกล้ทะเลสาบและสวนสาธารณะ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นจุดศูนย์กลางของหมู่บ้าน เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ออกกำลังกายของภายในหมู่บ้าน เป็นสิ่งที่บริษัทสร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ต่อการใช้ชีวิตของลูกบ้าน



ภาพที่ 5.45 แสดงแปลงที่ตั้งสโมสรโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

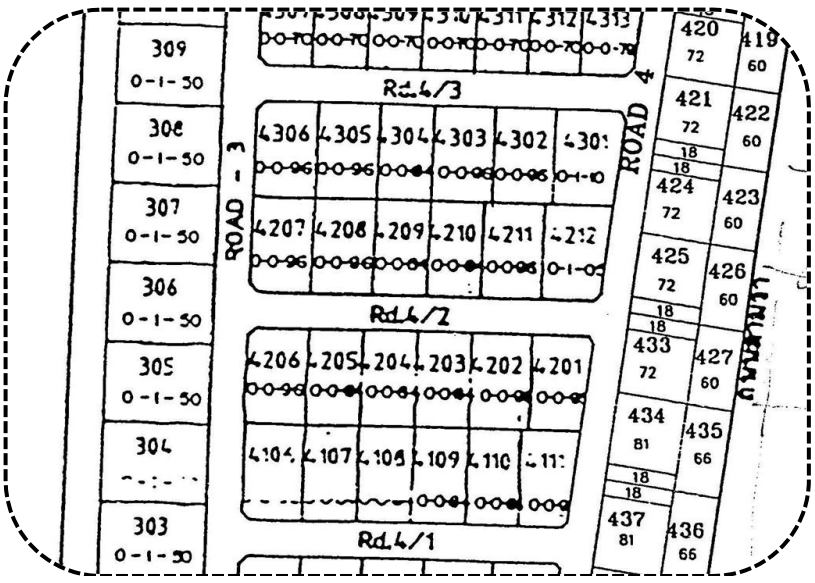
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.46 แสดงสโมสรโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

3.แปลงที่ดิน ในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2530 หมวด 2 ข้อ 5. (2) บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำ ก ว่ า 50 ตารางวา หากความกว้างไม่ถึงมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

ข้อเท็จจริงในผัง ในโครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1 มี 72 ตารางวา และ 60 ตารางวา ส่วนแปลงที่ดินบริเวณทะเลสาบขนาด 150 ตารางวา

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ต้องการทำราคาของผลิตภัณฑ์ให้มีความหลากหลาย สามารถเข้าเข้าถึงผู้บริโภคได้ตามกำลังทรัพย์



ภาพที่ 5.47 แสดงผังขนาดแปลงที่ดินในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

3) อื่น ๆ

1.ที่ดินเปล่า

ข้อเท็จจริงในผัง ในโครงการหมู่บ้านส้มมากร มีนบุรี 1 มีที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวริมทะเลสาบขนาด 0-1-50 ไร่ ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงโดยแบ่งขายแต่ที่ดินเปล่าอย่างเดียว 7 แปลง

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง[11] ปัจจัยทางด้านการตลาดและราคา คล้ายๆมีเหตุผลคล้ายกับบางกะปิ คือผู้ที่มาซื้อที่ดินรอบทะเลสาบ เป็นกลุ่มคนที่มีฐานะดี มักนิยม ซื้อบ้านไปแล้วจะทำการต่อเติมและทุบ เพื่อสร้างใหม่สร้างโดยออกแบบใหม่ ไม่ชอบมีบ้านที่เหมือนใคร

ภาพที่ 5.48 แสดงผังที่ขายแปลงที่ดินเปล่าในโครงการส้มมากร มีนบุรี 1

ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)

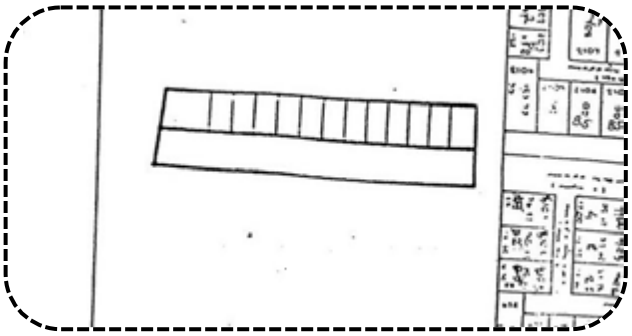
ภาพที่ 5.49 แสดงแปลงที่ดินเปล่าในโครงการส้มมากร มีนบุรี 1

[11] สัมภาษณ์ ไข่มุก พราหมณีย์, ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน), 12 มกราคม 2556.

2.อาคารพาณิชย์

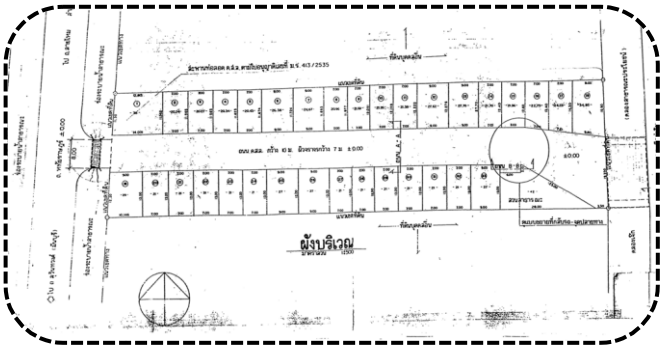
ข้อเท็จจริงในผัง ช่วงแรกอาคารพาณิชย์ด้านท้ายโครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 1ออกแบบมาเพื่อเป็นทางออกเชื่อมถนนหทัยราษฎร์เป็นอาคารฝั่งเดียว ต่อมามีการปรับแบบ ใหม่เป็น อาคารพาณิชย์ 2 ฝั่งเข้าหากัน

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ใช้ประโยชน์จากการซื้อที่ดินเพื่อเชื่อมทางเข้ากับถนนหทัยราษฎร์ หากสร้างแปลงด้านเดียวอาจทำให้ทำการพาณิชย์ได้ยากกว่าแบบสองด้านหันหน้าเข้าหากัน



ภาพที่ 5.50 แสดงผังอาคารพาณิชย์ช่วงแรกในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.51 แสดงผังผังอาคารพาณิชย์ช่วงหลังในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.52 แสดงผังขนาดแปลงที่ดินในโครงการสัมมากร มีนบุรี 1

5.2.3 ช่วงที่ 3

ช่วงเวลา	พ.ศ. 2535 – 2543
กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535
ประกอบด้วย 3 โครงการ คือ	โครงการสัมมากร นิมิตใหม่
	โครงการสัมมากร คลอง 2
	โครงการสัมมากร คลอง 7
นำเสนอผังโครงการ 2 ผัง คือ	โครงการสัมมากร นิมิตใหม่
	โครงการสัมมากร คลอง 7

เริ่มตั้งแต่ ปีการข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 พ.ศ. 2535 จนถึงก่อนปี พ.ศ.2543 ที่กรมที่ดินประกาศพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน

1) **โครงการสัมมากร นิมิตใหม่**

หมู่บ้านสัมมากร นิมิตใหม่เป็นโครงการที่ 3 ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ต่อจากโครงการสัมมากร มีนบุรี 1 เปิดขายเมื่อปีพ.ศ. 2537 ตั้งอยู่ติดถนนนิมิตใหม่ สะดวกสบายในเส้นทางสัญจร เชื่อมโยงถนนประชาร่วมใจ ถนนราษฎร์อุทิศ สู่พื้นที่ฝั่งตะวันออก และอีกด้านสามารถเชื่อมสู่ถนนลำลูกกา หรือเดินทางผ่านถนนรามคำแหงเข้าสู่ใจกลางเมือง ยื่นจัดสรรที่ดิน ปีพ.ศ. 2537 และยื่นขอแก้ไขหรือยื่นจัดสรรเพิ่มเติมใน ปีพ.ศ. 2545

พื้นที่โครงการ 154-3-89 ไร่ เนื้อที่ขาย 108-1-34 ไร่ จำนวน 602 ยูนิต

ขนาดที่ดิน 55 – 160 ตรว.

ผู้ออกแบบวางผัง ออกแบบผังโดยบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) โดยคุณ มณฑา จันทร์สืบ

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- **ถนนภายในโครงการ** ถนนหลัก 18 เมตร ถนนรอง 14 เมตร ถนนย่อย 9 เมตร
- **สวนสาธารณะ** ประกอบด้วยสวนสาธารณะ 2 แห่ง ด้านหน้าขนาด 3-0-32 ไร่ และส่วนท้าย 1 แห่ง คือขนาด 4 -0 -72.40 ไร่ ซึ่งประกอบด้วยบึงที่ใช้เป็นบ่อหน่วงน้ำ
- **สโมสรและสระว่ายน้ำ** ขนาด 0-3-49.09 ไร่
- **โรงเรียนอนุบาล** ขนาด 0-2-0.6 ไร่
- **บ่อบาดาลถังสูง** ขนาด 30 ตารางวา
- **บำบัดน้ำเสีย** มีบ่อบำบัดน้ำเสีย ขนาด 124.58 ตารางวาซึ่งตั้งอยู่หน้าโครงการ

(1) วิเคราะห์ผัง

ผังโครงการสัมมากรนิมิตใหม่ เป็นผังโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ โดยมีที่ดินติดถนนนิมิตใหม่ แบ่งออกเป็น 2 เฟสด้านหน้าและด้านท้ายโครงการโดยมีสวนสาธารณะแยกทั้ง 2 เฟส สวนสาธารณะบริเวณ ด้านหน้าของโครงการอยู่ติดกับสโมสรโครงการและบ่อบาดาลถังสูงที่ปัจจุบันเลิกใช้ไปแล้ว และสวนด้านท้ายโครงการ(เฟส 2) มีสวนสาธารณะพร้อมบ่อหน่วงน้ำ 1 แห่ง ถนนภาระจำยอมที่ผ่านโครงการ นอกจากนี้ยังมีการกันที่ดินเพื่อเป็นตั้งของโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง บริเวณท้ายโครงการ

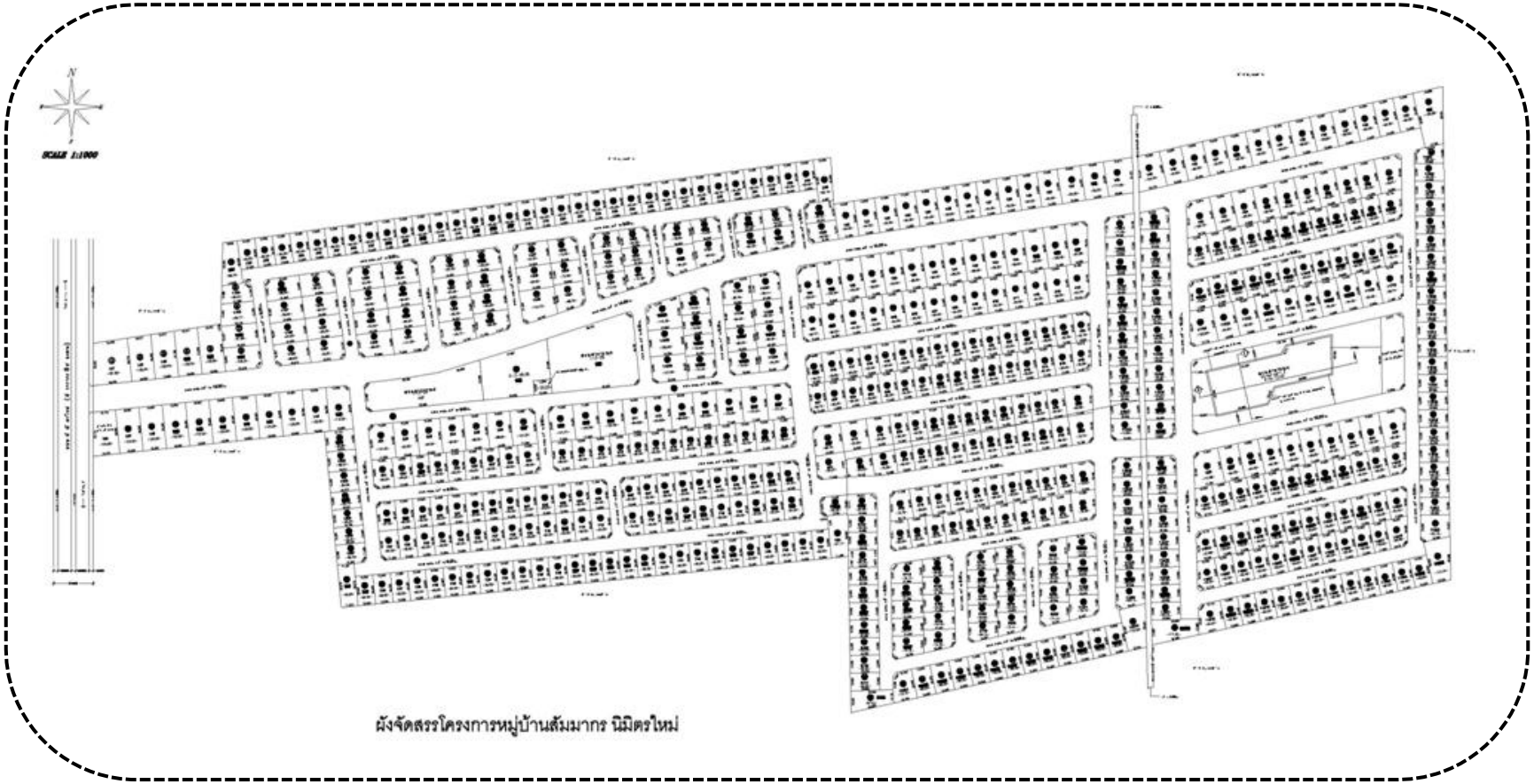
ด้านการออกแบบถนนภายในโครงการออกแบบโดยการวางให้ถนนเกิด Loop วนภายในโครงการโดยแยกเข้าแต่ละแต่ละบล็อก โดยไม่มีซอยตันเหมือนโครงการสัมมากร บางกะปิเนื่องจากเผื่อลดปัญหาด้านฮวงจุ้ยบริเวณซอยตัวที่มีลักษณะคล้ายรูปหัวกุญแจ

ลักษณะการวางแปลงที่ดิน แปลงที่ดินที่มีขนาดแปลงใหญ่ประมาณ 100 – 80 ตารางวาจะอยู่บริเวณส่วนหน้าโครงการซึ่งอยู่ใกล้สโมสรของโครงการ ขนาดพื้นที่ ส่วนแปลงที่ดินที่ขนาดประมาณ 60 ตารางวา มีขนาดเล็กจะอยู่บริเวณส่วนท้ายของโครงการ

ตาราง 5.4 แสดงพื้นที่ขายและการแปลงแบ่งสัมมากรนิมิตใหม่

ประเภทการแบ่ง	จำนวนแปลง	เนื้อที่ประมาณ (ไร่)
1.แปลงที่ดินพร้อมที่พักอาศัย	602	109-0-10.62 ไร่
2.แปลงที่สโมสรและสวนสาธารณะ	3	6-1-24.58
4.แปลงบำบัดน้ำเสีย	1	0-1-24.58
5.แปลงถนนและทางเท้า	2	38-2-46.06
รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ	**608**	**154-3-89**

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.53 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร นิมิตใหม่

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.54 แสดงซุ้มประตูและป้ายโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ภาพที่ 5.55 แสดงกล้อง cctv และ ลำโพงกระจายเสียงโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ภาพที่ 5.56 แสดงสวนสาธารณะโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ภาพที่ 5.57 แสดงรูปแบบบ้านในโครงการโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ภาพที่ 5.58 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ภาพที่ 5.59 แสดงเฟส 2 ของโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ภาพที่ 5.60 แสดงพื้นที่ภาระจำยอมในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

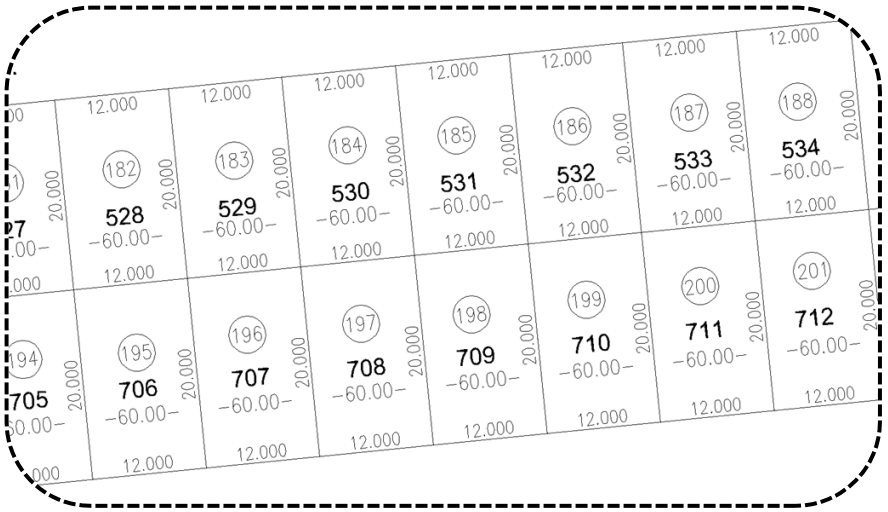
(2) **สิ่งที่โครงการจัดสร้างนอกเหนือจากกฎหมายกำหนด**

โครงการสัมมากร นิมิตใหม่ ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2535 ในการจัดสรรโครงการโดยเปิดขายโครงการในปี พ.ศ. 2537 ซึ่งส่วนใหญ่แล้วโครงการจัดทำขนาดต่างๆ ตามกฎหมายที่กำหนดในการวิเคราะห์นี้เน้นที่สาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ทางผู้ประกอบการจัดทำมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

1.ขนาดแปลงย่อย ในหมวด 3 ข้อ 12 หัวข้อ 12.1 ระบุไว้ว่า ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกวา 50 ตารางวา หากความกว้างหรือยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

ข้อเท็จจริงในผัง ขนาดที่ดินแปลงย่อยของโครงการสัมมากร นิมิตใหม่ มีหลายขนาดตามระดับราคาของบ้านและกำลังซื้อของลูกค้าตั้งแต่ที่ดินขนาด 120 ตารางวา ขนาดกลาง 90 ตารางวา และขนาดเล็กประมาณ 60 ตารางวา ซึ่งขนาดแปลงที่ดินที่มีมากที่สุดในโครงการมีขนาดประมาณ 12.00 x 20.00 เมตร

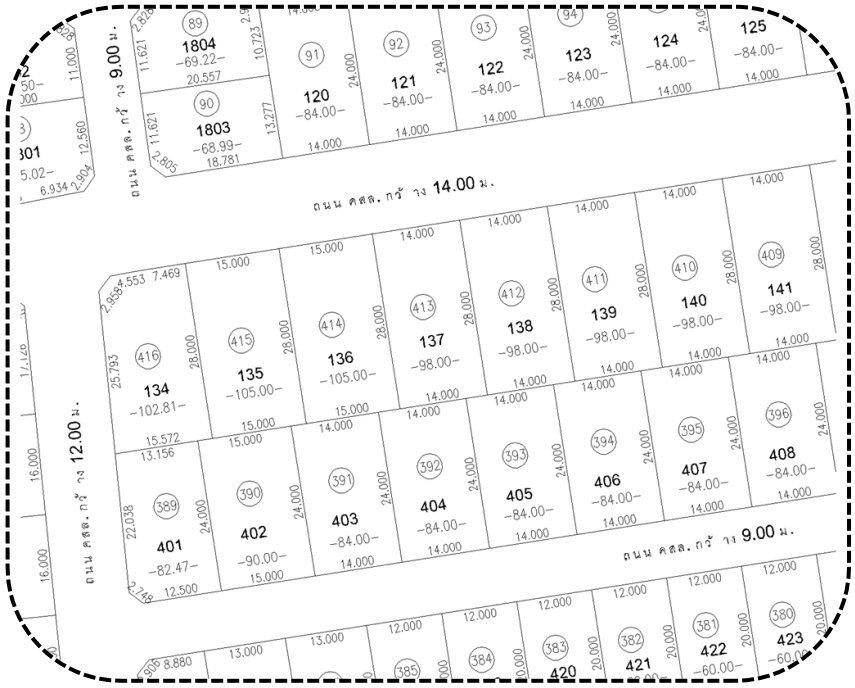
ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ช่วงนั้นเป็นช่วงสภาพเศรษฐกิจทรงตัว การออกแบบบ้านภายในโครงการมีที่จอดรถทุกแปลงและภายในโครงมีแปลงที่ดินหลายขนาด ซึ่ง หากแบ่งขนาดแปลงตามกฎหมายทำให้แปลงที่ดินมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับคู่แข่ง จึงต้องออกแบบให้ใหญ่เพื่อนสังคมภายในโครงกา อีกทั้งที่ดินของโครงการนั้นนั้นยังมีราคาถูกทำให้สามารถพัฒนาได้



ภาพที่ 5.61 แสดงขนาดแปลงส่วนใหญ่ภายในโครงการโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

2.ขนาดถนนภายในโครงการ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดที่4 ข้อ 17 ถนนที่เป็นปากทางของทางเข้าโครงการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 100 แปลงหรือทอไม่เกิน 20 ไร่ความกว้างถนนไม่ต่ำกว่า 8 เมตร (ข้อ17.1) ไม่เกิน 300แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่ ไม่ต่ำกว่า 12เมตร (ข้อ17.2) และ 300แปลงขึ้นไป หรือ มากกว่า 50 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร



ภาพที่ 5.62 แสดงขนาดถนนภายในโครงการโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.63 แสดงขนาดถนนเล็กที่สุดกว้าง 9 เมตรในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ข้อเท็จจริงในผัง ขนาดถนนของโครงการสัมมากร นิมิตใหม่ แบ่งเป็นถนนหลัก 18 ม. ถนนรอง 14 ม. ถนนย่อย 9 ม. ซึ่งถนนย่อยที่เล็กที่สุดก็มีความกว้างมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

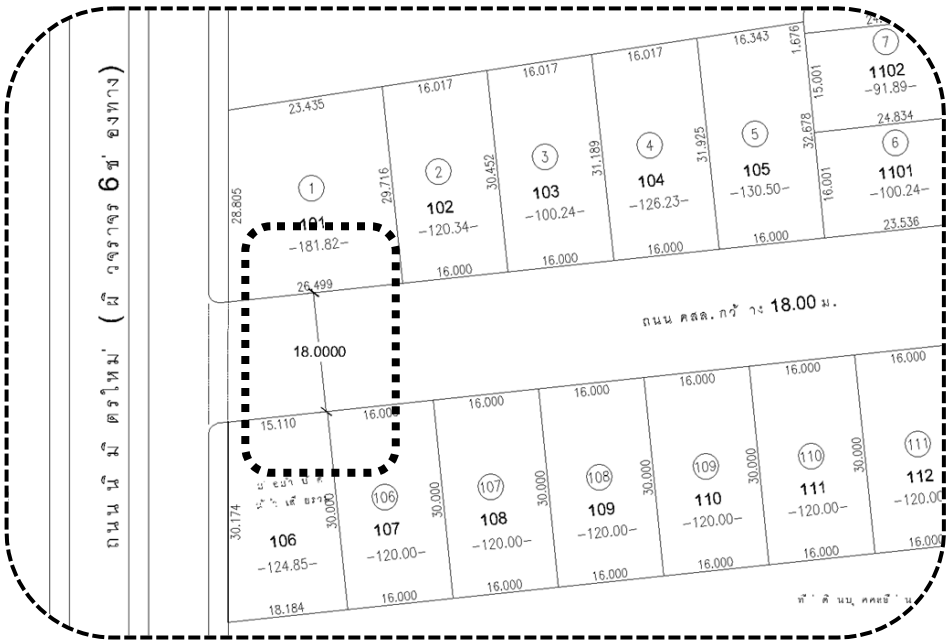
ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการออกแบบคำนึงถึงความปลอดภัยในการสัญจรและการเลี้ยวของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ

3. **ถนนเข้าโครงการ** ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดที่4 ข้อ 18 ระบุไว้ว่า ถนนที่เป็นปากทางของทางเข้าโครงการจัดสรรที่ดินแปลงที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดข้อ 17 (ข้อ 17.3) ระบุไว้ว่า

ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่แปลงย่อยตั้งแต่ 300แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่ขึ้นไป มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางทางเข้าละ 2.00 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการมีขนาด 18 เมตร ซึ่งมากกว่าที่ข้อกำหนดจัดสรรในขณะนั้นได้กำหนดไว้

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางการออกแบบคำนึงถึงความปลอดภัยในการเลี้ยวและสัญจรของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ



ภาพที่ 5.64 แสดงถนนทางเข้าออกโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

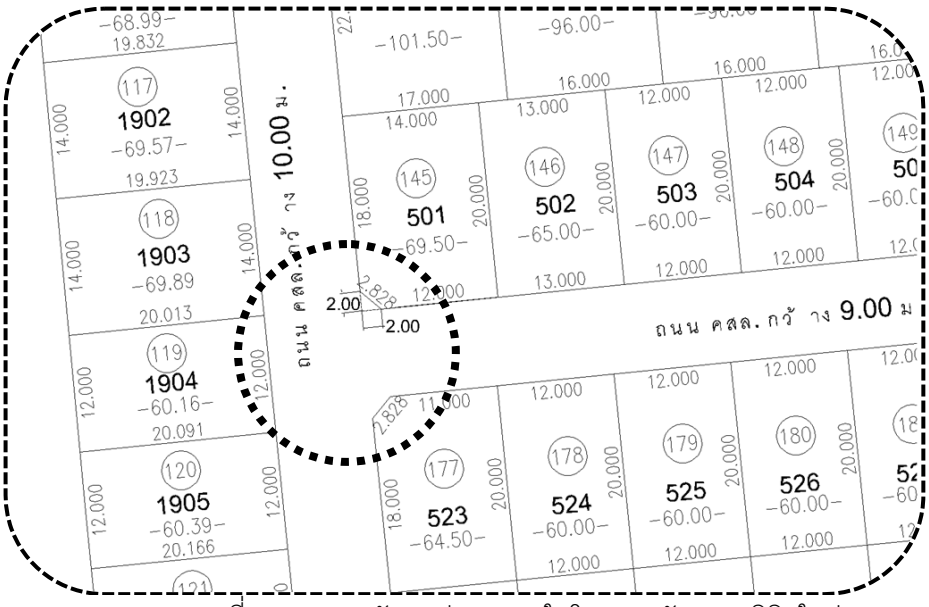
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.65 แสดงถนนทางเข้าออกโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

4. **การปาดมุมถนน** ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดที่4 ข้อ 25 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกอย่างน้อย 1 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง มีกาปาดมุมบริเวณปากถนนทุกมุมถนน 2 เมตรทุกจุดของทางแยกภายในโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางการออกแบบคำนึงถึงความปลอดภัยในการเลี้ยวและสัญจรของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ จึงปาดมากกว่าที่กฎหมายกำหนด



ภาพที่ 5.66 แสดงผังการปาดมุถนนในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

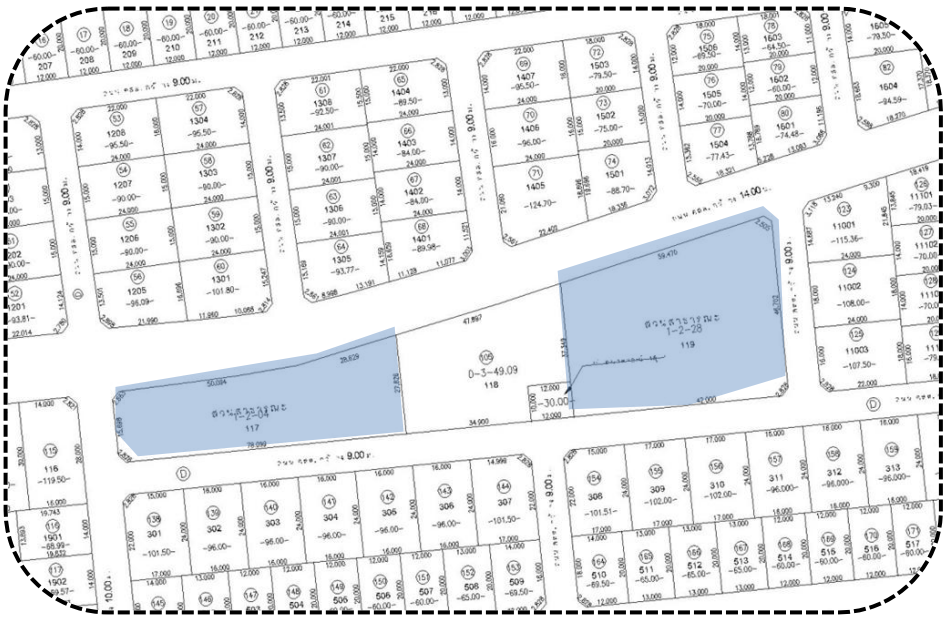
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.67 แสดงการปาดมุมถนนในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

5.ขนาดสวนสาธารณะ ในหมวด 10 ข้อ 45.1 กำหนดไว้ว่า ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย

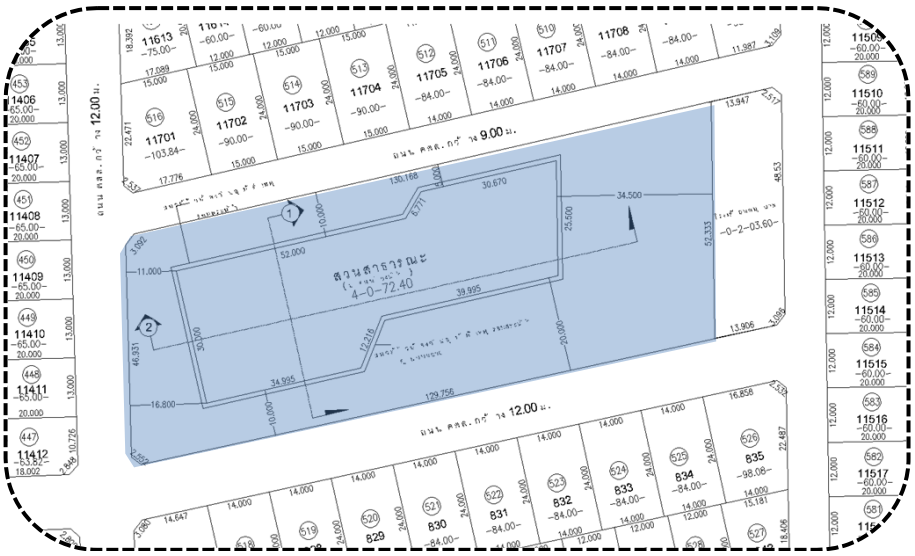
ข้อ 45.2 การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาและสวนสาธารณะตามข้อ 45.1 จะต้องจัดมีขนาดและรูปร่างที่เหมาะสม ไม่อนุญาตให้แบ่งแยกแปลงออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่การกันพื้นที่ไว้เกินกว่า 3 ไร่

ข้อเท็จจริงในผัง มีสวนสาธารณะส่วนหน้าโครงการ 2 ขนาด 1-0-24 ไร่และ 1-2-28 ไร่ สวนสาธารณะส่วนหลังขนาด 4-0-72.40 ไร่ พร้อมบ่อหน่วงภายในบริเวณส่วนสาธารณะ



ภาพที่ 5.68 แสดงผังสวนสาธารณะบริเวณส่วนหน้าโครงการ สัมมากร นิมิตใหม่

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.69 แสดงผังสวนสาธารณะบริเวณส่วนหลังโครงการ พร้อมบ่อหน่วงน้ำในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.70 แสดงผังสวนสาธารณะบริเวณส่วนหน้าโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ภาพที่ 5.71 แสดงสวนสาธารณะบริเวณส่วนหลังโครงการ พร้อมบ่อหน่วงน้ำในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

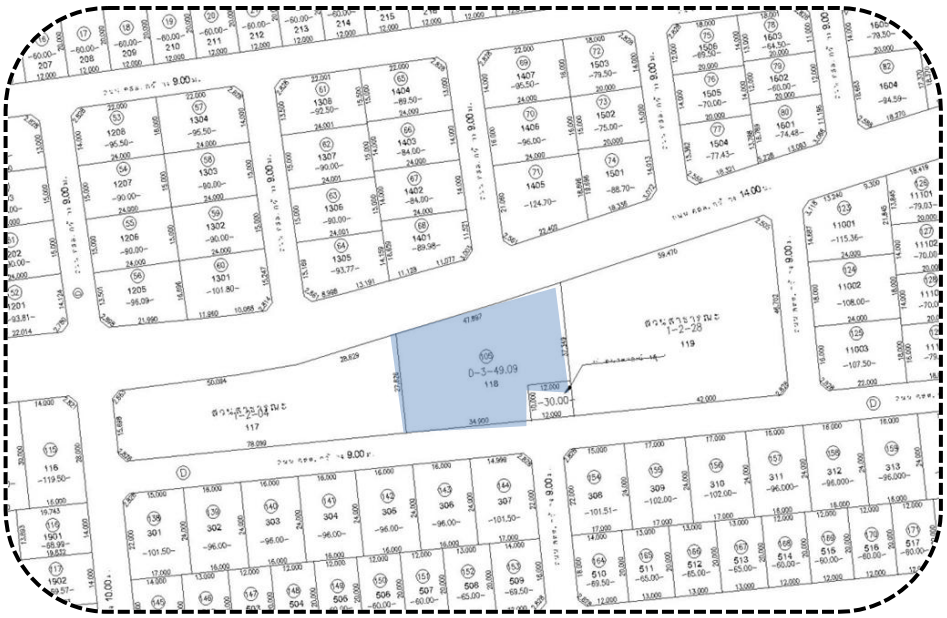
ภาพที่ 5.72 บ่อหน่วงน้ำบริเวณสวนสาธารณะในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ขนาดโครงการมีขนาดใหญ่ทำให้ต้องแบ่งแปลงสวนสาธารณะไว้ 2 แห่ง คือ ด้านหน้า 2 แห่งใกล้กันและด้านหนัง เพื่อการเข้าถึงได้สะดวกของลูกบ้านในแต่ละส่วนของโครงการตามเฟสที่ก่อสร้าง มีการขุดบ่อหน่วงน้ำตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมสมัยนั้นกำหนด

6.สโมสรโครงการ ในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินปีพ.ศ.2530ไม่ได้มีระบุเกี่ยวกับสโมสรโครงการไว้ในข้อกำหนด โดยระบุว่าเป็นบริการสาธารณะ

ข้อเท็จจริงในผัง ในโครงการหมู่บ้านสัมมากร นิมิตใหม่มีสโมสรโครงการ 1 แห่ง เนื้อที่ 0-3-49.09 ไร่ บริเวณด้านหน้าโครงการสวนสาธารณะ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นจุดศูนย์กลางของหมู่บ้าน เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ออกกำลังกายของภายในหมู่บ้าน เป็นสิ่งที่บริษัทสร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ต่อการใช้ชีวิตของลูกบ้าน

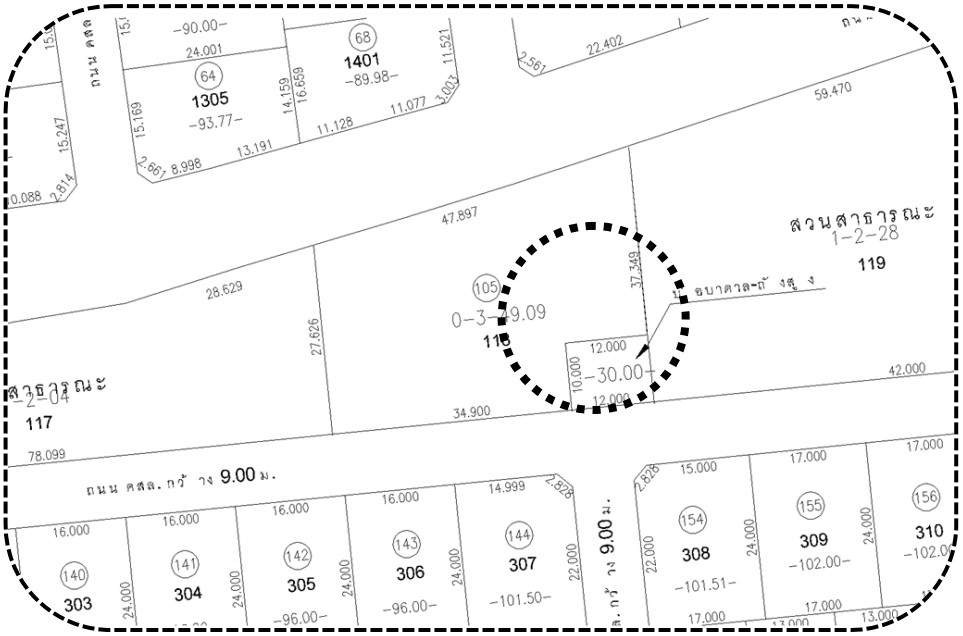


ภาพที่ 5.73 แสดงผังสวนสาธารณะบริเวณส่วนหน้าโครงการ สัมมากร นิมิตใหม่

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.74 แสดงสโมสรโครงการของโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

7.ประปาถังสูง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดที่ 8 ข้อ 43.1 กำหนดไว้ว่า ในกรณีที่ดินจัดสรรต้องอยู่ในบริเวณพื้นที่ การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต้กรณี สามารถใช้บริการของหน่วยงานนั้น



ภาพที่ 5.75 แสดงบ่อบาดาลถังสูงในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.76 แสดงบ่อบาดาลถังสูงในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

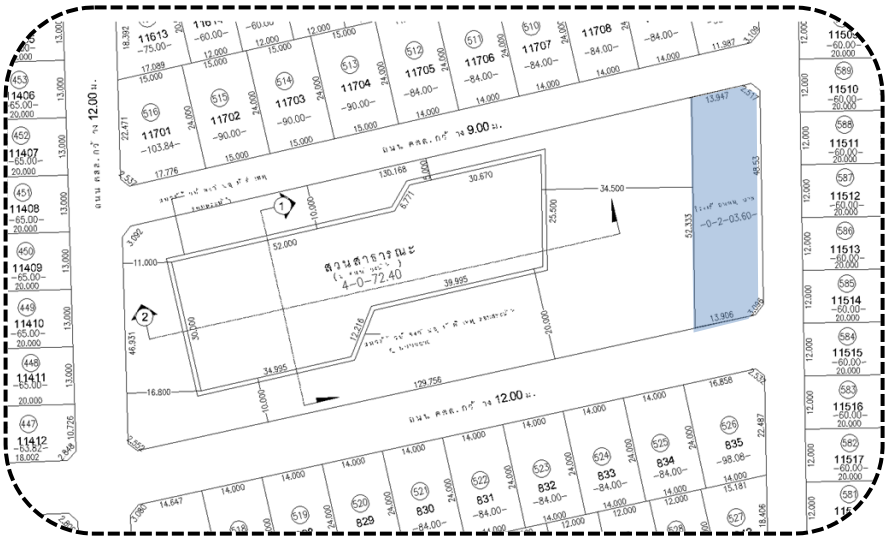
ข้อเท็จจริงในผัง มีการกันที่ดินในผังไว้ 30 ตารางวาเพื่อทำบ่อบาดาลถังสูงเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำภายในโครงการ แต่ภายหลังเมื่อระบบประปาบริเวณที่ตั้งโครงการพัฒนาจริงยกเลิกแล้วเปลี่ยนเป็นสวนหย่อมไป

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางทำเลที่ตั้ง เนื่องจากที่ดินสมัยก่อนอยู่ไกลจากระบบประปาเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีหลังคาเรือนมาก ทำให้อาจมีแรงดันน้ำไม่พอได้ จึงเตรียมพื้นที่ดังกล่าวไว้ในเพื่อความสะดวกสบายของลูกบ้าน

8. **โรงเรียนอนุบาล** ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อ 45.3 ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลงหรือทุก ๆ100 ไร่

ข้อเท็จจริงในผัง ขนาดแปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาลมีขนาด 0-2-03.6 ไร่หรือเท่ากับ 203.69 ตารางวา เนื้อที่โครงการ 154-3-89 ไร่ จำนวนแปลง 576 ไร่ ตามกฎหมายต้องกันเนื้อที่สำหรับสร้างโรงเรียนอนุบาล 400 ตารางวาแต่โครงการกันไว้ 203.6 9 ตารางวา ซึ่งเยอะกว่ากฎมายกำหนดเล็กน้อย

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นผลจากการต้องการกันพื้นที่ตามกฎหมายและเพื่อเป็นประโยชน์แก่ลูกบ้านภายในโครงการ



ภาพที่ 5.77 แสดงผังแปลงที่ดินซึ่งกันไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.78 แสดงแปลงที่ดินซึ่งกันไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลในโครงการสัมมากร นิมิตใหม่

2) โครงการสัมมากร คลอง 2

โครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 2 ตั้งอยู่ติดถนนรังสิต - นครนายก เป็นโครงการที่บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ฝ่ายออกแบบเป็นผู้วางผังโครงการเองและมีบริษัทภายนอกรับช่วงงานออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม

พื้นที่โครงการ

82-2-00 ไร่ เนื้อที่ขาย 57-3-72 ไร่ (23172 ตารางวา) จำนวน 391 แปลง

ขนาดแปลงที่ดิน

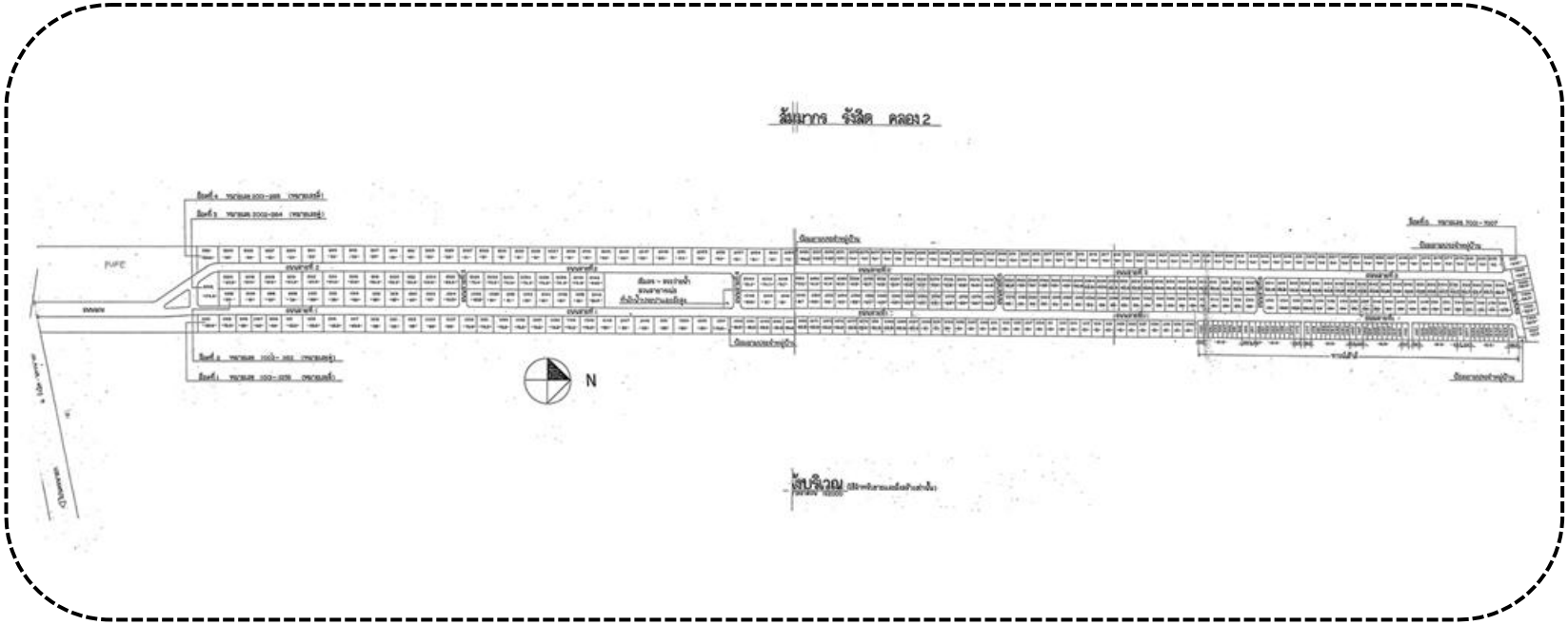
พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 109 ตรม. แปลงที่เล็กที่สุด 51.10 ตร.วา แปลงใหญ่สุด 173.80 ตร.วา

ผู้ออกแบบวางผัง

ออกแบบผังโดยบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) โดย คุณสมชาย เหล่าสกุลวงศ์และคุณมณฑา จันทร์สืบ และออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมโดย บริษัท กรุฟธรี จำกัด

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- **ถนนภายในโครงการ** ถนนหลักกว้าง 16 เมตร ถนนย่อย 9 เมตร
- **สโมสรพร้อมสระว่ายน้ำ** 1 แห่ง ขนาด 1-1-03 ไร่ พร้อมพื้นที่สำหรับออกกำลังกายและสวนหย่อม
- **บำบัดน้ำเสีย** มีบ่อบำบัดน้ำเสีย ก่อนปล่อยออกสู่ลำรางสาธารณะภายนอกโครงการ



ภาพที่ 5.79 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 2

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.80 แสดงถนนและพื้นที่ขายในอนาคตภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

ภาพที่ 5.81 แสดงลักษณะบ้านโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

ภาพที่ 5.82 แสดงซุ้มประตูในโครงการสัมมากร รังสิตคลอง 2

ที่มา : Googlestreetview

ภาพที่ 5.83 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

(1) วิเคราะห์ผัง

ผังโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 เป็นผังโครงการที่มีลักษณะแคบแต่ยาว แบบเส้นก๋วยเตี๋ยว ด้านหน้าของแปลงที่ดินติดถนนรังสิต – นครนายก จึงกันแปลงที่ดินด้านหน้าไว้ทำพื้นที่เชิงพาณิชย์ ซึ่งต้องมาเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้า Pureplace รังสิต ในภายหลัง เนื่องจากที่ดินมีลักษณะแคบแต่ยาวทำให้การวางผังโครงการออกแบบวางผังโครงการทำได้ยาก จึงเน้นปริมาณพื้นที่ขายของโครงการ วางผังโดยการใช้ถนนหลัก 2 สายวางคู่ขนานไปภายในโครงการ

ตัวบ้านหันทางทิศตะวันออกและตะวันตกซึ่งเป็นทิศที่รับแสงโดยตรง ทำให้ขายได้ยากด้านหน้าโครงการเป็นแปลงบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ ช่วงกลางโครงการ เป็นแปลงบ้านเดี่ยวขนาดขนาดประมาณ 80-61 ตารางวา ช่วงท้ายโครงการมีทั้งบ้านเดี่ยวขนาด และบ้านแถวอีกจำนวนหนึ่งโดยมีสวนสาธารณะอยู่บริเวณศูนย์กลางของโครงการ

ที่น่าสังเกตคือในผังมีการแบ่งแปลงสำหรับป้อมยามภายในโครงการไว้ด้วย เนื่องจากเหตุผลด้านความปลอดภัย

ตารางที่ 5.5 แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่ของหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 2

ประเภทการแบ่ง	จำนวนแปลง	เนื้อที่ประมาณ (ไร่)
1.แปลงที่ดินพร้อมที่พักอาศัย	391	57-47-22.5
2.แปลงสวนสาธารณะ	1	02-3-95.7
3.แปลงถนนและทางเท้า	1	21-0-73.3
4.แปลงบำบัดน้ำเสียรวม	1	0-0-78.4
5.แปลงป้อมยาม	1	0-0-34.1
รวมพื้นที่ทั้งหมด	**391**	**82-2-04**

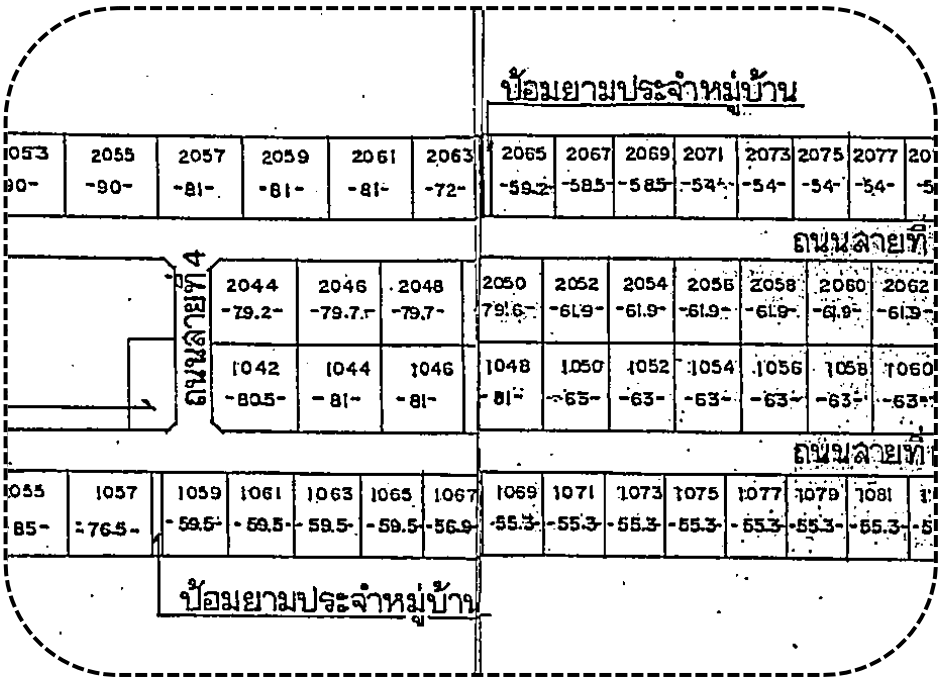
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

(2)สิ่งที่โครงการจัดสร้างนอกเหนือจากกฎหมายกำหนด

1.ป้อมยามประจำหมู่บ้าน ในข้อกำหนดจัดสรรที่ไม่ได้มีการกำหนดให้สร้างป้อมยามภายในหมู่บ้านแต่ทางโครงการจัดสร้างขึ้นเพื่อความปลอดภัยของลูกบ้านภายในโครงการ

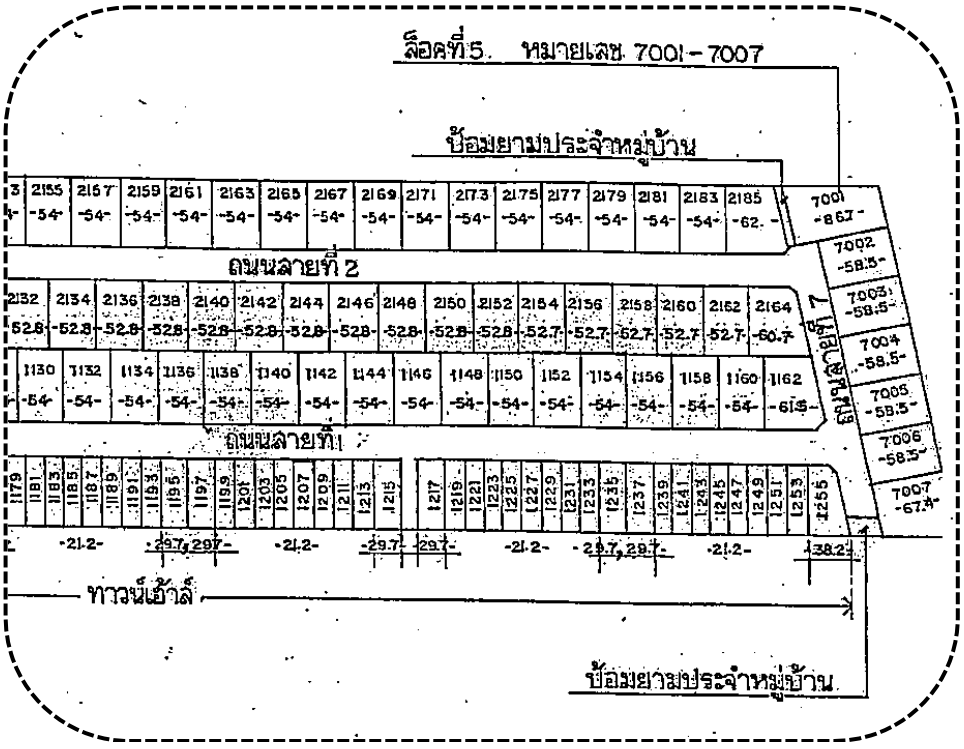
ข้อเท็จจริงในผัง มีป้อมยามประจำหมู่บ้าน ถึง 5 จุด คือบริเวณทางเข้าหมู่บ้าน 1 จุด ตอนกลางหมู่บ้านใกล้สวนสาธารณะ 2 จุด ตอนท้ายโครงการอีก 2 จุด (ถนนละ 1 จุด)

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากโครงการมีลักษณะยาวมากและอยู่ในที่เปลี่ยวทำให้ต้องมีการดูแลรักษาความปลอดภัยภายในให้ครบทุกส่วนหมู่บ้านภายในหมู่บ้าน



ภาพที่ 5.84 แสดงผังป้อมยามประจำหมู่บ้านตอนกลางภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.85 แสดงผังป้อมยามประจำหมู่บ้านตอนท้ายภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.86 แสดงตัวอย่างแปลงป้อมยามประจำหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 2

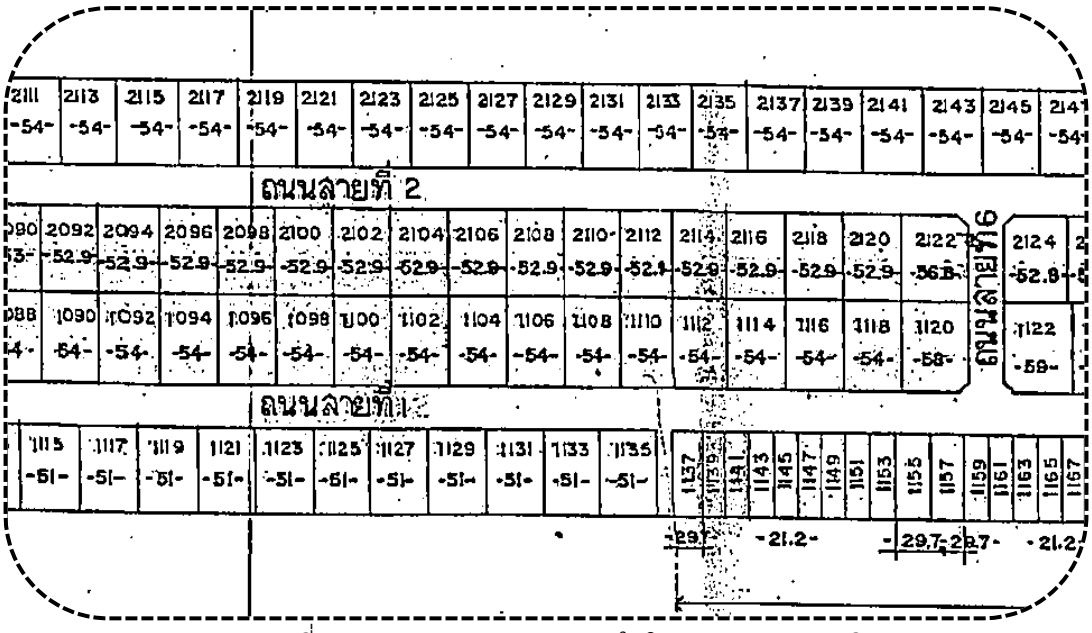
2.ขนาดแปลง ภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 มีขนาดแปลงหลายขนาด ทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านแถว จากกฎหมายข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ.2535 ระบุไว้ว่า

บ้านเดี่ยวที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากมีความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา และตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ด้านหน้าโครงการเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ขนาดประมาณ 123- 80 ตารางวา ช่วงกลางโครงการ เป็นแปลงบ้านเดี่ยวขนาดขนาดประมาณ 80-61 ตารางวา ช่วงท้ายโครงการมีทั้งบ้านเดี่ยวขนาดประมาณ 54 -51 ตารางวา และบ้านแถวขนาด 29.7 – 21.2 ตารางวาอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งขนาดของแปลงภายในโครงการล้วนแล้วแต่มีขนาดและเนื้อที่แปลงที่ใหญ่กว่าที่กฎหมายกำหนด

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการตลาด เนื่องจากในช่วงนั้นบ้านในบริเวณรังสิตมีขายในราคาที่ไม่สูงมาก และกลุ่มลูกค้าก็มีลักษณะที่แตกต่างจากโครงการอื่นจึงมีการวางผังให้มีขนาดแปลงที่ดินหลายขนาดและมีรูปแบบบ้านที่มีทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านแถวภายในโครงการเดี่ยว และทำให้เกิดการการปรับผังในภายหลังซึ่งจะกล่าวต่อไป



ภาพที่ 5.87 แสดงผังขนาดแปลงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

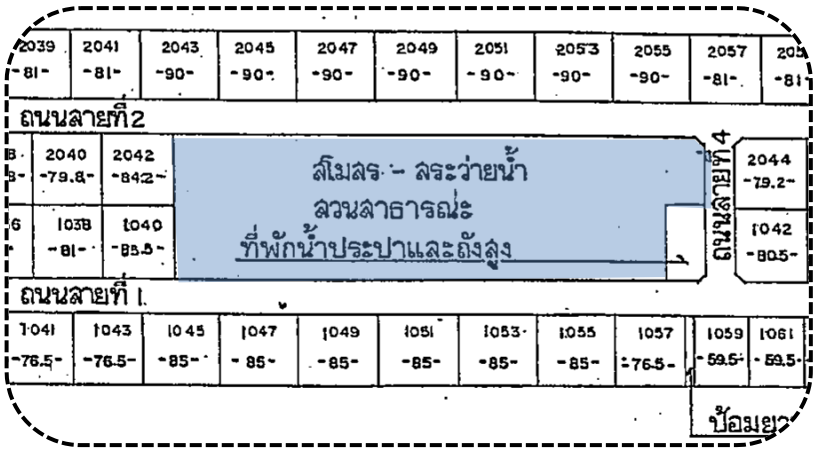
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.88 แสดงผังขนาดแปลงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

3.**สโมสรโครงการ** ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ข้อเท็จจริงในผัง ทางโครงการจึงมีการกันแปลงที่ดินสวนสาธารณะมีการสร้างสโมสรและสระว่ายน้ำ รวมขนาด 02-3-95.7 ไร่

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการตลาดเพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกบ้านภายในโครงการ เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ จุดนัดพบและออกกำลังกาย มากกว่าที่กฎหมายกำหนด



ภาพที่ 5.89 แสดงผังที่สโมสรและสวนสาธารณะภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

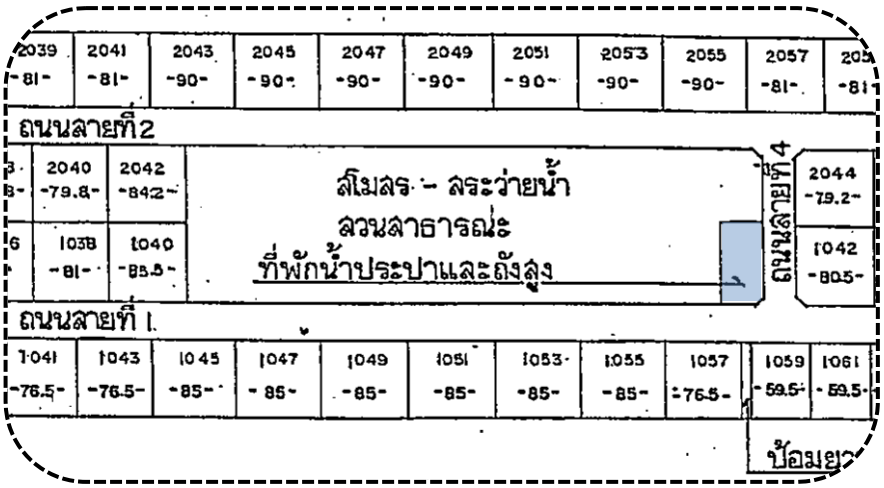
ภาพที่ 5.90 แสดงโมสรและสวนสาธารณะภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

3.ที่พักน้ำประปาและถังสูง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดที่ 8 ข้อ 43.1 กำหนดไว้ว่า ในกรณีที่ดินจัดสรรต้องอยู่ในบริเวณพื้นที่ การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถใช้บริการของหน่วยงานนั้น

ข้อเท็จจริงในผัง ทางโครงการจึงมีการกันแปลงที่ดินบางส่วนไว้ที่พักน้ำประปาและถังสูงเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำ ภายในโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง[12] ทำเลที่ตั้งโครงการ ในขณะนั้นอยู่ไกลจากที่ส่งน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค ทางโครงการจึงมีการกันแปลงที่ดินบางส่วนเพิ่มแรงดันน้ำ ภายในโครงการ แต่ภายหลังเมื่อระบบประปารอบๆพื้นที่มีความเจริญขึ้นจึงยกเลิกบริเวณดังกล่าวไปแล้วเปลี่ยนเป็นสวนหย่อมแทน

[12]สัมภาษณ์ ขันติ สุธรรมมะ, ฝ่ายก่อสร้าง โครงการสัมมากร รังสิตคลอง 2 บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 19 มีนาคม 2556.



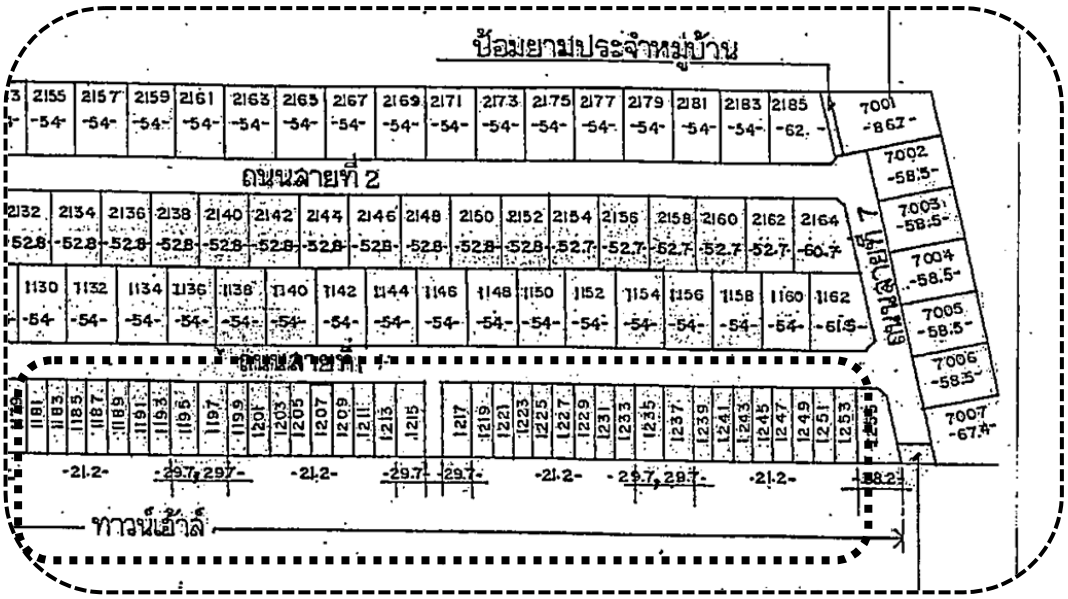
ภาพที่ 5.91 แสดงผังที่พักประปาและถังสูงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.92 แสดงที่พักประปาและถังสูงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

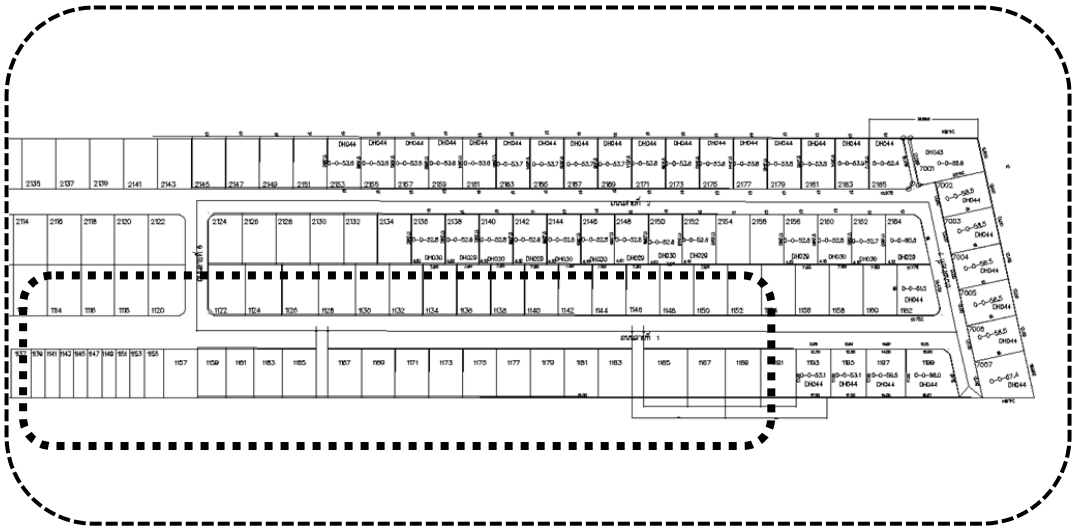
4.การแก้ไขผัง บริเวณด้านท้ายโครงการการวางผังแรกเริ่มเป็นการออกแบบทาวเฮ้าส์ ส่วนด้านหน้าโครงการเป็นบ้านเดี่ยว แต่ภายหลังปรับผังเป็นบ้านเดี่ยวเกือบหมด ยกเว้นบางส่วนที่มีการซื้อ บางส่วนของลูกค้า (ประมาณ10 หลัง)

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านสังคมเนื่องจากบริษัทเล็งเห็นว่าการที่มีบ้านหลากหลายราคา ทั้งถูกและแพงอยู่ในโครงการเดี่ยวกัน ทำให้เกิดข้อแบ่งแยกทางสังคมภายในหมู่บ้าน คือสังคมภายในโครงการมีความต่างกันเกินไป จึงพิจารณาปรับผังใหม่ และบ้านเดี่ยวในโครงการขายง่ายกว่าบ้านแถวอีกด้วย



ภาพที่ 5.93 แสดงผังโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 ก่อนมีการแก้ไขผัง

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.94 แสดงผังโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 หลังมีการแก้ไขผัง

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.95 แสดงทาวเฮ้าส์ 10 หลังภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

3) โครงการสัมมากร คลอง 7

โครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ตั้งอยู่ติดถนนรังสิต - นครนายก โดยมีขนาดโครงการ 215 – 3 - 96 ไร่ จำนวน 814 แปลง โครงการนี้จัดแบ่งผังโครงการเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้สัมผัสกับธรรมชาติของน้ำด้วยคลองกว้าง 10 เมตร และทะเลสาบ 2 แห่งในผังโครงการ

พื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการ 215-3-96 ไร่ จำนวน 814 แปลง

แปลงที่ดิน

บ้านเดี่ยว มีแบบบ้านให้เลือกทั้งหมด 3 แบบ พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 154 ตารางเมตร สร้างบนขนาดที่ดินเริ่มต้นตั้งแต่ 57 ตารางวาขึ้นไป

ผู้ออกแบบวางผัง

ออกแบบผังโดยบริษัท กรีนอาร์คิเท็กส์ จำกัด ซึ่งเป็นโครงการแรกที่บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ใช้บริษัทภายนอกเป็นรับจ้างออกแบบผังทั้งหมด

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- **ถนนภายในโครงการ** ถนนหลัก กว้าง 18 เมตร ถนนรอง 9 เมตร
- **ที่กลับรถบริเวณซอยตัน**
- **สวนสาธารณะ 3 แห่ง** 0-3-63 ไร่3-3-40 ไร่และ 3-3-62.5 ไร่
- **สวนหย่อม**
- **ที่พักขยะ**
- **สวนน้ำขนาดใหญ่** 7-3-86.8 ไร่ และ 1-1-20 ไร่
- **สโมสร** 1 แห่ง ขนาด 3-1-62.3 ไร่ พร้อมสระว่ายน้ำและสนามเทนนิส
- **โรงเรียนอนุบาล 2 แห่ง** ขนาด 0-2-00 ไร่ และ 0-2-52 ไร่ บริเวณหน้าและท้ายโครงการ
- **บำบัดน้ำเสีย** มีบ่อบำบัดน้ำเสียทุกโครงการ (4 แห่ง) โดยมีขนาดรวม ขนาด 0-0-79.5 ไร่

(1) **วิเคราะห์ผัง**

โครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7 ออกแบบวางผังโดยบริษัท กรีนอาร์คิเท็กส์ จำกัด ซึ่งเป็นโครงการแรกที่บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ใช้บริษัทภายนอกเป็นรับจ้างออกแบบผังทั้งหมด วางผังโดยให้แบบผสมแบบ Loop และ Cluster ทำให้เกิดชุมชนบริเวณในซอยต่างๆ มีที่กลับรถบริเวณปลายซอย ความสงบ ภายในโครงการมีสวนสาธารณะ ทะเลสาบและสวนน้ำหลังบ้าน เพื่อการใกล้ชิดธรรมชาติ

ลักษณะผังโครงการ โครงการขนาดใหญ่ ลักษณะเป็นแนวยาว ด้านหน้าโครงการติดถนนสายรังสิต –นครนายก และติดคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ทำให้ต้องมีการออกแบบสะพานเพื่อข้ามของเข้าสู่โครงการ ภายในโครงการแบ่งเป็น 4 Zone ซึ่งได้แบ่งเฟสการก่อสร้างโดยสร้าง Zone 3 ซึ่งอยู่ตรงกลางของโครงการก่อนก่อนโครงกาแรก และมีส่วนขยายอีก3 Zone คือ โซน 1 และ 2 ที่อยู่ด้านหน้าโครงการเดิม และ Zone 4 ที่อยู่ด้านท้ายโครงการเดิม (Zone 3)

สิ่งที่น่าสนใจของโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7 คือ มีการปรับเปลี่ยนผังโครงการแล้วยื่นขออนุญาตใหม่ เนื่องจากผังโครงการที่ยื่นขออนุญาตผังเก่า มียอดขายที่ช้า ซึ่งเป็นผลมาจากการวางผังโครงการที่เน้นจำนวนแปลง และการที่มีตัวบ้านหันหน้าไปทางทิศตะวันออก-ตะวันตก ซึ่งเป็นทิศที่รับแดดและความร้อนจากแสงอาทิตย์โดยตรง (เช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 2) ทำให้ขายได้ยาก รวมถึงการที่มีคู่แข่งในตลาดหลายรายทำให้ผู้บริโภคในปัจจุบันมีตัวเลือกของโครงการเพิ่มมากขึ้น ทางบริษัทฯ จึงมีการปรับผังโครงการใหม่ โดยปรับผังเป็นแนวเหนือ – ใต้ เนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีถึง 4 เฟส 814 แปลง

ตารางที่ 5.6 แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่ทั้ง 4 ZONE ของหมู่บ้านส้มมากร คลอง 7

ประเภทการแบ่ง	จำนวนแปลง	เนื้อที่ประมาณ (ไร่)
1.แปลงที่ดินพร้อมที่พักอาศัย	749	123-0-9.6
2.แปลงที่ดินเปล่า	49	12-0-31
3.แปลงถนนและทางเท้า	4	51-2-69.5
4.แปลงสวนสาธารณะ	3	7-1-78.2
5.แปลงสวนน้ำ	5	15-1-36.5
6.แปลงสวนหย่อม	2	0-3-84.7
7.แปลงสโมสร สระว่ายน้ำและสนามเทนนิส	1	3-1-62
8.แปลงโรงเรียนอนุบาล	2	1-0-5
9.แปลงบำบัดน้ำเสียรวม	4	0-3-93
10แปลงที่พักขยะรวม	1	0-0-25.9
รวมพื้นที่ทั้งหมด 4 ZONE	**814**	**215-3-96**

ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.96 แสดงถนนหลักภายในโครงการส้มมากร รังสิต คลอง 7

ภาพที่ 5.97 แสดงวงเวียนและถนนย่อยภายในโครงการส้มมากร รังสิต คลอง 7

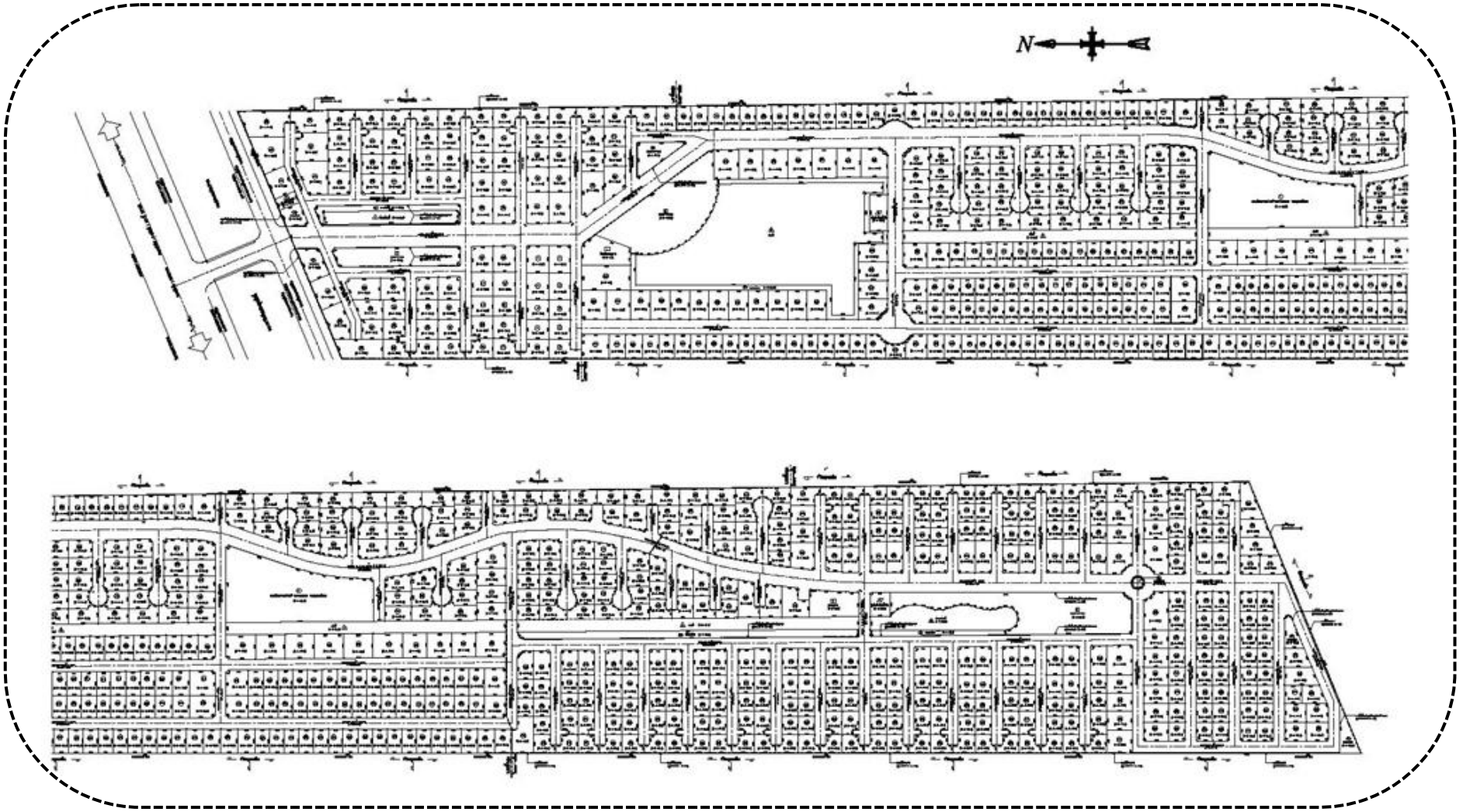
ภาพที่ 5.98 แสดงป้อมยามและสวนสาธารณะภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7

ภาพที่ 5.99 แสดงถนนย่อยและที่ตั้งบ่อบาดาลถังสูงภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7

ภาพที่ 5.100 แสดงพื้นที่ก่อสร้างในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7

ภาพที่ 5.101 แสดงพื้นที่รอการพัฒนาโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7 (Zone 4)

ภาพที่ 5.102 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7

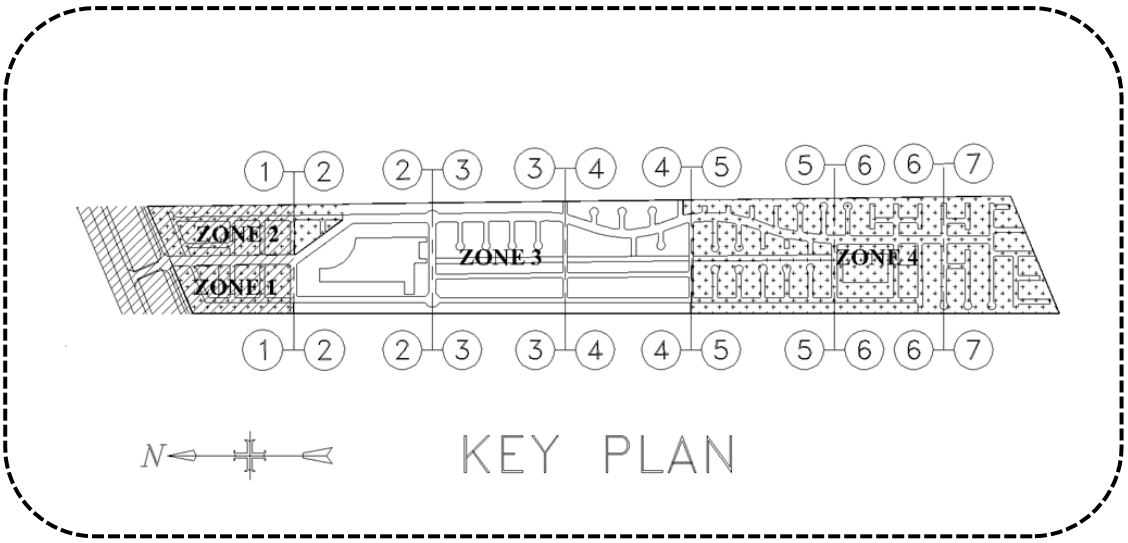


ภาพที่ 5.103 แสดงผัง Marterplan โครงการหมู่บ้านส้มมากร รังสิต คลอง 7 (ก่อนปรับผัง)

ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)

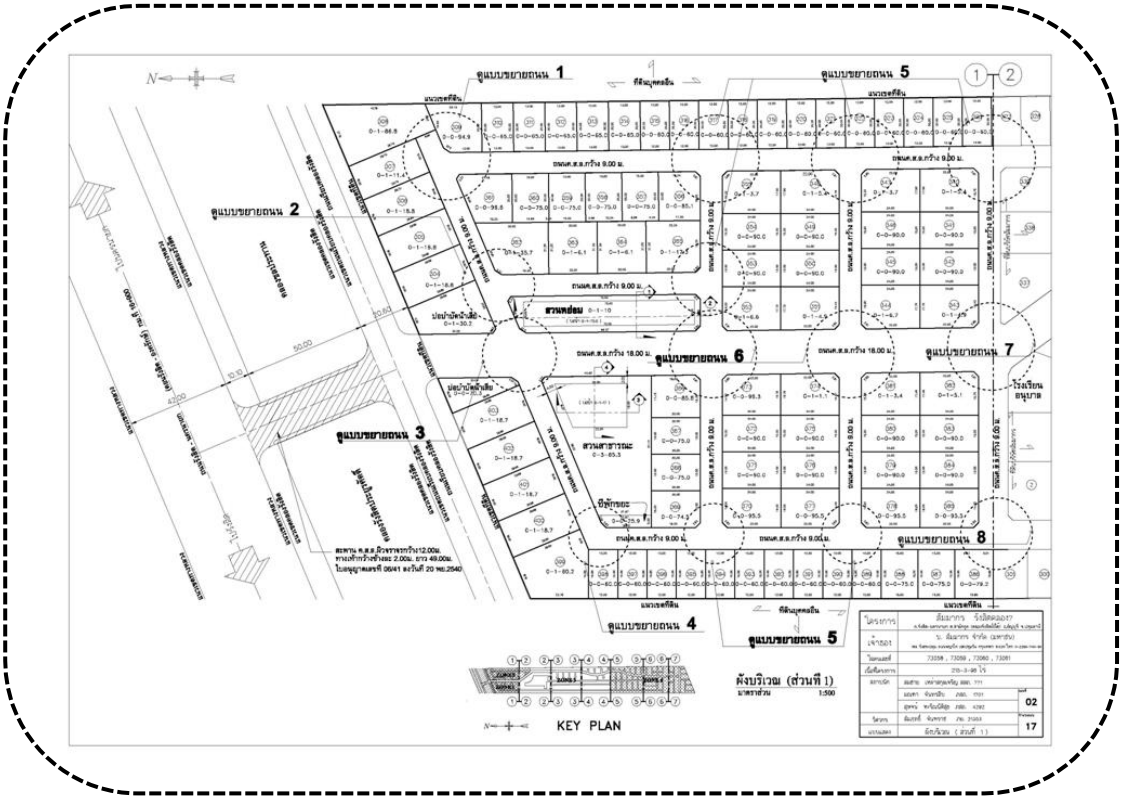
ภาพที่ 5.104 แสดงผัง Marterplan โครงการหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 7 (หลังปรับผัง)

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



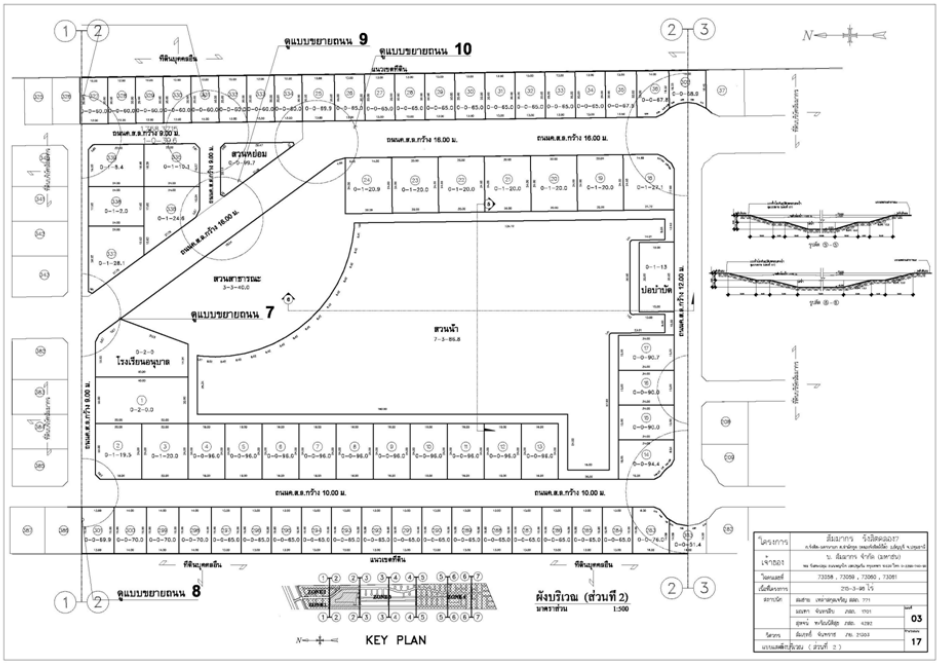
ภาพที่ 5.105 แสดงผังส่วนต่อขยายภายในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



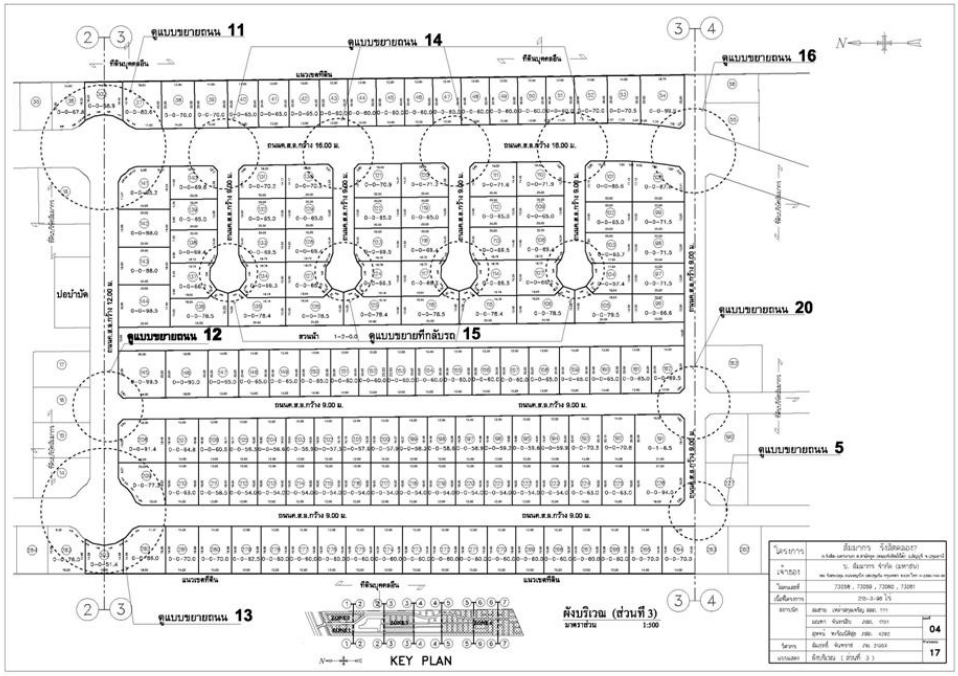
ภาพที่ 5.106 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 1

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



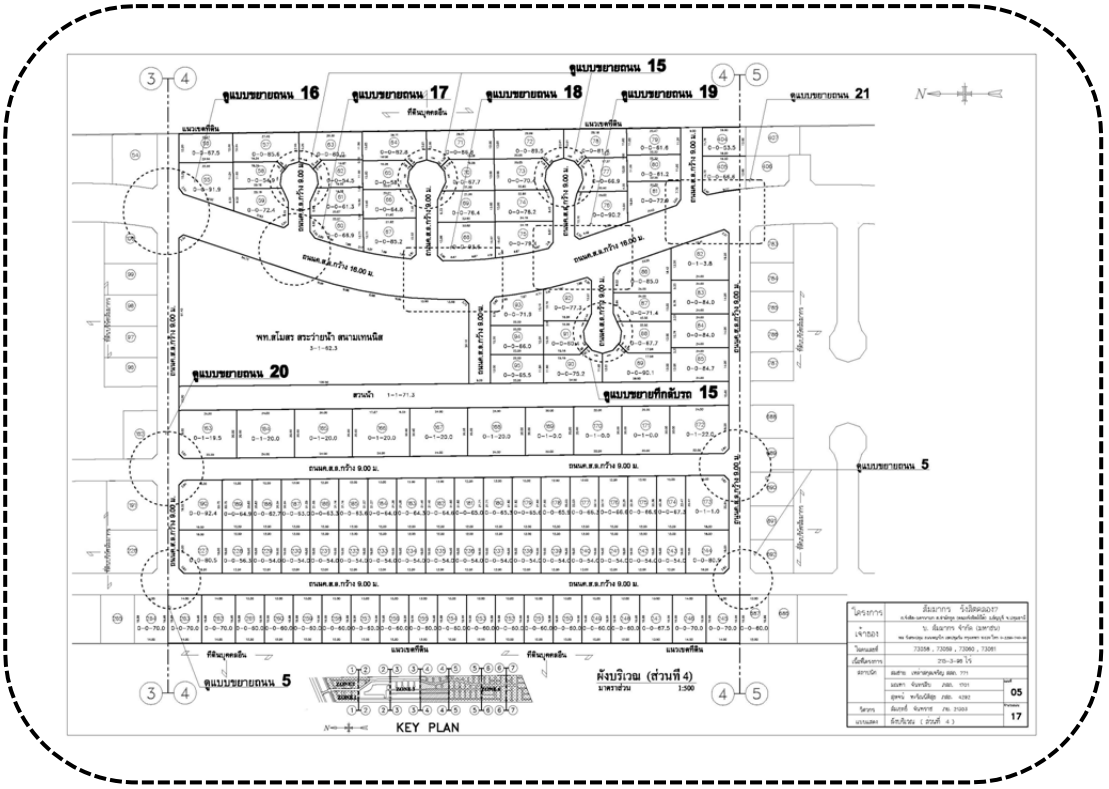
ภาพที่ 5.107 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 2

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



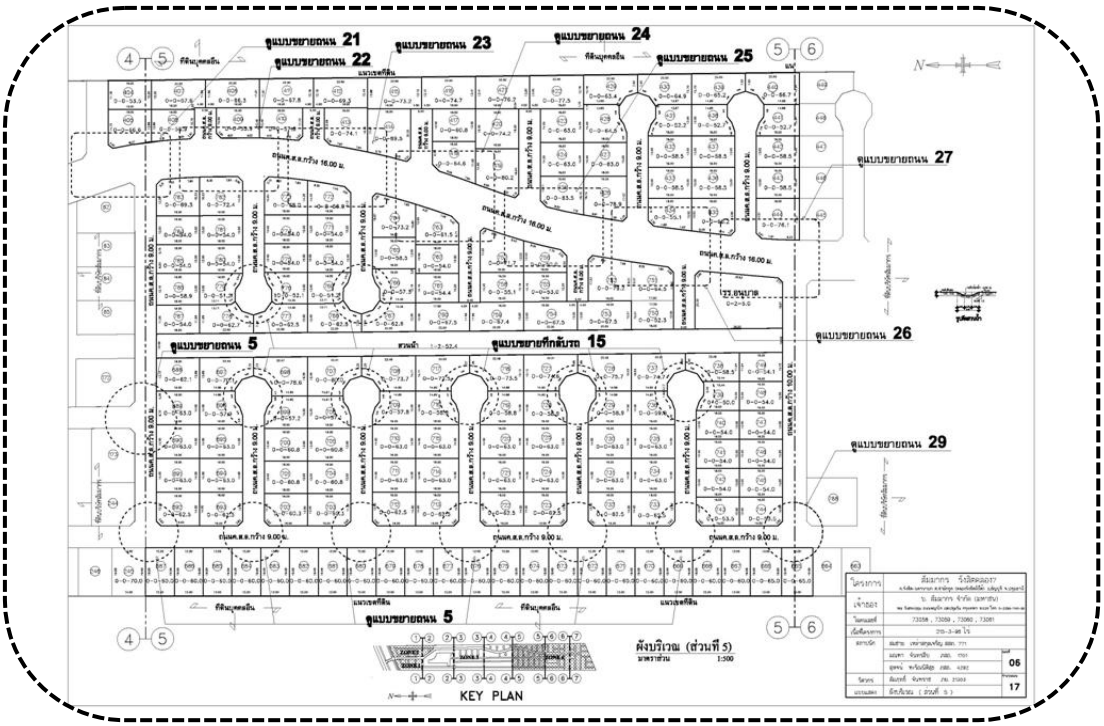
ภาพที่ 5.108 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 3

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



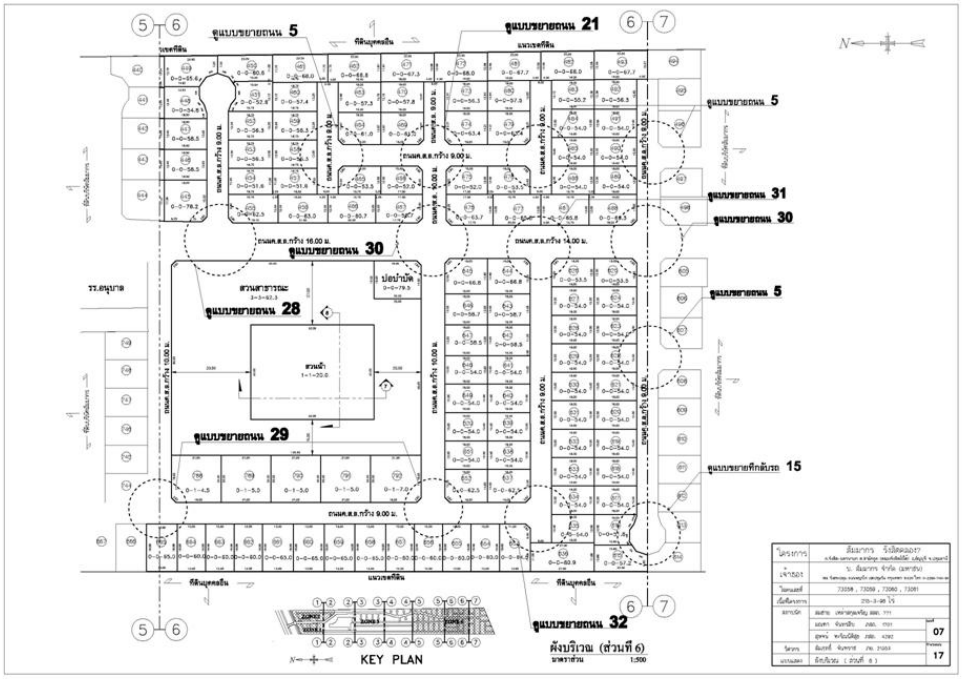
ภาพที่ 5.109 แสดงผังโครงการหมู่บ้านส้มมากร คลอง 7 ส่วนที่ 4

ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.110 แสดงผังโครงการหมู่บ้านส้มมากร คลอง 7 ส่วนที่ 5

ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.111 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่ 6

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

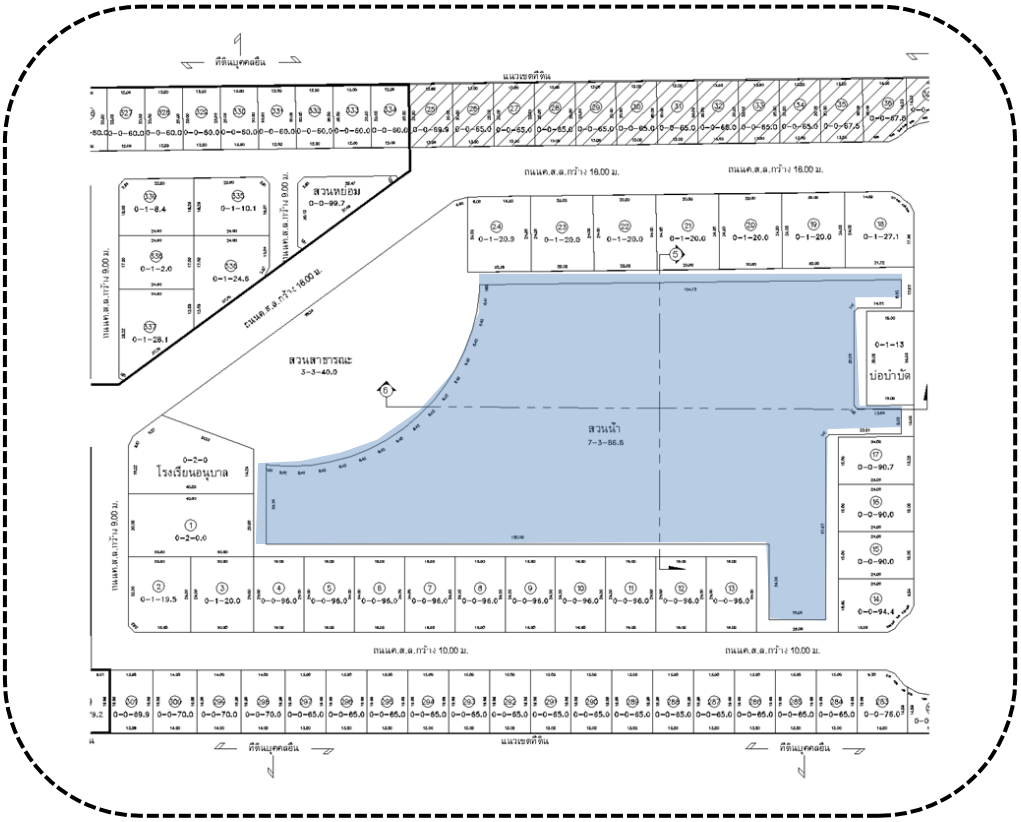
ภาพที่ 5.112 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 ส่วนที่7

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

(2)สิ่งที่โครงการจัดสร้างนอกเหนือจากกฎหมายกำหนด

โครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7 ออกแบบวางผังโครงการโดยใช้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ในข้อบังคับในการารออกแบบผังโครงการ

1.สวนน้ำ ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ปีพ.ศ. 2535 หมวด 10 ข้อ 45.1 ไม่มีระบุสวนน้ำหรือทะเลสาบภายในโครงการไว้ มีระบุแต่เพียง การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณฯสำหรับพักผ่อนย่อยใจไว้ 1 แห่งโดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย นอกจากนี้ในข้อ 45.2 ยังระบุเพิ่มเติมว่าต้องมีขนาดและรูปร่างที่ดินเหมาะสมอยู่บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางของที่ดิน จัดสรร และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้มากกว่า 3 ไร่

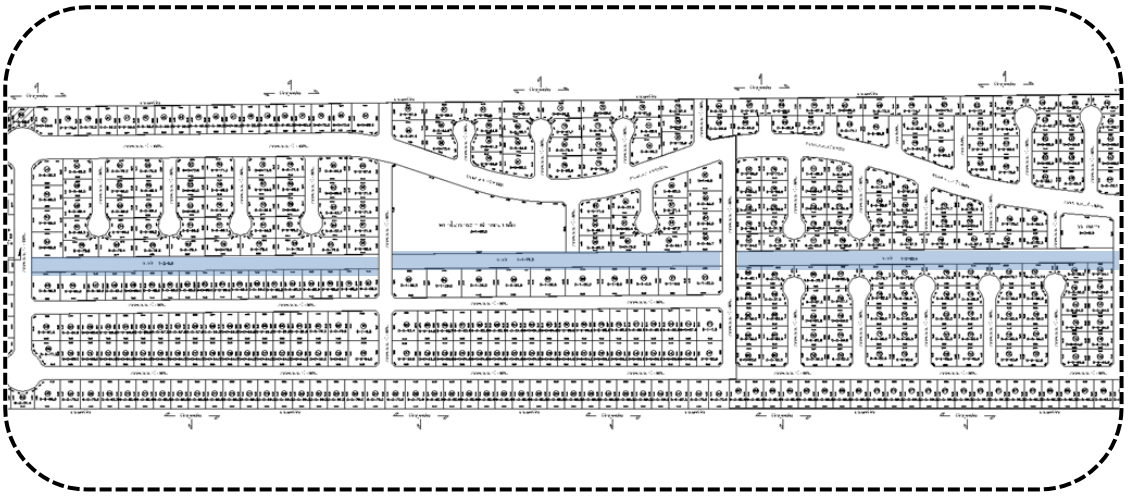


ภาพที่ 5.113 แสดงผังสวนน้ำภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 3

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

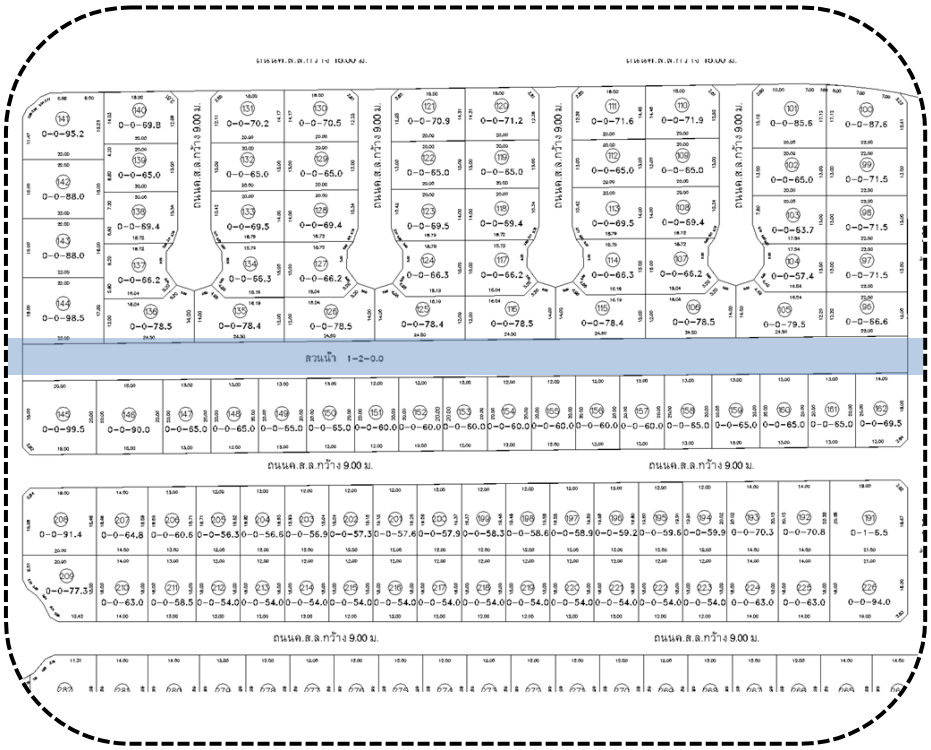
ข้อเท็จจริงในผัง มีสวนน้ำ 3 จุด คือ จุดแรกบริเวณสวนสาธารณะ ใน Zone 3 จุดที่ 2 บริเวณหลังบ้าน ซึ่งมีลักษณะคลายคลองบริเวณหลังบ้าน กว้าง 10 เมตร จุดที่ 3 บริเวณภายในสวนสาธารณะ Zone 4

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยด้านการออกแบบและการตลาดเป็นโครงการแรกที่ใช้บริษัทภายนอกออกแบบผังจึงมีลักษณะที่เปลี่ยนแปลงไปจากในอดีต รวมถึงปัจจัยด้านการตลาดที่ต้องการสร้างสังคมภายในและจุดขายให้กับโครงการ นอกจากนี้สวนน้ำเชื่อมกันทั้งหมดโดยใช้ประโยชน์เป็นบ่อหน่วงน้ำภายในโครงการในตัว



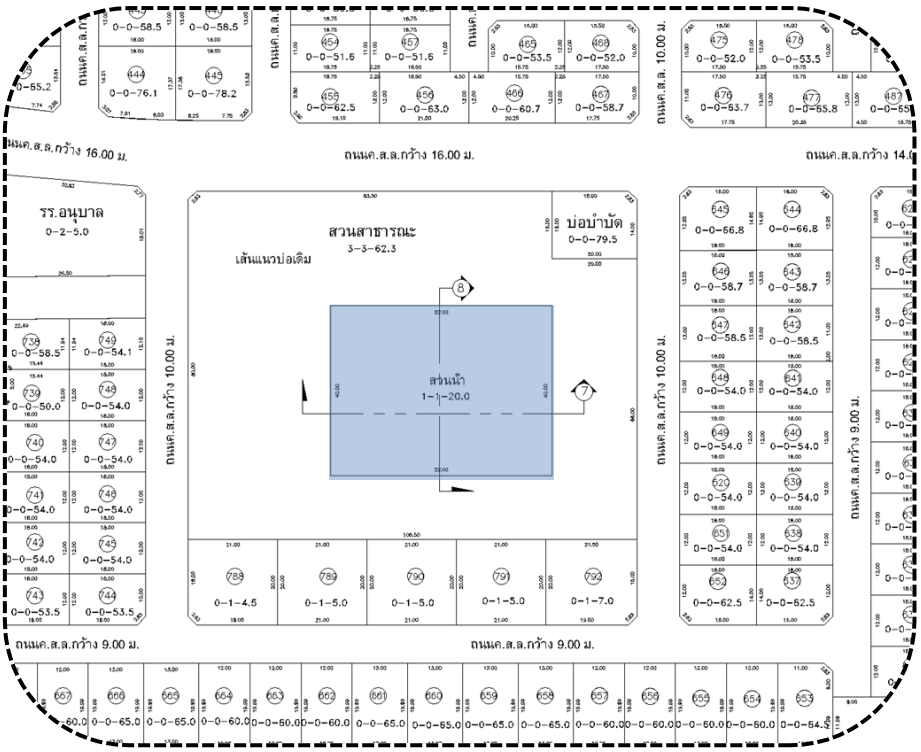
ภาพที่ 5.114 แสดงผังแสดงสวนน้ำหลังบ้านภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 3

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.115 แสดงผังขยายสวนน้ำหลังบ้านภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 3

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.116 แสดงผังขยายสวนน้ำภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 4

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.117 แสดงสวนน้ำ ภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

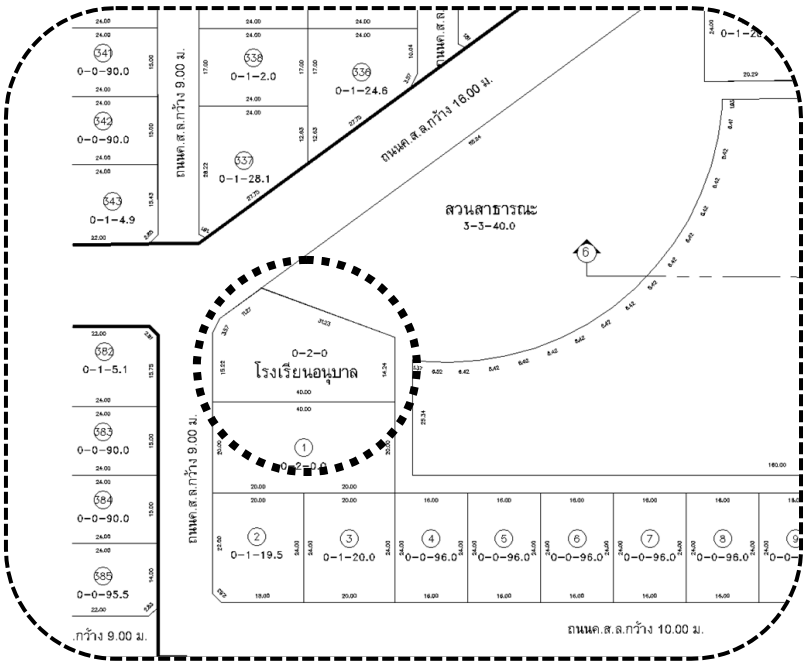
ภาพที่ 5.118 แสดงสวนน้ำหลังบ้านสวนน้ำภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

ภาพที่ 5.119 แสดงสวนน้ำภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 zone 4 ที่ขุดไว้รอการพัฒนา

2.ร.ร.อนุบาล ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ปี 2535 หมวด 10 ข้อ 45.3 กำหนดไว้ว่ากรณีที่เป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และจะต้องจัดให้มีพื้นที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่ กรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งได้ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

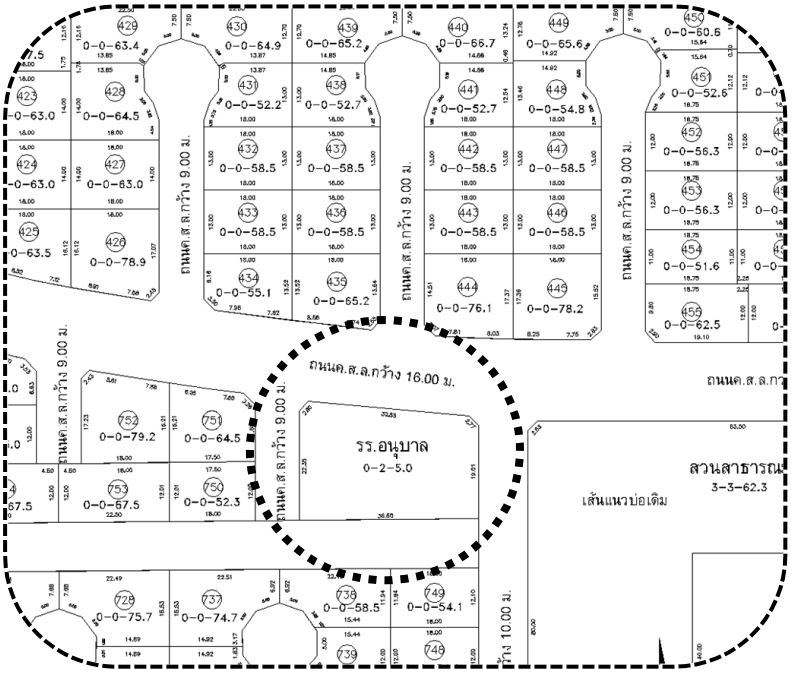
ข้อเท็จจริงในผัง มีการกันพื้นที่เป็นโรงเรียนอนุบาลจำนวน 2 จุด คือ จุดแรกบริเวณสวนสาธารณะ ใกล้ใน Zone 3 ซึ่งมีขนาด 200 ตารางวา ตามที่กฎหมายกำหนด จุดที่ 2 บริเวณ Zone 4 ซึ่งมี 205 ตารางวา ซึ่งใหญ่กว่าที่กฎหมายกำหนดเพียงเล็กน้อย

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยด้านกฎหมาย ออกแบบวางผังโครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 5.120 แสดงผังที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 3

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.121 แสดงผังที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 4

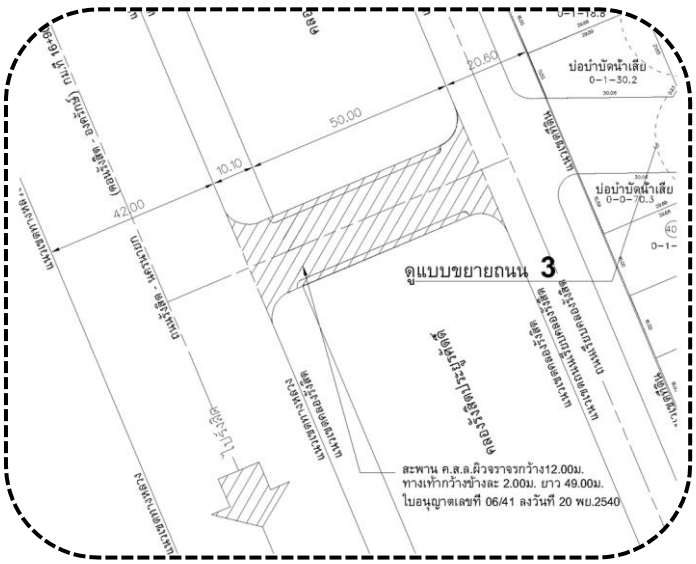
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.122 แสดงที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

3.**สะพาน** ในขออนุญาตจัดสรรต้องทำการขอเชื่อมทางก่อนโดยการขอเชื่อมทางกับหน่วยงานของถนนนั้นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วเมื่อได้ใบอนุญาตเชื่อมทางแล้วเอาเลขที่ใบอนุญาตมาแสงในแบบยื่นขออนุญาตจัดสรรพร้อมทั้งแสดงแบบเชื่อมทางนั้นด้วย

ข้อเท็จจริงในผัง บริเวณทางเข้าโครงการมีการสร้างสะพาน กว้าง 12 เมตร ยาว50 เมตร พร้อมทางเท้าด้านละ 2 เมตร โดยบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ก่อสร้างและขอเชื่อมทางเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้านภายในโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยด้านกฎหมายเพื่อการสะดวกในการคมนาคมเข้าสู่โครงการ



ภาพที่ 5.123 แสดงผังสะพานข้ามของเข้าหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

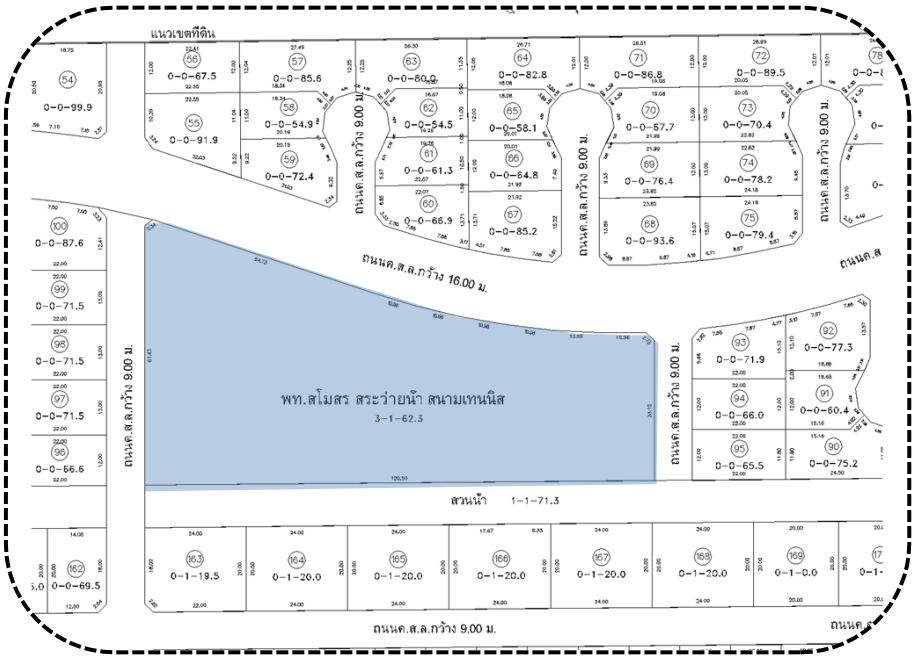
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.124 แสดงสะพานข้ามของเข้าหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

4.**สโมสร** ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ปีพ.ศ. 2535 ยังไม่มีข้อกำหนดให้สร้างสโมสรภายในโครงการ มีเพียงแค่หลักเกณฑ์แบ่งประเภทสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะไว้

ข้อเท็จจริงในผัง มีการกันพื้นที่เป็นสโมสร สระว่ายน้ำ และสนามเทนนิส นอกเหนือจาก แปลงสวนสาธารณะ เพื่อพักผ่อนหย่อนใจไว้อีก 1 แปลง ซ่างขนาดถึง 3-1-62 ไร่ ไว้ภายในโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากเป็นโครงการรังสิต คลอง 7 เป็นโครงการจัดสรรขนาดใหญ่จึงต้องกันที่ไว้เผื่อส่วนขยายอีก 3 ส่วนที่เหลือล่วงหน้าตาม



ภาพที่ 5.125 แสดงผังที่ตั้งสโมสรของหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

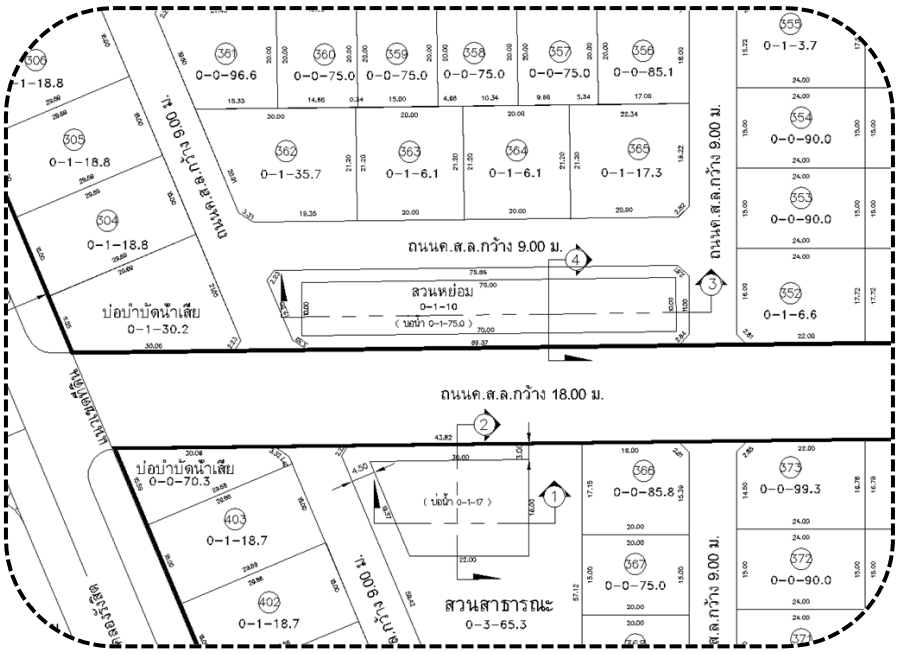
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.126 แสดงสโมสรและสวนสาธารณะขนาด 3 ไร่ ของหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

5.สวนหย่อม ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ปีพ.ศ. 2535 หมวด 10 ข้อ 45.1 ไม่มีระบุสวนหย่อมในโครงการไว้ มีระบุแต่เพียง การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนย่อยใจไว้ 1 แห่งโดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย นอกจากนี้ในข้อ 45.2 ยังระบุเพิ่มเติมว่าต้องมีขนาดและรูปร่างที่ดินเหมาะสมอยู่บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางของที่ดิน และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกัน พื้นที่แต่ละแห่งมากกว่า 3 ไร่

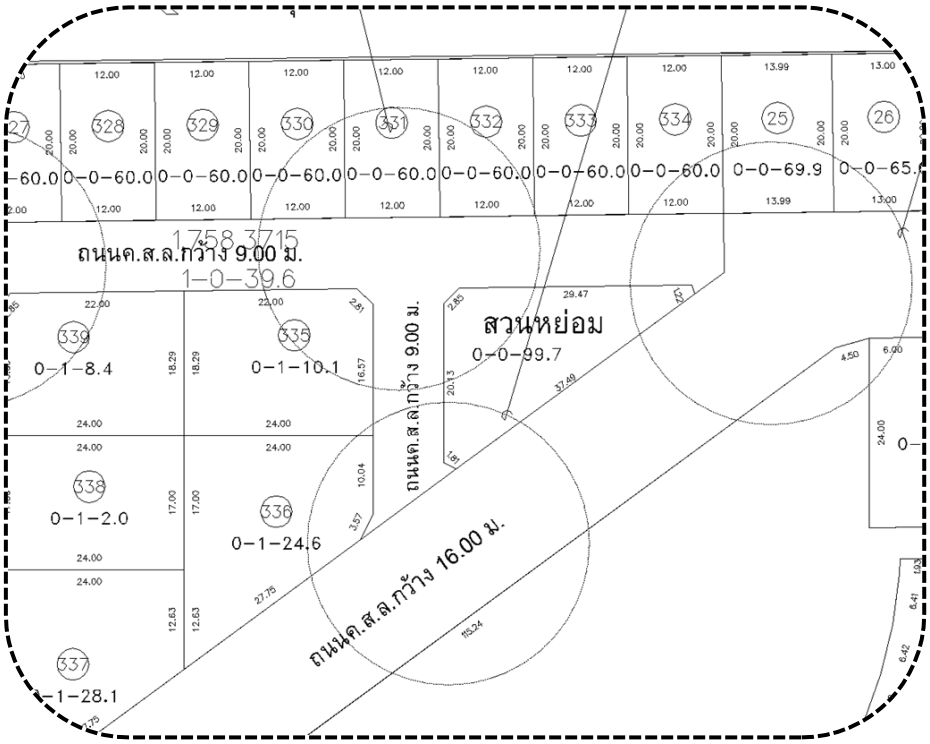
ข้อเท็จจริงในผัง มีสวนหย่อยภายในโครงการ 2 จุด คือใน zone 1 รวมพื้นที่ 0 – 3 – 83.7 ไร่

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยด้านการตลาด โดยต้องการเพิ่มพื้นที่พักผ่อนให้กับลูกบ้านบริเวณดังกล่าว และอีกสวนหย่อมอีกจุดถูกจำกัดด้วยรูปร่างที่ดิน ที่ไม่สามารถแบ่งแปลงขายได้ เนื่องจากมีพื้นที่และรูปร่างไม่เหมาะสม



ภาพที่ 5. 127 แสดงผังสวนหย่อมบริเวณหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 2

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.128 แสดงผังสวนหย่อมบริเวณหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 2

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.129 แสดงสวนหย่อมบริเวณหมู่บ้านส้มมากร คลอง 7 Zone 2

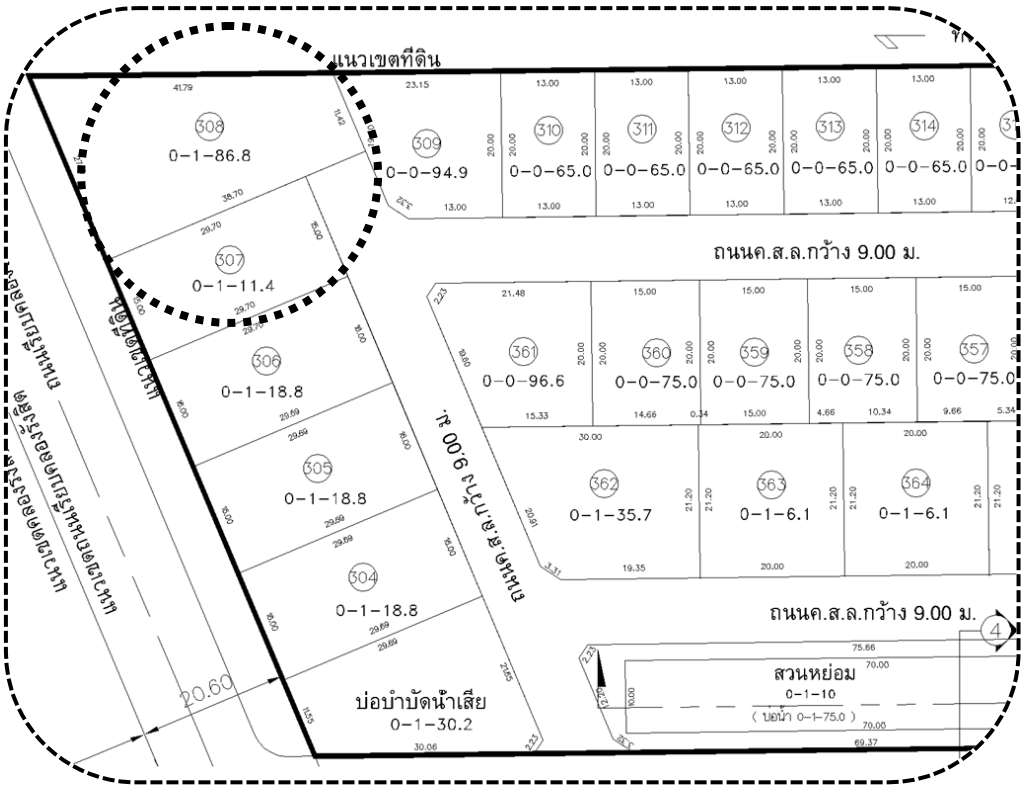
6.ขนาดแปลงที่ดิน ภายในโครงการส้มมากร รังสิต คลอง 7 มีขนาดแปลงบ้านเดียวหลายขนาด กฎหมายข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินปี พ.ศ.2535 ระบุไว้ว่า

ที่ดินพร้อมอาคารบ้านเดี่ยวที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากมีความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา และตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ที่ดินเปล่า ขนาดความกว้างหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หากรูปที่ดินไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา

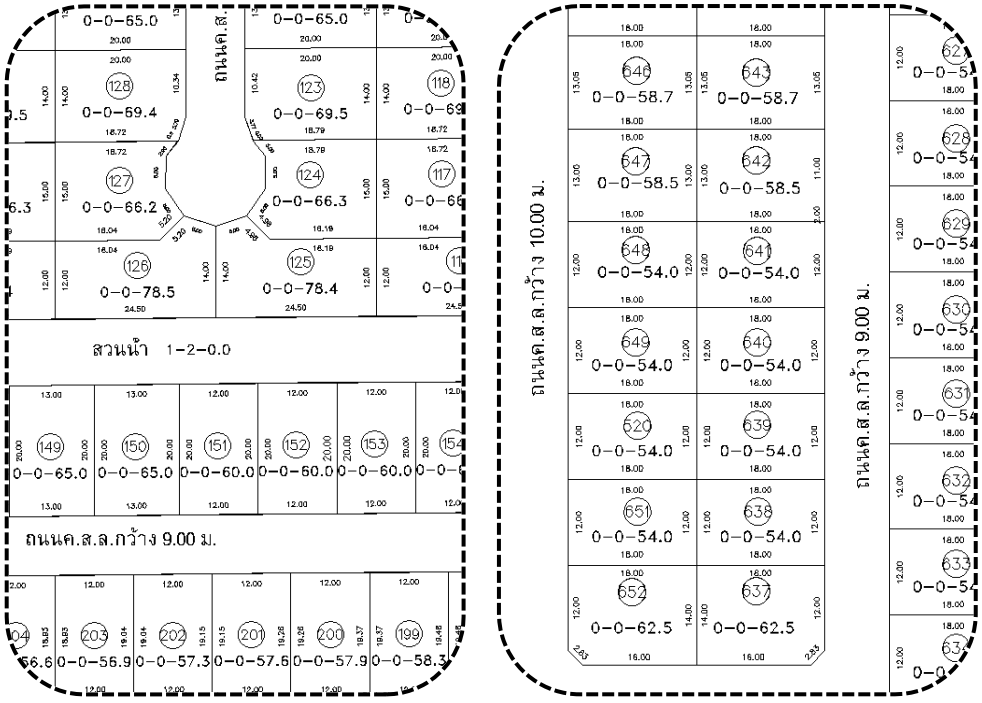
ข้อเท็จจริงในผัง ด้านหน้าโครงการส้มมากร รังสิต คลอง 7 บริเวณ zone 1เป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ขนาดประมาณ 110 -75 ตารางวา ช่วงกลางโครงการ เป็นแปลงบ้านเดี่ยวขนาดขนาดประมาณ 75-60 ตารางวา ช่วงท้ายโครงการมีทั้งบ้านเดี่ยวขนาดประมาณ 54 ตารางวา และที่ดินเปล่าริมสวนน้ำขนาดประมาณ 100 – 75 ตารางวาอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งขนาดของแปลงทั้งบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่าภายในโครงการล้วนแล้วแต่มีขนาดและเนื้อที่แปลงที่ใหญ่กว่าที่กฎหมายกำหนด

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการตลาด เนื่องจากในช่วงนั้นบ้านในบริเวณรังสิตมีขายในราคาที่ไม่สูงมาก และกลุ่มลูกค้าก็มีลักษณะที่แตกต่างจากโครงการอื่นจึงมีการวางผังให้มีขนาดแปลงที่ดินหลายขนาดและมีรูปแบบบ้านที่มีทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านแถวภายในโครงการเดี่ยว และทำให้เกิดการการปรับผังในภายหลังซึ่งจะกล่าวต่อไป



ภาพที่ 5.130 แสดงผังที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวแปลงใหญ่ภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7 Zone 1

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.131 แสดงผังที่ดินเปล่าและบ้านเดี่ยว ภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

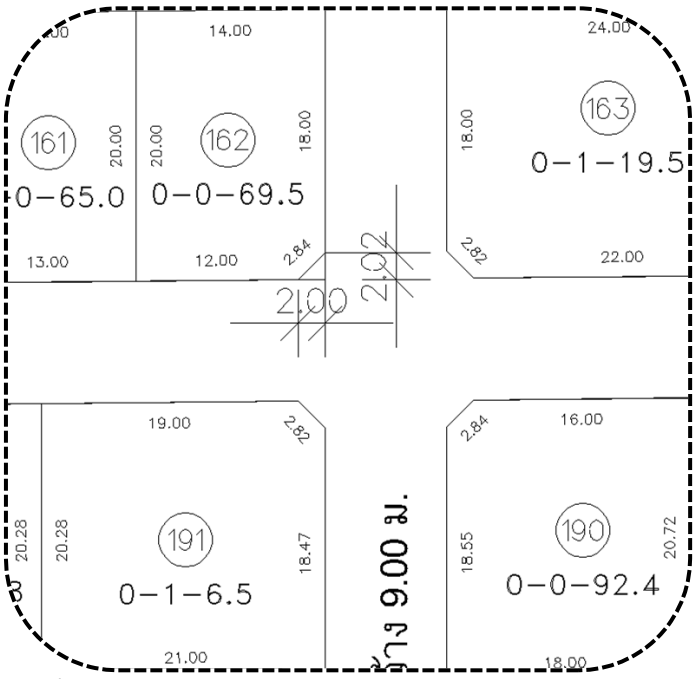
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.132 แสดงบ้านเดี่ยว ภายในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

7.การปาดมุมถนน ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดที่ 4 ข้อ 25 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกอย่างน้อย 1 เมตร

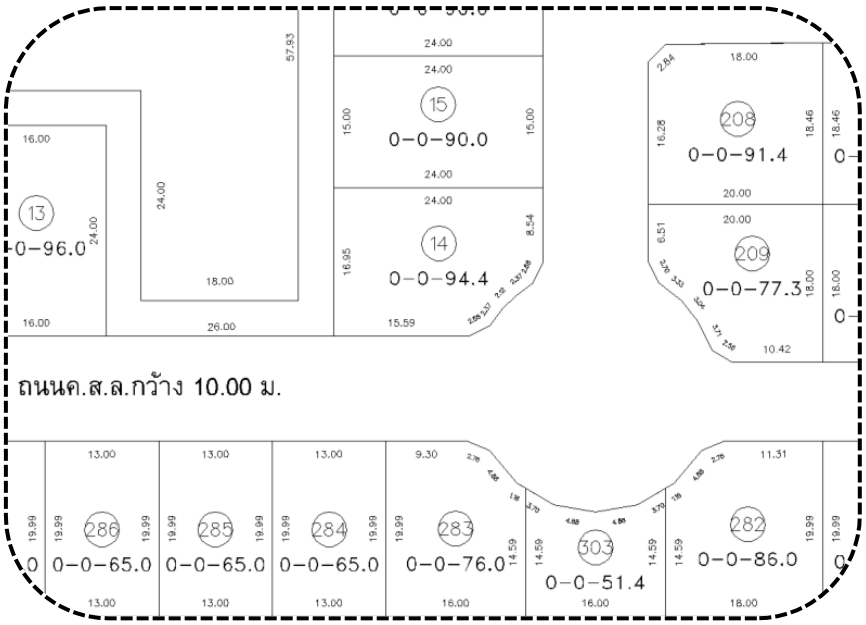
ข้อเท็จจริงในผัง มีกาปาดมุมบริเวณปาดถนนทุกมุมถนน 2 เมตรทุกจุดภายในโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางการออกแบบคำนึงถึงความปลอดภัยในการเลี้ยวและสัญจรของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ เนื่องจากถนนในโครงการก็ไม่ได้มีขนาดใหญ่มาก



ภาพที่ 5.133 แสดงตัวอย่างการปาดมุมถนนหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.134 แสดงตัวอย่างการปาดมุมถนนหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

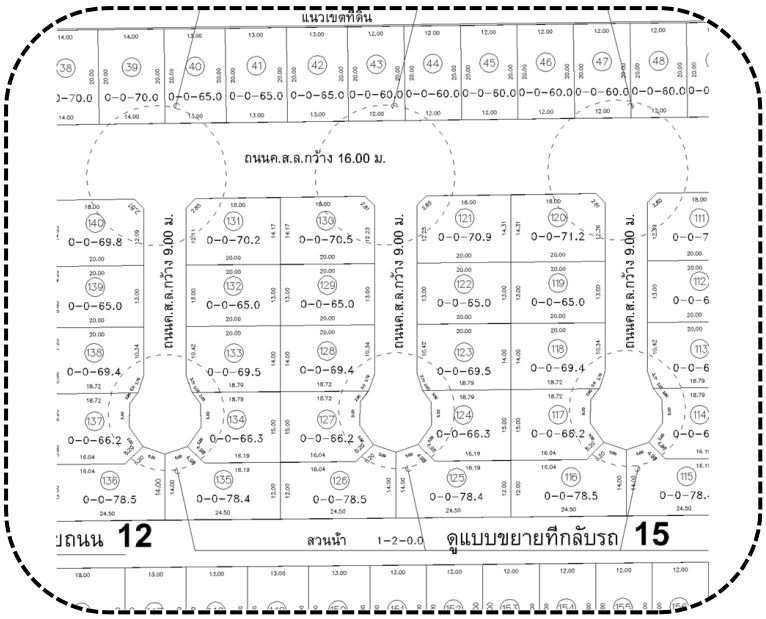
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.135 แสดงการปาดมุมถนนหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

8.ที่กลับรถ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดที่ 4 ข้อ 20 กำหนดไว้ว่าตอนหนึ่งว่า ถนนที่เป็นปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะ 100 เมตร และที่ปลายตันที่กลับรถต้องมีมาตรฐานแบบแบบหนึ่งตามข้อ 27 (ข้อ 27 ได้แก่ แบบวงเวียน แบบตัวที แบบตัวแอล และแบบตัววาย)

ข้อเท็จจริงในผัง มีการสร้างที่กลับรถแบบวงเวียนไว้บริเวณท้ายของซอยตันที่มีความยาวไม่ถึง 100 เมตร ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางการออกแบบคำนึงถึงความปลอดภัยในการเลี้ยวและสัญจรของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ



ภาพที่ 5.136 แสดงตัวอย่างที่กลับรถในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

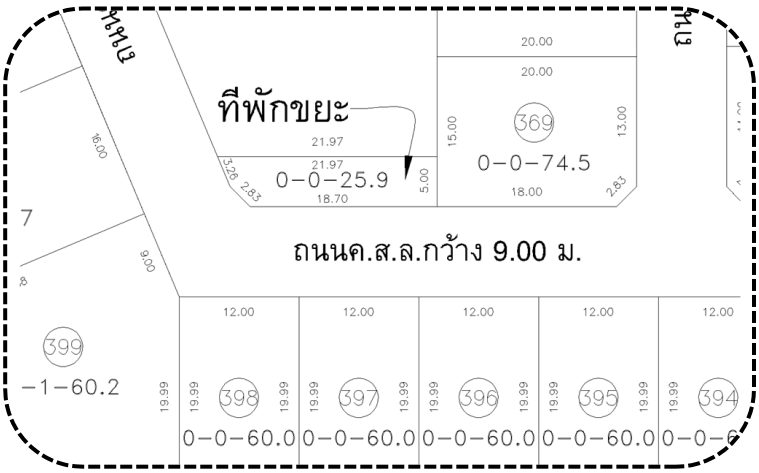
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.137 แสดงตัวอย่างที่กลับรถในหมู่บ้านสัมมากร คลอง 7

9.ที่พักขยะ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดที่ 10 ข้อ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอยโดยแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะ เสนอต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม ซึ่งไม่ได้กำหนดการกันพื้นที่ภายในโครงการ

ข้อเท็จจริงในผัง มีกันพื้นที่เพื่อทำที่พักขยะ ขนาด 25.9 ตารางวา บริเวณ zone 1

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากโครงการเป็นโครงการขนาดใหญ่ การจัดเก็บอาจจะไม่ทั่วถึงในวันเดียว จึงทำที่พักขยะไว้ภายในโครงการ แต่ในปัจจุบันเฟสบริเวณนี้ยังไม่ได้ก่อสร้าง



ภาพที่ 5.138 แสดงผังที่พักขยะในบริเวณโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

5.2.4 **ช่วงที่** 4

ช่วงเวลา	พ.ศ. 2543 – 2549
กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จ.นนทบุรี พ.ศ. 2545
ประกอบด้วย 3 โครงการ คือ	โครงการสัมมากร มีนบุรี 1 โครงการสัมมากร นครอินทร์ โครงการสัมมากร ราชพฤกษ์ โครงการสัมมากร Flora Divina
นำเสนอผังโครงการ 3 ผัง คือ	โครงการสัมมากร นครอินทร์ โครงการสัมมากร ราชพฤกษ์ โครงการสัมมากร Flora Divina

เริ่มตั้งแต่หลังกรมที่ดินได้ประกาศพระราชบัญญัติจัดสรร ปี 2543 เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินและกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีได้ประกาศใช้ ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน จ.นนทบุรี ปี 2545 นำเสนอผังทั้งสิ้น 3 โครงการ เนื่องจากทั้ง 3 โครงการนี้อยู่ในเขตจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ โครงการหมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์, โครงการหมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์ และโครงการหมู่บ้านสัมมากร Flora Divina

1) โครงการหมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์

โครงการหมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์ เป็นโครงการลำดับที่ 8 ของ บริษัทสัมมากร จำกัด (มหาชน) เปิดขายเมื่อปี พ.ศ. 2547 โดยอยู่ตั้งอยู่บริเวณถนนนครอินทร์ และเป็นโครงการแรกในโซนปริมณฑลฝั่งตะวันตก อยู่ริมถนนนครอินทร์ จ.นนทบุรี ซึ่งเป็นถนนที่ตัดใหม่ในขณะนั้น

พื้นที่โครงการ

66 -0-43 ไร่ จำนวน 236 แปลง

ขนาดแปลงที่ดิน

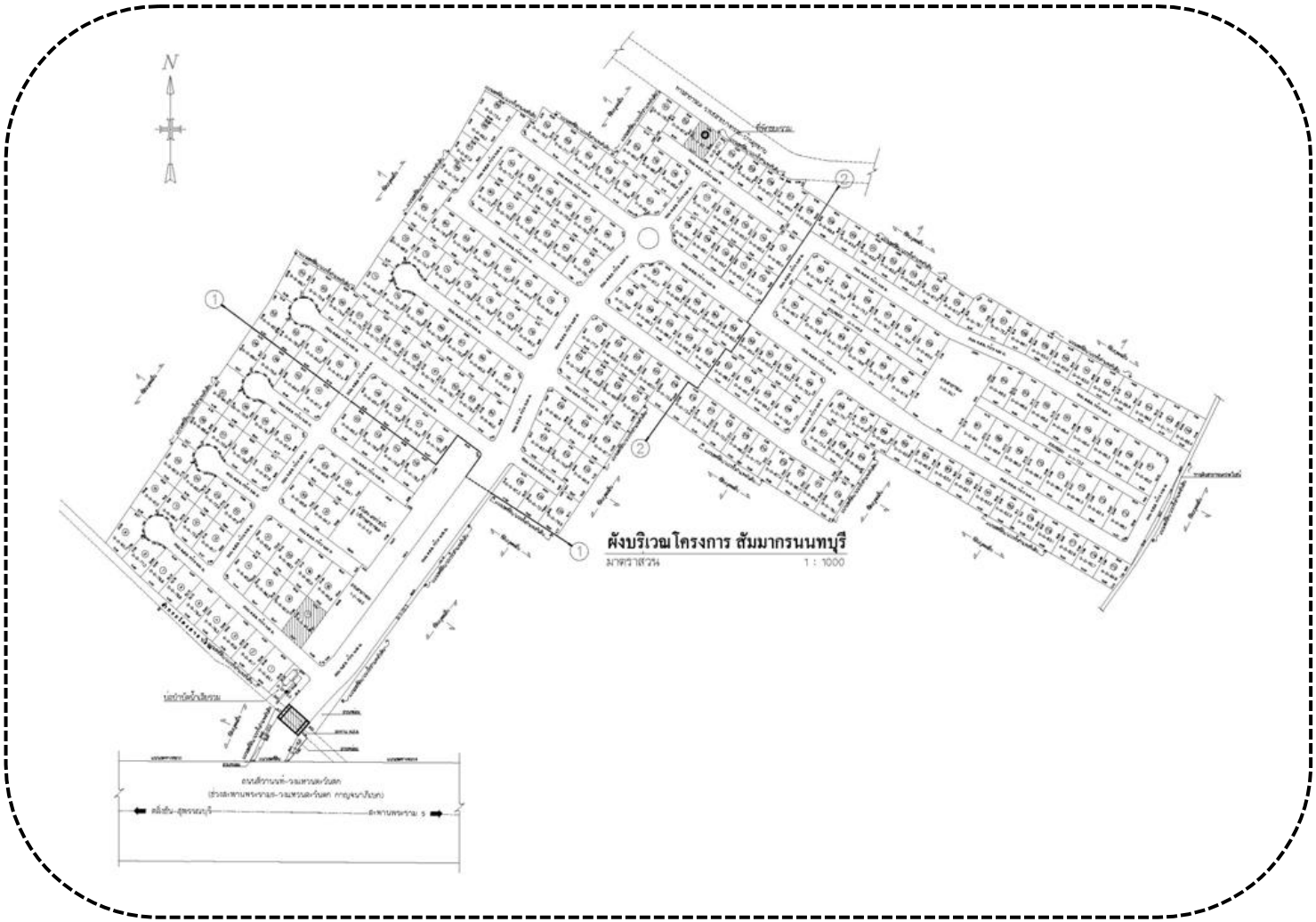
ขนาดแปลงที่ดินเริ่มต้น 58.9 ตารางวา มากที่สุด 103 ตารางวา

ผู้ออกแบบวางผัง

ออกแบบผังโดย บริษัท แลนด์สเคป แปลนนิ่ง จำกัด

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- **ถนนภายในโครงการ** ถนนหลักกว้าง 16 เมตร ถนนรอง 12 เมตร ถนนย่อย 9เมตร
- **ที่กลับรถบริเวณซอยตัน**
- **สโมสร** 1 แห่ง ขนาด 0-3-49 ไร่ พร้อมพื้นที่สำหรับออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ
- **สวนสาธารณะ** 2 แห่ง เนื้อที่ 2-2-80.2 ไร่
- **บำบัดน้ำเสีย** 1 แห่ง เนื้อที่ประมาณ 0-0-74 ไร่
- **สวนหย่อม** 5 แห่ง เนื้อที่ประมาณ 1-0-73 ไร่
- **ที่พักขยะ** 0-0-27 ไร่



ภาพที่ 5.139 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์

ที่มา : บริษัท สัมมา**กร จำกัด (มหาชน)**

ตารางที่ 5.7 แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่โครงการสัมมากร นครอินทร์

ประเภทการแบ่ง	จำนวนแปลง	เนื้อที่ประมาณ (ไร่)
1.แปลงที่ดินพร้อมที่พักอาศัย	234	44-3-24.9
2.แปลงที่ดินเปล่า	2	0-1-58
3.แปลงถนนและทางเท้า	2	15—98.6
4.แปลงสวนสาธารณะ	2	2-2-80.2
5.แปลงสวนหย่อม	5	1-0-73.1
6.แปลงสโมสร	1	0-3-04.5
7.แปลงบำบัดน้ำเสียรวม	1	0-0-74
8แปลงที่พักขยะรวม	1	0-0-27
รวมพื้นที่ทั้งหมด	248	66-0-43.6

ที่มา บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.140 แสดงซุ้มประตูและป้อมยามรักษาการณ์ของโครงการสัมมากร นครอินทร์

ภาพที่ 5.141 แสดงสโมสรของโครงการสัมมากร นครอินทร์

ภาพที่ 5.142 แสดงวงเวียนภายในโครงการสัมมากร นครอินทร์

ภาพที่ 5.143 แสดงลักษณะบ้านของโครงการสัมมากร นครอินทร์

ภาพที่ 5.144 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการสัมมากร นครอินทร์

(1) วิเคราะห์ผังโครงการ

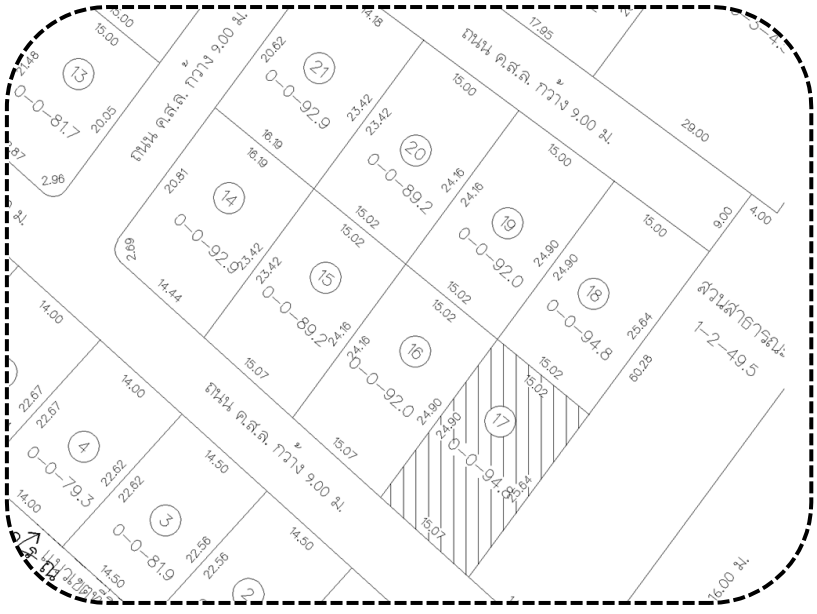
วางผังให้สวนเข้าถึงจำนวนบ้านให้เยอะมากที่สุด โดยการออกแบบให้มีสวนหลังบ้าน และสวนสาธารณะมี 2 แห่ง โดยที่แห่งแรกที่มีลักษณะแนวยาว และอยู่ตรงกลางของแต่ละโซน เพื่อการเข้าถึงของลูกบ้าน การวางผังถนนใช้แบบซอยตัน ซึ่งจะทำให้เกิดความรู้สึกสงบและเป็นส่วนตัวกว่าแบบ Loop ตัวบ้าน หน้ารับลมทั้ง 2 ด้าน คือทิศตะวันออกเฉียงเหนือและทิศตะวันตกเฉียงใต้

(2) สิ่งที่โครงการจัดสร้างนอกเหนือจากกฎหมายกำหนด

1.ขนาดแปลงที่ดิน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ. 2545 หมวด 2 ข้อ 8.1 ได้ระบุข้อกำหนดดังนี้ ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความยาวไม่ได้ขนาด ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่าขนาด 60 ตารางวา

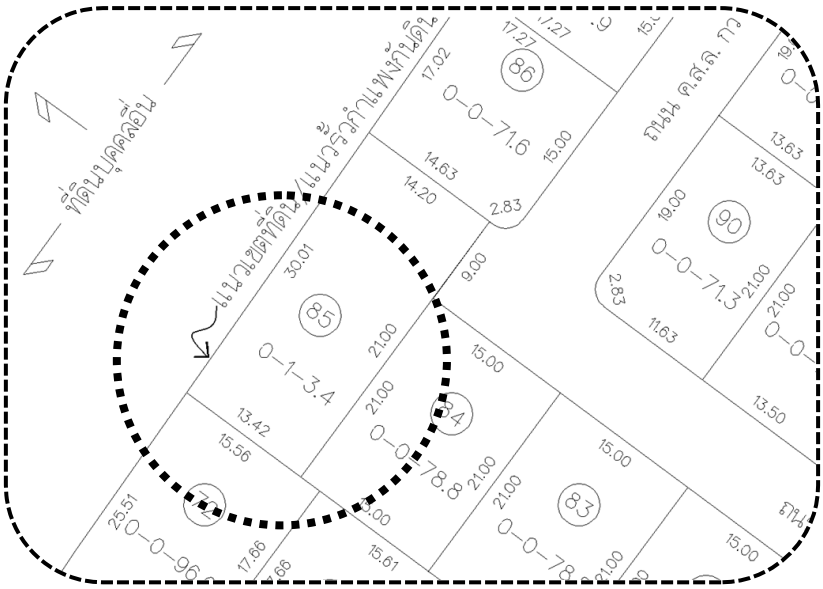
ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร นครอินทร์ มีขนาดที่ดินใหญ่ที่สุด 103 ตารางวา ขนาดเล็กสุด 58.9 ตารางวา ขนาดเฉลี่ยประมาณ 85 – 75 ตารางวา ซึ่งมากกว่าข้อกำหนดจัดสรรที่กำหนดไว้

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการตลาด เนื่องจาก ระดับราคาที่บริษัทฯเน้นเป็นระดับราคาปานกลาง จึงให้เนื้อที่เหมาะสมกับราคา เพราะหากพัฒนาโดยใช้ที่ดินขนาดแปลงเล็กทั้งหมดจะขายได้ในหมู่บ้านอีกระดับหนึ่ง



ภาพที่ 5.145 แสดงผังขนาดแปลงของโครงการสัมมากร นครอินทร์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.146 แสดงผังที่ดินแปลงใหญ่ที่สุดภายในโครงการสัมมากร นครอินทร์

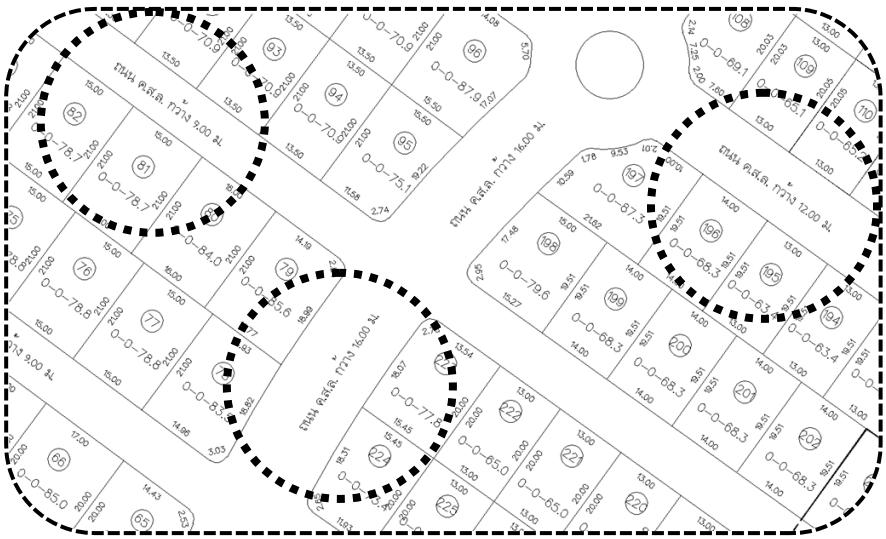
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

2.ขนาดถนน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 5 ข้อ 2 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับขนาดของถนนของโครงการสัมมากร นครอินทร์ไว้ดังนี้

- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรมาต่ำกว่า 6 เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือเนื้อที่ 19-50ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรมาต่ำกว่า 8 เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือเนื้อที่เกิน 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจร มาต่ำกว่า 12 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ถนนภายในโครงการสัมมากร นครอินทร์ออกแบบให้มี 3 ขนาดตามจำนวนแปลงในแต่ละโซนของผังได้แก่ ถนนหลัก คือถนนที่เชื่อมต่อกับทางหลวง กว้าง 16 เมตร ถนนรอง 12 เมตร ถนนย่อยเข้าสู่แปลงที่ดิน 9เมตร โดยถนนย่อยที่เข้าสู่ที่ดินแปลงย่อยมีขนาดกว้างกว่าที่กฎหมายกำหนด 1 เมตร (ข้อ 16-1 กำหนด ไม่ต่ำกว่า 8เมตร)

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยด้านข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากมีการกำหนดขนาดของถนนภายในโครงการ แต่ละสายจะมีขนาดความกว้างไม่เท่ากัน แล้วแต่ว่าถนนสายนั้นรองรับปริมาณการใช้จากที่อยู่อาศัย การออกแบบถนนภายในโครงการช่วงหลังจะมีขนาดตามที่ข้อกำหนดจัดสรรกำหนด



ภาพที่ 5.147 แสดงผังขนาดถนนในบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์

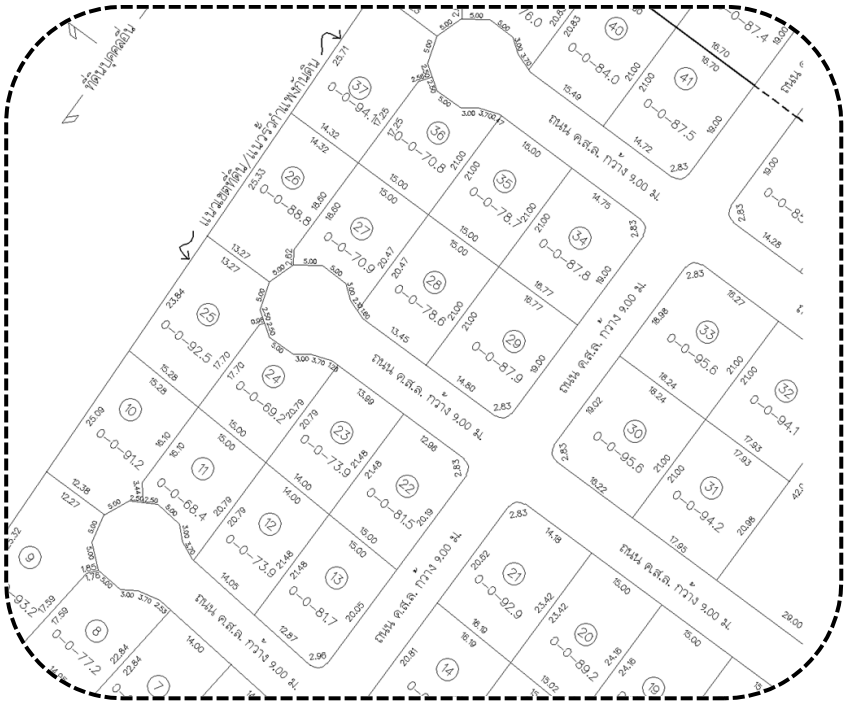
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.148 แสดงขนาดถนนในบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์

3.ที่กลับรถบริเวณซอยตัน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 5 ข้อ 18 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะไม่เกิน 100 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ปลายถนนซอยตันภายในโครงการ ได้จัดทำที่กลับรถไว้ ซึ่งความยาวมีความยาวถนนประมาณ 49 เมตร ทำให้ในความเป็นจริงไม่ต้องจัดทำที่กลับรถบริเวณปลายซอยก็ได้

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกในการสัญจรบริเวณซอยย่อยภายในโครงการ และเกิดประโยชน์ทางอ้อม เกิดเป็น พื้นที่บริเวณท้ายซอยเพื่อให้เอื้อต่อการทำกิจกรรมและเกิดสังคมภายในซอย



ภาพที่ 5.149 แสดงผังที่กลับรถในซอนตันในบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์

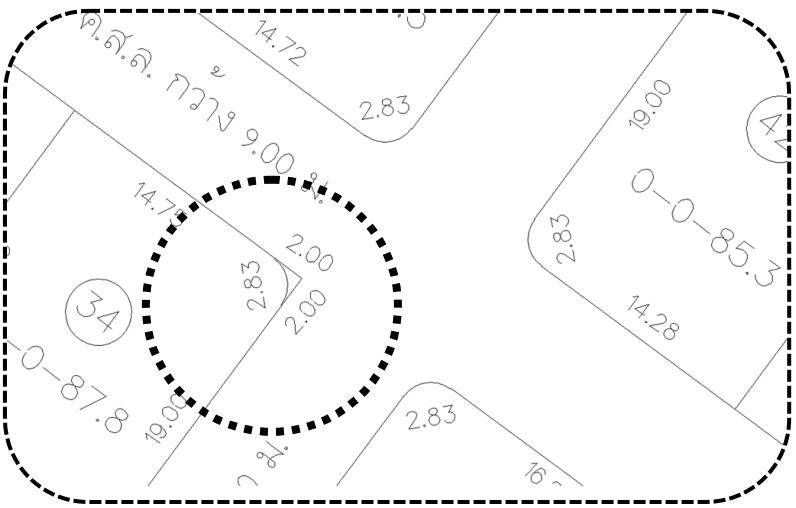
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.150 แสดงที่กลับรถในซอนตันในบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์

4.การปาดมุมถนน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 5 ข้อ 23 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการปากมุมถนนไว้ดังนี้ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 112.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร นครอินทร์ มีการปาดมุมถนนทุกมุม 2 เมตร ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกในการสัญจรภายในซอยของลูกบ้านภายในโครงการ



ภาพที่ 5.151 แสดงผังการปาดมุมถนนบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.152 แสดงการปาดมุมถนนบริเวณโครงการสัมมากร นครอินทร์

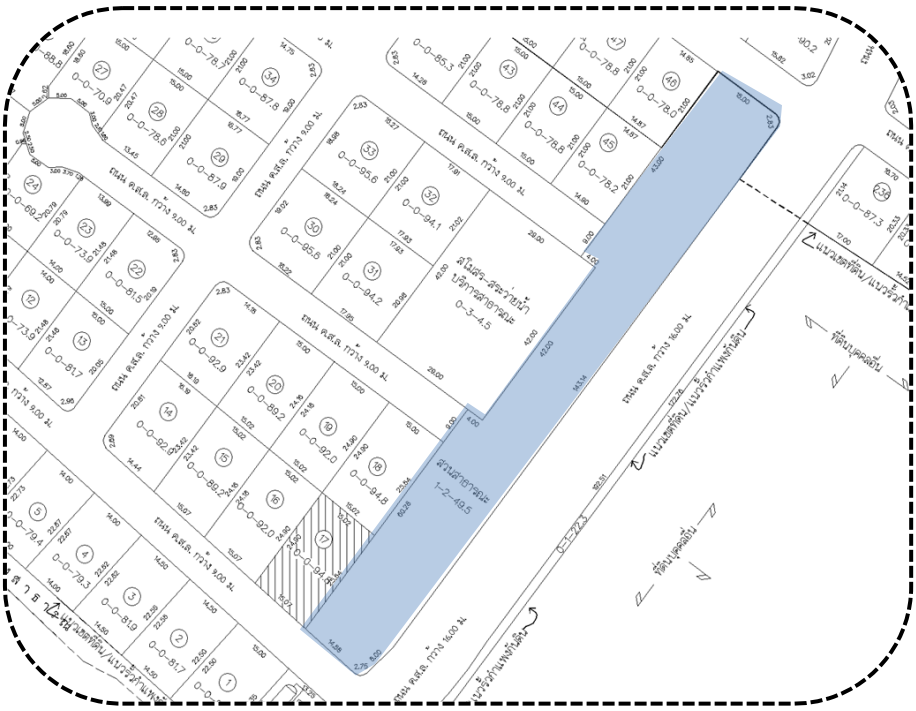
5.สวนสาธารณะ จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ. 2545 หมวด 8 ข้อ 32 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องดังนี้ ให้จัดทำสวน และ หรือ สนามเด็กเล่น และหรือ สนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่าย ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่กันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปร่างเหมาะสมสะดวกต่อการใช้งาน

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร นครอินทร์ มีพื้นที่ขายของโครงการเท่ากับ 18, 082.9 ตารางวา คำนวณพื้นที่สวนสาธารณะที่กฎหมายบังคับจาก ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขายของโครงการเท่ากับ 904.145 ตารางวา แต่มีการกันที่สำหรับเป็นสวนสาธารณะไว้ 2 แปลงคือ

<u>ด้านหน้าของโครงการ</u> ขนาดพื้นที่ 1-2-49 .5ไร่

<u>ด้านหลังโครงการ</u> ขนาดพื้นที่1-0-30.7 ไร่

รวมพื้นที่ 1080.2 ตารางวา ซึ่งมากกว่ากฎหมายกำหนดถึง 16.3% หรือประมาณร้อยละ 5.97 ของพื้นที่ขาย



ภาพที่ 5.153 แสดงผังสวนสาธารณะด้านหน้าโครงการสัมมากร นครอินทร์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.154 แสดงผังสวนสาธารณะด้านหลังโครงการสัมมากร นครอินทร์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

.ภาพที่ 5.155 แสดงสวนสาธารณะด้านหน้าโครงการสัมมากร นครอินทร์

ภาพที่ 5.156 แสดงสวนสาธารณะด้านหลังโครงการสัมมากร นครอินทร์

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

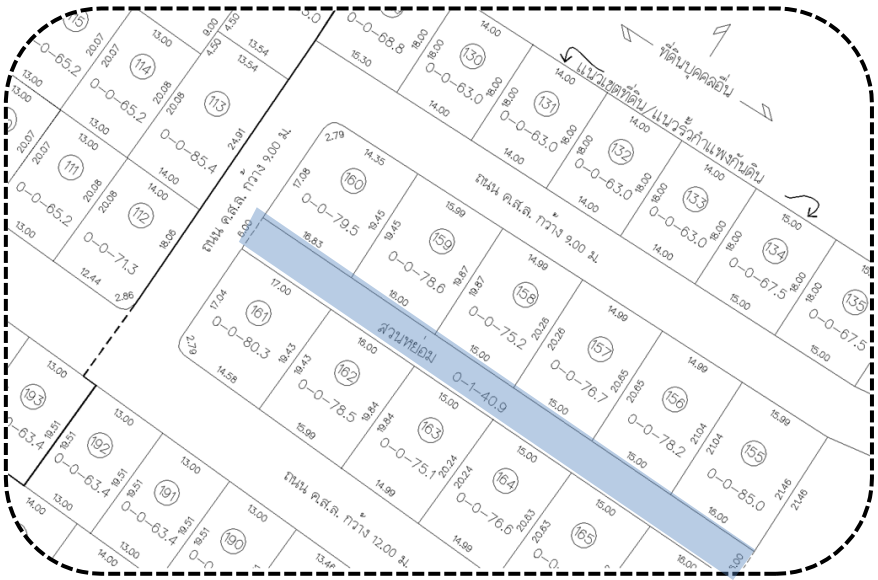
ปัจจัยด้านกฎหมาย วางผังโดยกำหนดขนาดขั้นต่ำตามที่กฎหมายได้กำหนด และที่ทำการแยก 2 แห่ง เพื่อสะดวกต่อการเข้าถึงของลูกบ้านในแต่ละเฟสและกฎหมายระบุสามารถแบ่งแปลงได้หากสวนสาธารณะมีขนาดเกิน 1 ไร่

ปัจจัยทางด้านการรูปร่างที่ดิน เนื่องจากรูปร่างที่ดินของโครงการสัมมากร Aqua Divina มีรูปร่างแนวยาว ทำให้จำเป็นต้องแบ่งพื้นที่สวนสาธารณะออกเป็น 2 ส่วน เพื่อให้ลูกบ้านภายในโครงการสะดวกต่อการใช้งาน

6.สวนหย่อม ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ.นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 5 ไม่ได้มีการระบุเรื่องสวนหย่อมไว้ เป็นแปลงที่ผู้ประกอบการสร้างเกินว่าที่กฎหมายกำหนด

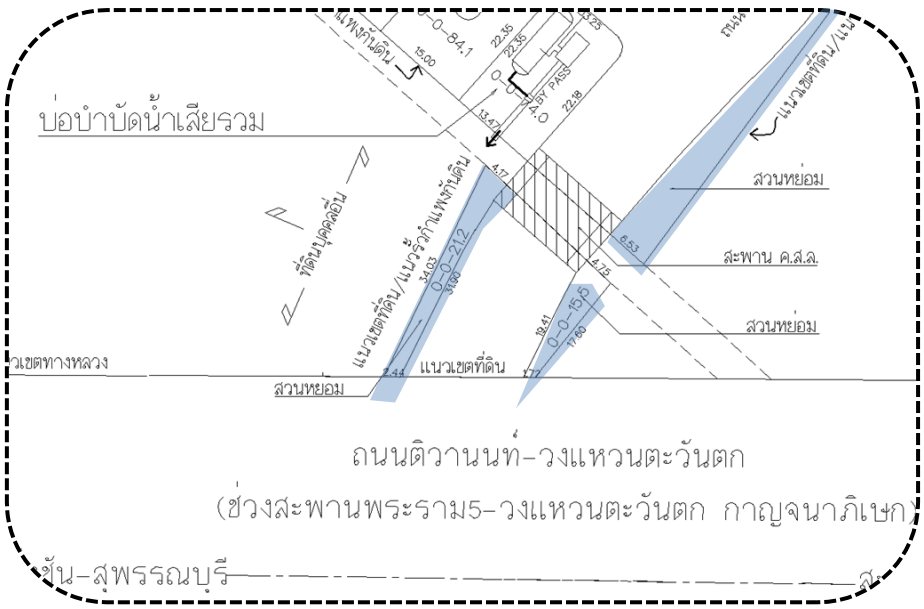
ข้อเท็จจริงในผัง มีการกันที่ไว้สำหรับเป็นสวนหย่อมบริเวณหลังบ้าน และ สวนหย่อมบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ รวมแล้วจำนวน 5 แปลง มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นถึง 1-0-73.1 ไร่

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง สวนหย่อมบริเวณโครงการเกิดขึ้นส่วนใหญ่เพราะเป็นพื้นที่เศษเสี้ยวของพื้นที่ ที่ไม่สามารถทำประโยชน์อย่างอื่นได้ เช่น บริเวณถนนทางเข้าด้านหน้าเนื่องจากที่ดินด้านหน้าโครงการด้านหน้าแคบ ต้องข้ามสะพานไปก่อนที่จะเข้าสู่ดินแปลงใหญ่ด้านหลัง ออกแบบให้มีสวนหย่อมเพื่อสวยงาม ของโครงการ เป็นที่ดึงดูดสายตาและประทับใจต่อผู้มาเยี่ยมชมโครงการและลูกบ้าน



ภาพที่ 5.157 แสดงผังสวนหย่อมหลังบ้านในโครงการสัมมากร นครอินทร์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.158 แสดงผังสวนหย่อมบริเวณทางเข้าโครงการ

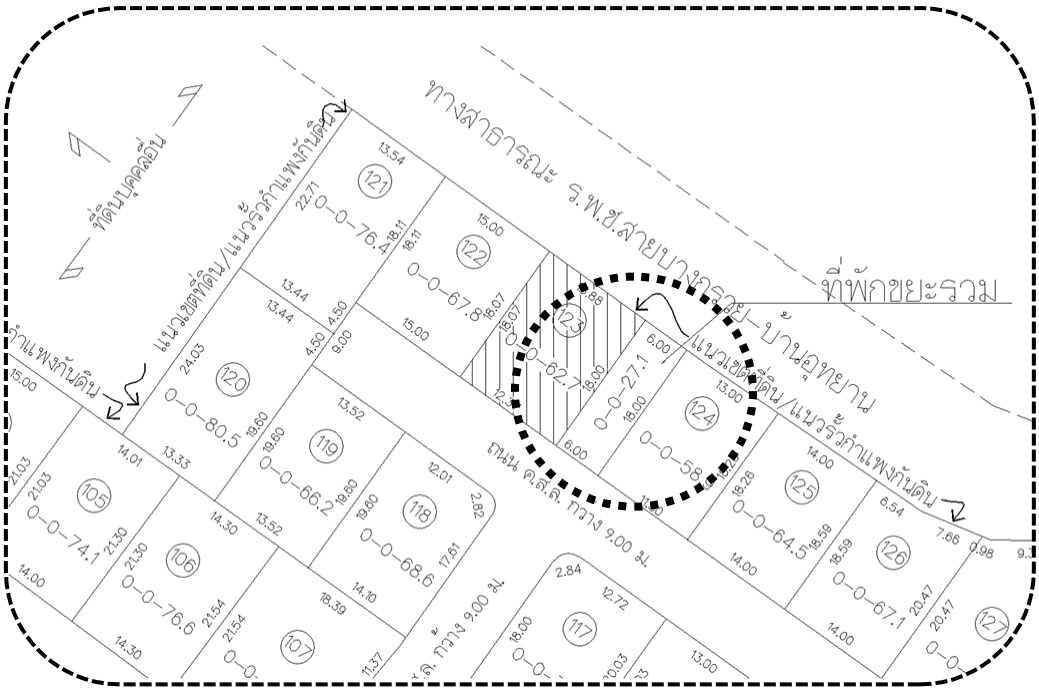
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.159 แสดงสวนหย่อมหลังบ้านในโครงการสัมมากร นครอินทร์

7.ที่พักขยะ จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ.นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 3 ข้อ 12 การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรที่ดิน ปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะสิ่งปฏิกูลและต้องทำที่พักขยะรวม เสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาตามความเหมาะสม

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร นครอินทร์ มีกันพื้นที่เป็นที่พักขยะไว้ ประมาณ27.1 ตารางวา ซึ่งอยู่ติดกับถนนภายนอกด้านหลังโครงการ แต่ตอนสร้างจริงเปลี่ยนเป็นสวนหย่อม

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ในผังกันพื้นที่เป็นที่พักขยะรวมตามที่กฎหมายกำหนด แต่ในความเป็นจริงมีความขัดแย้งกัน เนื่องจาก รถเก็บขยะของ อบต. มาเก็บถึงหน้าบ้านทุกกหลังภายในโครงการทุกๆ 2 วัน ไม่ได้เก็บจากที่พักขยะรวม หากสร้างเป็นที่พักขยะรวมจะทำให้บ้านแปลงที่ติดกับที่พักขยะรวมขายได้ยาก และพื้นที่บริเวณรอบๆอาจจะประสบปัญหาด้านกลิ่นได้ ทำให้ต้องหามาตรการป้องกัน



ภาพที่ 5.160 แสดงผังที่พักขยะรวมในโครงการสัมมากร นครอินทร์

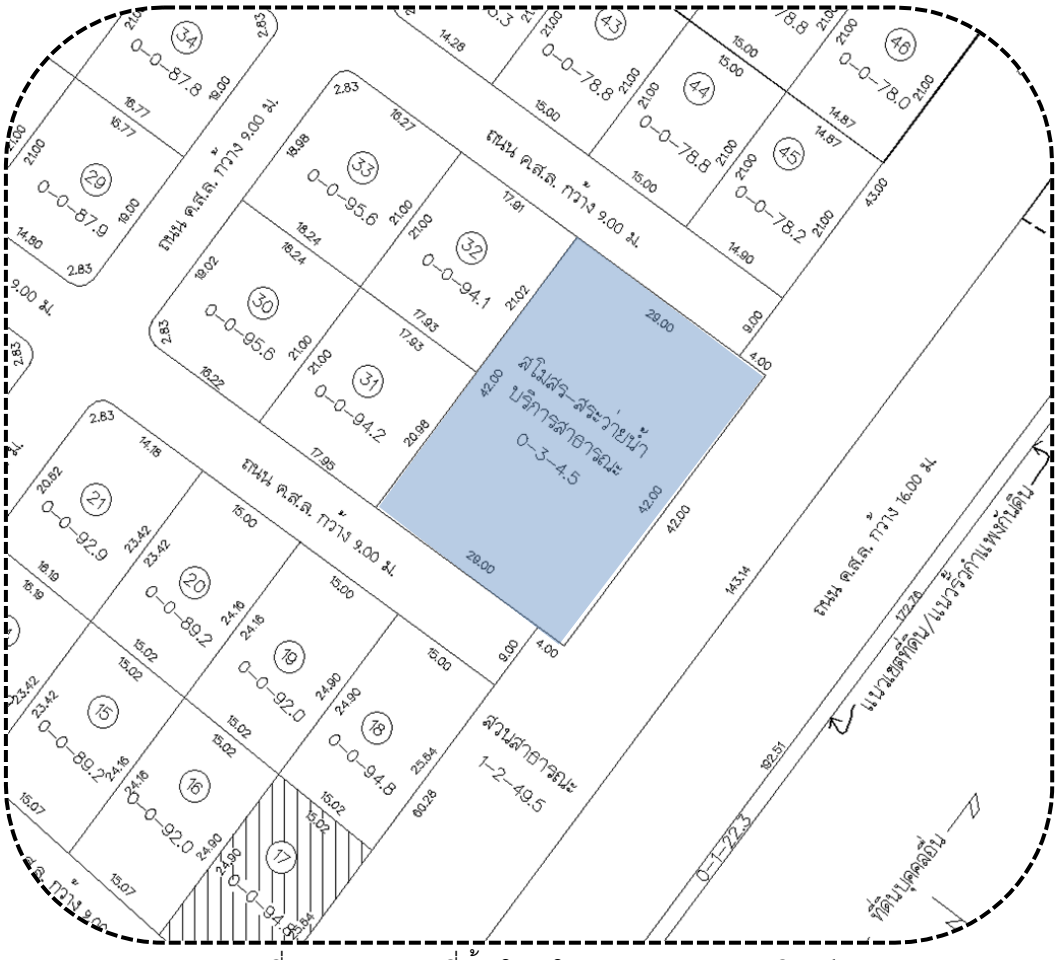
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.161 แสดงผังที่พักขยะรวมในโครงการสัมมากร นครอินทร์

8.สโมสร สโมสรไม่ได้บังคับในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 เป็นบริการสาธารณะที่ทำเพิ่มให้ลูกบ้านนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริงในผัง สโมสรโครงการ สัมมากร นครอินทร์ มี ขนาด 0-3-4.5 ไร่ ออกแบบวางผังโดยเลือกตำแหน่งที่ตั้งของสโมสรติดกับกับสวนสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการตลาดและคู่แข่งเนื่องจากต้องการเพิ่มพื้นที่พบปะสังสรรค์ และออกกำลังการให้กับลูกบ้านภายในโครงการ อีกทั้งบริษัทคู่แข่งก็มีสโมสรเกือบหมดทุกโครงการ ทางบริษัทฯจึงต้องปรับตัวและกันพื้นที่ไว้ภายในโครงการ แต่การออกแบบก็ไม่ได้ใหญ่โต หรูหรามาก เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆเนื่องจากมีการคำนึงถึงต้นทุนโครงการและค่าส่วนกลางที่ต้องเสียในภายหลัง



ภาพที่ 5.162 แสดงผังที่ตั้งสโมสรโครงการสัมมากร นครอินทร์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.163 แสดงสโมสรโครงการสัมมากร นครอินทร์

2) **โครงการหมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์**

หมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์ เป็นโครงที่ 9 ของบริษัทสัมมากร จำกัด (มหาชน) และเป็นโครงการที่ 2 ที่ตั้งอยู่ฝั่งปริมณฑลตะวันตก เปิดขายเมื่อปี พ.ศ.2549 ติดถนราชพฤกษ์ เดินทางสะดวก และเป็นทำเลที่มีศักยภาพในอนาคต นอกจากนี้ยังมี Community mall อยู่หน้าโครงการ บรรยากาศและสภาพแวดล้อมรอบโครงการร่มรื่น ยังคงความงดงามตามธรรมชาติ แบบบ้านโดดเด่นทั้งหน้าตาและประโยชน์ใช้สอยโดยเฉพาะแบบที่มีห้องทำงาน ซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องนอนสำหรับผู้สูงอายุได้

พื้นที่โครงการ พื้นที่โครงการ 67-2-51 ไร่ 293 ยูนิต

ขนาดแปลงที่ดิน พื้นที่แปลงเริ่มต้น 50 ตารางวา มากที่สุด 102 ตารางวา

ผู้ออกแบบวางผังออกแบบวางผังโครงการโดยบริษัท กรุฟธรี จำกัดโดยคุณพิทักษ์ วรรณศิริ

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- **ถนนภายในโครงการ** ถนนหลักกว้าง 16 เมตร ถนนรอง 12 เมตร ถนนย่อย 9เมตร
- **ที่กลับรถบริเวณซอยตัน**
- **สโมสร** 1 แห่ง พื้นที่สำหรับออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ
- **สวนสาธารณะ** 2 แห่ง
- **บำบัดน้ำเสีย** 1 แห่ง
- **สวนหย่อม**
- **ที่พักขยะ**

ตารางที่ 5.8 แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่โครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ประเภทการแบ่ง	จำนวนแปลง	เนื้อที่ประมาณ (ไร่)
1.แปลงที่ดินพร้อมที่พักอาศัย	294	44-3-1.7
2.แปลงถนนและทางเท้า	1	19-1-52.5
3.แปลงสวนสาธารณะ	1	2-1-24.1
4.แปลงสวนหย่อม	2	0-1-1.5
5.แปลงสโมสร สระว่ายน้ำและบริการสาธารณะ	1	0-2-57.3
6.แปลงบำบัดน้ำเสียรวม	1	0-0-47.1
7แปลงที่พักขยะรวม	1	0-0-32.4
8.แปลงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	1	0-0-34.4
รวมพื้นที่ทั้งหมด	302	67-2-51

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

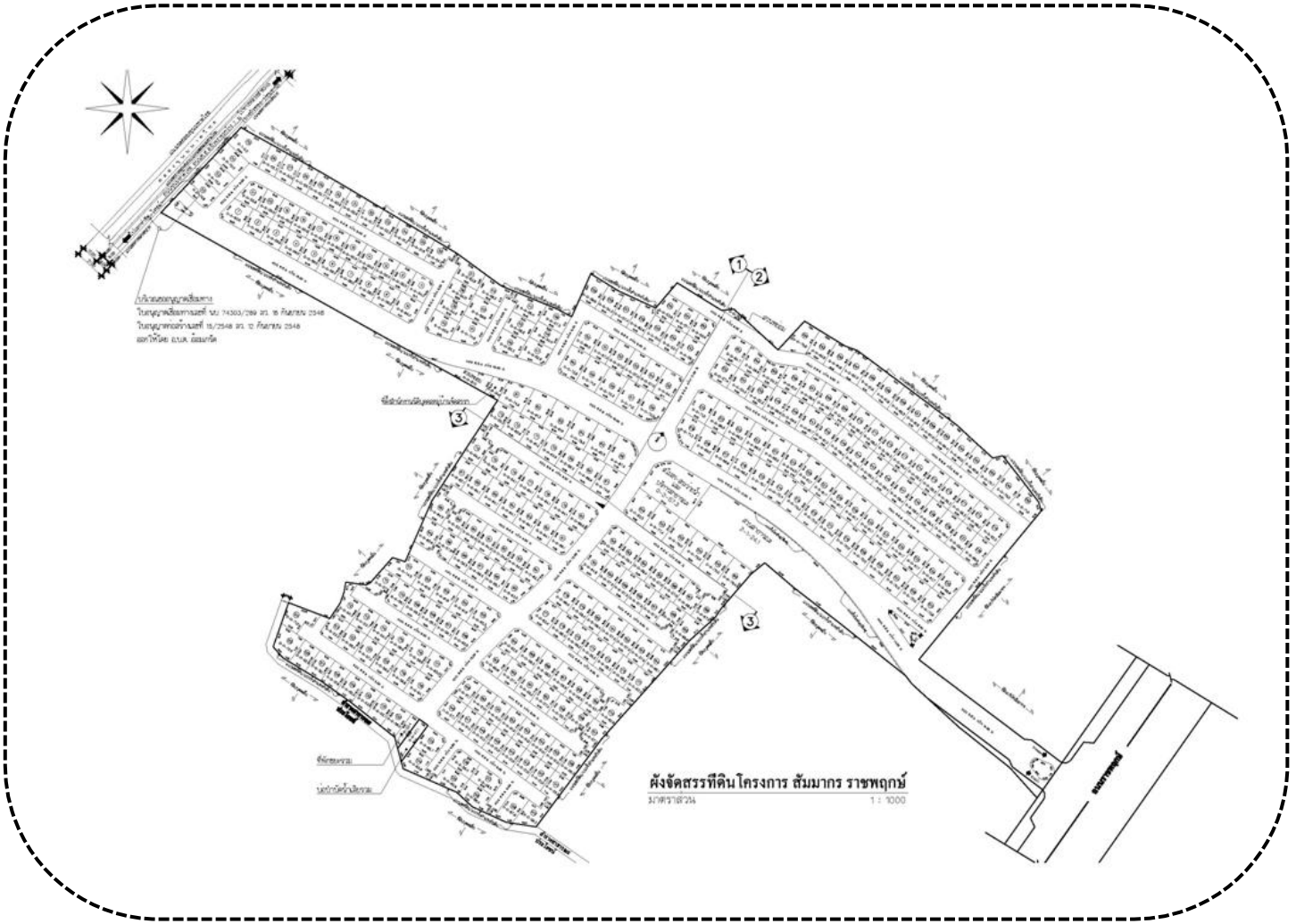
ภาพที่ 5.164 แสดงซุ้มประตูโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ภาพที่ 5.165 แสดงบรรยากาศภายในของโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ภาพที่ 5.166 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ภาพที่ 5.167 แสดงทางเข้ารองของโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

.ภาพที่ 5.168 แสดงบรรยากาศภายในของโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์



ภาพที่ 5.169 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

1) วิเคราะห์ผัง

ออกแบบผังโครงการโดยวางผังให้สโมสรและสวนสาธารณะอยู่ใจกลางโครงการ เป็นตัวเชื่อมระหว่างชุมชนทั้ง 3 ด้านของโครงการ เปิดทางเข้ารองบริเวณท้ายโครงการเพื่อสะดวกในการเข้าออกสู่โครงการ การจัดกลุ่มอาคารแบ่งเป็น 3 โซน

โซนที่ 1บริเวณท้ายของโครงการ ใกล้กับทางเข้าสู่โครงการย่อย ส่วนใหญ่เป็นแปลงที่มีขนาดเล็กประมาณ 50 - 55 ตารางวา

โซนที่ 2 ด้านขวาของสโมสร 60 - 65 ตารางวา เป็นการวางผังแบบ loop สะดวกในการสัญจรภายในโครงการ

โซนที่ 3 ทางด้านซ้ายของสโมสร เป็นโซนที่ใหญ่ที่สุด วางผังแบบก้างปลาทำให้ชุมชนบริเวณปลายซอยตัน 52-65 ตารางวา

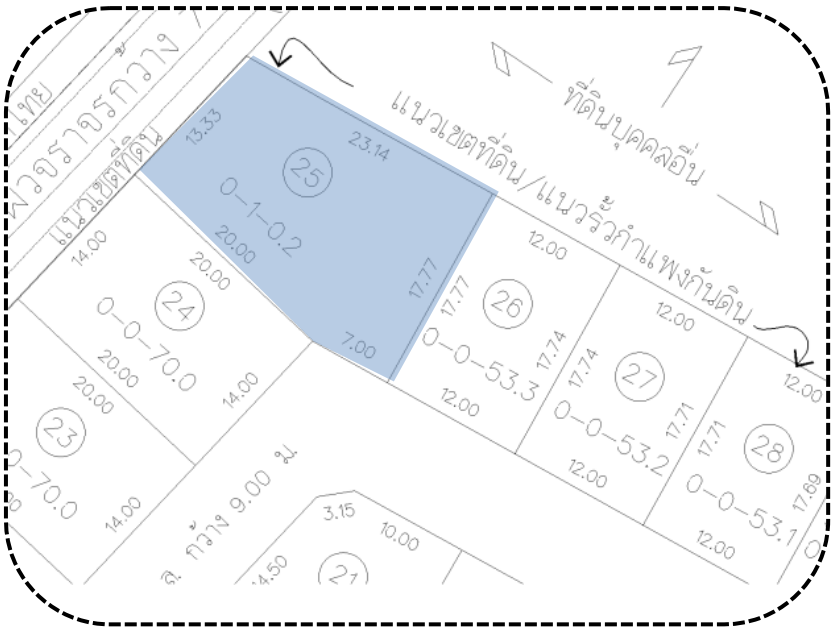
การวางผังอาคาร หันสู่ทิศเหนือ-ใต้ ทำให้ตัวบ้านเปิดรับลม ได้ดี และไม่ร้อนเกินไป ด้านถนนหลักที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่โครงการ ติดถนนราชพฤกษ์ ส่วนถนนรองอยู่บริเวณท้ายโครงการ ทำให้ลูกบ้านไม่ต้องไปกลับรถไกลด้านหน้าโครงการมีการกันที่ไว้สร้างพื้นที่พาณิชย์ไว้ตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการ ภายหลังพัฒนาเป็น โครงการ เพียวเพลส ราชพฤกษ์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกบ้านและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ

2) สิ่งที่บริษัทจัดสร้างนอกเหนือที่กฎหมายกำหนด

1.ขนาดแปลงที่ดิน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ. 2545 หมวด 2 ข้อ 8.1 ได้ระบุข้อกำหนดดังนี้ ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความยาวไม่ได้ขนาด ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่าขนาด 60 ตารางวา

ข้อเท็จจริงในผัง โครงการสัมมากร ราชพฤกษ์ มีขนาดที่ดินแปลงใหญ่ที่สุด 100.2 ตารางวาจำนวน 1 แปลง และแปลง ขนาดเล็กสุด 50 ตารางวา จำนวน 9 แปลงขนาดเฉลี่ยประมาณ 55 – 75ตารางวา ซึ่งมากกว่าข้อกำหนดจัดสรรที่กำหนดไว้

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการตลาด เนื่องจาก ระดับราคาที่บริษัทฯ เน้นเป็นระดับราคาปานกลาง ที่ดินภายในโครงการมีหลายแปลงหลายขนาดให้ลูกค้าได้เลือกแปลงที่ดินขนาดขนาด ต่างราคา



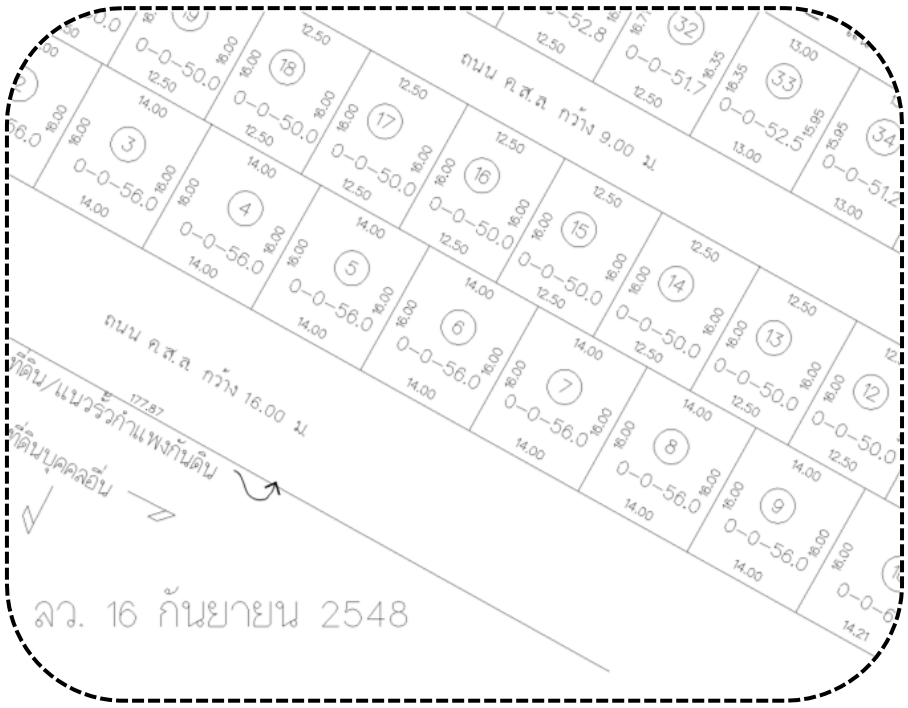
ภาพที่ 5.170 แสดงขนาดแปลงที่ใหญ่ที่สุดในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

2.ขนาดถนน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 5 ข้อ 2 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับขนาดของถนนของโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์ไว้ดังนี้

- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรมาต่ำกว่า 6 เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือเนื้อที่ 19-50ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรมาต่ำกว่า 8 เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือเนื้อที่เกิน 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจร มาต่ำกว่า 12 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ถนนภายในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์ ออกแบบให้มี 3 ขนาดตามจำนวนแปลงในแต่ละโซนของผังได้แก่ ถนนหลัก คือถนนที่เชื่อมต่อกับทางหลวง กว้าง 16 เมตร ถนนรอง 12 เมตร ถนนย่อยเข้าสู่แปลงที่ดิน 9เมตร โดยถนนย่อยที่เข้าสู่ที่ดินแปลงย่อยมีขนาดกว้างกว่าที่กฎหมายกำหนด 1 เมตร (ข้อ 16-1 กำหนด ไม่ต่ำกว่า 8เมตร) เช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์



ภาพที่ 5.171 แสดงผังถนนในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

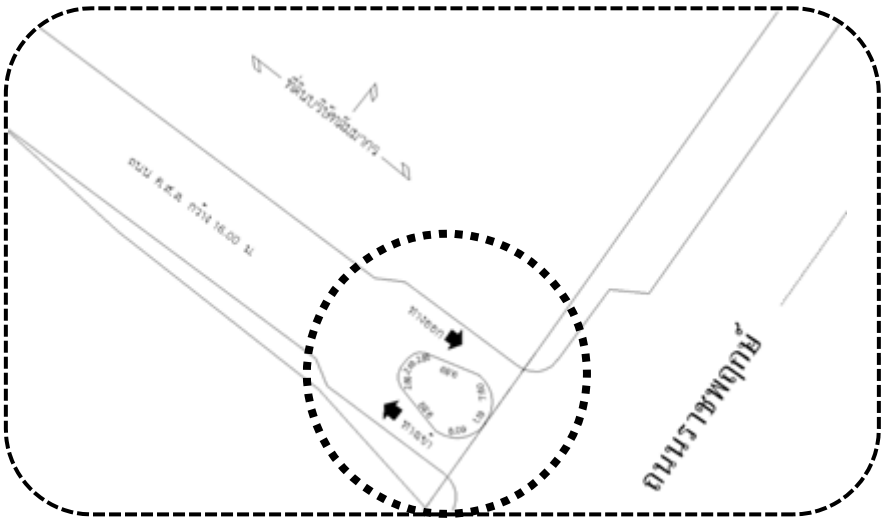
ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยด้านข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากมีการกำหนดขนาดของถนนภายในโครงการ แต่ละสายจะมีขนาดความกว้างไม่เท่ากัน แล้วแต่ว่าถนนสายนั้นรองรับปริมาณการใช้จากที่อยู่อาศัย การออกแบบถนนภายในโครงการช่วงหลังจะมีขนาดตามที่ข้อกำหนดจัดสรรกำหนด

ภาพที่ 5.172 แสดงถนนขนาดกว้าง 9 เมตรในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

5.ถนนทางเข้าโครงการ จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 ไม่ได้ระบุให้มีทางเข้าโครงการไม่ได้ 2 ทาง

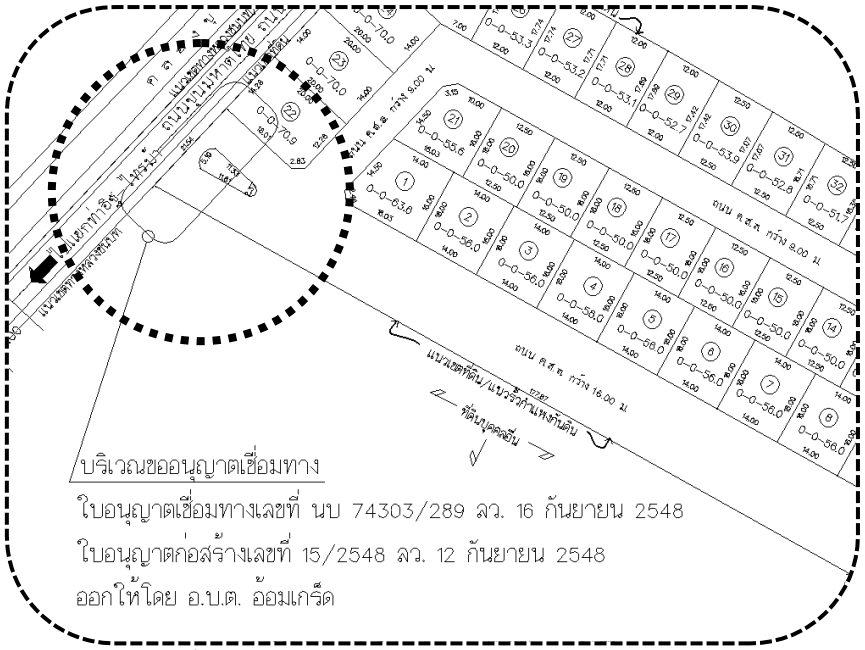
ข้อเท็จจริงในผัง โครงการเปิดทางเข้าออกโครงการย่อยบริเวณท้ายโครงการอีก 1 แห่งทำให้โครงการมีทางเข้าออก 2 ทางคือทางด้านหน้าและด้านท้ายโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกในการสัญจรของลูกบ้านภายในโครงการ



ภาพที่ 5.173 แสดงถนนทางเข้าหลักโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.174 แสดงทางเข้ารองโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

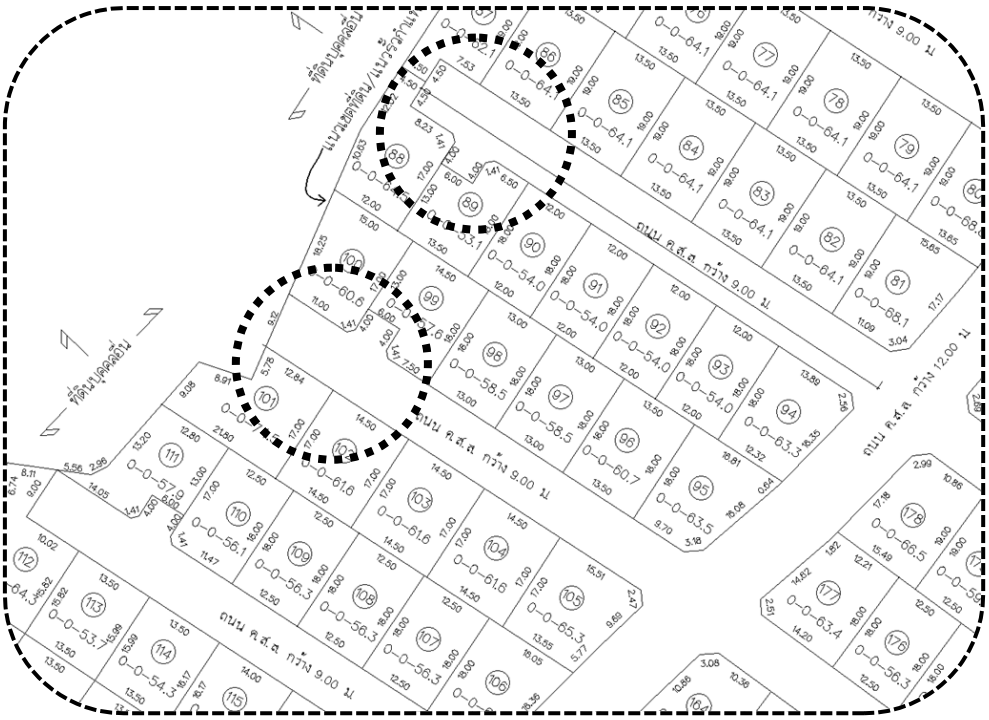
ภาพที่ 5.175 แสดงทางเข้าหลักในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ภาพที่ 5.176 แสดงทางเข้ารองในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

2.ที่กลับรถบริเวณซอยตัน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 5 ข้อ 18 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะไม่เกิน 100 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ปลายถนนซอยตันภายในโครงการ ได้จัดทำที่กลับรถไว้ ซึ่งความยาวมีความยาวถนนประมาณ 49 เมตร ทำให้ในความเป็นจริงไม่ต้องจัดทำที่กลับรถบริเวณปลายซอยก็ได้

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกของลูกบ้านในการสัญจรภายในซอยด้านหลังโครงการ



ภาพที่ 5.177 แสดงผังที่กลับรถซอยตันบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

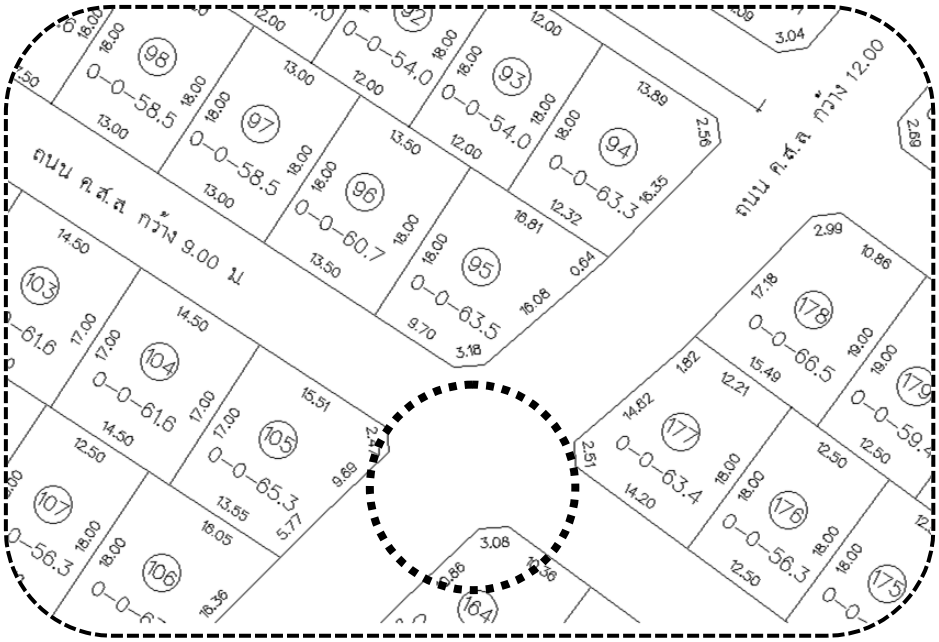
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.178 แสดงที่กลับรถซอยตันบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

4.การปาดมุมถนน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ. 2545 หมวด 5 ข้อ 23 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการปาดมุมถนนไว้ดังนี้ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 112.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมาราชพฤกษ์ มีการปาดมุมถนนทุกมุม 2 เมตร ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกในการสัญจรภายในซอยของลูกบ้านภายในโครงการ



ภาพที่ 5.179 แสดงการปาดมุมถนนในปังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

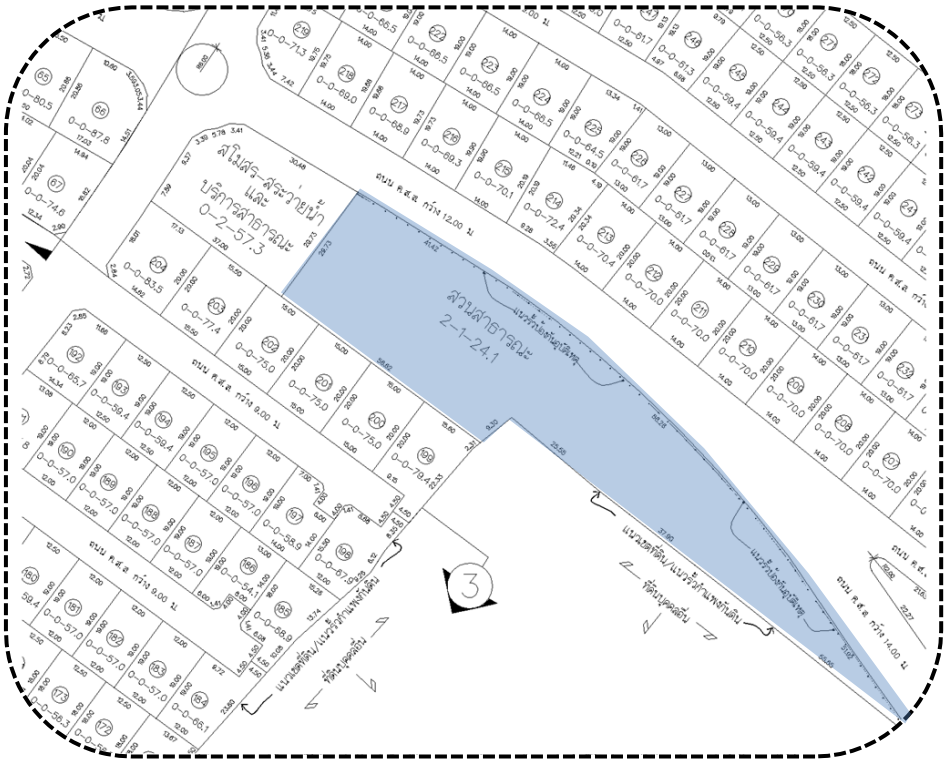
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.180 แสดงการปาดมุมถนนในปังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

3.สวนสาธารณะ จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ.นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 8 ข้อ 32 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องดังนี้ ให้จัดทำสวน และ หรือ สนามเด็กเล่น และหรือ สนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่าย ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่กันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปร่างเหมาะสมสะดวกต่อการใช้งาน

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์ พื้นที่ขายของโครงการเท่ากับ 17901.7 ตารางวา คำนวณพื้นที่สวนสาธารณะที่กฎหมายบังคับจาก ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขายของโครงการเท่ากับ 895.08 ตารางวา แต่มีการกันที่สำหรับเป็นสวนสาธารณะไว้1 แปลงเป็นพื้นที่ 924.1ตารางวา ซึ่งมากกว่ากฎหมายกำหนดถึง 3.24% หรือประมาณร้อยละ 5.16 ของพื้นที่ขาย

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง กฎหมายข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องต้องทำการกันพื้นที่สวนสาธารณะไว้ตามที่กฎหมายกำหนดในขั้นตอนของการวางผัง ถ้าสร้างเกินกฎหมายกำหนดถือเป็นจุดขายและการเสริมสร้างบรรยากาศให้กับโครงการ



ภาพที่ 5.181 แสดงผังสวนสาธารณะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

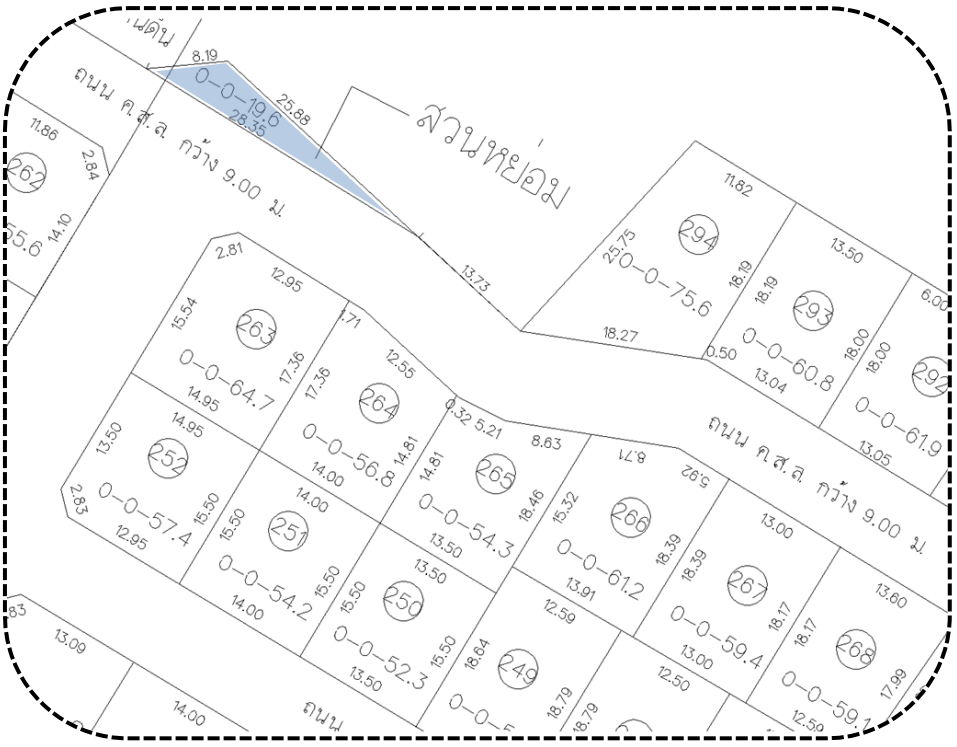
ภาพที่ 5.182 แสดงสวนสาธารณะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ภาพที่ 5.183 แสดงสวนสาธารณะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

4.สวนหย่อม ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 ไม่ได้มีการระบุเรื่องสวนหย่อมไว้ เป็นแปลงที่ผู้ประกอบการสร้างเกินว่าที่กฎหมายกำหนด

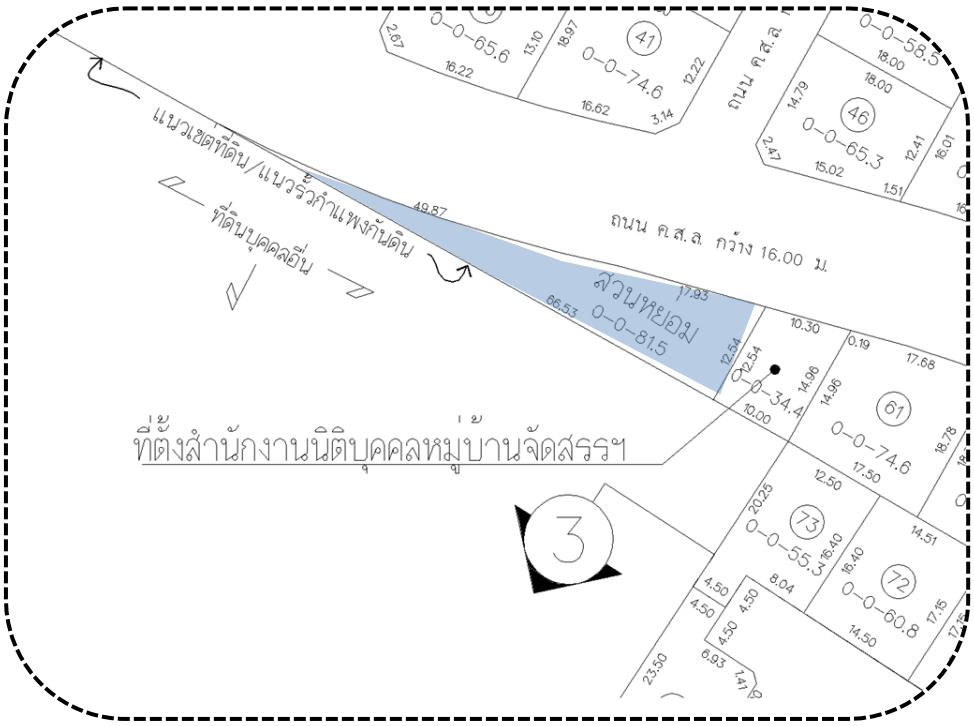
ข้อเท็จจริงในผัง มีการกันที่ไว้สำหรับเป็นสวนหย่อมบริเวณหลังบ้านและ สวนหย่อมบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ รวมแล้วจำนวน 2 แปลง โดยมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นถึง 0-1-1.5 ไร่

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง รูปร่างที่ดินของโครงการ เนื่องจากพื้นที่ที่แบ่งมาเป็นแปลงสวนหย่อมส่วนใหญ่จะเป็นเศษเสี้ยวของโครงการ อยู่ในบริเวณที่ไม่สามารถทำประโยชน์ได้ เช่น บริเวณเศษเสี้ยวริมถนน เป็นต้น



ภาพที่ 5.184 แสดงผังสวนหย่อมโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.185 แสดงผังสวนหย่อมในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

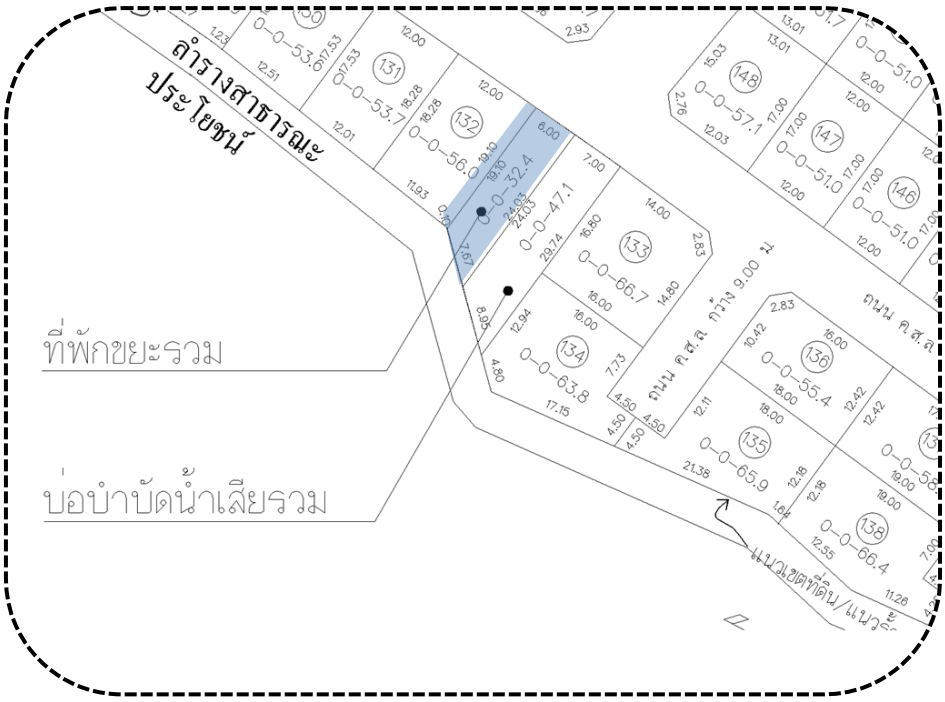
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.186 แสดงสวนหย่อมในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

5.**ที่พักขยะ** จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 3 ข้อ 12 การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรที่ดิน ปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียด การดำเนินการจัดเห็บและทำลายขยะสิ่งปฏิกูลและต้องทำที่พักขยะรวม เสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาตามความเหมาะสม

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์ มีกันพื้นที่เป็นที่พักขยะไว้ ประมาณ 32.4 ตารางวา ซึ่งอยู่ติดกับถนนภายนอกด้านหลังโครงการ แต่ตอนสร้างจริงเปลี่ยนเป็นสวนหย่อม

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ในผังกันพื้นที่เป็นที่พักขยะรวมตามที่กฎหมายกำหนด แต่ในความเป็นจริงมีความขัดแย้งกัน เนื่องจาก รถเก็บขยะของ อบต. มาเก็บถึงหน้าบ้านทุกกหลังภายในโครงการทุกๆ 2 วัน ไม่ได้เก็บจากที่พักขยะรวม หากสร้างเป็นที่พักขยะรวมจะทำให้บ้านแปลงที่ติดกับที่พักขยะรวมขายได้ยาก และพื้นที่บริเวณรอบๆอาจจะประสบปัญหาด้านกลิ่นได้ ทำให้ต้องหามาตรการป้องกัน



ภาพที่ 5.187 แสดงผังที่พักขยะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

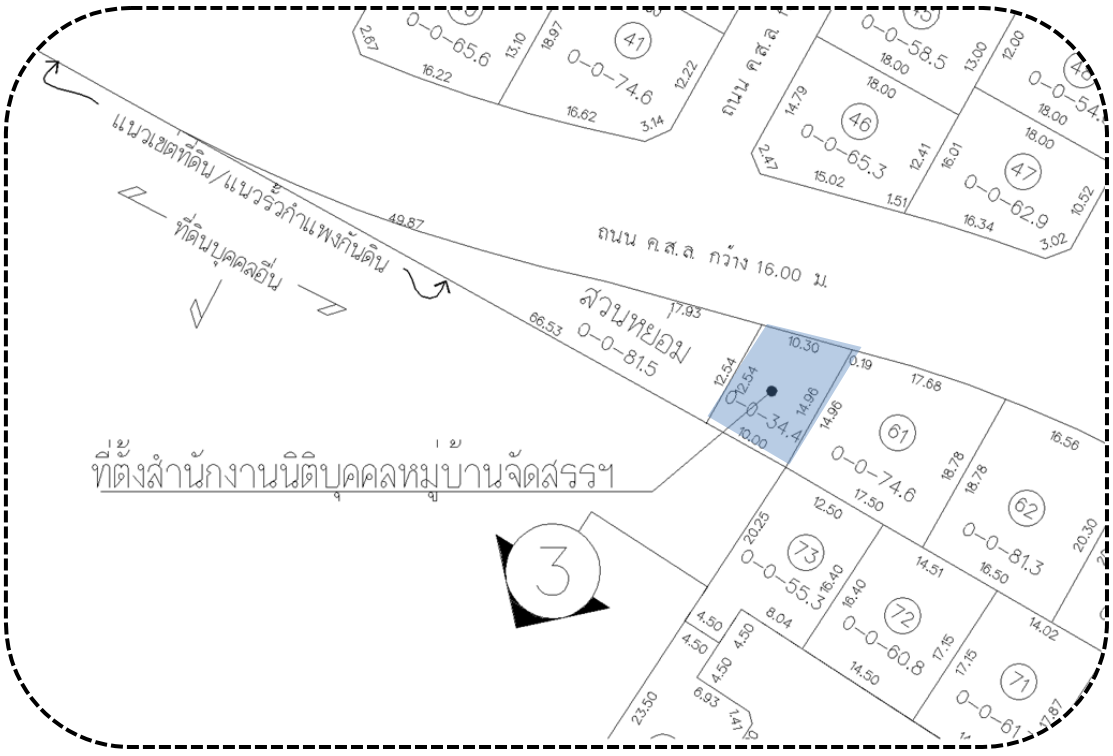
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.188 แสดงที่พักขยะในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

5.แปลงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ.นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 3 ข้อ 12 การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะสิ่งปฏิกูลและต้องทำที่พักขยะรวมเสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาตามความเหมาะสม

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์มีกันพื้นที่เป็นที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ประมาณ 34.4.1 ตารางวา ซึ่งอยู่ติดกับถนนหลักภายในโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกของลูกบ้านในการติดต่อกำนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในโครงการ



ภาพที่ 5.189 แสดงผังที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

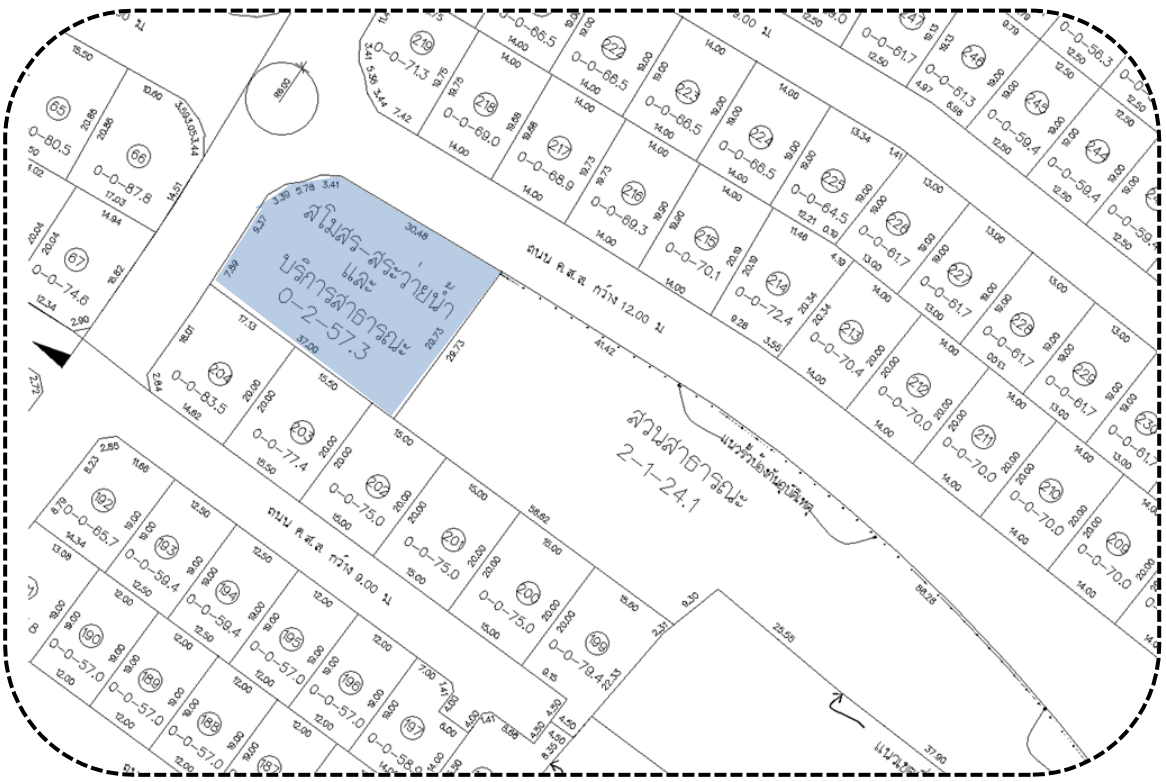
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.190 แสดงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

6.สโมสร สโมสรไม่ได้บังคับในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร จ. นนทบุรี พ.ศ. 2545 เป็นบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภคที่ทำเพิ่มให้ลูกบ้านนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริงในผัง สโมสรโครงการ สัมมากร ราชพฤกษ์ มี ขนาด 0-2-57.3 ไร่ ออกแบบวางผังโดยเลือกตำแหน่งที่ตั้งของสโมสรติดกับกับสวนสาธารณะบริเวณจุดศูนย์กลางของโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการตลาดและคู่แข่งเนื่องจากต้องการเพิ่มพื้นที่พบปะสังสรรค์ให้กับลูกบ้านภายในโครงการ อีกทั้งบริษัทคู่แข่งก็มีสโมสรเกือบหมดทุกโครงการ ทางบริษัทฯจึงต้องปรับตัวและกันพื้นที่ไว้ภายในโครงการ แต่การออกแบบก็ไม่ได้ใหญ่โตหรูหรามาก เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆเนื่องจากมีการคำนึงถึงต้นทุนโครงการและค่าส่วนกลางที่ต้องเสียในภายหลัง



ภาพที่ 5.191 แสดงผังแปลงสโมสรในผังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.192 แสดงสโมสรในผังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

ภาพที่ 5.193 แสดงภายในสโมสรในผังโครงการสัมมากร ราชพฤกษ์

3) **โครงการหมู่บ้านสัมมากร** Flora Divina

โครงการหมู่บ้านสัมมากร Flora Divina เป็นโครงการล่าสุดของบริษัทสัมมากร จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการมีใช้ชื่อ Divina ต่อในชื่อและใช้แบบบ้านแบบใหม่ทั้งหมดเช่นเดียวกับ โครงการ Aqua Divina แต่ทำตลาดที่ราคากับกลางเหมือนโครงการส่วนใหญ่ของบริษัท ฯ เนื่องจากอยู่ชานเมือง บริเวณ จ. นนทบุรี

โครงการนี้เปิดตัวเมื่อ ปลายปีพ.ศ. 2555 ซึ่งเลื่อนเปิดตัวจากปลายปี พ.ศ.2554 เนื่องจาก วิกฤตการณ์มหาอุทกภัย ทำให้ โครงการได้รับความเสียดายและต้องมีการปรับปรุงในบางส่วนของ โครงการ

พื้นที่โครงการ 43-2-15 ไร่ จำนวน 193 ยูนิต

ขนาดแปลงที่ดิน เริ่มต้น 52 ตารางวา ใหญ่สุด ขนาด 113.3 ตารางวา

ผู้ออกแบบวางผัง ออกแบบผังโดยบริษัท เคทีจีวาย จำกัด

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- **ถนนภายในโครงการ** ถนนหลัก 16 เมตร ถนนรอง 12 เมตร ถนนย่อย 9 เมตร
- **ที่กลับรถบริเวณซอยตัน**
- **สวนสาธารณะ** 1 แห่ง 1-2-15.2ไร่
- **สวนหย่อม** 6 แห่ง รวม 0-2-16.2 ไร่
- **สโมสร** 1 แห่ง ขนาด 0-1-79.9 ไร่ พร้อมพื้นที่สำหรับออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ
- **บำบัดน้ำเสีย** 1 แห่ง ขนาด 0-0-33.5 ไร่
- **ที่พักขยะ** 1 แห่ง ขนาด 0-0-23.7 ไร่
- **นิติบุคคล** 1 แห่ง ขนาด 0-0-27.1 ไร่

ตารางที่ 5.9 แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่โครงการสัมมากร Flora Divina

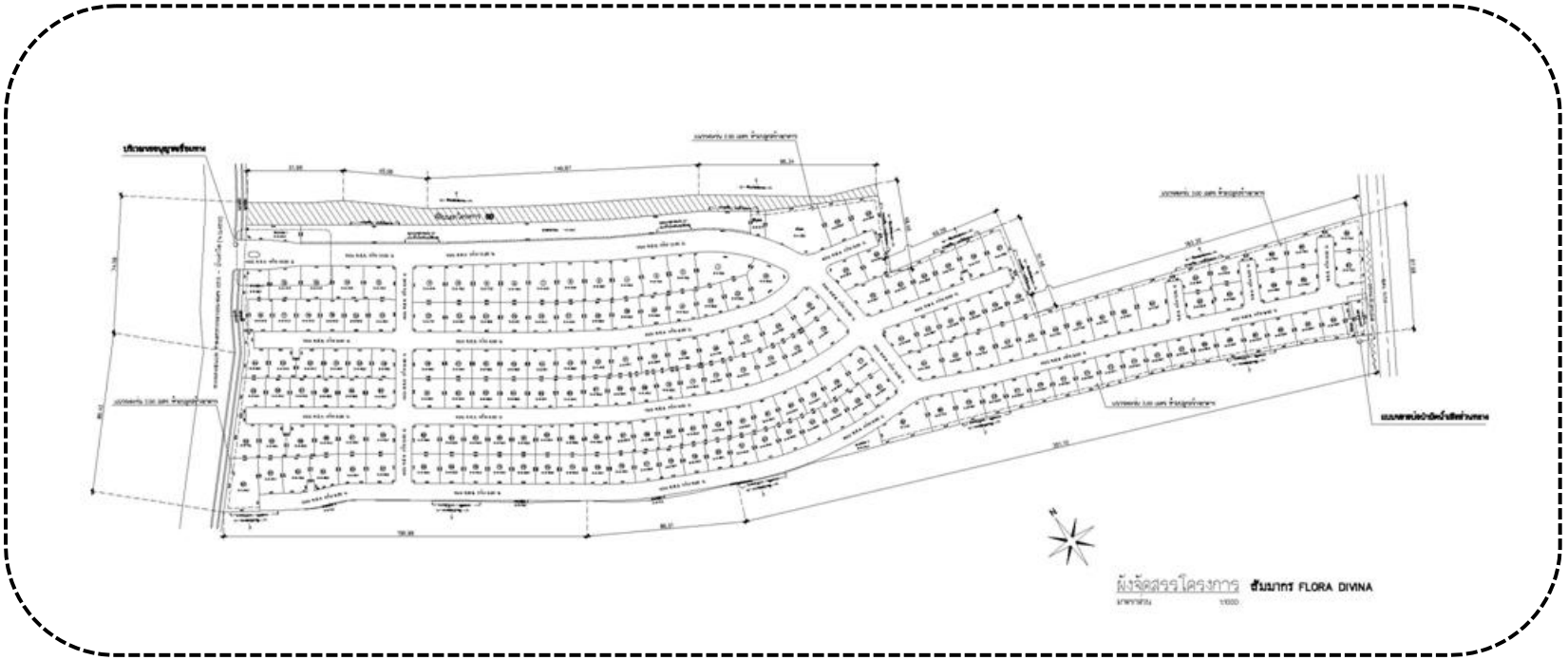
ประเภทการแบ่ง	จำนวนแปลง	เนื้อที่ประมาณ (ไร่)
1.แปลงที่ดินพร้อมที่พักอาศัย	181	23—86.3
2.แปลงถนนและทางเท้า	1	11-3-19.6
3.แปลงสวนสาธารณะ	1	1-2-15.2
4.แปลงสวนหย่อม	6	0-2-16.2
5.แปลงสโมสร	1	0-1-79.9
8.แปลงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	1	0-0-27.1
7แปลงที่พักขยะรวม	1	0-0-23.7
6.แปลงบำบัดน้ำเสียรวม	1	0-0-33.5
รวมพื้นที่ทั้งหมด	**193**	**43-2-1.5**

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

(1) วิเคราะห์ผัง

โครงการสัมมากร Flora Divina เป็นโครงการที่วางผังให้มีสวนสาธารณะเป็นแนวยาวตั้งแต่เข้าโครงการจนถึงสโมสรโครงการ การวางผังถนนออกแบบเป็นแบบ loop และซอยตันผสมกัน

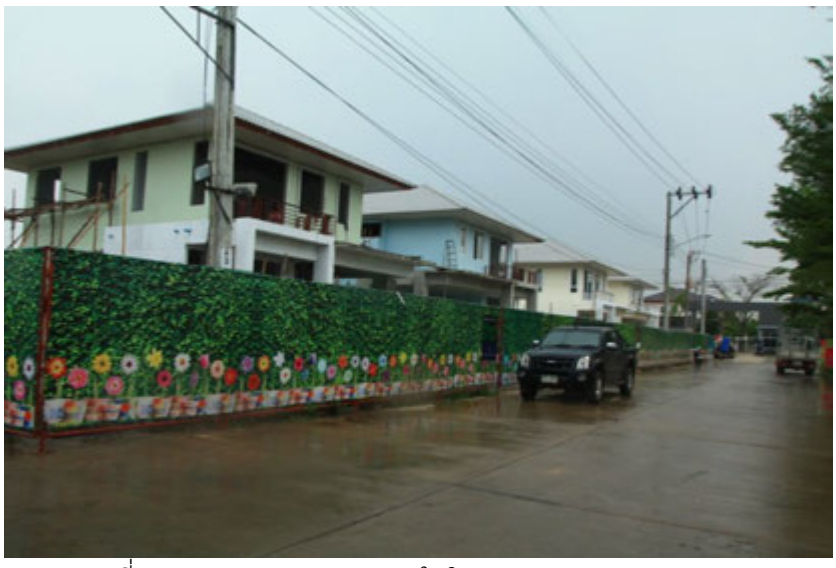
ด้านการวางผังตัวอาคาร วางผังโดยให้ตัวบ้านหันหน้าไปทางทิศเหนือ – ใต้ ทำให้ช่วยลดความร้อนจากแสงอาทิตย์เข้าสู่ตัวบ้านได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้บางส่วนยังมีการสับหว่างตัวบ้านเพื่อเปิดรับลมได้เต็มที่อีกด้วย



ภาพที่ 5.194 แสดงผังโครงการหมู่บ้านสัมมากร Flora Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.195 แสดงป้ายโครงการและซุ้มประตูโครงการสัมมากร Flora Divina



ภาพที่ 5.196 แสดงบรรยากาศภายในโครงการสัมมากร Flora Divina

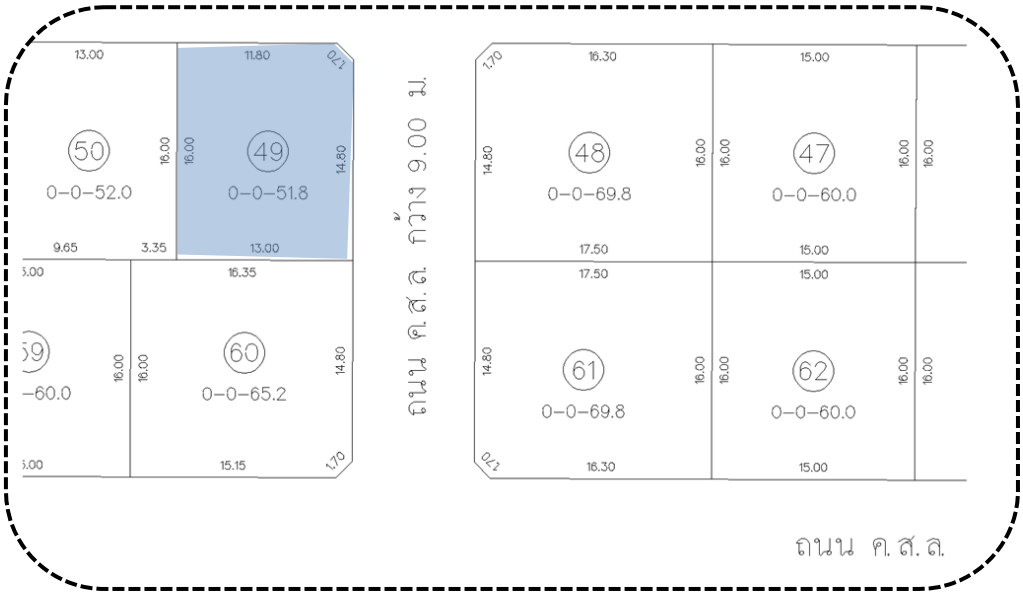
ภาพที่ 5.197 แสดงถนนหลักในโครงการสัมมากร Flora Divina

(2) **สิ่งที่โครงการจัดสร้างมากกว่าที่กฎหมายกำหนด**

1.ขนาดแปลงที่ดิน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ.นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 2 ข้อ 8.1 ได้ระบุข้อกำหนดดังนี้ ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำก ว่ า 10.00 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความยาวไม่ได้ขนาด ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่าขนาด 60 ตารางวา

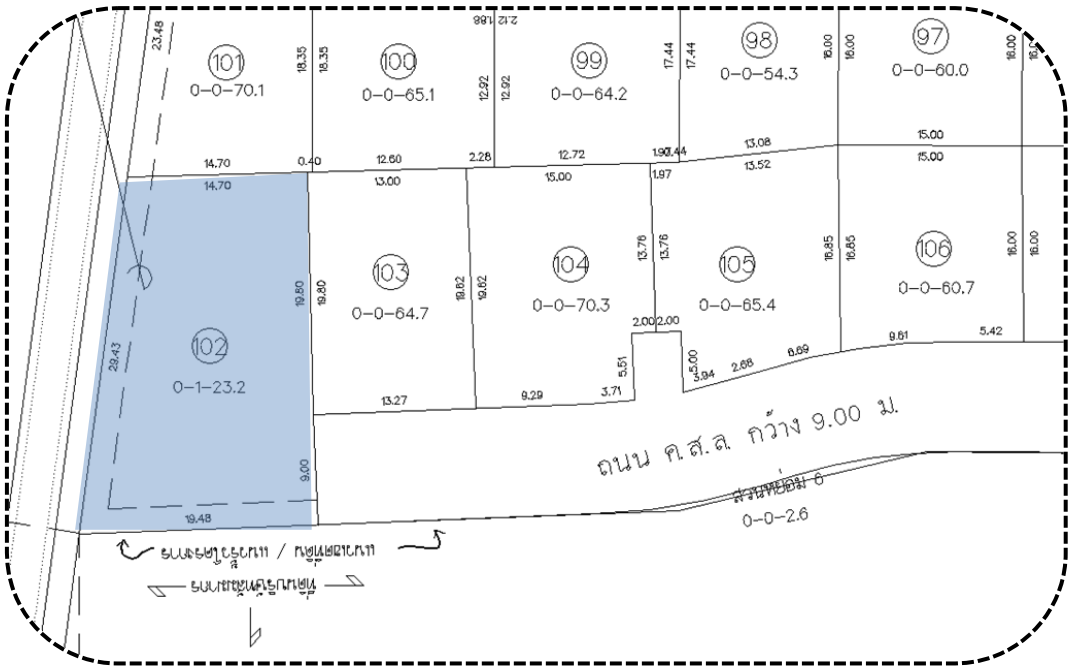
ข้อเท็จจริงในผัง โครงการสัมมา Flora Divina มีขนาดที่ดินแปลงใหญ่ที่สุด 123.2 ตารางวา และแปลง ขนาดเล็กสุด 51.8 ตารางวา ส่วนใหญ่ในโครงการมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ยประมาณ 70 ตารางวา ซึ่งมากกว่าข้อกำหนดจัดสรรที่กำหนดไว้

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการตลาด เนื่องจาก ระดับราคาที่บริษัทฯ เน้นเป็นระดับราคาปานกลาง ที่ดินภายในโครงการมีหลายแปลงหลายขนาดให้ลูกค้าได้เลือกแปลงที่ดินขนาดขนาด ต่างราคา หากมีเนื้อที่น้อยไปก็ทำให้ตัวบ้านรู้สึกเล็ก เพราะปัจจุบันลูกค้าต้องการพื้นที่บริเวณบ้านมากขึ้นกว่าในอดีตแต่ที่ดินที่พัฒนาโครงการแปลงใหญ่หาได้ยากขึ้น



ภาพที่ 5.198 แสดงแปลงที่ดินแปลงเล็กในโครงการสัมมากร Flora Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 5.199 แสดงขนาดที่ดินแปลงใหญ่ที่สุดส้มมากร Flora Divina

ที่มา : บริษัท ส้มมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.200 แสดงลักษณะบ้านในโครงการส้มมากร Flora Divina

2.ขนาดถนน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 5 ข้อ 2 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับขนาดของถนนของโครงการส้มมากร นครอินทร์ไว้ดังนี้

- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรมาต่ำกว่า 6 เมตร

- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือเนื้อที่ 19-50ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรมาต่ำกว่า 8 เมตร
- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือเนื้อที่เกิน 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจร มาต่ำกว่า 12 เมตร

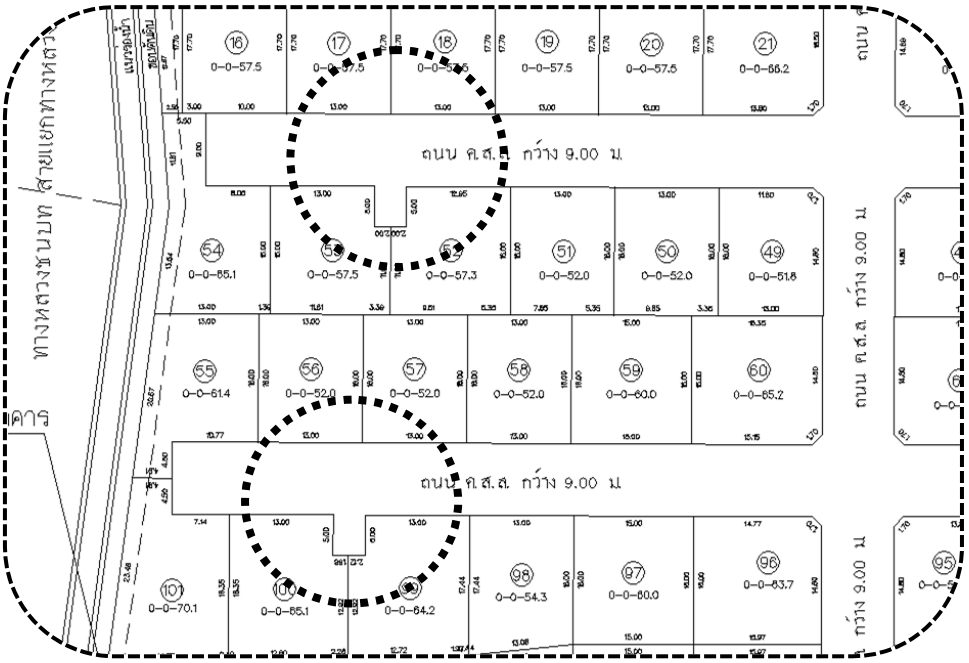
ข้อเท็จจริงในผัง ถนนภายในโครงการสัมมากร Flora Divina ออกแบบให้มี 3 ขนาดตามจำนวนแปลงในแต่ละโซนของผังได้แก่ ถนนหลัก คือถนนที่เชื่อมต่อกับทางหลวง กว้าง 16 เมตร ถนนรอง 12 เมตร ถนนย่อยเข้าสู่แปลงที่ดิน 9เมตร โดยถนนย่อยที่เข้าสู่ที่ดินแปลงย่อยมีขนาดกว้างกว่าที่กฎหมายกำหนด 1 เมตร (ข้อ 16-1 กำหนด ไม่ต่ำกว่า 8เมตร) เช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์ และสัมมากร ราชพฤกษ์

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยด้านข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากมีการกำหนดขนาดของถนนภายในโครงการ แต่ละสายจะมีขนาดความกว้างไม่เท่ากัน แล้วแต่ว่าถนนสายนั้นรองรับปริมาณการใช้จากที่อยู่อาศัย การออกแบบถนนภายในโครงการช่วงหลังจะมีขนาดตามที่ข้อกำหนดจัดสรรกำหนด

ภาพที่ 5.201 แสดงถนนในโครงการสัมมากร Flora Divina

3.ที่กลับรถซอยตัน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ. 2545 หมวด 5 ข้อ 18 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะไม่ เ กิ น 100 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ปลายถนนซอยตันภายในโครงการสัมมากร Flora Divina ได้จัดทำที่กลับรถไว้ ซึ่งความยาวมีความยาวถนนประมาณ 80 เมตร ทำให้ในความเป็นจริงไม่ต้องจัดทำที่กลับรถบริเวณปลายซอยก็ได้ แต่บริษัทจัดให้มีซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด



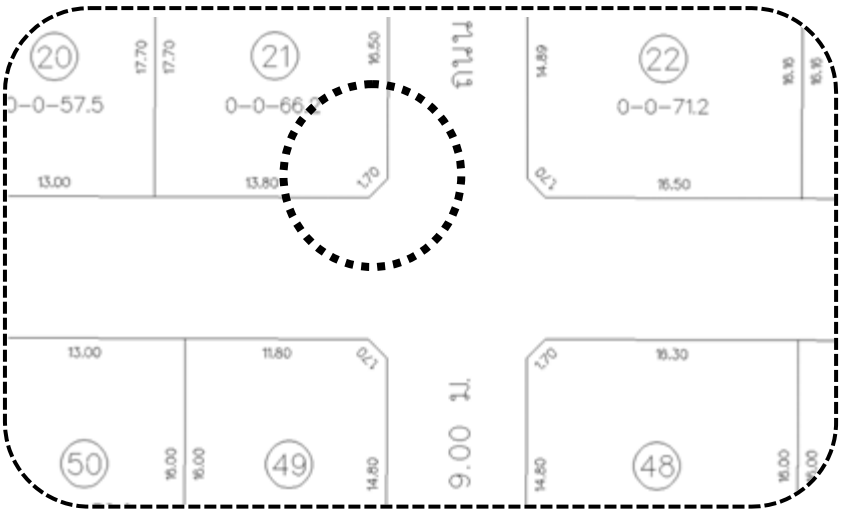
ภาพที่ 5.202 แสดงที่กลับรถบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

4.การปาดมุมถนน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 5 ข้อ 23 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการปากมุมถนนไว้ดังนี้ ปากทางของถนนที่มีเขต ทาง ต่ำกว่า 112.00 เมตร จะต้องปากมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร Flora divina มีการปาดมุมถนนทุกมุม 2 เมตร ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกในการสัญจรภายในซอยของลูกบ้านภายในโครงการ



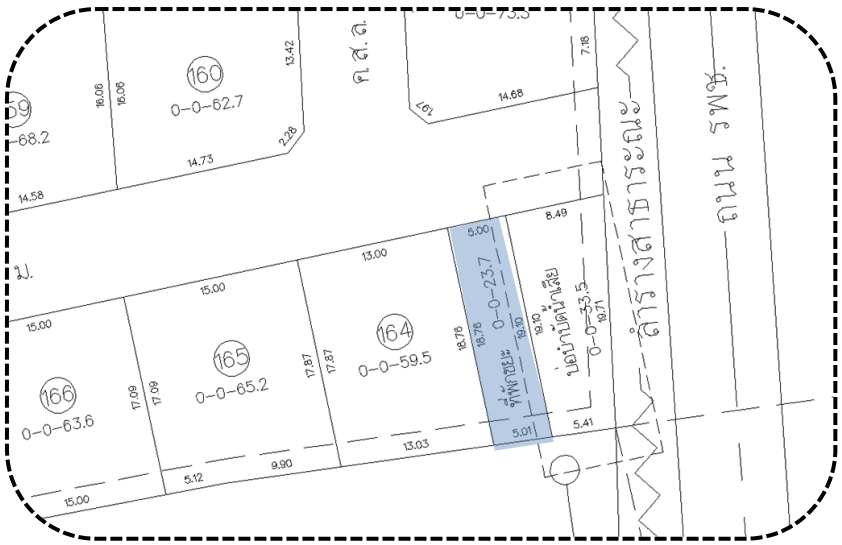
ภาพที่ 5.203 แสดงการปาดมุมถนนโครงการสัมมากร Flora Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

5.ที่พักขยะ จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 3 ข้อ 12 การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรที่ดิน ปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะสิ่งปฏิกูลและต้องทำที่พักขยะรวม เสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรจังหวัดพิจารณาตามความเหมาะสม

ข้อเท็จจริงในผัง โครงการสัมมากร Flora Divina มีการกันพื้นที่ที่พักขยะรวมไว้ 1 แปลงเป็นพื้นที่ 23.6 ตารางวา บริเวณท้ายโครงการ ใกล้กับบ่อบำบัดน้ำเสียรวม

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง วางผังตามกฎหมายท้องถิ่นระบุไว้



ภาพที่ 5.204 แสดงผังที่พักขยะและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมโครงการสัมมากร Flora Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

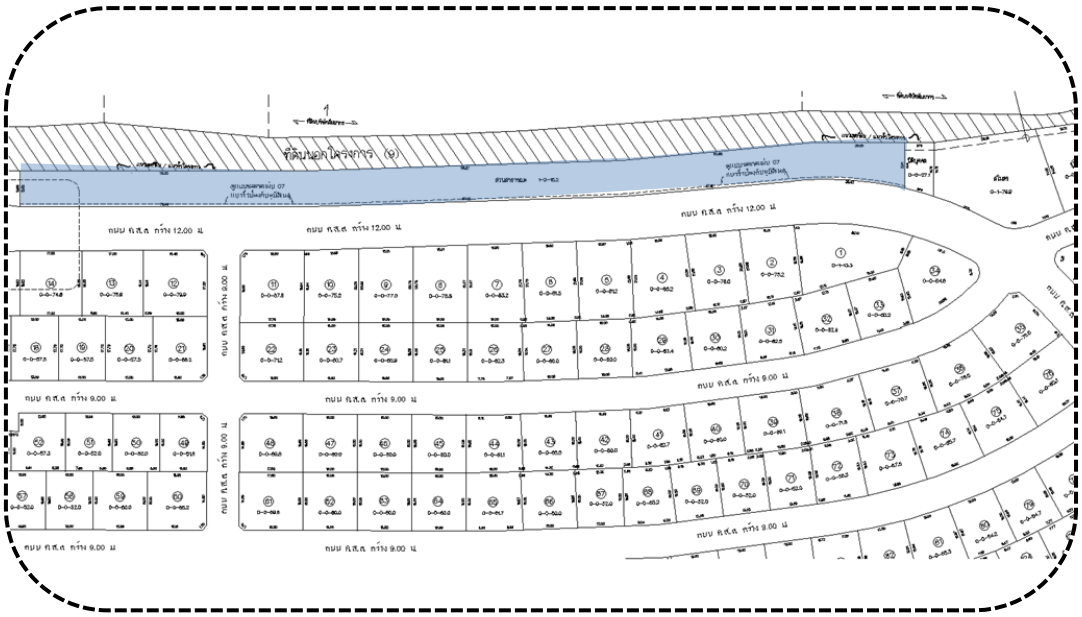
ภาพที่ 5.205 แสดงที่พักขยะและบ่อบำบัดน้ำเสียรวมโครงการสัมมากร Flora Divina

6.สวนสาธารณะ จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 8 ข้อ 32 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องดังนี้ ให้จัดทำสวน และ หรือ สนามเด็กเล่น และ หรือ สนามกีฬาโดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่าย ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้ แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลาย แห่ง เว้นแต่กันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปร่างเหมาะสม สะดวกต่อการใช้งาน

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร Flora Divina มีพื้นที่ขายของโครงการเท่ากับ 11,586.3 ตารางวา คำนวณพื้นที่สวนสาธารณะที่กฎหมายบังคับจาก ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขายของโครงการเท่ากับ 579.31 ตารางวา แต่มีการกันที่สำหรับเป็นสวนสาธารณะไว้ 1 แปลง ขนาด615.2 ตารางวา ซึ่งมากกว่ากฎหมายกำหนดถึง 6.19% หรือประมาณร้อยละ 5.30 ของพื้นที่ขาย

นอกจากนี้ทางโครงการยังมีการคำนวณ 25% ของสวนสาธารณะ รวมถึง 153.8 ตารางวา/รัศมีของต้นไม้ส่วนปกคลุม[13]แต่ในผังของโครงการสัมมากร Flora Dvina ระบุให้มีต้นไม้ยืนต้นถึง 454 ตารางวา/รัศมีของต้นไม้ส่วนปกคลุม ซึ่งข้อกำหนดจัดสรรของจังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2545 ไม่ได้กำหนดจำนวนร้อยละของต้นไม้ยืนต้นไว้ เป็นที่สิ่งที่มากกว่ากฎหมายกำหนดถึง 2 เท่าตัว

[13] ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2550 หมวด 8 ข้อ 1



ภาพที่ 5.206 แสดงสวนสาธารณะบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง วางผังโดยกำหนดขนาดขั้นต่ำตามที่กฎหมายได้กำหนด ออกแบบให้มีแนวยาวครอบคลุมพื้นที่ของโครงการเชื่อมต่อกับสโมสรและที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในโครงการออกแบบโดยยึดข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2550 มาเป็นที่หลักในการกำหนดสาธารณูปโภค อื่นๆ ภายในโครงการถึงแม้ตัวโครงการจะอยู่ที่ จ.นนทบุรี

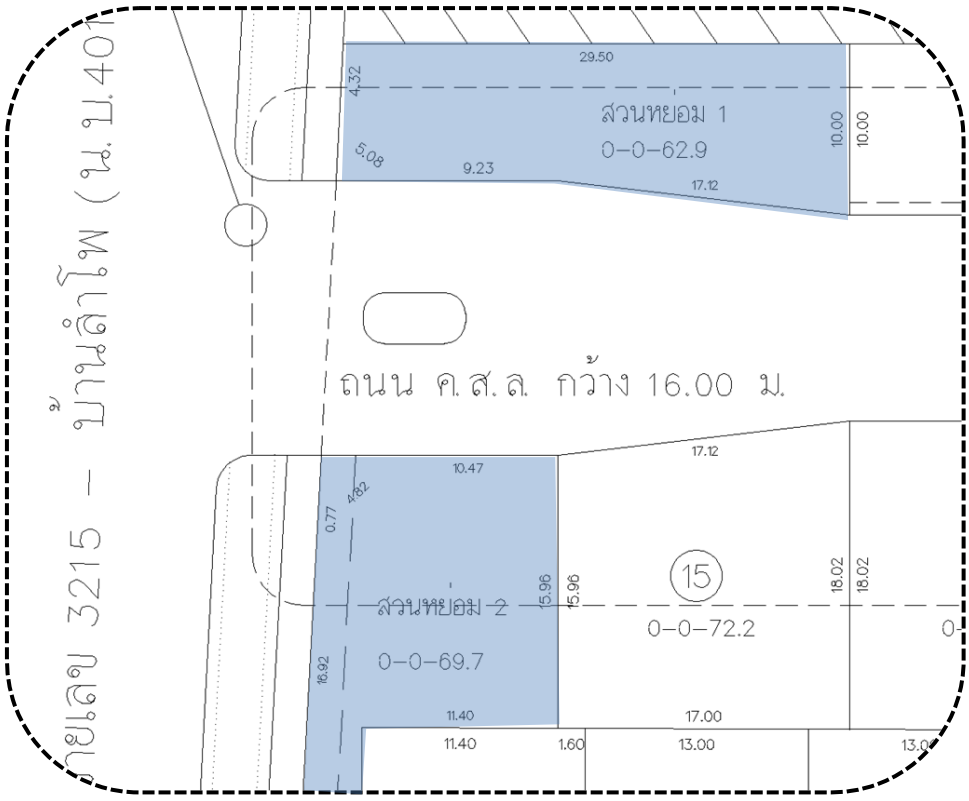
ภาพที่ 5.207 แสดงสวนสาธารณะบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

ภาพที่ 5.208 แสดงสวนสาธารณะบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

7.**สวนหย่อม** ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 หมวด 5 ไม่ได้มีการระบุเรื่องสวนหย่อมไว้ เป็นแปลงที่ผู้ประกอบการสร้างเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด

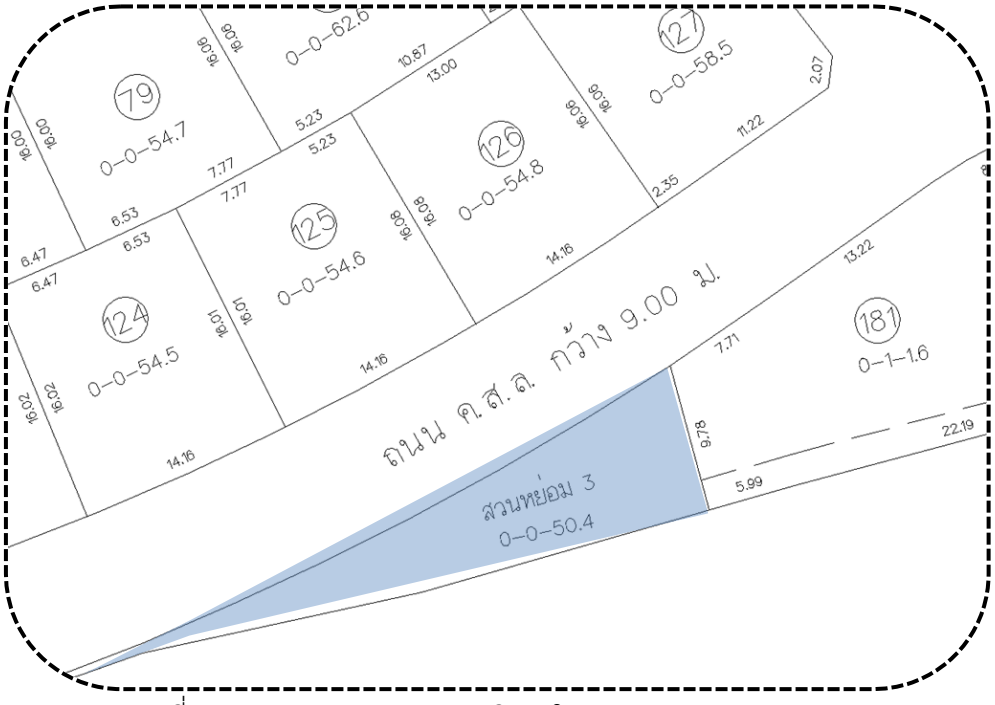
ข้อเท็จจริงในผัง มีการกันที่ไว้สำหรับเป็นสวนหย่อมบริเวณหลังบ้าน และสวนหย่อมบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ รวมแล้วจำนวน 5 แปลง มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นถึง 1-0-73.1 ไร่

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง สวนหย่อมบริเวณโครงการเกิดขึ้นส่วนใหญ่เพราะเป็นพื้นที่เศษเสี้ยวของพื้นที่ ที่ไม่สามารถทำประโยชน์อย่างอื่นได้ เช่น บริเวณถนนทางเข้าด้านหน้าเนื่องจากที่ดินด้านหน้าโครงการด้านหน้าแคบ ต้องข้ามสะพานไปก่อนที่จะเข้าสู่ดินแปลงใหญ่ด้านหลัง ออกแบบให้มีสวนหย่อมเพื่อสวยงาม ของโครงการ เป็นที่ดึงดูดสายตาและประทับใจต่อผู้มาเยี่ยมชมโครงการและลูกบ้าน



ภาพที่ 5.209 แสดงแปลงส่วนหย่อมบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)



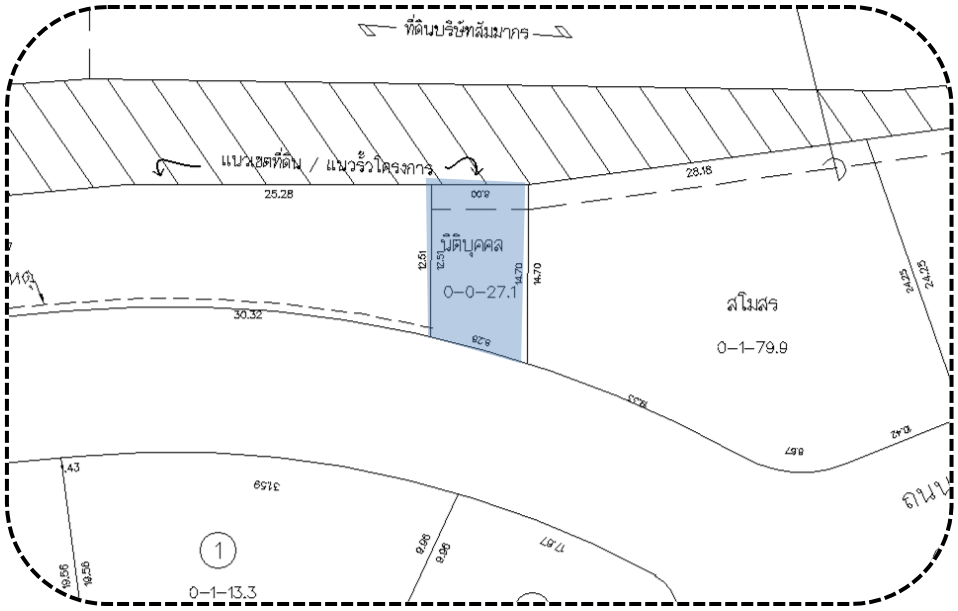
ภาพที่ 5.210 แสดงแปลงส่วนหย่อมบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.211 แสดงแปลงส่วนหย่อมบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

8.แปลงที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้บังคับในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร จ.นนทบุรี พ.ศ.2545 เป็นบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภคที่ทำเพิ่มให้ลูกบ้านนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริงในผัง แปลงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการ สัมมากร Flora Divina มี จำนวน 1 แปลง ขนาด 27.1 ตารางวา ออกแบบวางผังโดยเลือกตำแหน่งระหว่างกับแปลงที่ตั้งของสโมสรกับแปลงสวนสาธารณะบริเวณหน้าโครงการ



ภาพที่ 5.212 แสดงผังที่ตั้งแปลงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในโครงการสัมมากร Flora Divina

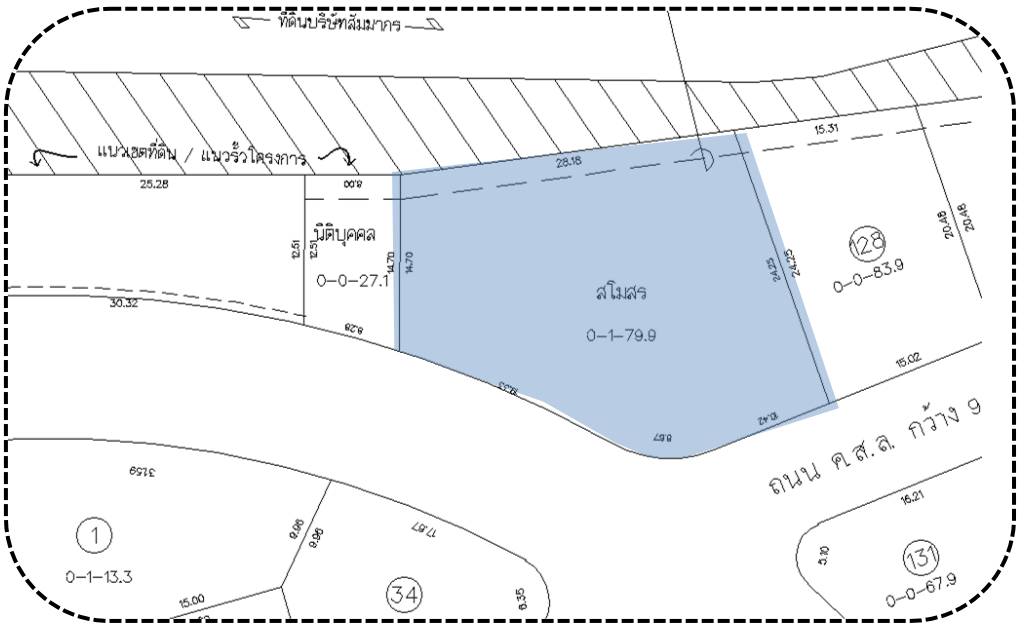
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่ออำนวยความสะดวกแต่ลูกบ้านในการติดต่อกับนิติบุคคลหมู่บ้าน ออกแบบโดยยึดข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2550 มาเป็นที่หลักในการกำหนดสาธารณูปโภค อื่นๆ ภายในโครงการถึงแม้ตัวโครงการจะอยู่ที่ จ.นนทบุรี

9.สโมสร สโมสรไม่ได้บังคับในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร จ. นนทบุรี พ.ศ.2545 เป็นบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภคที่ทำเพิ่มให้ลูกบ้านนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริงในผัง สโมสรโครงการ สัมมากร Flora Divina มี ขนาด 0-1-79.9 ไร่ ออกแบบวางผังโดยเลือกตำแหน่งที่ตั้งของสโมสรติดกับกับสวนสาธารณะบริเวณหน้าโครงการ

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านการตลาดและคู่แข่งเนื่องจากต้องการเพิ่มพื้นที่พบปะสังสรรค์ให้กับลูกบ้านภายในโครงการ อีกทั้งบริษัทคู่แข่งก็มีสโมสรเกือบหมดทุกโครงการ ทางบริษัทฯจึงต้องปรับตัวและกันพื้นที่ไว้ภายในโครงการ



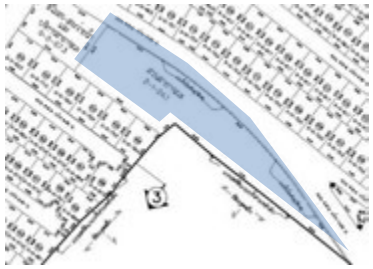
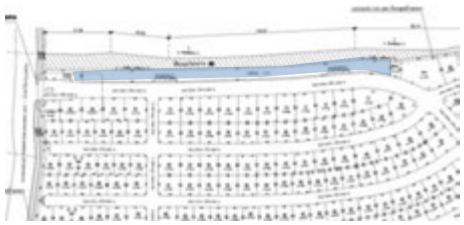
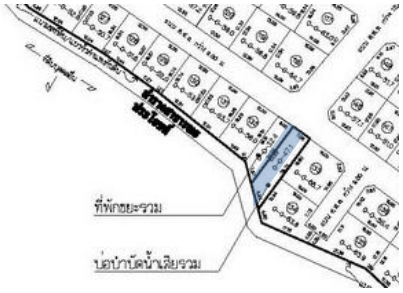
ภาพที่ 5.213 แสดงผังแปลงสโมสรบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

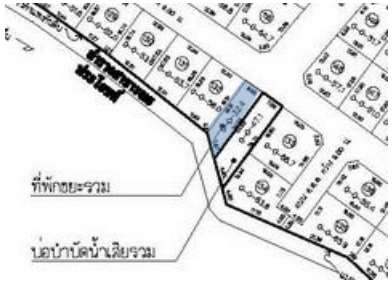
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.214 แสดงสโมสรบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

ภาพที่ 5.215 แสดงแปลงสโมสรบริเวณโครงการสัมมากร Flora Divina

ตาราง 5.10 แสดงการเปรียบเทียบสาธารณูปโภค ช่วงที่ 4 ในหมู่บ้านจัดสรรในโครงการสัมมากร

	นครอินทร์	ราชพฤกษ์	Flora Divina
สวนสาธารณะ			
บำบัดน้ำเสีย			
ที่ตั้งนิติบุคคล	ไม่มีระบุในผัง		

	นครอินทร์	ราชพฤกษ์	Flora Divina
สโมสร			
ที่พักขยะ			
สวนหย่อม			

5.2.5 ช่วงที่ 5

ช่วงเวลา	พ.ศ. 2550 – ปัจจุบัน
กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร ปี 2544
ประกอบด้วย 2 โครงการ คือ	โครงการสัมมากร รามคำแหง[14]
	โครงการสัมมากร Aqua Divina
นำเสนอผังโครงการ 1 ผัง คือ	โครงการสัมมากร Aqua Divina

1)โครงการสัมมากร Aqua Divina

โครงการหมู่บ้านสัมมากร Aqua Divina เป็นโครงการที่ 10 ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) อยู่ติดหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ โครงการนี้เป็นโครงการแรกที่มีการเปลี่ยนรูปแบบบ้านภายในโครงการใหม่ที่เปลี่ยนเป็นแบบบ้านที่ทันสมัยมากขึ้น ที่มีรูปแบบโมเดิร์น ทำให้เป็นโครงการบ้านหรูโครงการแรกของ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ที่มีการ Rebranding และเปิดโครงการใหม่ แนวคิดพื้นฐานโครงการคือ เน้นกลุ่มลูกค้าที่มีอายุน้อยลง เน้นความทันสมัยของโครงการ ชอบบ้านสไตล์ Modern แต่ผสานการใช้ ชีวิตแบบคนไทย เพราะมีห้องทำงานชั้นล่างที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องนอนสำหรับผู้สูงอายุได้ นอกจากนี่ในโครงการยังเน้นธรรมชาติ และสวนหย่อมภายในโครงการ

ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเล็กเริ่มต้น 62.6 ตารางวา ขนาดใหญ่สุด 193.7 ตารางวา

ผู้ออกแบบวางผัง ออกแบบผังโดยบริษัท เคทีจีวาย จำกัด

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- ถนนภายในโครงการ ถนนหลัก 16 เมตร ถนนรอง 12 เมตร ถนนย่อย 9 เมตร
- สโมสร 1 แห่ง ขนาด 1-1-03 ไร่ พร้อมพื้นที่สำหรับออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ 2 แปลง แบ่งเป็น 1-3-22 ไร่และ 1-1-7.9 ไร่ รวม 3-0-10.1 ไร่
- สวนหย่อม 10 แปลง 2-1-82 ไร่
- บริการสาธารณะที่จอดรถ 1 แปลง 0-2-73 ไร่
- ที่ตั้งนิติบุคคล 0-0-22.2ไร่
- ระบบไฟฟ้าใต้ดิน ระบบโครงข่ายใยแก้วนำแสงถึงบ้านลูกค้า (FTTH)
- บริการ IPTV (Internet protocal television) และ VoIP (Voice over Internet Protocal)

---

[14] ในการวิเคราะห์นี้ไม่รวมโครงการหมู่บ้านสัมมากร รามคำแหง เนื่องจากเป็นโครงการที่บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ซื้อหมู่บ้านที่ยืนจัดสรรไปแล้วมาทำโครงการต่อ และบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ไม่ได้เป็นผู้ออกแบบวางผังโครงการตั้งแต่แรก

ภาพที่ 5.216 แสดงผังโครงการสัมมากร Aqua Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.217 แสดงป้ายโครงการและป้อมยามโครงการสัมมากร Aqua Divina

ภาพที่ 5.218 แสดงที่กลับรถซอยตันและลักษณะบ้านในโครงการสัมมากร Aqua Divina

ภาพที่ 5.219 แสดงบรรยากาศโครงการสัมมากร Aqua Divina

ภาพที่ 5.220 แสดงบ่อตรวจคุณภาพน้ำของโครงการสัมมากร Aqua Divina

ตารางที่ 5.11 แสดงการแบ่งแปลงและเนื้อที่โครงการสัมมากร Aqua Divina

ประเภทการแบ่ง	จำนวนแปลง	เนื้อที่ประมาณ (ไร่)
1.แปลงที่ดินพร้อมที่พักอาศัย	200	41-3-47.2
2.แปลงถนนและทางเท้า	1	18-0-68.3
3.แปลงสวนสาธารณะ	2	3-0-10.1
4.แปลงสวนหย่อม	10	2-1-82.8
5.แปลงสโมสร	1	0-1-60.1
6.แปลงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	1	0-0-25.2
7.แปลงบริการสาธารณะประเภทที่จอดรถ	1	0-2-73.0
รวมพื้นที่ทั้งหมด	**216**	**66-2-82.6**

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

1) วิเคราะห์ผัง

โครงการสัมมากร Aqua Divina มีจำนวนแปลงทั้งหมด 216 แปลง จัดเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ . 2550 เป็นกฎหมายที่บังคับใช้ในการจัดสรรที่ดิน ออกแบบให้มีสวนหย่อมอยู่หลายจุดภายในโครงการ การแบ่งซอยและถนนภายในโครงการเป็นซอยตันเพื่อให้เกิดความสงบภายในโครงการ

ด้านการวางผัง บ้านเกือบทุกหลังหันหน้าทิศเหนือ – ใต้ เช่นเดียวกับโครงการยุคหลังๆ ของบริษัท มีบางส่วนเท่านั้นที่หันไปทางทิศตะวันออก แต่ไม่มีหันสู่ทิศตะวันตก และเนื่องจากโครงการอยู่ติดกับโครงการสัมมากร บางกะปิ จึงมีนโยบายใช้ทะเลสาบซึ่งมีวิวที่สวยงามร่วมกัน จึงเปิดวิวบริเวณสโมสร เข้าสู่ทะเลสาบทำให้สามารถประหยัดต้นทุนของโครงการได้ไปในตัว

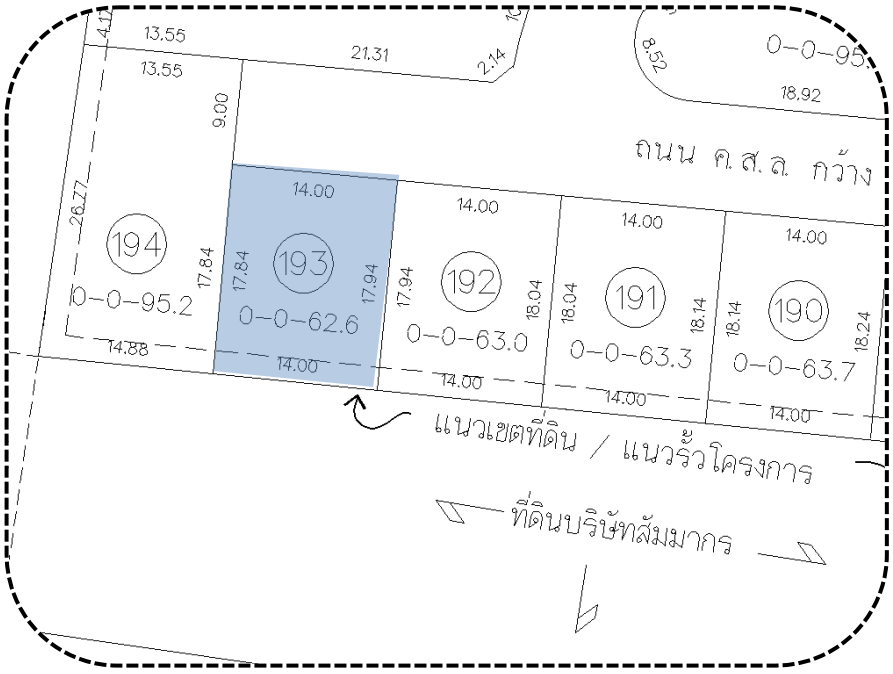
2) สิ่งที่โครงการทำมากกว่ากฎหมายกำหนด

1.ขนาดแปลงย่อย ในหมวด 5 ข้อ 9 หัวข้อ 9.1 ระบุไว้ว่า การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินย่อยต้องมีขนาดความกว้าง หรือความยาวไม่ต่ำกว่า 12 ม. และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ม. หากความกว้างไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

ข้อเท็จจริงในผัง ขนาดที่ดินแปลงย่อยที่เล็กที่สุดภายในโครงการสัมมากร Aqua Divina มีขนาด 62.6 ตารางวา ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ถึง 2.6 ตารางวา (กฎหมายกำหนดขึ้นต่ำ 60 ตารางวา) ความกว้าง 14.00 เมตร ความยาว 17.84 เมตร (กฎหมายกำหนดขึ้นต่ำ 12เมตร)

ส่วนขนาดที่ดินแปลงย่อยที่ใหญ่ที่สุดภายในโครงการมีขนาด 193.7 ตารางวา ซึ่งมีขนาดเนื้อที่ใหญ่กว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ถึง 3 เท่า

ปัจจัยที่ส่งผล ปัจจัยทางด้านการตลาดเนื่องจากโครงการสัมมากร Aqua Divina เป็นโครงการที่เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบนของบริษัทฯ ในระดับราคา 6 – 20 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าโครงการอื่นๆ จึงต้องมีขนาดพื้นที่แปลงย่อยมากกว่ากฎหมายกำหนด เพื่อการการแข่งขันทางการตลาด



ภาพที่ 5.221 แสดงขนาดความกว้างยาวและเนื้อที่แปลงที่เล็กที่สุดในโครงการสัมมากร Aqua Divina

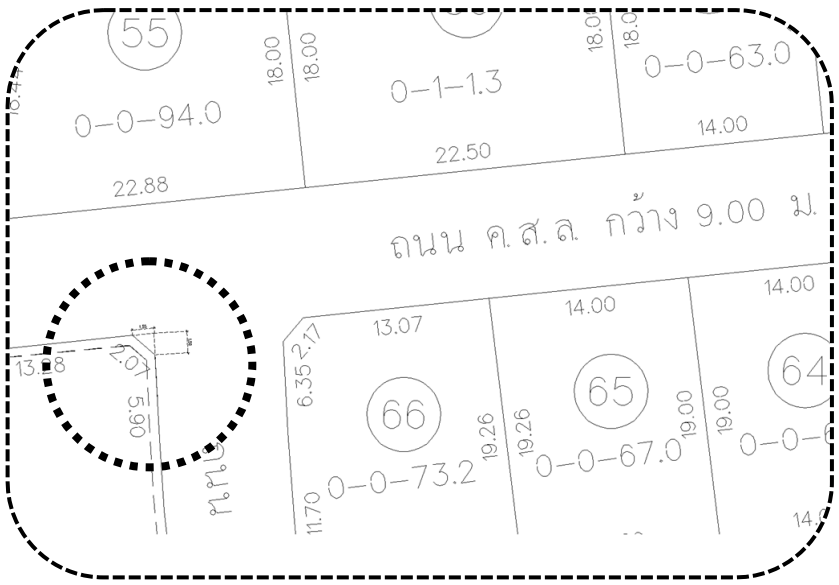
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.222 แสดงบ้านในโครงการสัมมากร Aqua Divina

2.การปาดมุมถนน จากข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2545 หมวด 5 ข้อ 24.1 ได้ระบุข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการปากมุมถนนไว้ดังนี้ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปากมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร

ข้อเท็จจริงในผัง ภายในโครงการสัมมากร Aqua Divina มีการปาดมุมถนนทุกมุมประมาณ 1.5 เมตร ทุกมุมถนน ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกในการสัญจรภายในซอยของลูกบ้านภายในโครงการ



ภาพที่ 5.223 แสดงการปาดมุมถนนภายในโครงการ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

2.สวนสาธารณะ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550 ระบุการสร้างสวนสาธารณะไว้ กำหนดใน หมวด 8 ข้อ 33 ดังนี้

- ให้กันพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา โดย<u>คำนวณจากพื้นที่ที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5</u>
- มีขนาดที่ตั้งและรูปแปลงเหมาะสม
- ห้ามแบ่งแปลงย่อยออกหลายแห่ง เว้นแต่กันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่
- ปลูกไม้ยืนต้นไม้น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่ส่วนคลุม

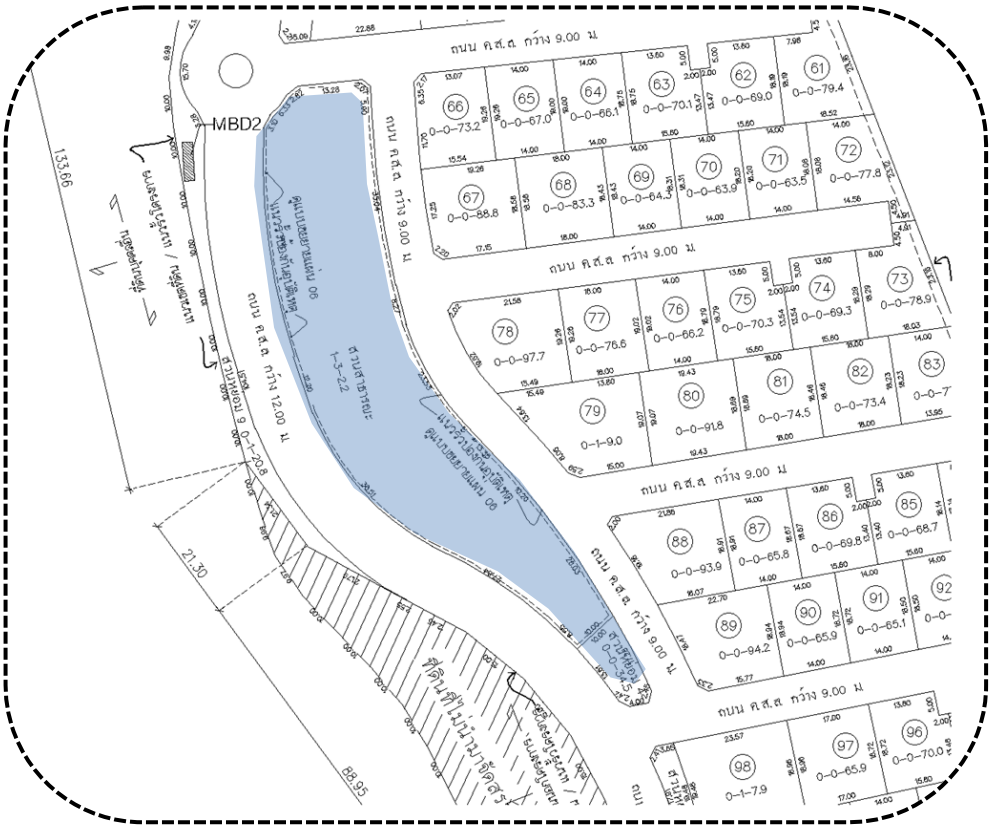
ข้อเท็จจริงในผัง ในโครงการหมู่บ้านสัมมากร Aqua Divina มีสวนสาธารณะประกอบด้วยในผังโครงการ 2 แปลง คือ

<u>ตอนบนของโครงการ</u> ขนาด 1- 3-2.2 ไร่ พร้อมติดตั้งรั้วกันอุบัติเหตุในด้านที่ติดกับถนน

<u>ตอนล่างของโครงการ</u> ขนาด 1- 1-7.9 ไร่ พร้อมติดตั้งรั้วกันอุบัติเหตุในด้านที่ติดกับถนน

เมื่อรวมพื้นที่สวนสาธารณะทั้งหมดโครงการทำให้มีพื้นที่สวนสาธารณะถึง 1210.01 ตารางวาซึ่งมีมากกว่าที่กฎหมายกำหนดถึง 44% หรือประมาณร้อยละ 7.22 ของพื้นที่ขายโครงการ(กฎหมายกำหนดร้อยละ 5 ของพื้นที่ขายเท่ากับ 837.36 ตารางวา)

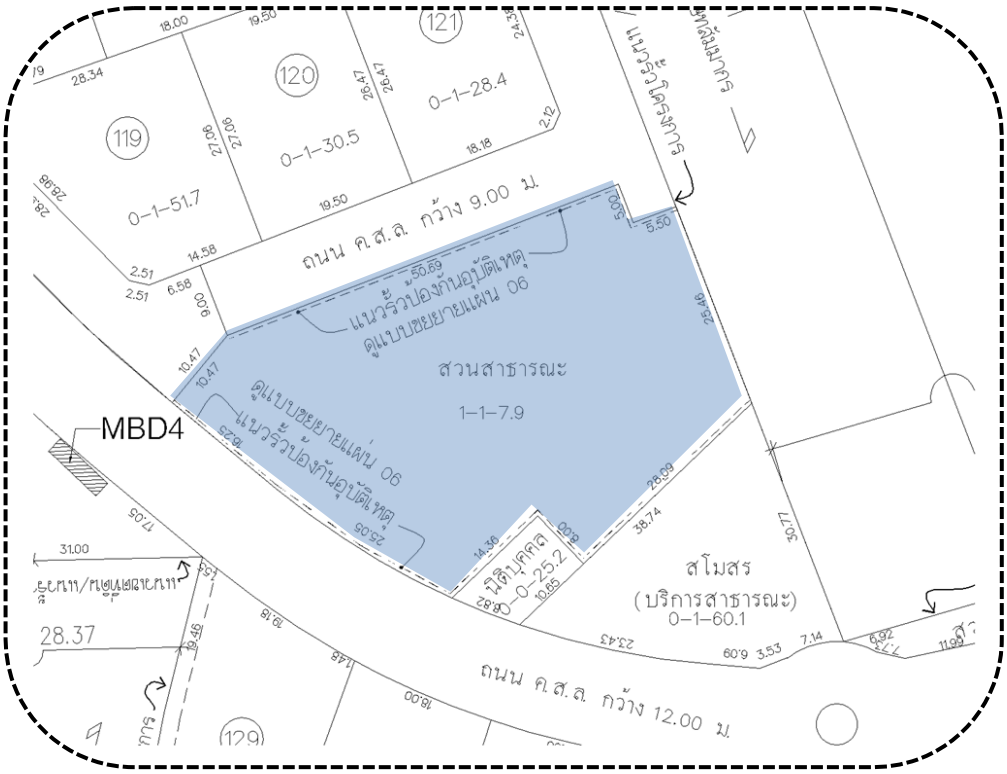
นอกจากนี้ทางโครงการยังมีการคำนวณ 25% ของสวนสาธารณะ รวมถึง 60.51 ตารางวา/รัศมีของต้นไม้ส่วนปกคลุม[15]แต่ในผังของโครงการสัมมากร Aqua Dvina ระบุให้มีต้นไม้ยืนต้นถึง 78.70 ตารางวา/รัศมีของต้นไม้ส่วนปกคลุม ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนดเช่นเดียวกัน



ภาพที่ 5.224 แสดงสวนสาธารณะแปลงที่ 1 ภายในโครงการ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

[15] ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2550 (หมวด8 ข้อ 1)



ภาพที่ 5.225 แสดงสวนสาธารณะแปลงที่ 2 ภายในโครงการ

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.226 แสดงสวนสาธารณะแปลงที่ 1 ภายในโครงการ

ภาพที่ 5.227 แสดงสวนสาธารณะแปลงที่ 2 ภายในโครงการ

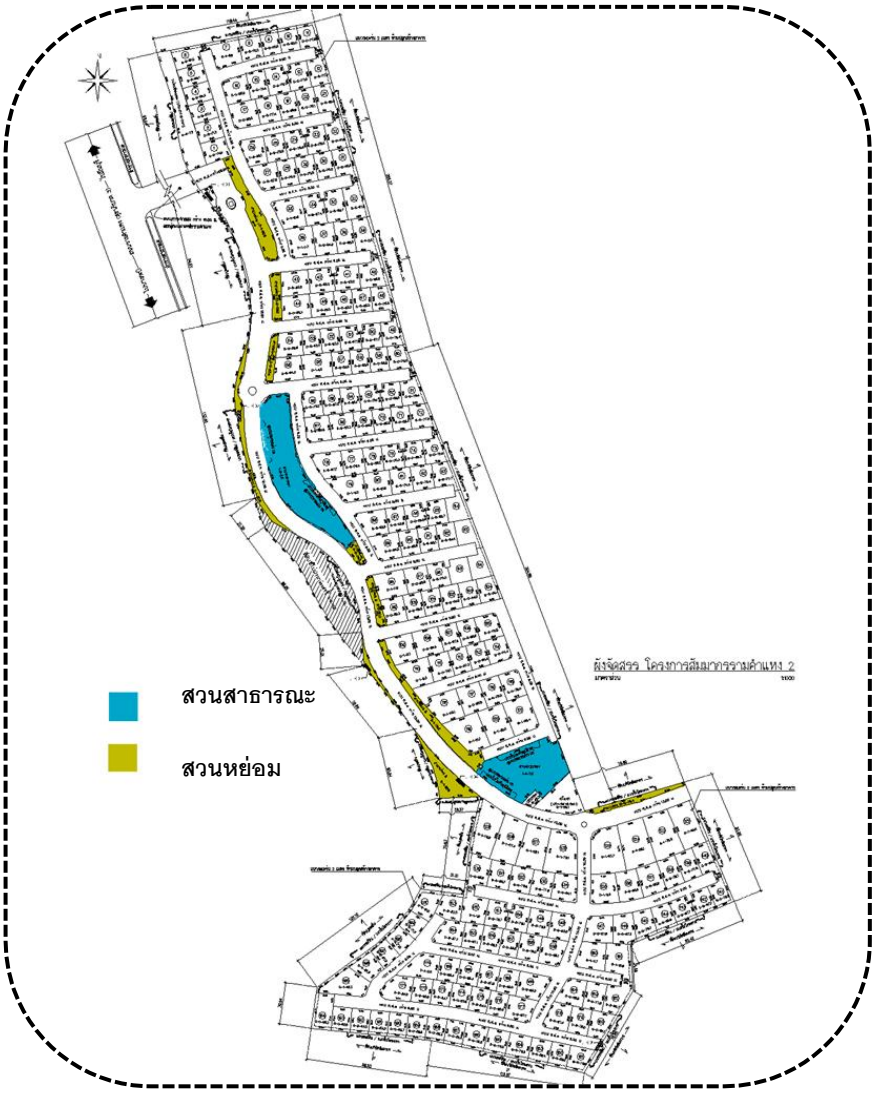
ปัจจัยทางที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยด้านรูปร่างที่ดิน เนื่องจากรูปร่างที่ดินของโครงการสัมมากร Aqua Divina มีรูปร่างแนวยาว ทำให้จำเป็นต้องแบ่งพื้นที่สวนสาธารณะออกเป็น 2 ส่วน เพื่อให้ลูกบ้านภายในโครงการสะดวกต่อการใช้งาน

ปัจจัยทางด้านการตลาด เนื่องจากโครงการสัมมากร Aqua Divina เป็นโครงการที่เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบนของบริษัทฯในระดับราคา 6 – 20 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าโครงการอื่นๆ จึงต้องมีพื้นที่สวนหย่อมซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณะภายในโครงการมากเป็นพิเศษเพื่อเป็นเอกลักษณ์และจุดขายให้กับโครงการ

2.สวนหย่อม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550 ไม่ได้ระบุการสร้างส่วนหย่อมไว้

ข้อเท็จจริงในผัง ในโครงการหมู่บ้านสัมมากร Aqua Divina มีสวนหย่อม 10 แห่งรวมแล้วมีพื้นที่ถึง 2-1-82.8 ไร่ ซึ่งถือว่ามีพื้นที่สวนหย่อมสูงมาก



ภาพที่ 5.228 แสดงสวนสาธารณะและสวนหย่อมภายในโครงการสัมมากร Aqua Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ปัจจัยที่ส่งผล มีดังนี้

ปัจจัยทางด้านการตลาด เนื่องจากโครงการสัมมากร Aqua Divina เป็นโครงการที่เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบนของบริษัทฯในระดับราคา 6 – 20 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าโครงการอื่นๆ จึงต้องมีพื้นที่สวนหย่อมซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณะภายในโครงการมากเป็นพิเศษเพื่อเป็นเอกลักษณ์และจุดขายให้กับโครงการ

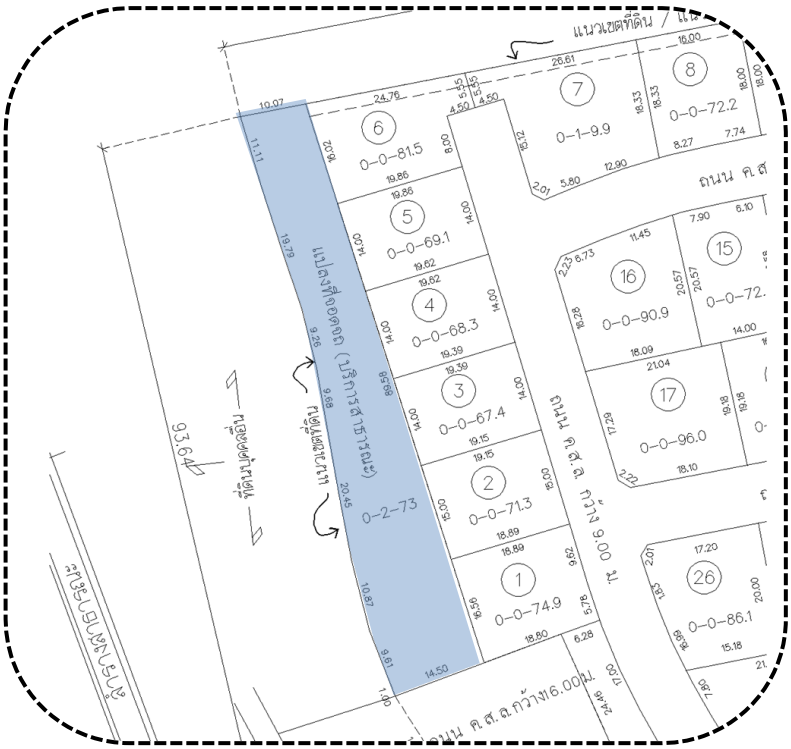
ปัจจัยทางด้านการรูปร่างที่ดิน เนื่องจากรูปร่างที่ดินของโครงการสัมมากร Aqua Divina มีรูปร่างแนวยาว มีบางส่วนของที่ดินที่เหลือจากการตัดถนนให้โค้งเพื่อชะลอความเร็วของรถยนต์ภายในโครงการ จึงใช้ประโยชน์จากเศษเสี้ยวของที่ดินดังกล่าวทำสวนหย่อมเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ

ภาพที่ 5.229 แสดงสวนหย่อมภายในโครงการสัมมากร Aqua Divina

ภาพที่ 5.230 แสดงสวนหย่อมภายในโครงการสัมมากร Aqua Divina

3.แปลงที่จอดรถ โครงการสัมมากร Aqua Divina เป็นโครงการแรกที่มีแปลงที่จอดรถขนาด 0-2-73 ไร่ บริเวณหน้าโครงการ ซึ่งจัดเป็นแปลงบริการสาธารณะ ซึ่งไม่มีการกำหนดไว้ในกฎหมาย

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางด้านความปลอดภัยเนื่องจากโครงการสัมมากร Aqua Divina เป็นโครงการที่เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบนของบริษัทฯ ในระดับจำเป็นต้องมีข้อแตกต่างจากโครงการอื่นๆ โดยมีที่จอดรถไว้สำหรับลูกค้าที่มาเยี่ยมชมโครงการจอดรถก่อนต่อรถกอล์ฟเข้าไปเยี่ยมชมภายในโครงการ



ภาพที่ 5.231 แสดงผังแปลงที่จอดรถโครงการสัมมากร Aqua Divina

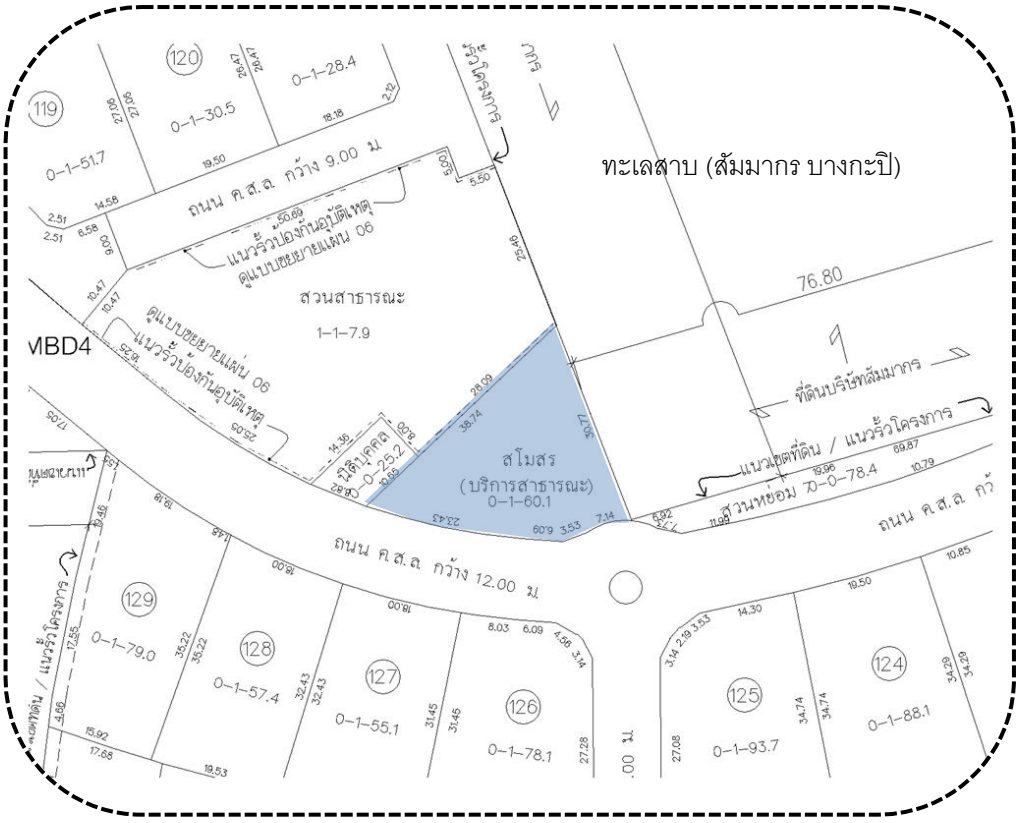
ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.232 แสดงแปลงที่จอดรถโครงการสัมมากร Aqua Divina

4.สโมสร สโมสรไม่ได้บังคับในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร ในผังระบุเป็นบริการสาธารณะ เพื่อป้องกันการนำมาใช้หาประโยชน์จากพื้นที่ตรงนั้นภายหลังเช่น ผู้ประกอบการอาจเปลี่ยนเป็นแปลงขาย หรือนำมาหารายได้ภายหลัง

ข้อเท็จจริงในผัง สโมสรโครงการ ขนาด 0-1-60.1 ไร่ ออกแบบวางผังโดยเลือกตำแหน่งที่ตั้งของสโมสรสามารถรับวิวทะเลสาบของโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ ซึ่งมีการขุดทะเลสาบไว้แล้ว ส่งผลให้บางส่วนของโครงการไม่มีรั้วกัน เพื่อเปิดรับวิวทะเลสาบจากภายนอก

ปัจจัยที่ส่งผล ปัจจัยทางด้านการรูปร่างที่ดิน เนื่องจากที่ดินของโครงการสัมมากร Aqua Divina ติดกับทะเลสาบของโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ จึงมีการวางผังให้สโมสรเปิดรับวิวทะเลสาบของหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ ทำให้เป็นการประหยัดต้นทุนของโครงการโดยไม่ต้องขุดทะเลสาบภายในโครงการได้ทางหนึ่ง



ภาพที่ 5.233 แสดงผังแปลงสโมสรวิวทะเลสาบโครงการสัมมากร Aqua Divina

ที่มา : บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 5.234 แสดงสโมสรวิวทะเลสาบโครงการสัมมากร Aqua Divina

ภาพที่ 5.235 แสดงทะเลสาบโครงการสัมมากร Aqua Divina ที่ใช้ร่วมกับโครงการสัมมากร บางกะปิ

5.ระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ นอกจากนี้ภายในโครงการสัมมากร Aqua Divina ยังมีสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่มีนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดเป็นผลอันเนื่องมาจากปัจจัยในด้านต่างๆได้แก่

- ซุ้มประตู
- ระบบไฟฟ้าใต้ดิน
- ระบบโครงข่ายใยแก้วนำแสงถึงบ้านลูกค้า (FTTH)
- บริการ IPTV (Internet protocal television) และ VoIP (Voice over Internet Protocal)

ภาพที่ 5.236 แสดงป้ายทางเข้าโครงการสัมมากร Aqua Divina

ภาพที่ 5.237 แสดงระบบไฟฟ้าใต้ดินและกล้อง CCTV โครงการสัมมากร Aqua Divina

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

ปัจจัยทางด้านการตลาด เนื่องจากโครงการสัมมากร Aqua Divina เป็นโครงการที่เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบนของบริษัทฯในระดับราคา 6 – 20 ล้านบาทเป็นครั้งแรก ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าโครงการอื่นๆ บริษัททำการปรับภาพลักษณ์ใหม่ให้ดูทันสมัยขึ้นแบบบ้านที่ใช้ก็เป็นแบบบ้านแบบโมเดิร์น ซึ่งไม่เคยใช้ในโครงการใดมาก่อน โดยเน้นกลุ่มลูกค้าวัยกลางคนที่มีหัวคิดทันสมัย

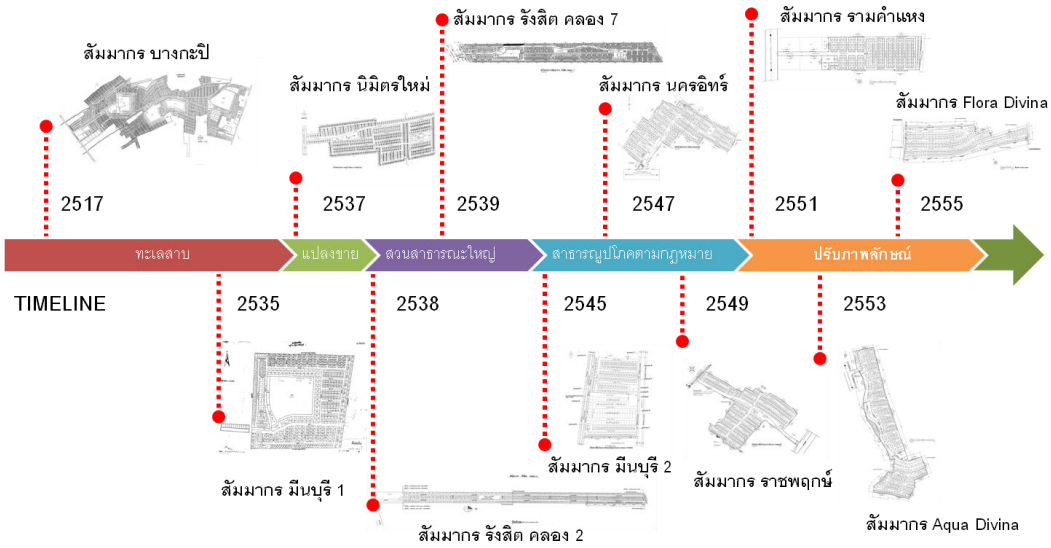
ปัจจัยทางด้านคู่แข่ง คู่แข่งระดับราคาเดียวกันมีการนำสายไฟฟ้าลงดิน ทำให้ต้องมีปรับตัวตามคู่แข่งและจัดสร้างจุดขายของโครงการเพิ่มขึ้น

5.3 สรุปลักษณะและองค์ประกอบของผังโครงการแต่ละช่วง

จากผลการศึกษาหัวข้อที่ผ่านมา แบ่งตามลักษณะและองค์ประกอบของผังโครงการ ผู้วิจัยได้อาศัยการวิเคราะห์ ลักษณะผังโครงการ และสัมภาษณ์ข้อมูลจากตัวแทนฝ่ายต่างๆของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ในการวิเคราะห์ลักษณะรูปแบบของผังที่เปลี่ยนไปตามระยะเวลา โดยใช้เกณฑ์ของการออกแบบ สาธารณูปโภคต่างๆภายในโครงการ ผู้ออกแบบ รวมถึง ลักษณะของผังเป็นเกณฑ์ในการแบ่งช่วงเวลา ซึ่งสามารถแบ่งลักษณะของผังโครงการทั้งหมด 11 โครงการ ออกได้เป็น 5 รูปแบบตามลักษณะเด่นผังและช่วงเวลาของกฎหมาย[16] ดังนี้

ตาราง 5.12 แสดงการแบ่งลักษณะโครงการหมู่บ้านสัมมากร

ช่วงของกฎหมาย	ช่วงของเวลา	หมู่บ้านสัมมากร	ขนาดโครงการ	จำนวนแปลง	ลักษณะเด่น
1	2516 - 2529	บางกะปิ	1124-2-58	3356	ทะเลสาบ
2	2530 – 2534	มีนบุรี 1	145-1-09	351	
3	2535 - 2543	นิมิตใหม่	154-3-89	602	เน้นพื้นที่ขาย
		รังสิต คลอง 2	82-2-00	391	
		รังสิต คลอง 7	215-3-96	814	สวนสาธารณะขนาดใหญ่
4	2544 - 2549	มีนบุรี 2	61-2-37	284	สาธารณูปโภค ตามกฎหมาย
		นครอินทร์	66-0-43	236	
		ราชพฤกษ์	67-2-51	293	
5	2550 - 2556	รามคำแหง	36-1-30.8	144	ปรับภาพลักษณ์
		Aqua Divina	66-2-82.6	216	
		Flora Divina	43-2-15	193	



แผนภาพที่ 5.1 แสดงลำดับและการแบ่งช่วงผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

[16] ตามการศึกษาหัวข้อ 5.2 เรื่องผังโครงการ

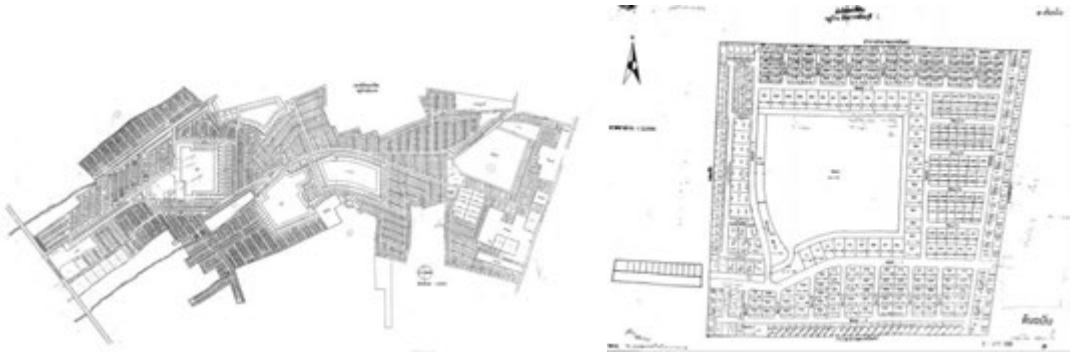
5.3.1 ผังโครงการช่วงที่ 1 ทะเลสาบ

ช่วงแรกของบริษัท ปี พ.ศ.2516 – 2534 ประกอบด้วย 2 โครงการ คือ โครงการสัมมากร บางกะปิ และโครงการสัมมากร มีนบุรี 1 ผังช่วงนี้มีการจัดแบ่งพื้นที่ส่วนกลางกว่า 40 % และมีจุดเด่นทะเลสาบขนาดใหญ่เสมือนเป็นปอดของโครงการ ตามนโยบายของพลเรือเอกหม่อมหลวงอัศนี ปราโมช (ผู้บริหารบริษัทในนั้น) ที่ต้องการจะสร้างสังคมภายในหมู่บ้าน จึงขุดทะเลสาบเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ และเพิ่มมูลค่าให้กับแปลงที่ดินริมทะเลสาบ นอกจากนี้ยังสามารถนำดินไปถมที่ดิน เพื่อเป็นการประหยัดได้อีกทางหนึ่ง เนื่องจากสมัยนั้นโครงการอยู่ไกลจากตัวเมืองและราคาที่ดินมีราคาถูก ซึ่งในสมัยนั้นเองมีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ไม่กี่รายได้แก่ บริษัท แลนด์ แอน เฮ้าส์ จำกัด และการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นของรัฐบาล

ด้านวางผังออกแบบโดย บริษัท สัมมากร จำกัด เป็นผู้วางผังโครงการเอง วางผังเป็นการวางเผื่อเน้นพื้นที่ส่วนกลางคือ ทะเลสาบที่อยู่บริเวณกลางโครงการ และเน้นจำนวนแปลงขาย หลายขนาดตั้งแต่เล็กราคาถูกเพื่อแข่งขันกับนโยบายของรัฐบาลก่อสร้างที่อยู่อาศัย 120,0000 หน่วยภายในระยะเวลา 5 ปีโดยให้การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินการ ในช่วงปี พ.ศ.2519 และ ขนาดกลางและขนาดใหญ่ ในเวลาต่อมา ส่วนหน้าโครงการที่ติดถนนวางผังให้เป็นแปลงพื้นที่พาณิชย์สำหรับการปล่อยเช่า

ในด้านสาธารณูปโภคภายในโครงการ สิ่งที่ผู้ประกอบการจัดสร้างนอกเหนือที่กฎหมายกำหนดคือทะเลสาบ และสโมสร ภายในโครงการ รวมถึงอาคารสำนักงานหมู่บ้าน(ในโครงการสัมมากร บางกะปิ)

ข้อสังเกตของผังช่วงนี้คือ มีการเปลี่ยนแปลงผังโครงการตามลักษณะการตลาดที่เปลี่ยนไปในภายหลัง เช่น การแบ่งแปลงย่อยใหม่ให้มีขนาดเล็กลง เนื่องจากที่ดินแปลงใหญ่ที่แบ่งไว้ในอดีตขายได้ยากขึ้น ในปัจจุบันรวมถึงการปรับผังมาจากบ้านเดี่ยวรอบทะเลสาบมาเป็นที่ดินเปล่าในบางแปลงของทั้งสองโครงการ



ภาพที่ 5.238 แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 1 ทะเลสาบ

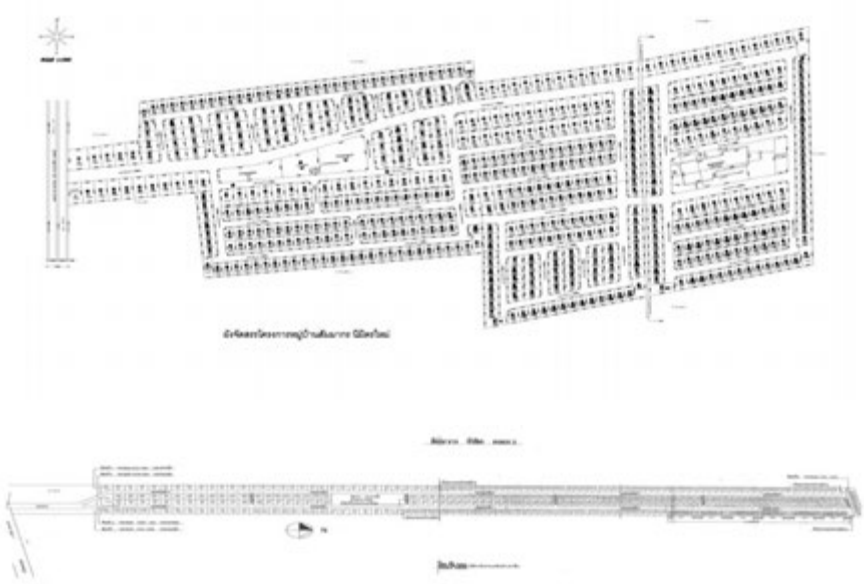
5.3.2 ผังโครงการช่วงที่ 2 เน้นจำนวนแปลงขาย

ช่วงที่ 2 ปี พ.ศ.2535 - 2538 ประกอบด้วย 2 โครงการ คือ โครงการหมู่บ้านสัมมากรนิมิตใหม่ และหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 2 เป็นช่วงที่โครงการไม่ได้เน้นพื้นที่ส่วนกลางแบบช่วงที่ 1 ทำให้โครงการในช่วงนี้ไม่มีทะเลสาบขนาดใหญ่ภายในโครงการเนื่องจากข้อด้านต้นทุนที่แพงขึ้นและรูปร่างที่ดินของโครงการ ประกอบเป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความต้องการในตลาดสูง เนื่องจากมีการเกร็งกำไรอย่างกว้างขว้างนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 เป็นต้นมา ส่งผลให้ วัสดุก่อสร้างเพิ่มราคาสูงขึ้น ทำให้ราคาที่ดินและราคาบ้านก็เพิ่มสูงขึ้นตามมา การพัฒนาและวางผังโครงการในช่วงนี้จึงเน้นที่จำนวนแปลงเพื่อขายในโครงการแทน

ด้านการวางผังออกแบบ บริษัท สัมมากร จำกัด เป็นผู้วางผังโครงการทั้งหมดเช่นเดียวกับโครงการในช่วงแรก ออกแบบให้มีสโมสรอยู่บริเวณจุดศูนย์กลางของโครงการ การวางอาคารยังเน้นที่จำนวนแปลงทั้งใน 2 โครงการ ในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 มีการวางทิศทางบ้านในทิศตะวันออก – ตะวันตก เกือบทั้งโครงการเนื่องจากข้อจำกัดด้านรูปร่างที่ดินของโครงการที่แคบและยาว ทำให้ออกแบบได้ยาก จึงเน้นปริมาณหน่วยขายให้มากที่สุดแทน

ในด้านสาธารณูปโภค สิ่งที่ผู้ประกอบการจัดสร้างนอกเหนือที่กฎหมายกำหนด สโมสร ซุ้มประตู รวมถึงตัวบ้านภายในโครงการมีการเปลี่ยนแปลงมากขึ้นกว่าช่วงแรก เนื่องจากมีการตลาดเข้ามาเกี่ยวข้อง

ข้อสังเกตของผังช่วงนี้ มีการกันที่สำหรับสร้างประปาถังสูงไว้ทั้งสองโครงการเนื่องจากเป็นทะเลที่อยู่ไกลจากชุมชน เพื่อเพิ่มแรงดันน้ำภายในโครงการ นอกจากนี้ในโครงการสัมมากรรังสิต คลอง 2 มีการกันพื้นที่เพื่อสร้างพื้นที่พาณิชย์หน้าโครงการในอนาคตอีกด้วย ซึ่งต่อมาคือ Pureplace รังสิต



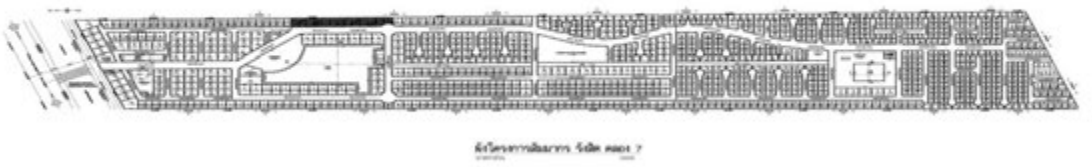
ภาพที่ 5.239 แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 2 เน้นจำนวนแปลงขาย

5.3.3 ผังโครงการช่วงที่ 3 สวนสาธารณะขนาดใหญ่

ช่วงที่ 3 ปี พ.ศ.2539 - 2543 ประกอบด้วย 1 โครงการ คือ โครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7เป็นช่วงที่บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) เริ่มจ้างบริษัทภายนอกในการออกแบบวางผังโครงการครั้งแรก ทำให้ลักษณะผังโครงการมีความแตกต่างจากโครงการช่วงแรกอยู่บ้าง คือเริ่มมีการออกแบบผังมากขึ้น มีสวนน้ำขนาดใหญ่ถึง 7 ไร่ มีบริเวณสโมสร และสวนสาธารณะขนาดใหญ่ รวมถึงมีสวนน้ำหลังบ้านภายในโครงการ เพื่อเพิ่มจุดขายให้กับโครงการ

ด้านการวางผังโครงการ เป็นครั้งแรกที่ใช้บริษัทภายนอก เป็นผู้วางผังโครงการเอง โครงการมีลักษณะยาว คล้ายๆ โครงการสัมมากร รังสติ แต่ใหญ่กว่า แบ่งโครงการออกเป็นหลายเฟส โดยออกแบบโดยเน้นแปลงขายเนื่องจากช่วงนี้เป็นช่วงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กำลังขยายตัวสูงในช่วงก่อนเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 การวางทิศทางของบ้านส่วนใหญ่ยังหันสู่ทิศที่รับความร้อนโดนตรง คือทิศตะวันออก – ตะวันตก ซึ่งต่อมาส่งผลกระทบต่อยอดขาย เนื่องจากมีการแข่งขันที่สูง มีผู้ประกอบการหลายราย และเป็นโครงการขนาดใหญ่มีหลายเฟส จึงมีความคุ้มค่าที่จะเปลี่ยน ทำให้ต้องทำการปรับผังโครงการใหม่ให้บ้านในเฟสอื่นที่ยังไม่สร้างหันในทิศเหนือ – ใต้แทน

ในด้านสาธารณูปโภค เนื่องจากช่วงนี้เป็นโครงการจัดสรรขนาดใหญ่และจำนวนหลายร้อยหลังคาเรือน กฎหมายกำหนดให้มีการกันที่ไว้เพื่อการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล นอกจากนี้ยังมีสโมสร พร้อมสระว่ายน้ำและสนามเทนนิสภายในโครงการและสวนสาธารณะขนาดใหญ่กว่า 3 ไร่ ถึง 2 แห่ง เกิดจากปัจจัยด้านกฎหมายที่ยังห้ามแบ่งแปลงของสวนสาธารณะยกเว้นสวนที่มีขนาดเนื้อที่เกิน 3 ไร่ นอกจากนี้ยังเริ่มการที่พักขยะระบุในผังโครงการอีกด้วย



ภาพที่ 5.240 แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 3 สวนสาธารณะขนาดใหญ่

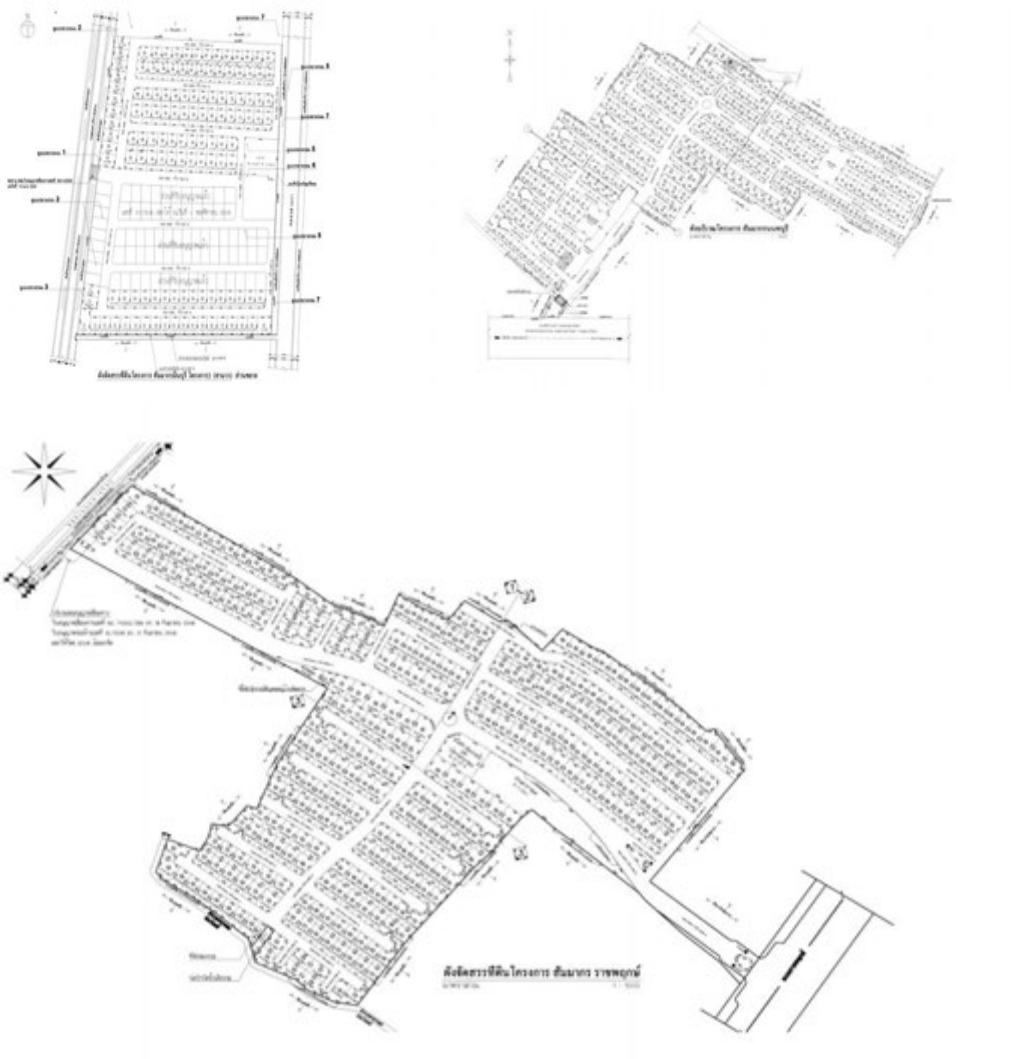
5.3.4 ผังโครงการช่วงที่ 4 สาธารณูปโภคตามกฎหมาย

ช่วงที่ 4 ปี พ.ศ. 2544 – 2549 ประกอบด้วย 3 โครงการคือ โครงการหมู่บ้านสัมมากร มีนบุรี 2 , โครงการหมู่บ้านสัมมากร นครอินทร์ และ โครงการหมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์เป็นช่วงที่โครงการเริ่มขายโครงการภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 โดยเว้นระยะการเปิดตัวโครงการใหม่ไปนานพอสมควร ปะกอบด้วย โครงการ สัมมากร มีนบุรี 2 ที่อยู่คนละฝั่งถนนกับสัมมากร มีนบุรี 1 และโครงการที่พัฒนาใหม่เขตจังหวัด

นนทบุรี ตามแนวถนนที่ตัดใหม่ในขณะนั้น 2 สาย คือ ถนนนครอินทร์ และถนนราชพฤกษ์ ได้แก่ โครงการ สัมมากร นครอินทร์ และสัมมากร ราชพฤกษ์

ด้านการการวางผังออกแบบโดย บริษัทภายนอกโครงการ เปลี่ยนการวางตัวอาคารเป็นแนวทิศเหนือ – ใต้ เพื่อลดความร้อนจากแดดโดยตรง พื้นที่สวนสาธารณะในช่วงนี้กันพื้นที่มากกว่ากฎหมายกำหนดเพียงเล็กน้อย เฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.8 ของพื้นที่ขายโครงการทั้งหมด

ในด้านรูปแบบผัง พื้นที่สวนสาธารณะมีขนาดเล็กลงกว่าช่วงที่ 3 คือเหลือประมาณ 1 ไร่ แต่แบ่งหลายแห่งได้ภายในโครงการเนื่องจากมีการปรับปรุงกฎหมาย และมีกันแปลงเพื่อเป็นสำหรับเป็นที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเพิ่มเข้ามาตามที่กฎหมายกำหนด



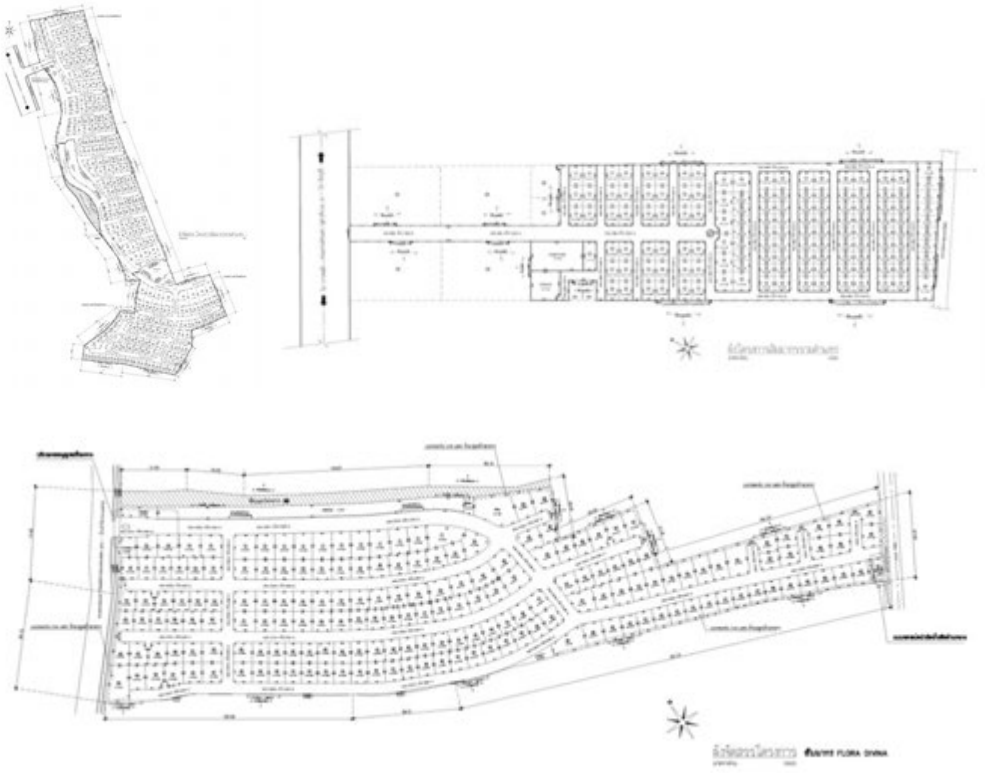
ภาพที่ 5.241 แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 4 สาธารณูปโภคตามกฎหมาย

5.3.5 ผังโครงการช่วงที่ 5 ปรับภาพลักษณ์ใหม่

ช่วงที่ 5 ปี พ.ศ. 2550 – 2556 ประกอบด้วย 3 โครงการได้แก่ โครงการสัมมากร รามคำแหง, โครงการสัมมากร Aqua divina และ โครงการสัมมากร Floa Divina เป็นช่วงปัจจุบันของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ลักษณะโดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวใหม่ล่าสุดของบริษัทในโครงการ เป็นโครงการเน้นการออกแบบที่แตกต่างจากโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ เน้นกลุ่มลูกค้าที่มีความทันสมัยขึ้น แบบบ้านภายในโครงการเป็นแบบบ้านใหม่หมด ซึ่งไม่ได้ใช้ร่วมกับโครงการอื่นๆ และเป็นแบบบ้านสไตล์โมเดิร์น และ โครงการ 2 โครงการล่าสุดยังมียังมีการเปลี่ยนชื่อโครงการที่เปลี่ยนมาใช้ภาษาอังกฤษ ทำให้ปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์อนุรักษ์นิยมแบบโครงการในอดีต

ด้านการการวางผังโครงการ 2 โครงการล่าสุด คือออกแบบโดย บริษัทภายนอกโครงการ วางผังอาคารทิศเหนือ – ใต้ เพื่อลดความร้อนจากแดดโดยตรงและมีการสับหว่างกันเพื่อช่วยรับลมภายในอาคาร มีส่วนหย่อมภายในเพิ่มขึ้นนอกจากสวนสาธารณะภายในโครงการ

ในด้านสาธารณูปโภคเน้นระบบสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะภายในโครงการที่จัดให้มากกว่ากฎมายกำหนด เช่น ระบบสายไฟฟ้าใต้ดิน ที่จอดรถ เคเบิ้ลใยแก้วความเร็วสูง มีพื้นที่สวนสาธารณะและสวนหย่อมเพิ่มขึ้น มีสโมสรที่มีออกแบบสวยงาม นอกจากนี้รวมถึงซุ้มประตูของโครงการที่มีการปรับปรุงรูปแบบให้ใหญ่และ สวยงามขึ้น ภายในโครงการเริ่มมีการออกแบบเข้ามาเกี่ยวข้องมากกว่าช่วงที่ผ่านมา เพื่อเสริมสร้างภาพลักษณ์และจุดขายให้กับโครงการ แต่ก็มากับต้นทุนและราคาขายโครงการที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย



ภาพที่ 5.242 แสดงลักษณะผังโครงการในช่วงที่ 5 ปรับภาพลักษณ์ใหม่

5.4 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของโครงการ

5.4.1ขนาดโครงการและจำนวนแปลง ขนาดโครงการและจำนวนแปลงในแต่ละช่วงมีแนวโน้มลดลง จากช่วงแรกที่เป็นโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นโครงการขนาดกลาง เนื่องจากสมัยก่อนที่การรวบรวมที่ดินแปลงใหญ่เพื่อจัดทำโครงการยังเป็นไปได้ เพราะยังมีคู่แข่งไม่เยอะ กรุงเทพมหานครยังไม่ขยายตัวออกไปสู่ปริมณฑลมากนัก แต่ในปัจจุบัน หาที่ดินได้ยากขึ้น หากทำโครงการขนาดใหญ่ต้องเข้าสู่กฎหมายสิ่งแวดล้อม เพื่อทำการประเมินวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมในโครงการ (E.I.A) จะทำให้บริษัทจำเป็นต้องพัฒนาโครงการที่มีขนาดต่ำกว่า 100ไร่ และแบ่งแปลงน้อยกว่า 500 แปลง เพื่อจะได้ไม่ต้องเข้าสู่กฎหมายฉบับนี้ เนื่องจากจะทำให้โครงการมีความล้าช้าและส่งผลให้เกิดต้นทุนในการดำเนินการเพิ่มขึ้น

5.4.2 สาธารณูปโภคในโครงการ ในอดีตช่วงที่1 และ 2 ยังมีผู้ประกอบการยังไม่มาก ทำให้การแข่งขันยังน้อย แต่ตั้งแต่ช่วงที่ 4 -5 เริ่มมีการตลาดเข้ามาเกี่ยวข้องทำให้โครงการต่างๆ ทำให้ลูกค้ามีตัวเลือกของผู้ประกอบการมากขึ้น โครงการหมู่บ้านจัดสรรเริ่มขายบรรยากาศโครงการจากออกแบบ สิ่งอำนวยความสะดวก และความปลอดภัยภายในโครงการ ทำให้ สาธารณูปโภคต่างๆ จากการที่ผู้พัฒนาโครงการมีการออกแบบและจัดสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

5.4.3 ระดับราคา ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครเริ่มหาได้ยาก และมีราคาแพงขึ้นเรื่อยๆ รวมถึงราคาน้ำมันและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นย่อมมีผลต่อราคาขายของโครงการเช่นเดียวกันเพราะทั้งหมดล้วนแล้วแต่เป็นต้นทุนของโครงการ ทำให้ระดับราคาของโครงการมีแนวโน้มสูงขึ้นไปด้วย ผู้พัฒนาโครงการมีการออกแบบและจัดสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

5.4.4 สวนสาธารณะ ในอดีตช่วงที่ 1 เป็นช่วงที่มีสวนสาธารณะที่อยู่ใกล้ทะเลสาบ ช่วงที่ 2 สวนสาธารณะจะมีขนาดตามกฎหมายกำหนด ช่วงที่ 3 มีขนาดประมาณ 3 ไร่ เริ่มมีการใช้สวนหย่อมเข้ามาในผัง ช่วง 4 ส่วนใหญ่จะสร้างสวนสาธารณะจะมีขนาดประมาณ 1ไร่ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่ากฎหมายกำหนดเพียงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 5.5-5.9 ของพื้นที่ขายมีการใช้สวนหย่อมเช่นกัน ช่วงที่ 5คล้ายกับช่วงที่ 4 แต่มีการใช้สวนหย่อมนอกเหนือจากสวนสาธารณะมากขึ้น ยกเว้นในบางโครงการที่มีสูงถึงร้อยละ 7.34 ของพื้นที่ขาย

5.4.5 ขนาดแปลงในโครงการ ในอดีตช่วงที่1 ขายที่ดินครบทุกขนาด ตั้งแต่ แปลงเล็ก กลาง และใหญ่ เนื่องจากโครงการช่วงแรกเป็นโครงการขนาดใหญ่ ขายแปลงเล็กแข่งกับการเคหะแห่งชาติ แปลงขนาดใหญ่ขายในบริเวณริมทะเลสาบ ช่วงถัดมาบริษัท เน้นขายบ้านพร้อมที่ดินแปลงขนาดปานกลาง ตามที่ข้อจัดสรรกำหนด เน้นปริมาณขายเนื่องจากช่วงนี้เศรษฐกิจดี มีการเก็งกำไรสูง ช่วงสุดท้ายแปลงที่ดินมีขนาดปานกลางโดยมีขนาดใหญ่กว่าที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากการตลาดที่ต้องการขายโครงการในระดับราคาที่สูงขึ้น

ตารางที่ 5.13 สรุปลักษณะผังและปัจจัยที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการ

ช่วง	**ช่วงที่ 1** **ทะเลสาบ**	**ช่วงที่ 2** **เน้นแปลงขาย**	**ช่วงที่ 3** **สวนสาธารณะขนาดใหญ่**	**ช่วงที่ 4** **สาธารณูปโภค**	**ช่วงที่ 5** **ปรับภาพลักษณ์**
1.ปี	ปี พ.ศ.2516 – 2534	ปี พ.ศ.2535 - 2538	ปี พ.ศ.2539 - 2543	ปี พ.ศ. 2544 - 2549	ปี พ.ศ. 2550 – 2556
2.โครงการ	บางกะปิ มีนบุรี 1	นิมิตใหม่ รังสิต คลอง 2	รังสิต คลอง 7	มีนบุรี 2 นครอินทร์ ราชพฤกษ์	รามคำแหง Aqua Divina Flora Divina
3.ขนาดโครงการ	ใหญ่ / กลาง	ใหญ่ / กลาง	ใหญ่	กลาง	กลาง
4.พื้นที่	1124-2-85 / 145-1-09	154-2-32 / 82-2-00	215-3-96	61-2-37 / 66-0-43 / 67-2-51	36-1-60 / 66-2-82 / 43-2-15
4.จำนวนแปลง	3356 / 416	516 / 391	814	130 / 248 / 302	140 / 216 / 193
5.ระดับราคา	ถูก – ปานกลาง /ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง / สูง / ปานกลาง
6.ผู้ออกแบบ	ภายใน	ภายใน + ภายนอก	ภายนอก	ภายใน / ภายนอก / ภายนอก	ภายนอก
7.สิ่งที่มากกว่ากฎหมาย	ทะเลสาบ / สวนสาธารณะ / สโมสร / ประปาถังสูง	ประปาถังสูง / ปาดมุมถนน	ขนาดที่ดิน / สโมสร / สวนหย่อม / เสวนน้ำ / ปาดมุมถนน / ประปาถังสูง	ขนาดที่ดิน /สโมสร /สวนหย่อม	ขนาดที่ดิน / สโมสร / สวนหย่อม / ที่จอดรถ/สวนสาธารณะ /ปาดมุมถนน / ซุ้มประตู
8.จุดเด่น	ทะเลสาบ / พื้นที่พาณิชย์	เน้นแปลงขายจำนวนมาก	สวนน้ำหลังบ้าน	สาธารณูปโภค ตามกฎหมาย	พื้นที่สีเขียว
9.กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ปว.286 ข้อกำหนดจัดสรร 2519 ข้อกำหนดจัดสรร 2524	ข้อกำหนดจัดสรร 2530 ข้อกำหนดจัดสรร 2533	ข้อกำหนดจัดสรร 2535	พรบ.จัดสรรที่ดิน2543 ข้อกำหนดจัดสรร กทม.2544 กฎหมายสิ่งแวดล้อม	ข้อกำหนดจัดสรร กทม.2550 กฎหมายสิ่งแวดล้อม
10.เศรษฐกิจ	เริ่มธุรกิจจัดสรร สงคราม	ขยายตัวสุดขีด มีการเกร็งกำไรอสังหาริมทรัพย์	ชะลอตัว วิกฤติเศรษฐกิจต้มยำกุ้ง	ฟื้นตัว	วิกฤติการณ์ทางการเมือง วิกฤติเศรษฐกิจสหรัฐและยุโรป
11.ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง	ราคาที่ดิน / ต้นทุนโครงการ	เศรษฐกิจ / นโยบายรัฐ	กฎหมาย / ขนาดโครงการ	กฎหมาย /การตลาด	การตลาด / การออกแบบ

5.5 แนวคิดของผู้ประกอบการต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบผังโครงการ

จากการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังโครงการบ้านเดี่ยวในเขตปริมณฑล กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากสัมภาษณ์ตัวแทนฝ่ายต่างๆ ของผู้ประกอบการ ได้แก่ ฝ่ายออกแบบและก่อสร้าง ฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายบริหาร ซึ่งสามารถสรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังของโครงการหมู่บ้านบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

5.5.1 ฝ่ายออกแบบและก่อสร้าง[17]

1) ปัจจัยด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายที่เกี่ยวข้องจัดสรร มีความสำคัญมากที่สุด เนื่องจาก กฎหมายจัดสรรเป็นตัวกำหนดขนาดต่างๆ ของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในโครงการ เช่นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้กำหนดขนาดแปลที่ดินต่ำสุด ขนาดถนน ขนาดพื้นที่ของสวนสาธารณะและ ขนาดบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการ เป็นต้น ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนของโครงการโดยตรง ดังนั้นทางฝ่ายออกแบบจึงต้องรวบรวมข้อมูลจากฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายการตลาด วิเคราะห์และออกแบบร่างขั้นต้นให้โครงการแปลงขายมากที่สุดแต่มีต้นทุนในการสร้างระบบสาธารณูปโภคต่ำที่สุด ก่อนส่งให้พัฒนาเป็นผังจัดสรรหรือส่งต่อให้บริษัทภายนอกรับงานช่วงออกแบบผังต่อไป

บริษัทออกแบบที่รับช่วงงานออกแบบผังจากบริษัทฯ ไปก็ต้องดูข้อกำหนดจัดสรรที่เขตที่ดินนั้นๆ ประกอบให้ถูกต้องในการยื่นข้ออนุญาตจัดสรรและข้ออนุญาตก่อสร้าง

2) ปัจจัยด้านที่ดิน

รูปร่างที่ดินมีความสำคัญไม่น้อยไปกว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องเนื่องจาก ที่ดินแต่ละแปลง แต่ละจังหวัด แต่ละทำเลก็ย่อมมีกฎหมายจัดสรรที่ควบคุมแตกต่างกันออกไป ที่ดินที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจให้นำมาศึกษาได้รูปทรงที่เป็นแปลงใหญ่ หรือ มีลักษณะเป็นเหลี่ยมจะทำให้แบ่งแปลงได้ง่ายและมีจำนวนแปลงขายได้สูงกว่ารูปร่างที่ดินแคบๆที่เป็นทรงแนวยาวหรือรูปทรงอิสระอื่นๆ ทำเลที่ตั้งที่ดินที่ติดถนนใหญ่ และใกล้ระบบขนส่งมวลชนหรือสาธารณูปโภคต่างๆจะทำให้โครงการมีศักยภาพในการแข่งขันและขายโครงการได้ง่ายกว่าทำเลที่อยู่ไกล

---

[17] สัมภาษณ์ มณฑา จันทร์สืบ, ผู้จัดการออกแบบและก่อสร้าง บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 12 มกราคม 2556

5.5.2 ฝ่ายขายและฝ่ายการตลาด[18]

1) ปัจจัยด้านคู่แข่ง

ในอดีตบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ยังไม่มีฝ่ายการตลาดและฝ่ายพัฒนาธุรกิจมาดูแลในการพัฒนาโครงการโดยตรง เนื่องจากช่วงแรกของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไทยนั้นยังมีผู้ประกอบการเพียงไม่กี่ราย และแต่ละรายดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในคนละทำแลการแข่งขันจึงน้อย ออกแบบหรือทำผังโครงการไปแบบใดก็ขายได้ แต่ในปัจจุบันมีสภาวะการแข่งขันทางการตลาดที่สูงขึ้นอย่างมาก ทำให้บริษัทฯ ต้องมีการปรับตัว เช่น

(1) ในอดีตออกแบบซุ้มประตูหน้าโครงการและสโมสรอย่างเรียบง่าย ไม่โดนเด่นเหมือนบริษัทอื่น เนื่องจากต้องการประหยัดต้นทุนในการก่อสร้างและ เมื่อปิดโครงการโอนให้นิติบุคคลจะสิ่งต่างๆ เหล่านี้จะตกเป็นภาระต่อลูกบ้านเอง ทำให้ในปัจจุบันบริษัทฯ ต้องกันที่และงบประมาณส่วนหนึ่งไว้ในการดำเนินการ

(2) พื้นที่ส่วนกลาง ในอดีตโครงการเก่าๆของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) เน้นการสร้างพื้นที่ส่วนกลาง เช่น โครงการสัมมากร บางกะปิ และสัมมากร มีนบุรี1 ซึ่งในช่วงแรกสูงถึง 40% เนื่องจากมีทะเลสาบภายในโครงการซึ่งเป็นพิมพ์นิยมในสมัยนั้นที่คู่แข่งหลายโครงการมีเช่นกัน เนื่องจากที่ดินราคาถูก ทำให้สามารถใช้ดินที่ขุดทะเลสาบมาถมที่และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดินรอบๆทะเลสาบของโครงการได้

(3) ในโครงการปัจจุบันหลายโครงการรออกแบบให้มีสวนหย่อม ตามส่วนต่างๆ ของโครงการ ซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณะส่วนกลางนอกเหนือจากที่กฎหมายจัดสรรกำหนด เป็นจุดขายของโครงการ เช่นเดียวกับบริษัทอื่นเพื่อเพิ่มมูลค่าให้โครงสร้างเช่น โครงการสัมมากร Aqua Divina ที่มีส่วนหย่อมถึง 11 จุด ทำให้มีพื้นที่สวนสวนสาธารณะ ถึง 7 % ซึ่งมากกว่าโครงการอื่นๆ ในยุคหลังที่ทำมากกว่ากฎหมายกำหนดเพียงเล็กน้อย ประมาณ 5 - 6%

2) ปัจจัยด้านผู้บริโภค

ปัจจุบันที่การมีการแข่งขันทางการตลาดสูง รวมถึงการมีบริษัทคู่แข่งในทำเลเดียวกันเพิ่มขึ้น ทำให้ ผู้บริโภคในปัจจุบันเข้าถึงสื่อในด้านต่างๆ ให้เข้าถึงเพื่อศึกษาโครงการเบื้องต้นก่อน ตัดสินใจเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ เว็บไซต์ของบริษัทฯ หนังสือพิมพ์ นิตยสาร เว็บบอร์ดและ Social network ต่างๆ ทำให้บริษัทต้องปรับตัว โดยต้องอาศัยฝ่ายการตลาดและฝ่ายพัฒนาธุรกิจทำวิจัยถึงกลุ่มลูกค้าแต่ละกลุ่ม ระดับราคาและทำเลที่เหมาะสม เช่น สัมมากร คลอง 7 ที่มีการปรับผังโครงการเนื่องจาก โครงการขายได้ช้า ผู้บริโภคซื้อน้อย เนื่องจากตัวบ้านบางเฟสหันไปทางทิศตะวันตก – ตะวันออก ซึ่งเป็นทิศที่รับความร้อนตอน

---

[18] สัมภาษณ์ ไข่มุก พราหมณีย์, ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 12 มกราคม 2556

บ่ายโดยตรง ทางบริษัทฯ จึงต้องมีการปรับผังบางเฟสให้เปลี่ยนเป็นให้บ้านเป็นแนวทิศเหนือ – ใต้ ซึ่งเป็นทิศที่โดนแดดน้อยกว่าแทน

3) ปัจจัยด้านผู้บริหาร

ด้านนโยบายผู้บริหารก็มีส่วนสำคัญในการกำหนดรูปแบบผังเช่น นโยบายของพลเรือเอกหม่อมหลวงอัศนี ปราโมช (ผู้บริหารบริษัทในอดีต) ที่ต้องการจะสร้างสังคมภายในหมู่บ้าน จึงขุดทะเลสาบเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ และเพิ่มมูลค่าให้กับแปลงที่ดินริมทะเลสาบและยังสามารถนำดินไปถมที่ดิน ทำให้โครงการช่วงแรกของบริษัทฯมีทะเลสาบภายในโครงการและพื้นที่ส่วนกลางถึงเกือบ 40%

นอกจากนี้ยังมีการกันที่ด้านหน้าโครงการหลายโครงการเพื่อปล่อยเช่าในระยะยาว รวมถึงไม่เน้นออกแบบซุ้มประตูและสโมสรมากนัก เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุนโครงการและค่าส่วนกลางของลูกบ้านในอนาคต

4) ปัจจัยด้านราคาและการตลาด

เป็นสิ่งที่กำหนดขนาดพื้นที่และประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการว่าควรมีมากน้อย หรือสวยงาม หรูหราเพียงใด รวมถึงเป็นกำหนดเนื้อที่และความเป็นส่วนตัวของแปลงที่ดินในโครงการ ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับการออกแบบโครงการ ทำให้ในปัจจุบันโครงการและบ้านภายในต้องมีการออกแบบที่สวยงามเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ ซุ้มประตู สโมสร ถนนภายในโครงการ สวนสาธารณะ นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มบริการสาธารณะและระบบสาธารณูปโภคเข้าไปในบางโครงการเพื่อเสริมภาพลักษณ์ และเป็นจุดขายทางการตลาดตามระดับราคาที่ได้ตั้งไว้เ ช่นสโมสรริมทะเลสาบ การใช้ระบบไฟฟ้าใต้ดิน และการจัดให้มีระบบเคเบิ้ลใจแก้ว ในโครงการ Aqua Divina หรือ การมีสวนน้ำและสวนหย่อมหลังบ้านของโครงการสัมมากร รังสิต คลอง7 และ นครอินทร์ ตามลำดับ เป็นต้น

ด้านราคา การตั้งราคาขายของโครงการ บริษัทตั้งราคาตามทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นหลัก ในโครงการช่วงแรกของบริษัทตั้งราคาจากต้นทุนของโครงการโดยตรง แต่ในระยะหลังมีการวิจัยตลาดและพัฒนาโครงการและผลิตภัณฑ์เพิ่มมากขึ้น มีการสำรวจกลุ่มลูกค้าเพื่อวิจัยความต้องการ และราคาที่เหมาะสม รวมถึงปัจจุบันที่มีค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ทางตลาด การส่งเสริมการขาย นอกจากนี้รวมถึงราคาน้ำมันและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นย่อมมีผลต่อราคาขายของโครงการเช่นเดียวกันเพราะทั้งหมดล้วนแล้วแต่เป็นต้นทุนของโครงการจึงต้องดูส่วนนี้ประกอบรวมกับฝ่ายอื่นๆเช่นกัน

5.5.3 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ[19]

1) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้งของที่ดิน เป็นปัจจัยที่สำคัญสำคัญในการกำหนดรูปแบบการวางผังคือ เนื่องจากปัจจุบันที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หายากขึ้น อีกทั้งบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) เน้นการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นโครงการแนวราบ จำเป็นต้องใช้ที่ดินที่มีขนาดแปลงใหญ่ ซึ่งหาได้ยากในปัจจุบัน ทำให้ทางบริษัทฯต้องออกไป พัฒนาโครงการบริเวณชานเมืองแทนเนื่องจากที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครหายากขึ้น นอกจากนี้การศึกษาทำเลที่ตั้งโครงการในปัจจุบันต้องดูแผนโครงการระบบสาธารณูปโภคในอนาคตประกอบด้วย เช่น โครงการทางด่วน โครงการรถไฟฟ้า เนื่องจากกลุ่มลูกเค้าจะดูสิ่งต่างๆ เหล่านี้เป็นตัวตัดสินใจประกอบในการซื้อโครงการ

นอกจากนี้รูปร่างที่ดิน เองก็มีความสำคัญเนื่องจาก หากได้รูปทรงที่เหลี่ยมจะทำให้แบ่งได้จำนวนแปลงได้สูงและแบ่งได้ง่ายกว่ารูปที่ดินแคบๆ ทรงแนวยาวหรือรูปทรงอิสระอื่นๆ

ราคาของที่ดิน มีผลเกี่ยวข้องกับการออกแบบวางผังในขั้นต้นเนื่องจากเป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดต้นทุนของโครงการด้วย

ดังนั้นปัจจัยด้านที่ดินจึงมีความสำคัญต่อการวางผังเป็นอันดับแรกหากทางฝ่ายพัฒนาธุรกิจเลือกซื้อที่ดินผิด ย่อมส่งผลเสียต่อทั้งโครงการ ดังนั้นต้องทำการศึกษาให้ละเอียดรอบคอบ

2) ปัจจัยด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายจัดสรร และกฎหมายผังเมือง มีความสำคัญรองจากที่ดิน ลงมาเนื่องจากเป็นข้อกำหนดที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพราะที่ดินแต่ละแห่งก็มีกฎหมายควบคุมที่ตัวบังคับและข้อดีข้อเสียแตกต่างกันออกไป เช่น กฎหมายจัดสรร กฎหมาย ผังเมือง ระยะถอยร่น ข้อกำหนด เทศบัญญัติต่างๆ ตามแปรผันตามขนาดของโครงการและแต่ละจังหวัด จึงมีความสำคัญเป็นอันดับที่สองรองลงมา

3) ปัจจัยด้านผู้ออกแบบ

ผู้ออกแบบภายในหรือภายนอกล้วนแล้วแล้วมีผลต่อการออกแบบผังโครงการขึ้นว่าโครงการนั้นใช้แนวความคิดโครงการ กลุ่มลูกค้า และแนวความคิดแบบใด เพราะส่วนใหญ่ปกติตอนขึ้นโครงการแรกเริ่มฝ่ายออกแบบภายในจะเป็นฝ่ายที่ศึกษาอยู่แล้ว แต่จะส่งไปบริษัทภายนอกหรือไม่ขึ้นอยู่กับภาระงานของฝ่ายในช่วงเวลานั้นๆ ช่วงแรกของบริษัทจะเป็นภายในออกแบบ ช่วงหลังมักจะใช้บริษัทภายนอกออกแบบผัง เนื่องจากหากเป็นโครงการขนาดใหญ่ต้องใช้ ภูมิสถาปนิกเข้ามาออกแบบผัง ทำให้ฝ่ายออกแบบจะเน้นที่ดูแบบบ้านภายในโครงการมากกว่า

---

[19] สัมภาษณ์ อรุณี บันเทิงสุข, ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 25 มกราคม 2556

5.5.4 ฝ่ายบริหาร[20]

1) ปัจจัยด้านรูปร่างที่ดิน

รูปร่างที่ดินที่บริษัทได้มามีความสำคัญต่อการออกแบบวางผังโครงการเป็นยิ่ง เนื่องจากรูปร่างของที่ดินเป็นตัวกำหนดจำนวนแปลงและโครงข่ายถนนภายในโครงการ ซึ่งหากบริษัทได้ที่ดินขนาดใหญ่ มีรูปร่างเป็นเหลี่ยมจะทำให้ผู้ออกแบบสามารถออกแบบวางผังได้ง่ายและหลากหลายมากกว่า แต่ถ้าหากบริษัทได้ที่ดินที่เล็กและแคบ เช่น โครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 ที่มีรูปร่างที่ดิน แคบและยาว เหมือนเส้นก๋วยเตี๋ยว ทำให้การออกแบบขณะนั้นต้องเน้นพื้นที่ขายและจำนวนแปลงเพื่อเน้นความคุ้มทุนของโครงการในการพัฒนา

โดยลักษณะที่ดินที่พัฒนาโครงการในปัจจุบันมักอยู่ในบริเวณแถบปริมณฑลหรือแนวถนนตัดใหม่ เนื่องจากที่ดินแปลงใหญ่ในเขตตัวเมืองหายากขึ้น อีกทั้งที่ดินในแถบชานเมืองยังมีราคาที่ถูกกว่ามาก แต่ด้วยการแข่งขันที่สูงในปัจจุบัน ที่ดินบริเวณดังกล่าวโดยเฉพาะบริเวณที่ดินที่ติดถนน ถ้าบริษัทฯ ไม่ไปบุกเบิกทำเลใหม่ๆก่อนคู่แข่งรายอื่น ก็มักถูกกว้านซื้อโดยผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นไปแล้ว ทำให้เกิดที่ดินตาบอดเยอะมากขึ้นและหาซื้อที่ดินที่ติดถนนยากกว่าในอดีต ด้วยสาเหตุนี้เองจึงทำให้ปัจจุบันมีรูปร่างที่ดินด้านที่ติดถนนแคบลง

2) ปัจจัยด้านกฎหมาย

(1) **กฎหมายจัดสรร** เป็นข้อกฎหมายที่ทำการกำหนดขนาดโครงการ ขนาดแปลงละขนาดสาธารณูปโภคต่างๆในโครงการ ซึ่งบริษัทต้องออกแบบตามที่กฎหมายกำหนด มีมากกว่าเช่น ขนาดถนนหลัก สวนหย่อม และพื้นที่สวนสาธารณะในบางโครงการที่มีพื้นที่มากกว่ามากกว่ากฎมายกำหนดเพราะต้องการสร้างจุดขายของโครงการ

ตั้งแต่มีกฎหมายจัดสรรควบคุมโครงการทำให้ไม่สามารถสร้างโครงการต่อเนื่องไปโดยไม่ต้องขออนุญาตได้อย่างในอดีต ทำให้ขนาดโครงการถูกจำกัดและหากผู้จัดสรรทำการเปลี่ยนแปลงผังหรือการเปิดโครงการเฟสใหม่ต้องทำการขออนุญาตจากคณะกรรมจัดสรรก่อน

นอกจากนี้ในพระราชบัญญัติจัดสรรยังห้ามผู้ประกอบการจัดสรรทำโครงการจัดสรรประเภทเช่า ซึ่งการมีการปรับเปลี่ยนกฎหมายตรงนี้จะทำให้เกิดเป็นผลดีต่อการลงทุนเพื่อรองรับชาวต่างชาติที่เข้าสู่ประเทศไทยในการเปิดเสรีประชาคมอาเซียน (AEC)

(2) **กฎหมายผังเมือง** การที่กฎหมายผังเมืองเน้นการชุมชนเมืองให้มีการพัฒนาพื้นที่ได้สูงในเขต CBD (เขตพื้นที่สีแดง - ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) ส่วนพื้นที่ในเขตชานเมืองที่บริษัทฯได้ทำการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม (เขตพื้นที่สีเขียว)

---

[20] สัมภาษณ์ กิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา, กรรมการผู้จัดการ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 30 มกราคม 2556

ทำให้พัฒนาพื้นที่ได้น้อย ซึ่งสร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยวเท่านั้นไม่สามารถก่อสร้างตึกแถว และทาวน์เฮาส์ได้ ทำให้เกิดเป็นข้อจำกัดด้านการออกแบบวางผังโครงการทางหนึ่ง

(3) **กฎหมายสิ่งแวดล้อม** กฎหมายอื่นที่มีผลต่อการออกแบบวางผังโครงการก็คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือ E.I.A. ที่กำหนดให้โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชยกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่มี จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือ เนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องทำ E.I.A. ซึ่งทำให้บริษัทจำเป็นต้องพัฒนาโครงการที่มีขนาดต่ำกว่า 100ไร่ และแบ่งแปลงน้อยกว่า 500 แปลง เพื่อจะได้ไม่ต้องเข้ากฎหมายนี้ เนื่องจากจะทำให้โครงการมีความล้าช้าและส่งผลให้เกิดต้นทุนในการดำเนินการเพิ่มขึ้น

3) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

ถึงแม้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการออกแบบวางผังโครงการโดยตรงแต่ก็เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพราะมีต้นทุนค่าแรง ค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และทิศทางดอกเบี้ยธนาคารขึ้น ทำให้บริษัทฯต้องหันมาเน้นเพิ่มจำนวนแปลงเพราะราคาขายปรับขึ้นมากไม่ได้ เนื่องจากการแข่งขันในตลาดที่สูง นอกจากนี้ยังแบ่งพื้นที่ขายในแต่ละโซนและทยอยเปิดขาย เพื่อป้องกันและไม่ให้เกิดความเสี่ยงมากเกินไป

4) ปัจจัยด้านสังคม

ปัจจัยทางด้านสังคม มีผลต่อการออกแบบผังเช่นกัน ได้แก่พฤติกรรมการดำเนินชีวิตของลูกค้าในช่วงนั้น รวมถึงสังคมภายในโครงการ เช่น ในยุคแรกของโครงการ เช่น โครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 ที่มีการออกแบบทาวเฮ้าส์และบ้านเดี่ยวอยู่ด้วยกันภายในโครงการส่งผลให้มีข้อแตกต่างกันทางสังคมเนื่องจากระดับราคาของตัวบ้าน ทำให้โครงการที่บริษัทฯพัฒนาในภายหลังจึงไม่ทำแบบผสมในโครงการอีก แต่ยกเว้นโครงการสัมมากร บางกะปิ ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ยุคแรกของบริษัทที่ปัจจุบันได้เปรียบเสมือนเป็นเมืองขนาดๆ หย่อมๆ ไปแล้ว

5) ปัจจัยด้านนโยบายรัฐ

ปัจจัยด้านนโยบายของรัฐไม่ได้มีผลกับการออกแบบวางผังโครงการมากนักแต่มีผลต่อยอดขายโครงการมากกว่า เช่นการลดค่าธรรมเนียมการโอนจากรัฐบาล รวมทั้งภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำลง ปัจจัยเหล่านี้จึงช่วยส่งผลให้ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าสูงขึ้น ทำให้เป็นการเร่งการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้านั้นเองนั่นเอง ส่วนโครงการบ้านหลังแรกของรัฐบาล คนได้มีประโยชน์น้อย ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของมากว่า

แต่การลงทุนในระบบสาธารณูปโภคโดยภาครัฐ นั้นมีความสำคัญต้องการพัฒนาโครงการมากกว่าเช่น การก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือทางด่วนออกไปสู่นอกเมืองจะทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านที่อยู่นอกเมืองสามารถเดินทางเข้าสู่ภายในตัวเมืองได้สะดวก รวดเร็ว ตรงต่อเวลามากขึ้น ทำให้เป็นการเปิดทำเลใหม่ในการ

พัฒนาโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ต้องมาจากรัฐที่เป็นผู้กำหนดนโยบายและวางแผนการลุงทันในระบบสาธารณูปโภคเหล่านี้ให้เป็นรูปธรรม

6) **ปัจจัยด้านคู่แข่ง**

ข้อดี ปัจจัยด้านคู่แข่งส่วนใหญ่ถือเป็นผลดีต่อการออกแบบวางผังโครงการมากกว่าตั้งแต่เรื่องที่ตั้งโครงการ ซึ่งหากมีบริษัทคู่แข่งมาทำตลาดในบริเวณนั้นเยอะๆ จะทำให้โครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลนั้นๆมีราคาและความต้องการจากผู้บริโภคเพิ่มสูงขึ้น ถือว่าเป็นการกระตุ้นและเกิดการแข่งกันตลาดทางหนึ่ง นอกจากนี้ปัจจัยทางด้านคู่แข่งยังส่งผลให้การออกแบบวางผังโครงการของบริษัทฯเช่นกัน เพราะทำให้บริษัทฯ ต้องมีการปรับตัวตามคู่แข่ง เนื่องจากผู้บริโภคมีตัวเลือกในตลาดมากขึ้น เช่น จากเดิมที่ไม่ได้เน้นในส่วนซุ้มประตูและสโมสร มีการปรับตัวเหมือนบริษัทคู่แข่ง มีการวิจัยตลาดเพิ่มมากขึ้น

ข้อเสีย หากมีบริษัทที่เป็นคู่แข่งในตลาดระดับเดียวกันเมาทำตลาดในทำเลใกล้เคียงกันอาจะส่งผลเสียมากกว่าผลดี เช่น บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เนื่องจากต้นทุนในการผลิตและพัฒนาโครงการของคู่แข่งต่ำกว่า

5.6 สรุปข้อค้นพบในงานวิจัย

5.6.1 ผังโครงการมีการปรับเปลี่ยนตามสภาพการตลาดที่เปลี่ยนไป

ผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) มีการปรับเปลี่ยนจากตามสภาวะตลาดในบางโครงการ ได้แก่

สัมมากร บางกะปิ มีการแบ่งแปลงย่อยใหม่ในบริเวณด้านหน้าโครงจากเดิมที่เป็นพื้นที่พาณิชย์เปลี่ยนเป็น โรงพยาบาล Community mall และ ตลาดสัมมากร ในบางส่วนการปรับผังใหม่จากแปลงใหญ่เป็นแปลงย่อยให้เล็กลง และปรับจากการขายบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินรอบๆทะเลสาบมาเป็นที่ดินเปล่าแทน

สัมมากร รังสิต คลอง 7 ที่มีการปรับเปลี่ยนผังโครงการแล้วยื่นขออนุญาตใหม่ เนื่องจากผังโครงการที่ยื่นขออนุญาตผังเก่า มียอดขายที่ช้า ซึ่งเป็นผลมาจากการวางผังโครงการที่เน้นจำนวนแปลงและการที่มีตัวบ้านหันหน้าไปทางทิศตะวันออก-ตะวันตก ซึ่งเป็นทิศที่รับแดดและความร้อนจากแสงอาทิตย์โดยตรง (เช่นเดียวกับโครงการหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 2) ทำให้ขายได้ยาก รวมถึงการที่มีคู่แข่งในตลาดหลายรายทำให้ผู้บริโภคในปัจจุบันมีตัวเลือกของโครงการเพิ่มมากขึ้น ทางบริษัทฯ จึงมีการปรับผังโครงการใหม่ โดยปรับผังเป็นแนวเหนือ – ใต้เนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่มีถึง 4 เฟส 814 แปลง

ส่วนโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2 ที่วางผังหันทางทิศตะวันออก - ตะวันตกเช่นเดียวกัน ไม่ทำการออกแบบวางผังใหม่ เนื่องจาก เป็นที่ดินที่มีรูปร่างแคบแต่ยาว และมีจำนวนแปลงน้อยกว่าเพียง 391 แปลง จึงทำให้ไม่คุ้มค่าที่จะปรับผังใหม่

5.6.2 ที่เปล่าบริเวณริมทะเลสาบ

ในโครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ และ สัมมากร มีนบุรี 1 มีการขายที่เปล่าบริเวณรอบๆ ทะเลสาบ โดย บริเวณรอบๆ ทะเลสาบ ในโครงการสัมมากร บางกะปิซึ่งแต่เดิมขายบ้านพร้อมที่ดินทั้งหมด เนื่องจากเป็นแปลงที่มีทัศนียภาพสวยงาม วิวทะเลสาบ จึงขายได้ราคาแพงกว่าแปลงอื่นๆ แต่เมื่อขายบ้านพร้อมที่ดินไปแล้ว พบว่าลูกบ้านทำการรื้อถอนและรีโนเวทบ้านของตนที่ซื้อไปใหม่ เนื่องจากไม่ต้องการบ้าน ต้องการแต่ที่ดินริมทะเลสาบ ซึ่ง บริษัทสมัยนั้นไม่มีขาย ช่วงหลังจึงมีการแบ่งผังใหม่ เพื่อขายที่ดินเปล่าบริเวณทะเลสาบ ตามความต้องการของลูกค้า ทำให้โครงการต่อมาคือ สัมมากร มีนบุรี จึงมีการแบ่งที่ดินเปล่าบริเวณทะเลสาบไว้ขายนอกเหนือจากที่ดินพร้อมบ้านริมทะเลสาบด้วยเช่นเดียวกัน

5.6.3 การขัดแย้งกันของกฎหมาย

ที่พักขยะในโครงการที่ระบุตำแหน่งในผังโครงการจัดสรรในบางโครงการ (กฎหมายจัดสรรที่ดินไม่ได้กำหนดไว้ แต่กฎหมายท้องถิ่นและกฎหมายสิ่งแวดล้อมเรียกไว้) เช่น โครงการสัมมากร นครอินทร์ และสัมมากร ราชพฤกษ์ ข้อเท็จจริงในโครงการ มีการกันพื้นที่และสร้างจริงภายในโครงการ แต่ไม่มีการใช้พื้นที่ดังกล่าวในทางปฏิบัติตามที่ได้ระบุผังเนื่องจาก ได้รับใบรับรองจากส่วนปกครองท้องถิ่นว่าจะมีการจัดเก็บภายในโครงการ โดย เจ้าหน้าที่ พร้อมรถเก็บขยะ ของ อบต.มาทำการเก็บขยะถึงหน้าบ้านภายในหมู่บ้านทุกๆ 2 วัน จึงไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่ดังกล่าว ทางโครงการจึงปรับเปลี่ยนเป็นสวนเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับแปลงที่ดินบริเวณดังกล่าว ซึ่งถ้าหากเป็นที่พักขยะตามผังจริงๆ ที่ดินแปลงรอบ ที่อยู่ใกล้และติดที่พักขยะจะขายได้ยากมาก

5.6.4 การปรับเปลี่ยนพื้นที่ตามกาลเวลา

ในโครงการยุคแรกของบริษัทฯ เช่น โครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ สัมมากรนิมิตรใหม่ และสัมมากร รังสิต คลอง 2 ซึ่งในอดีตพื้นที่บริเวณโครงการดังกล่าวมีน้ำประถังไหลได้ไม่ดี ทางบริษัทฯจึงกำหนดพื้นที่ตั้งถังน้ำประปาสูงในผังตามที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกำหนดไว้แต่เมื่อเวลาเปลี่ยนไป ความเจริญเข้ามาถึงพื้นที่โครงการ การใช้ระบบประถังสูงเพื่อช่วยเพิ่มแรงดันน้ำภายในหมู่บ้านจึงไม่จำเป็นทำให้บริเวณดังกล่าวในปัจจุบันเปลี่ยนเป็นพื้นทีบริการสาธารณะอย่างอื่นๆ เช่น สวนหย่อมแทน

5.6.5 การขุดทะเลสาบ

ในโครงการยุคแรกของบริษัทฯ ที่มีการขุดทะเลสาบขนาดใหญ่ภายในโครงการเช่น โครงการ สัมมากร บางกะปิ และ สัมมากร มีนบุรี 1 นอกจากจะช่วยช่วยประหยัดต้นทุนในการใช้ดินถมที่โครงการ ช่วยเพิ่มมูลค่า และความสวยงามให้กับโครงการแล้วยังใช้ประโยชน์ของทะเลสาบภายในโครงการเป็นบ่อหน่วงน้ำภายในโครงการในตัว ทำให้ป้องกันน้ำท่วมภายในโครงการทางหนึ่งทำให้น้ำไม่ท่วมโครงการ

5.6.6 Community mall มีการวางแผนมาล่วงหน้า

โครงการ Community mall ของบริษัท เพียว สัมมากร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาโครงการ community mall ที่ทางบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ มีการวางแผนและกันที่สำหรับการออกแบบไว้ล่วงหน้า

ปัจจัยที่สำคัญในการลงทุนพัฒนาโครงการ Community mall บริเวณหน้าหมู่บ้าน สัมมากร ต่างๆ คือ การได้รูปร่างที่ดินที่ติดถนนใหญ่ ซึ่งหากบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการที่ติดถนนใหญ่ได้โดยไม่มีมีลำราง คู่ระบายน้ำมากัน บริษัทฯก็จะกันที่บริเวณดังกล่าวไว้สำหรับพัฒนาโครงการ Community mall ในปัจจุบันประกอบด้วย 3 โครงการได้แก่ โครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ สัมมากร รังสิต คลอง2 และ สัมมากร ราชพฤกษ์ ที่มีการกันที่และลงทุนในธุรกิจ community mall เพื่อเพิ่มมูลค่าและเป็นจุดขายของโครงการทางหนึ่ง

โดยในการกันที่ด้านหน้าโครงการให้เช่าเพื่อหารายได้ของหมู่บ้านเริ่มมีมาตั้งแต่ช่วงแรกของบริษัทโดยเป็นแนวคิด พลเรือเอกหม่อมหลวงอัศนี ปราโมช ฝ่ายบริหารโครงการขณะนั้น ที่กันพื้นที่ด้านหน้าโครงการสัมมากร บางกะปิ ไว้สำหรับให้เช่าที่ทำพื้นที่พาณิชย์ ซึ่งต่อมาในพัฒนาการเป็นตลาดและ Community mall ด้านหน้าโครงการ ซึ่งก็เป็นพื้นที่พาณิชย์รูปแบบใหม่ชนิดหนึ่ง

5.6.7 การใช้บริการสาธารณะร่วม

การใช้บริการสาธารณะร่วมกันเป็นประหยัดและลดต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัททางหนึ่ง เช่น

1) การใช้สโมสรร่วมกัน ระหว่างโครงการสัมมากร มีนบุรี 1 และสัมมากร มีนบุรี 2 ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ติดกัน แต่ทั้งสองโครงการก็ยังแยกสวนสาธารณะออกจากกัน เนื่องจากกฎหมายจัดสรรกำหนดไว้

2) การใช้วิวทะเลสาบร่วมกัน ในโครงการสัมมากร Aqua Divina ที่มีไม่มีบางส่วนติดกับทะเลสาบของโครงการสัมมากร บางกะปิ จึงมีการวางผังให้สร้างสโมสรและไม่กันรั้ วบริเวณดังกล่าวทำให้สามารถเปิดทัศนียภาพสู่สโมสรและภายในโครงการนี้ ส่งผลให้เป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการทางหนึ่ง

5.6.8 **ฮวงจุ้ย**

บางส่วนของโครงการสัมมากร บางกะปิ มีการออกแบบที่กลับรถแบบวงเวียนไว้ในซอยตัน ซึ่งมีลักษณะคล้ายรูปหัวกุญแจ ภายหลังจึงตัดส่วนนี่ออกไปสักพักเนื่องจากทำให้ขายบ้านบริเวณนี้ได้ยาก เพราะเป็นการไม่ถูกหลักฮวงจุ้ย

5.6.9 **สาธารณูปโภคภายในโครงการ**

ช่วงแรกสาธารณูปโภคภายในโครงการ เช่น ซุ้มประตูและสโมสรของโครงการออกแบบก่อนสร้างโดยความเรียบง่าย ไม่เน้นหรูหรา เนื่องจากเป็นโครงการระดับปานกลาง ผู้บริหารบริษัทเกรงว่าค่าส่วนกลางเพื่อดูแลรักษาสิ่งต่างๆเหล่านั้นจะตกแก่ลูกบ้านที่อยู่ภายในโครงการ ส่วนสโมสร สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ กฎหมายและข้อกำหนดจัดสรรไม่ได้กำหนดชัดเจน โดยถือว่าเป็นบริการสาธารณะอย่างหนึ่ง แต่ทางบริษัทฯได้กำหนดให้สร้างแต่สร้างเพื่อคุณภาพชีวิตและสังคมของภายในหมู่บ้าน แต่ไม่ได้เน้นการออกแบบให้หรูหรา ใหญ่โตมากนัก

ภายหลังมีการแข่งขันทางการตลาดสูง จึงมีการปรับภาพลักษณ์โครงการของบริษัทด้วยเหตุผลทางการตลาด ให้บริษัทดูทันสมัยมากขึ้น เป็นสร้างจุดขายให้กับโครงการมากขึ้น ทำให้มีการ ซุ้มประตู ป้ายโครงการ และสโมสรให้สวยงาม และใหญ่โตขึ้นดังเช่นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจ้าอื่นๆ แต่ก็ไม่ลงทุนในส่วนนี้มากเนื่องจากลูกบ้านไม่ค่อยได้ใช้งานนัก

นอกจากนี้ช่วงหลังยังมีการออกแบบผังโครงการ รูปแบบบ้านภายโครงการ สวนสาธารณะ รวมถึงมีการใช้ระบบสายไฟฟ้าใต้ดิน และระบบเคเบิ้ลใยแก้ว ซึ่งเป็นสิ่งที่มีต้นทุนในการกอสร้างสูงขึ้นในบางโครงการเพื่อภาพลักษณ์และนำมาจุดขายทางด้านการตลาดของโครงการได้

บทที่ 6
สรุปผลการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ เรื่องปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยคัดเลือกบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการประเภทบ้านจัดสรรที่มีการดำเนินการตั้งแต่เริ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จนถึงปัจจุบันเพื่อที่จะได้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบการวางผังโครงการในแต่ละช่วงเวลาซึ่งมีผลมาจากปัจจัยในด้านต่างๆ พบว่า บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) มีระยะเวลาในการดำเนินการมายาวนานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 จนถึงปัจจุบันปี พ.ศ. 2556 มีโครงการที่หลากหลาย มีรูปแบบการวางผังที่แตกต่างกันรวมถึงองค์กรเป็นที่รู้จักและเชื่อมันของผู้บริโภค เหมาะสมแก่การเป็นกรณีศึกษา ประกอบด้วยโครงการหมู่บ้านทั้งสิ้น 11 โครงการ

ผู้วิจัยทำการเก็บข้อมูล โดยการค้นคว้าจากเอกสารที่เกี่ยวข้องได้แก่ กฎหมายและผังโครงการ และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและตัวแทนฝ่ายโดยมีหัวข้อในการศึกษาคือ

1.ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบวางผังโครงการในแต่ละช่วงเวลา

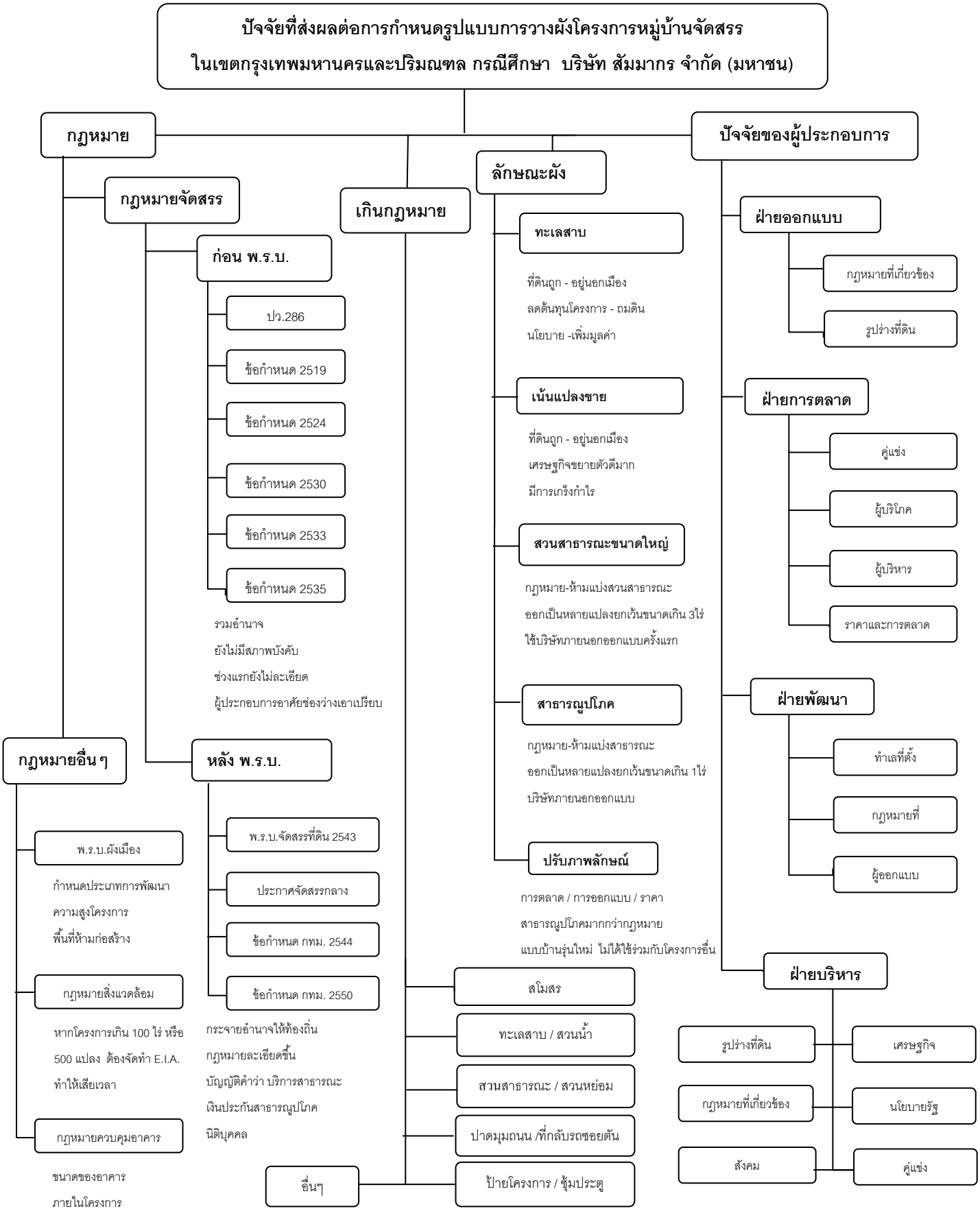
2.ศึกษาลักษณะและรูปแบบทางกายภาพของการวางผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

3.ศึกษาแนวความคิดในการออกแบบวางผังโครงการโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

6.1 สรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรตั้งแต่มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรในประเทศไทย ผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและตัวแทนฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบถึง ลักษณะผังโครงการ และปัจจัยที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ในช่วงเวลาต่างๆ ดังนี้

แผนภาพที่ 6.1 สรุปผลการวิจัย



6.1.1 กฎหมายที่มีส่งผลต่อการวางผังโครงการ

1) **กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร** เป็นข้อกฎหมายที่ทำการกำหนดสาธารณูปโภคในโครงการขนาดต่างๆ ขนาดแปลง ขนาดสวนสาธารณะ และขนาดสาธารณูปโภคต่างๆขั้นต้นในโครงการ ตั้งแต่มีกฎหมายจัดสรรควบคุมโครงการทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถสร้างโครงการต่อเนื่องไป โดยไม่ต้องขออนุญาตได้อย่างในอดีต ทำให้ขนาดโครงการถูกจำกัดและหากผู้จัดสรรทำการเปลี่ยนแปลงผังหรือการเปิดโครงการเฟสใหม่ต้องทำการขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรก่อน

โดยสิ่งที่สำคัญที่สุดต่อวางผังโครงการคือ ขนาดแปลงที่ดิน ความกว้างของถนน และขนาดสวนสาธารณะ ซึ่งกฎหมายจะมีการกำหนดที่เปลี่ยนแปลงไปตามแต่ละช่วงของกฎหมาย

2) **กฎหมายผังเมือง** กฎหมายผังเมืองส่วนใหญ่จะมีผลต่อการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา ปัจจุบันกฎหมายผังเมืองเน้นการชุมชนเมืองให้มีการพัฒนาพื้นที่ได้สูงในเขต CBD (เขตพื้นที่สีแดง - ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) ส่วนพื้นที่ในเขตชานเมืองที่บริษัทฯได้ทำการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม (เขตพื้นที่สีเขียว) ทำให้พัฒนาพื้นที่ได้น้อย ซึ่งสร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยวเท่านั้นไม่สามารถก่อสร้างตึกแถว และทาวน์เฮาส์ได้ ทำให้เกิดเป็นข้อจำกัดด้านการออกแบบวางผังโครงการทางหนึ่ง นอกจากนี้บางช่วงการพัฒนาโครงการอาจมีการชะลอการพัฒนาโครงการออกไปเนื่องจากกฎหมายผังเมืองใกล้หมดอายุ บริษัทฯ ต้องรอการประกาศใช้กฎหมายผังเมืองฉบับใหม่เสียก่อน

3) **กฎหมายสิ่งแวดล้อม** เป็นกฎหมายที่มีผลต่อขนาดของโครงการเพราะการออกแบบวางผังโครงการในภายหลังมีพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือ E.I.A ที่กำหนดให้โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชยกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่มี จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือ เนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องทำ E.I.A. ซึ่งทำให้บริษัทฯทำโครงการที่มีขนาดต่ำกว่า 100ไร่ และแบ่งแปลงน้อยกว่า 500 แปลง เพื่อจะได้ไม่ต้องเข้ากฎหมายนี้ เนื่องจากจะทำให้โครงการมีความล้าช้าและส่งผลให้เกิดต้นทุนในการดำเนินการเพิ่มขึ้น

6.1.2 การตลาดที่มีส่งผลต่อการวางผังโครงการ

การตลาดที่มีผลต่อการวางผังโครงการ โดยส่วนใหญ่สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบวางผังสาธารณูปโภคภายในโครงการ ได้แก่ สวนหย่อม สวนน้ำ ทะเลสาบ รวมถึงสโมสร สนามกีฬาหรือบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่มีมากกว่ากฎหมายกำหนด ซึ่งบริษัทฯจัดสร้างให้ผู้ซื้อโครงการเพราะเหตุผลทางการตลาดเพื่อเป็นจุดขายและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ

ในอดีตมีผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรน้อย ทำให้ลูกค้ามีตัวเลือกไม่มาก ทำให้ขายโครงการได้ง่าย แต่ปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูง ลูกค้ามีโครงการเป็นตัวเลือกมากมาย และมีการศึกษาข้อมูลโครงการต่างๆ โดยรอบก่อนซื้อและเข้ามาเยี่ยมชมโครงการเป็นอย่างดี ทำให้กระทบต่อการวางผังโครงการที่ต้องมีการตลาดมาเกี่ยวข้องกับการออกแบบและวางผังโครงการรวมถึงรูปแบบสถาปัตยกรรมภายในโครงการให้สวยงามมีจุดเด่นและลูกเล่นมากขึ้น อีกต้องมีการประชาสัมพันธ์

จุดเด่นหรือแนวความคิดของโครงการ เพื่อภาพลักษณ์และความน่าสนใจของโครงการ มากขึ้น ตั้งแต่ซุ้มประตู สำนักงานขายโครงการถึงบ้านตัวอย่าง โดยมีตัวอย่างเช่น

1) โครงการสัมมากร รังสิต คลอง 7 ที่ช่วงแรกก่อนปรับผังมีการวางบ้านหันแนวทิศตะวันออก – ตะวันตก ทำให้มียขายได้ช้า และมียอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทางบริษัทจึงทำการปรับผังโดยออกแบบผังใหม่ ในส่วนที่ยังไม่ได้แก้สร้างและยังไม่ได้ขายโดยเปลี่ยนตัวบ้านไปแนวทิศเหนือ-ใต้แทนและออกแบบถนนในบ้างส่วนใหม่ เนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่จึงมีความคุ้มค่าที่จะเปลี่ยน ซึ่งพอปรับผังแล้วก็ได้ผล ทำให้สามารถขายโครงการได้ดีขึ้นกว่าเดิม

2) โครงการ Aqua Divina ที่มีพื้นที่สวนสาธารณะมากกว่ากฎหมายกำหนด ถึงร้อยละ 7 และมีสวนหย่อมถึง 10 แห่ง ยังมีการใช้ระบบสายไฟฟ้าใต้ดิน และระบบใยแก้วนำแสง บริการ IPTV และ VoIP รวมถึงการมีโซนพิเศษ 120 ตารางวาขึ้นไป ในราคา 15-17 ล้านบาท จำนวน12 ยูนิต รวมถึงสโมสรของโครงการที่มีที่ตั้งติดวิวทะเลสาบอีกด้วย ทั้งหมดนี้ก็เพื่อปรับเปลี่ยน เสริมภาพลักษณ์และจุดขายของโครงการ

6.1.3 ลักษณะวางผังโครงการในแต่ละช่วงเวลา

ลักษณะและองค์ประกอบของผังโครงการ ผู้วิจัยได้อาศัยการวิเคราะห์ ลักษณะผังโครงการและสัมภาษณ์ข้อมูลจากตัวแทนฝ่ายต่างๆของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ในการวิเคราะห์ลักษณะรูปแบบของผังที่เปลี่ยนไปตามระยะเวลา ซึ่งสามารถแบ่งลักษณะของผังโครงการทั้งหมด 11 โครงการ ออกได้เป็น 5 รูปแบบตามลักษณะผังและช่วงเวลาของกฎหมาย

ตารางที่ 6.1 แสดงลักษณะผังของโครงการหมู่บ้านสัมมากร

ผังโครงการช่วงที่	ลักษณะเด่นของการวางผัง	หมู่บ้านสัมมากร	ขนาดโครงการ (ไร่)	จำนวนแปลง
1	ทะเลสาบ	บางกะปิ	1124-2-58	3356
		มีนบุรี 1	145-1-09	351
2	เน้นพื้นที่ขาย	นิมิตใหม่	154-3-89	602
		รังสิต คลอง 2	82-2-00	391
3	สวนสาธารณะขนาดใหญ่	รังสิต คลอง 7	215-3-96	814
4	สาธารณูปโภคตามกฎหมาย	มีนบุรี 2	61-2-37	284
		นครอินทร์	66-0-43	236
		ราชพฤกษ์	67-2-51	293
5	ปรับภาพลักษณ์	รามคำแหง	36-1-30.8	144
		Aqua Divina	66-2-82.6	216
		Flora Divina	43-2-15	193

จากการแสดงรายละเอียดในตารางที่ 6.1 พบว่าขนาดโครงการและจำนวนแปลงในอดีตตั้งแต่ช่วงที่ 1 ทะเลสาบ (ช่วงแรก) ถึงช่วงที่ 5 ปรับภาพลักษณ์ (ช่วงสุดท้าย) มีขนาดโครงการและจำนวนแปลงที่มีแนวโน้มลดลง จากเดิมในอดีตที่บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) พัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินที่ขนาดใหญ่และจำนวนแปลงสูง มีแนวโน้มปรับมาเป็นพัฒนาโครงการจัดสรรขนาดกลางซึ่งมีขนาดเล็กลงแทน เนื่องจากแปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่เพื่อการพัฒนาโครงการแนวราบในปัจจุบันหาซื้อได้ยากขึ้น รวมถึงหากเป็นโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ไร่ หรือจำนวนแปลงตั้งแต่ 500 แปลง ขึ้นไป ต้องเข้าสู่ พ.ร.บ.สิ่งแวดล้อมเพื่อจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (E.I.A.) ซึ่งสอดคล้องกับผลการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท[1] และสามารถแบ่งช่วงจากลักษณะของผังโครงการตามช่วงเวลาของกฎหมายได้ 5 ช่วงดังนี้[2]

1) **ผังโครงการช่วงที่ 1 ทะเลสาบ** ช่วงแรกของบริษัทจัดแบ่งพื้นที่ส่วนกลางกว่า 40 % มีทะเลสาบขนาดใหญ่เสมือนเป็นปอดของโครงการ ตามนโยบายของ พลเรือเอกหม่อมหลวงอัศนี ปราโมช (ผู้บริหารบริษัทในนั้น) ที่ต้องการจะสร้างสังคมภายในหมู่บ้าน จึงขุดทะเลสาบเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ และเพิ่มมูลค่าให้กับแปลงที่ดินริมทะเลสาบ นอกจากนี้ยังสามารถนำดินไปถมที่ดิน เพื่อเป็นการประหยัดได้อีกทางหนึ่ง เนื่องจากสมัยนั้นโครงการอยู่ไกลจากตัวเมืองและราคาที่ดินมีราคาถูก ซึ่งในสมัยนั้นเองมีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ไม่กี่ราย ได้แก่ บริษัท แลนด์ แอน เฮ้าส์ จำกัด และการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นของรัฐบาล

2) **ผังโครงการช่วงที่ 2 เน้นแปลงขาย** ช่วงที่ 2 เป็นช่วงที่โครงการไม่ได้เน้นพื้นที่ส่วนกลางแบบช่วงที่ 1 ทำให้โครงการในช่วงนี้ไม่มีทะเลสาบขนาดใหญ่ภายในโครงการเนื่องจากข้อด้านต้นทุนที่แพงขึ้นและรูปร่างที่ดินของโครงการ ประกอบเป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความต้องการในตลาดสูง เนื่องจากมีการเกร็งกำไรอย่างกว้างขว้างนับตั้งแต่ปี พ.ศ.2534 เป็นต้นมา ส่งผลให้ วัสดุก่อสร้างเพิ่มราคาสูงขึ้น ทำให้ราคาที่ดินและราคาบ้านก็เพิ่มสูงขึ้นตามมา การพัฒนาและวางผังโครงการในช่วงนี้จึงเน้นที่จำนวนแปลงเพื่อขายในโครงการแทน

3) **ผังโครงการช่วงที่ 3 สวนสาธารณะขนาดใหญ่** ช่วงที่ 3 เป็นช่วงที่บริษัท ฯ ใช้บริษัทภายนอกในการออกบแบบวางผังโครงการครั้งแรก ทำให้ลักษณะผังโครงการมีความแตกต่างจากโครงการช่วงแรกอยู่บ้าง คือเริ่มมีการออกแบบผังมากขึ้น มีสวนน้ำขนาดใหญ่ถึง 7 ไร่ มีบริเวณสโมสรและสวนสาธารณะขนาดใหญ่ รวมถึงมีสวนน้ำหลังบ้าน (คลองระบายน้ำ) ภายในโครงการ เพื่อเพิ่มจุดขายให้กับโครงการ สวนสาธารณะขนาดใหญ่กว่า 3 ไร่ ถึง 2 แห่ง เกิดจากปัจจัยด้านกฎหมายที่ยังห้ามแบ่งแปลงของสวนสาธารณะยกเว้นมีขนาดเนื้อที่เกิน กว่า 3 ไร่

---

[1] กิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา, กรรมการผู้จัดการ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน), 30 มกราคม 2556.

[2] ดูรายละเอียดใน บทที่ 5 ผลการศึกษา

4) **ผังโครงการช่วงที่ 4 สาธารณูปโภคตามกฎหมาย** ช่วงที่ 4 เป็นช่วงที่โครงการเริ่มขาย โครงการภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 โดยเว้นระยะการเปิดตัวโครงการใหม่ไปนานพอสมควร ปะกอบด้วย ด้านการการวางผังออกแบบโดย บริษัทภายนอกโครงการ เปลี่ยนการวางตัวอาคารเป็นแนวทิศเหนือ – ใต้ เพื่อลดความร้อนจากแดดโดยตรง พื้นที่สวนสาธารณะในช่วงนี้กันพื้นที่มากกว่ากฎหมายกำหนดเพียงเล็กน้อย เฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.8 ของพื้นที่ขายโครงการทั้งหมดในด้านรูปแบบผัง พื้นที่สวนสาธารณะมีขนาดเล็กลงกว่าช่วงที่ 3 คือเหลือประมาณ 1 ไร่ แต่แบ่งหลายแห่งได้ภายในโครงการเนื่องจากมีการปรับปรุงกฎหมาย และมีกันแปลงที่ดินภายในโครงการเพื่อเป็นสำหรับเป็นที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเพิ่มเข้ามาตามที่กฎหมายกำหนด

5) **ผังโครงการช่วงที่ 5 ปรับภาพลักษณ์ใหม่** ช่วงที่ 5 เป็นช่วงปัจจุบันของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ลักษณะโดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวใหม่ล่าสุดของบริษัทในโครงการ เป็นโครงการเน้นการออกแบบที่แตกต่างจากโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ เน้นกลุ่มลูกค้าที่มีความทันสมัยขึ้น แบบบ้านภายในโครงการเป็นแบบบ้านใหม่หมด ซึ่งไม่ได้ใช้ร่วมกับโครงการอื่นๆ และเป็นแบบบ้านสไตล์โมเดิร์น นอกจากนี้ สองโครงการล่าสุดยังมียังมีการเปลี่ยนชื่อโครงการที่เปลี่ยนมาใช้ภาษาอังกฤษ ช่วยทำให้เปลี่ยนภาพลักษณ์จากอนุรักษ์นิยมในอดีตให้ดูสมัยใหม่มากขึ้น ด้านการการวางผังโครงการ 2 โครงการล่าสุดได้รับการออกแบบโดย บริษัทภายนอกโครงการ ให้วางผังอาคารทิศเหนือ – ใต้ เพื่อลดความร้อนจากแดดโดยตรงและมีการสับหว่างกันเพื่อช่วยรับลมภายในอาคาร มีสวนหย่อมภายในเพิ่มขึ้นนอกจากสวนสาธารณะภายในโครงการ ในด้านสาธารณูปโภคเน้นระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะภายในโครงการที่จัดให้มากกว่ากฎมายกำหนด เพื่อเสริมสร้างภาพลักษณ์และจุดขายให้กับโครงการ แต่ก็มากับต้นทุนและราคาขายโครงการที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย

6.1.4 ปัจจัยของผู้ประกอบการที่มีผลต่อการออกแบบวางผังโครงการ

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและตัวแทนฝ่ายต่างๆ ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ในบทที่ 5 ผลการศึกษาสามารถสรุปปัจจัยของผู้ประกอบการที่มีผลต่อการวางผังโครงการได้ดังนี้

1) **รูปร่างของที่ดิน** เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สำคัญที่สุดในการเลือกซื้อที่ดิน ลักษณะของแปลงที่ดินที่มีรูปเหลี่ยมมุมฉากอันได้แก่สี่เหลี่ยมผืนผ้าและจัตุรัส รวมไปถึงแปลงที่ดินที่มีลักษณะคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าและจัตุรัสด้วย เนื่องจากรูปร่างเหลานี้สามารถวางผังออกแบบพัฒนาได้ง่าย ต้นทุนต่ำ

2) **ทำเลที่ตั้ง** ทำให้ผู้ซื้อสามารถการเข้าถึงโครงการได้ง่ายสะดวกรวดเร็ว นอกจานี้ทำเลที่ตั้งของที่ดินเป็นตัวกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการด้วย เนื่องจากแต่ละทำเลก็มีการบังคับใช้กฎหมายที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะแนวแปลงที่ดินที่ติดถนนผ่านหน้าแปลงจึงเหมาะแก่การพัฒนา เนื่องจากสามารถใช้ประโยชน์บริเวณด้านหน้าโครงการได้

3) **กฎหมายที่เกี่ยวข้อง** เป็นข้อกฎหมายที่ทำการกำหนดขนาดโครงการ ขนาดแปลงและขนาดสาธารณูปโภคต่างๆขั้นต้นในโครงการ ได้แก่กฎหมายจัดสรร กฎหมายผังเมืองและกฎมายสิ่งแวดล้ม

4) **ขนาดที่ดิน** มีความสำคัญรองลงมาเพราะปัจจุบันผู้ประกอบการแนวราบหาซื้อที่ดินแปลงใหญ่ได้ยากในอดีต แปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่เหมาะแก่การพัฒนาโครงการแนวราบมากกว่าแปลงเล็ก นอกจากนี้ยังสามารถออกแบบได้ง่ายมากกว่า

5) **คู่แข่ง** คู่แข่งเป็นอย่างไร ต้องมีการปรับตัว เพราะผู้บริโภคปัจจุบันมีการปรับตัว สามารถเข้าถึงข้อมูลต่างๆได้ง่าย มีศึกษาข้อมูลเบื้องต้นก่อนเข้าไปเยี่ยมชมโครงการ รวมถึงในปัจจุบันมีคู่แข่งจำนวนมาก ไม่เหมือนในอดีตที่ขายโครงการได้ง่ายเพราะมีผู้ประกอบการน้อยทำให้ผู้ประกอบการตั้งมีการปรับตัว

6) **ผู้บริหาร** เป็นปัจจัยหลักที่กำหนดนโยบายและทิศทางหลักขององค์กร ตั้งแต่การเลือกที่จะขุดทะเลสาบ ในโครงการ สัมมากรบางกะปิ และการเว้นกันที่ว่างด้านหน้าโครงการเอาไว้ให้ปล่อยเช่าและสำหรับการพัฒนาโครงการ Community mall ในโครงการหมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์

7) **สังคม** สังคมภายในโครงการก็มีความสำคัญเช่นกัน ในอดีต ภายในโครงการมีการวางผังบ้านเดี่ยวและบ้านแถวในโครงการเดี่ยวกัน ภายหลังได้ยกเลิกไปเนื่องจากเหตุผลด้านสังคมภายในโครงการที่มีความแตกต่างของบ้าน และของราคามากไป รวมถึงพฤติกรรมของการดำเนินชีวิต

8) **นโยบายรัฐ** เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อวางผังคือโครงการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชน รวมถึง ที่เร่งการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการและ ส่วนอัตราดอกเบี้ย การลดภาษีและโครงการบ้านหลังแรกการเร่งซื้อขายของผู้บริโภค

9) **ผู้ออกแบบ** ผู้ออกแบบภายในหรือภายนอกล้วนแล้วแล้วมีผลต่อการออกแบบผังโครงการขึ้นว่าโครงการนั้นใช้แนวความคิดโครงการ กลุ่มลูกค้า และแนวความคิดแบบใด เพราะส่วนใหญ่ปกติตอนขึ้นโครงการแรกเริ่มฝ่ายออกแบบภายในจะเป็นฝ่ายที่ศึกษาอยู่แล้ว ช่วงแรกของบริษัทจะเป็นภายในออกแบบ ช่วงหลังจะใช้บริษัทภายนอกออกแบบผังทั้งหมด เนื่องจากฝ่ายออกแบบมีคนน้อย บริษัทภายนอกมีความเชี่ยวชาญ มีการประสบการณ์ด้านนี้โดยตรง จึงออกแบบได้สวยงามกว่า

10) **ราคาและการตลาด** เป็นสิ่งที่กำหนดขนาดพื้นที่และประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการว่าควรมีมากน้อย หรือสวยงาม หรูหราเพียงใด รวมถึงเป็นกำหนดเนื้อที่และความเป็นส่วนตัวของแปลงที่ดินในโครงการ

นอกเหนือจากนี้จากผลการศึกษาปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการการวางผังโครงการของบริษัทสัมมากร จำกัด (มหาชน) ผู้วิจัยสามารถแบ่งประเภทของปัจจัยดังกล่าวได้ 3 ด้านคือ

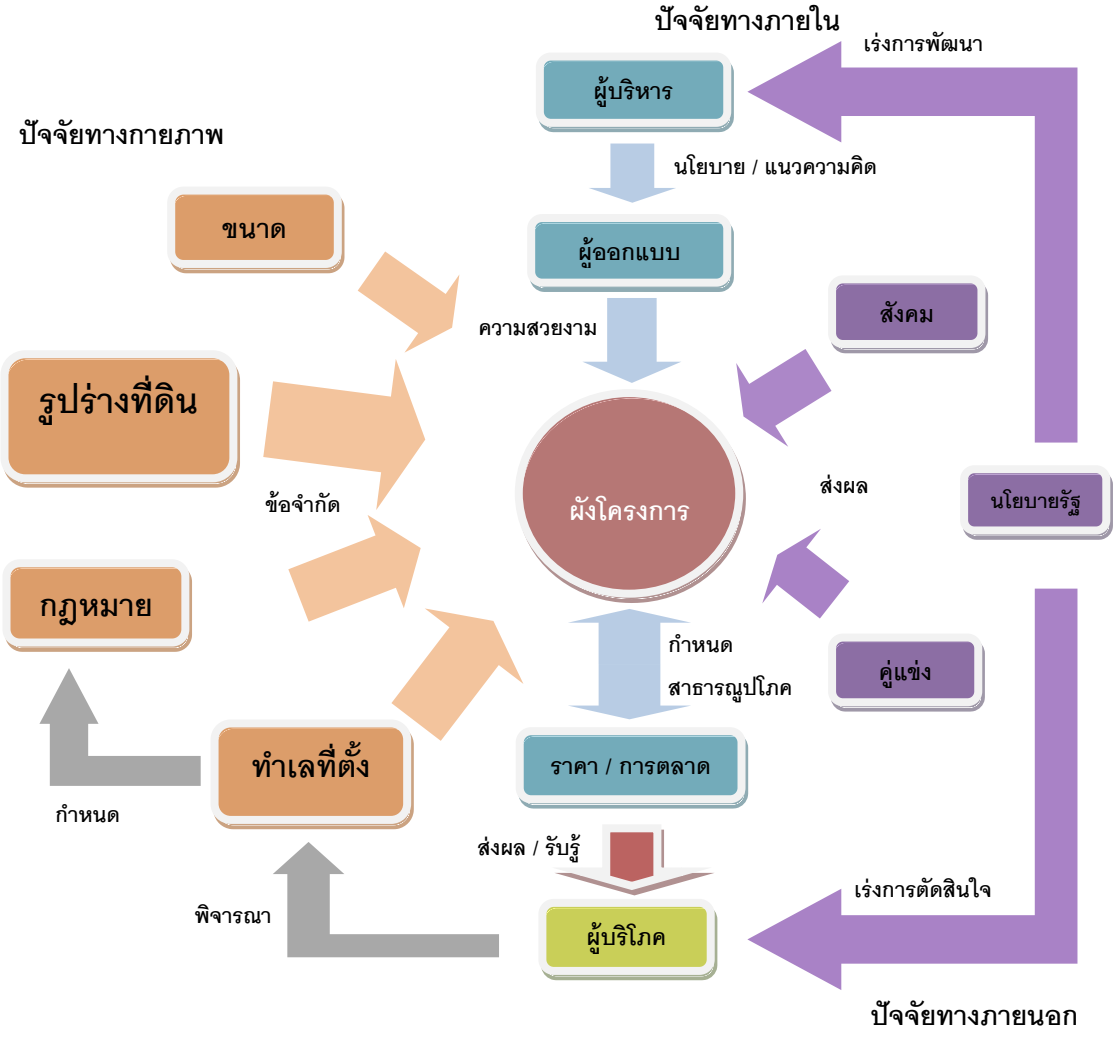
ปัจจัยทางกายภาพ ประกอบด้วย รูปร่างที่ดิน ทำเลที่ตั้ง กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ ขนาดที่ดินเป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นจากที่ตั้งที่ดินที่พัฒนาโครงการโดยตรง มีความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ มากที่สุด

ปัจจัยภายใน ประกอบด้วย ปัจจัยผู้บริหาร ซึ่งเกี่ยวของกับนโยบายของบริษัทปัจจัยผู้ออกแบบที่มี ความเกี่ยวข้องกับแนวความคิดในการออกแบบโดยตรง และสุดท้ายคือปัจจัยด้านราคาที่ส่งผลต่อระดับสาธารณูปโภคภายในโครงการและกลุ่มลูกค้าของโครงการ

ปัจจัยภายนอก ประกอบด้วย คู่แข่ง สังคม และนโยบายของรัฐ เป็นสิ่งที่ส่งผลต่อโครงการ ทางอ้อมเป็นปัจจัยที่ช่วยเร่งการตัดสินใจ

ดังนั้นสามารถสรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 6.1 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยของผู้ประกอบการในด้านต่างๆ ที่ส่งผลต่อผังโครงการ



จากผลการศึกษาจะเห็นว่าปัจจัยของผู้ประกอบการที่มีผลต่อการออกแบบวางผังโครงการจะเป็นปัจจัยทางกายภาพส่วนใหญ่โดยเฉพาะปัจจัยด้านที่มีความเกี่ยวข้องกับที่ดินที่พัฒนาโครงการซึ่งตรงกับงานวิจัยชิ้นหนึ่งได้กล่าวความสัมพันธ์ของตัวแปรกับราคาที่ดินว่าตัวแปรด้านมิติของแปลงที่ดินหมายถึง พื้นที่และรูปร่างของแปลงที่ดิน (Area and Shape) ซึ่งปกติได้แก่ ขนาด (Size) ความลึก (Depth) หน้ากว้าง (Frontage) และรูปร่าง (Shape) ของแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นตัวกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดินแปลงนั้นๆ แปลงที่ดินที่มีขนาดความลึกและความกว่างไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ที่ดินและอาคาร หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นย่อมใช้ประโยชน์ได้จำกัด แปลงที่ดินที่มีรูปร่างไม่ปกติ ย่อมใช้ประโยชน์ได้น้อยกว่าหรือสิ้นเปลื้องค่าใช้จ่ายในการพัฒนากว่าแปลงที่ดินที่มีรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าตามปกติ หน้ากว้างของแปลงที่ดินที่ติดถนน (Frontage) จะมีความสำคัญมากต่อการใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรม แต่มีความสำคัญลดลงในกรณีการใช้ที่ดินเพื่ออาศัยและลดความสำคัญลงไปอีกในกรณีการใช้ที่ดินอุตสาหกรรม[3]

ผลการวิจัยข้างต้นจึงสอดคล้องกับแนวความคิดของผู้บริหาร บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) [4] ที่ให้ความสำคัญกับรูปร่างที่ดินและทำเลที่ดินที่ติดถนนในการพัฒนาโครงการเป็นอันดับแรก และ หากโครงการที่ติดถนน และไม่มีคลองมาขวางบริเวณด้านหน้าโครงการสามารถพัฒนาเชิงพาณิชย์ได้ หากที่ดินมีหน้ากว้างติดถนนใหญ่ก็จะทำการกันที่ดินไว้ตั้งแต่ต้น แต่ปัจจุบันหาที่ดินติดถนนใหญ่ได้ยากทำให้โครงการมีลักษณะหน้าแคบลงกว่าในอดีต ดังที่จะเห็นได้ตั้งแต่ในอดีตของโครงการยุคแรกที่วางผังเป็นอาคารพาณิชย์ เปลี่ยนมาเป็นตลาด และเป็น Community mall ในที่สุด นอกจากนี้สามารถวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการวางผังโครงการในแต่ละช่วงเวลาได้ดังนี้

ผังโครงการช่วงที่ 1 ทะเลสาบ มีปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดลักษณะดังกล่าวคือ นโยบายของผู้บริหารสมัยนั้นที่ต้องการสร้างสังคมภายในโครงการ ขุดทะเลสาบเพื่อถมที่และลดต้นทุนของโครงการทำให้เพิ่มมูลค่าของแปลงที่ดินภายในโครงการได้ทางหนึ่ง

ผังโครงการช่วงที่ 2 เน้นจำนวนแปลงขาย มีปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดลักษณะดังกล่าวคือ นโยบายของผู้บริหารสมัยนั้นที่ต้องการเน้นจำนวนแปลงขาย (Efficiency) ของโครงการพื้นที่โครงการและภาวะเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ขาขึ้น ที่ดินมีขนาดจำกัดในโครงการสัมมากร รังสิต คลอง 2

---

[3] รศ.ดร วรรณศิลป์ พีรพันธ์ และ ผศ.ดร.นพนันท์ ตาปนานนท์. 2539. **รายงานการวิจัยเรื่องความสัมพันธ์ของตัวแปรกับราคาที่ดิน**. กรุงเทพฯ : สถาบันดำรงราชานุภาพ สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย.

[4] บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 6.2 แสดงวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการวางผังโครงการในแต่ละช่วง

ปัจจัย	ช่วงที่ 1 ทะเลสาบ	ช่วงที่ 2 จำนวนแปลงขาย	ช่วงที่ 3 สวนสาธารณะขนาดใหญ่	ช่วงที่ 4 สาธารณูปโภคตามกฎหมาย	ช่วงที่ 5 ปรับภาพลักษณ์
ปี	2515 - 2534	2535 - 2538	2539 - 2542	2543 - 2549	2550 - **ปัจจุบัน**
โครงการ	บางกะปิ / มีนบุรี 1	นิมิตใหม่ / รังสิต คลอง 2	รังสิต คลอง 7	มีนบุรี 2 / นครอินทร์ ราชพฤกษ์	รามคำแหง / Aqua / Flora
กฎหมาย	1.ขนาดแปลงขั้นต่ำ/ ขนาดโครงการ 2.จะขยายโครงการต้องขออนุญาต 3.กันที่โรงเรียนอนุบาล / มัธยม 4.บ่อบำบัด	1.ขนาดแปลงขั้นต่ำ / ขนาดโครงการ 2.สวนสาธารณะอยู่ศูนย์กลาง 3.ขนาดถนน 4.บ่อบำบัด	1.ขนาดสวนสาธารณะ ห้ามแบ่งแปลงย่อย ยกเว้นมีขนาดเกิน 3 ไร่ 2.ขนาดรายละเอียดถนนภายใน 3.ขนาดถนน	1.ขนาดสวนสาธารณะห้ามแบ่งแปลงย่อย ยกเว้นมีขนาดเกิน 1 ไร่ 2.กำหนดที่ตั้งนิติบุคคล / บ่อบำบัด 3.โครงการขนาดใหญ่ต้องทำ EIA	1.ขนาดสวนสาธารณะห้ามแบ่งแปลงย่อย ยกเว้นมีขนาดเกิน 1 ไร่ / ไม้ยืนต้น 2.กำหนดที่ตั้งนิติบุคคล / บ่อบำบัด 3.โครงการขนาดใหญ่ต้องทำ EIA
การตลาด	1.ขายราคาถูกแข่งกับการเคหะฯ 2.คู่แข่งมีไม่กี่ราย 3.ตั้งราคามาจากต้นทุนโครงการ 4.มีฮวงจุ้ยเกี่ยวข้องช่วงหลัง 5 ไม่เน้นสโมสร / ซุ้มประตู / ป้าย 6.มีอาคารหลายประเภทในโครงการ	1.เน้นปริมาณแปลงขาย 2.ผสมบ้านเดี่ยวและทาวเฮ้าส์ในโครงการเดียว 3.ซุ้มประตู ป้าย พัฒนาขึ้น	1.มีสวนหย่อม 2.มีสวนน้ำ 3.แบ่งเฟส ควบคุมต้นทุน 4.ผู้ออกแบบภายนอก	1.มีสวนหย่อมหลังบ้าน 2.ซุ้มประตู / ป้ายโครงการ. 3.ผู้ออกแบบภายนอก 4.คู่แข่งมากขึ้น 5.มีการวิจัยตลาดมากขึ้น	1.ระบบไฟฟ้าใต้ดิน / IPPV 2.ซุ้มประตู / ป้ายโครงการ 3.สวนสาธารณะ / สวนหย่อม 4.แปลงที่ดินขนาดใหญ่ขึ้น 5.บ้านแบบใหม่ (modern) 6.สโมสรมีขนาดไม่ใหญ่มาก
แนวคิดผู้บริหาร	1.สร้างสังคมภายในโครงการ 2.ขุดทะเลสาบ/พื้นที่ส่วนกลางสูง 3.ไม่เน้นสโมสร ซุ้มโครงการ 4.บ้านสั่งสร้าง	1.เน้นแปลงขาย 2.สร้างสังคมภายในโครงการ 3.บ้านสั่งสร้าง	1.เน้นสวนภายในโครงการ 2.ให้ความสำคัญกับประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่มากกว่ารูปทรงภายนอก 3.บ้านสั่งสร้าง + สร้างก่อนขาย	1.กันที่เพื่อทำ Community mall 2.หารายได้จากการเช่า 3.บ้านสั่งสร้าง + สร้างก่อนขาย 4.ผสานสวนเข้ากับตัวบ้าน	1.โครงการต้องมีการออกแบบ 2.ปรับภาพลักษณ์ให้ทันสมัยขึ้น 3.บ้านสร้างก่อนขาย
ทำเลที่ตั้ง	1.ที่ดินอยู่นอกเมือง / ที่ราคาถูก 2.ที่ดินติดถนนใหญ่ 3.ทำบ่อบาดาลและประปาถังสูง	1.ที่ดินอยู่นอกเมือง 2.ขนาดที่ดินจำกัด (รังสิตคลอง2) 3.ทำบ่อบาดาลและประปาถังสูง	1.ที่ดินอยู่นอกเมือง 2.ทำบ่อบาดาลและประปาถังสูง	1.เปิดทำเลใหม่ตามแนวถนนตัดใหม่ 2.ทางเข้าออก 2 ทาง (ราชพฤกษ์) 3.คันดินกันน้ำ (มีนบุรี 2)	1.ที่ดินเข้าไปลึกขึ้น 2.ที่ดินราคาแพง 3.หน้าที่ดินแคบลง
ผู้ออกแบบ	1.ภายใน 2.แบ่งแปลงให้มากที่สุด 3.สร้างสังคมภายใน 4.กันที่ดินบางส่วนเพื่อรอการพัฒนา	1.ภายใน 2.แบ่งแปลงให้มากที่สุด	1.ภายนอก 2.แบ่งเฟส ควบคุมต้นทุน 3.สวนน้ำขนาดใหญ่ /สวนน้ำหลังบ้าน	1.ภายนอก 2.มีการออกแบบเพิ่มขึ้น 3.บ้านวางแนวเหนือ – ใต้	1.ภายนอก 2.ขยายการออกแบบเพิ่มขึ้น 3.บ้านวางแนวเหนือ – ใต้ 4.ไม่เน้นจำนวนแปลงขาย
เศรษฐกิจ	เริ่มธุรกิจจัดสรร / สงคราม	ขยายตัวสุด / เกร็งกำไรอสังหาริมทรัพย์	ชะลอตัว /วิกฤติเศรษฐกิจต้มยำกุ้ง	เศรษฐกิจฟื้นตัว	วิกฤติการณ์ทางการเมือง

ผังโครงการช่วงที่ 3 สวนสาธารณะขนาดใหญ่ มีปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดลักษณะดังกล่าวคือ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ.2535 ที่รายละเอียดมากขึ้นห้ามแบ่งขนาดสวนออกเป็นหลาย แห่งยกเว้นมีขนาดเกิน 3 ไร่ เป็นช่วงก่อนวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจปี พ.ศ.2540

ผังโครงการช่วงที่ 4 สาธารณูปโภคตามกฎหมาย มีปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดลักษณะดังกล่าวคือ การออกพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีการกำหนดให้กันพื้นที่เพื่อเป็นที่ตั้งนิติบุคคล รวมถึงห้ามแบ่งขนาดสวนออกเป็นหลายแห่งยกเว้นมีขนาดเกิน 1 ไร่

ผังโครงการช่วงที่ 5 ปรับภาพลักษณ์ มีปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดลักษณะดังกล่าวคือ การตลาด โครงการต้องมีการแข่งขัน มีการปรับตัวเพื่อแข่งกับคู่แข่งที่มีเยอะขึ้น ผู้บริโภคมีเยอะขึ้น มีการปรับโครงการให้ทันสมัย เน้นการออกแบบมากขึ้น ตั้งแต่ระบบไฟฟ้าใต้ดิน(ในบางโครงการ) แบบบ้านรุ่นใหม่ ซุ้มประตู ป้ายโครงการ เป็นสร้างภาพลักษณ์ใหม่ให้กับบริษัทและโครงการ

6.2 วิเคราะห์ประเภทของสาธารณูปโภคภายในโครงการ

นอกจากผลการศึกษาที่ได้สรุปในหัวข้อ 6.1 แล้วผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์เพิ่มเติมถึงรูปแบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการโดยสามารถแบ่งประเภทของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ได้ 3 ประเภทดังนี้

6.2.1 สาธารณูปโภคที่มีในอดีตถึงปัจจุบัน

ส่วนใหญ่เป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ผู้ประกอบการจัดสร้างขึ้นตามที่กฎหมายกำหนด แต่มีบางประเภทที่ทางโครงการได้จัดเพิ่มเติม นี้คือได้แก่ ดังนี้

1) สาธารณูปโภคตามกฎหมายกำหนด

1.ถนน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จัดสร้างตามที่ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินกำหนด ถนนภายในโครงการหมู่บ้านสัมมากรของบริษัท สัมมากร จำกัด มหาชน) ส่วนใหญ่มีขนาดตามกฎหมายกำหนดเนื่องจากเป็นสาธารณูปโภคมาตรฐานที่ทุกโครงการ ต้องมี ซึ่งทางบริษัทได้มีการรออกแบบ ไว้เป็นมาตรฐาน พร้อมใช้งานได้ทันที หรือนำไปดัดแปลงอีกนิดในบางโครงการ โดยใช้ขนาดส่วนใหญ่ของถนนหลัก ถนนรองและ ถนนย่อย ขนาดความกว้างของเขตทางที่ 16 เมตร,12 เมตร และ 9 เมตร ตามลำดับ ซึ่งขนาดน้อยที่สุดก็ยังมีความกว้างมากกว่าที่กฎหมายกำหนด เล็กน้อย (ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินกำหนดความกว้าง 8 เมตร

2.ระบบไฟฟ้า บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จัดให้ทุกโครงการให้มีระบบไฟฟ้าตามกฎหมายกำหนดโดยรับไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง

3.ระบบประปา บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)จัดสร้างตามกฎหมายกำหนด จัดสร้างตามกฎหมายกำหนดโดยส่วนใหญ่ของโครงการรับน้ำประปามาจากการประปานครหลวง หากอยู่นอกเขตส่งน้ำก็จะจัดสร้างบ่อบาดาลหรือระบบประปาถังสูงเพื่อใช้และเพิ่มแรงดันน้ำภายในโครงการ

4.ระบบระบายน้ำ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)จัดสร้างตามกฎหมายกำหนด ในบางโครงการยังมีการสร้างบ่อหน่วงน้ำหรือคลองระบายน้ำเพิ่มขึ้นอีกด้วย

5.ระบบบำบัดน้ำเสีย บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)จัดสร้างตามกฎหมายตามกฎหมายกำหนด ซึ่งมีทั้งแบบระบบบำบัดน้ำเสียรวม และแบบระบบบำบัดน้ำเสียแยกในบ้านแต่ละหลัง

6.ระบบโทรศัพท์ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จัดสร้างให้มีภายในโครงการทุกโครงการตามที่กฎหมายจัดสรรที่ดินกำหนด

7. โรงเรียนอนุบาล บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) มีการกันแปลงที่ดินในผังจัดสรรที่ดินของโครงการและเว้นที่ไว้ในโครงการตามที่กฎหมายจัดสรรที่ดินกำหนด

2) สาธารณูปโภคจัดให้มีนอกเหนือกฎหมาย

1.สโมสรโครงการ ผู้ประกอบการจัดสร้างขึ้นเพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้แก่โครงการอีกทั้งเป็นจุดขายให้แก่โครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้านที่อาศัยภายในโครงการ ในการออกกำลังกาย บริเวณอาคารดังกล่าวโดยใช้สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย (Fitness) แต่ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ไม่ได้เน้นในส่วนนี้เหมือนผู้ประกอบการรายอื่นๆ เนื่องจากคำนึงค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จะตกแก่ลูกบ้านในอนาคต จะเห็นได้จากการที่มีสโมสรไม่ใหญ่โตมากเหมือนกับคู่แข่ง และในโครงการ Aqua Divina ซึ่งเป็นโครงการที่มีราคา 6 ล้านบาท ขึ้นไปยังมีการออกแบบสโมสรโครงการขนาดเล็ก เพราะผู้ประกอบการเชื่อว่าลูกบ้านราคาระดับนี้ไม่ค่อยมีเวลาใช้งาน และ มีเพียงเด็ก

2.ป้ายและซุ้มประตูโครงการ เพื่อเป็นป้ายของหมู่บ้านความสะดวกในการสังเกตและเดินทางการเข้าสู่โครงการ แต่ของบริษัทสัมมากร จำกัด (มหาชน) ไม่ได้เน้นในส่วนนี้

เหมือนผู้ประกอบการรายอื่นๆ เนื่องจากคำนึงค่าส่วนกลางที่จะตกแก่ลูกบ้านในอนาคต ในผังยุคแรกของบริษัท (สัมมากร บางกะปิ) ยังเป็นเพียงแค่ต้นไม้ดัดเป็นชื่อโครงการ ไม่ได้มีซุ้มประตูเหมือนที่อื่น

3.ป้อมยามรักษาการณ์ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จัดสร้างขึ้นเพื่อความปลอดภัยของเจ้าของบ้านภายในโครงการ เป็นบริการสาธารณะชนิดหนึ่ง ในช่วงแรกเป็นเพียงป้อมยามเล็กๆ บริเวณหน้าโครงการ แต่ช่วงหลังมีการออกแบบให้สวยงามขึ้น หรือเป็นส่วนหนึ่งของซุ้มประตูโครงการ บริเวณเกาะกลางถนนทางเข้าด้านหน้าของโครงการเพื่อความสะดวกในการแลกบัตรรถยนต์ที่เข้าออกโครงการ

6.2.2 สาธารณูปโภคที่บังคับในอดีต

เป็นสาธารณูปโภคที่มีข้อกำหนดบังคับแต่ปัจจุบันเมื่อความเจริญเข้าถึงตัวโครงการสาธารณูปโภคเหล่านี้จึงได้ยกเลิกไปและได้จัดทำเป็นอย่างอื่น โดยสาธารณูปโภคประเภทนี้คือได้แก่

1)บ่อบาดาล ส่วนใหญ่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีที่ตั้งยู่นอกเมืองทำการขุดบ่อบาดาลขึ้นมาแทนระบบน้ำประปาของการประปาที่ยังเข้าไม่ถึงโครงการ เมื่อระบบประปาของการประปานครหลวงเข้าถึงตัวโครงการแล้วจึงทำการยกเลิกบ่อบาดาลดังกล่าวแล้วจัดทำเป็นสวนสาธารณะแทน

2) ระบบประปาถังสูง เช่นเดียวกับบ่อบาดาลส่วนใหญ่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีที่ตั้งยู่นอกเมืองและในโครงการที่มีขนาดใหญ่ ทำให้แรงดันน้ำไม่ถึงทำการขุดบ่อบาดาลและทำถังสูงขึ้นมาแทนระบบน้ำประปาของการประปานครหลวงที่ยังเข้าไม่ถึงโครงการ เมื่อระบบประปาของ ก า ร ประปานครหลวงเข้าถึงตัวโครงการแล้ว จึงทำการยกเลิกระบบประปาถังสูงดังกล่าว แล้วจัดทำเป็นสวนสาธารณะหรือสวนหย่อนแทน หรือหากไม่ได้ทำรื้อถอนก็ใช้ประโยชน์โดยการให้เช่าติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่เพื่อหารายได้เข้าสู่โครงการ (ในโครงการ สัมมากร มีนบุรี 1)

ภาพที่ 6.1 แสดงระบบประปาถังสูงที่มีการรื้อถอนแล้วเปลี่ยนเป็นสวนหย่อม

ภาพที่ 6.2 แสดงระบบประปาถังสูงที่ไม่ใช้งานแล้วมีการใช้ประโยชน์เป็นเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

6.2.3 **สาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการจัดทำเพิ่มเติม**

เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่ผู้ประกอบการจัดสร้างขึ้นมาเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้บริโภคซึ่งเป็นลูกบ้านภายในโครงการนอกเหนือจากที่กฎหมายจัดสรรกำหนด ส่วนใหญ่จะสร้างขึ้นเนื่องจากเหตุผลด้านการตลาดเข้ามาเกี่ยวข้องเพื่อเป็นจุดขายของโครงการทั้งหมด สาธารณูปโภคที่บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จัดให้มีเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากที่ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน นากจากนี้ผู้วิจัยได้รวมรวมประเภทของสาธารณูปโภค ข้อดี ข้อเสียของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้ประกอบการจัดสร้างเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดภายในโครงการจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและตัวแทนฝ่ายได้ดังนี้

ภาพที่ 6.3 แสดงการตัวอย่างสาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการจัดให้มีมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

ตารางที่ 6.3 แสดงข้อดีข้อเสียขององค์ประกอบของบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคในโครงการ

สาธารณูปโภค	ข้อดี	ข้อเสีย
1.ทะเลสาบ	• ขุดดินเพื่อถมที่ภายในโครงการ • เพิ่มมูลค่าแปลงที่ดินรอบทะเลสาบ • สร้างบรรยากาศภายในโครงการ • ใช้เป็นบ่อหน่วงน้ำในตัว • น้ำไม่ท่วมโครงการ	• หากที่ดินราคาแพงจะไม่คุ้มที่จะขุด • ต้นทุนโครงการสูงขึ้น • เสียค่าดูแลรักษาเพิ่ม • เสียพื้นที่ขาย
2.สโมสรโครงการ	• เป็นจุดศูนย์กลางของหมู่บ้าน • เพิ่มมูลค่าและจุดขายให้โครงการ	• ค่าส่วนกลางสูงขึ้น • ค่าออกแบบ • บุคลากรเพื่อบำรุงรักษา
3.ป้ายและซุ้มประตู	• ดึงดูดลูกค้า/แสดงระดับราคาของหมู่บ้าน • สร้างภาพลักษณ์และเพิ่มมูลค่าโครงการ	• ค่าส่วนกลางสูงขึ้น • ต้องกันที่ดินเพิ่มเติม • เสียค่าออกแบบเพิ่ม
4.ที่กลับรถซอยตัน	• ลูกบ้านกลับรถภายในซอยได้สะดวก	• หากเป็นแบบวงเวียนจะทำให้ฮวงจุ้ยไม่ดี
5.ปาดมุมถนน2 เมตร	• เลี้ยวได้ง่าย • สัญจรได้สะดวก	• ขนาดแปลงที่ดินเล็กลง
6.สวนหย่อม	• เพิ่มมูลค่าโครงการ • ใช้พื้นที่เศษเสี้ยวให้เกิดประโยชน์	• เสียค่าบำรุงรักษาเพิ่มมากขึ้น
7.สวนหลังบ้าน	• ลูกบ้านมีพื้นที่สวนหลังบ้านเพิ่มขึ้น • เป็นจุดขายของโครงการ • สร้างภาพลักษณ์และเพิ่มมูลค่าโครงการ	• ต้องระวังความปลอดภัยมากขึ้น • เสียค่าบำรุงรักษา • เสียความเป็นส่วนตัว • ต้องมีการระบายน้ำเพิ่ม

สาธารณูปโภค	ข้อดี	ข้อเสีย
8.สวนน้ำหลังบ้าน (คลองหลังบ้าน)	• ช่วยระบายน้ำในโครงการ • สร้างภาพลักษณ์และเพิ่มมูลค่าโครงการ	• ต้องระวังความปลอดภัย • เสียค่าบำรุงรักษามากขึ้น
9.สวนสาธารณะขนาดเกินร้อยละ 5	• สร้างภาพลักษณ์และเพิ่มมูลค่าโครงการ • เป็นจุดศูนย์กลางของโครงการ • เป็นพื้นที่พักผ่อนออกกำลังกายของลูกบ้าน	• เสียค่าบำรุงรักษาเพิ่มมากขึ้น • เสียพื้นที่ขายโครงการ • เสียค่าออกแบบเพิ่มข้น
10.อาคารสำนักงานหมู่บ้าน	• เป็นพื้นที่ติดต่อโครงการของลูกบ้านในโครงการขนาดใหญ่	• เสียพื้นที่ขาย • เสียงบประมาณเพื่อสร้าง
11.กล้องวงจรปิด (CCTV)	• เพิ่มความปลอดภัยให้ลูกบ้านภายในโครงการ	• ต้นทุนโครงการสูงขึ้น
12.ระบบเสียงตามสาย	• ใช้ในการประชาสัมพันธ์ หรือจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ	• ต้นทุนโครงการสูงขึ้น
13.ระบบไฟฟ้าใต้ดิน	• สร้างภาพลักษณ์และเพิ่มมูลค่าโครงการ • โครงการมีความสวยงาม	• มีต้นทุนโครงการสูง • ดูแลรักษายาก
14.เคเบิ้ลใยแก้ว (FTTH) และ VOIP	• ใช้ Internet ได้ความเร็วสูงมาก • เพิ่มภาพลักษณ์มูลค่าโครงการ	• ต้นทุนโครงการสูงขึ้น • ดูแลรักษายาก
15.ที่จอดรถหน้าโครงการ	• เพิ่มความปลอดภัยของลูกบ้าน • เป็นส่วนตัว	• เสียพื้นที่ขาย
16.Communitymall	• เพิ่มมูลค่าให้โครงการ • เป็นจุดขายของโครงการ • เพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกบ้านเพื่อในการจับจ่ายซื้อของการเข้าสู่โครงการ	• ต้องกันที่ดินด้านหน้าโครงการเพื่อการพัฒนา • เสียเงินลงทุนเพิ่ม • เสียเวลาในการพัฒนาโครงการ

6.2.4 สรุปสาธารณูปโภคที่จำเป็นภายในโครงการจัดสรรที่ดิน

จากการศึกษา สำรวจและวิเคราะห์ทั้งหมด ผู้วิจัยพบว่าสิ่งที่ผู้ประกอบการจัดสร้างขึ้นนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดและเป็นสิ่งที่จำเป็นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นยุคแรกของโครงการจนถึงปัจจุบันได้แก่

1) **สโมสรโครงการ** เป็นสิ่งที่กฎหมายไม่ได้กำหนดทางผู้ประกอบการจัดสร้างขึ้นเพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้แก่โครงการอีกทั้งเป็นจุดขายให้แก่โครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้านที่อาศัยภายในโครงการ ในพบปะสังสรรค์ ออกกำลังกาย ภายในบริเวณอาคารดังกล่าวโดยใช้สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย (Fitness) ทำให้เสมือนเป็นจุดศูนย์กลางของชุมชนภายในโครงการ

2) **ป้อมยามรักษาการณ์** เป็นสาธารณูปโภคที่กฎหมายจัดสรรไม่ได้กำหนดแต่ผู้ประกอบการจัดสร้างเป็นบริการสาธารณะให้แก่ลูกค้าภายในโครงการเพื่อความปลอดภัย ทุกหมู่บ้านต้องมีและสำคัญต่อการดูแลรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้านเป็นอย่างมากจึงเป็นสิ่งที่ขาดไม่ได้

3) **สวนสาธารณะมากกว่าร้อยละ** 5 ถึงแม้ว้ากฎหมายจัดสรรจะมีการกำหนดพื้นที่ของสวนสาธารณะมากกว่าร้อยละ 5 ไว้อย่างชัดเจน แต่ผู้ประกอบการก็ยังวางผังโครงการโดยให้มีขนาดของสวนสาธารณะมากกว่าที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากปัจจัยทางการตลาดเป็นหลัก เพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้แก่โครงการ อีกทั้งเป็นจุดขายให้แก่โครงการได้ดีเพราะลูกบ้านส่วนใหญ่ชอบโครงการที่มีลักษณะร่มรื่นสวยงาม

6.2.5 ปัญหาที่เกิดขึ้น

จากการศึกษาสำรวจและวิเคราะห์ทั้งหมด ผู้วิจัยพบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นจากการวางผังและจัดทำสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่ในอดีตถึงปัจจุบันคือ

1) **การตีความกฎหมายในแต่ละเรื่อง** เช่น

สวนสาธารณะ ในอดีตยังไม่มีการกำหนดให้อยู่บริเวณศูนย์กลางของโครงการผู้ประกอบการบางรายจึงมีการวางผังไว้บริเวณ ท้ายโครงการ ทำให้ลูกบ้านใช้งานไม่สะดวก ต่อมาก็เริ่มมีรูปร่างสวนสาธารณะลักษณะแปลกๆ และแบ่งแปลงย่อยขนาดเล็กหลายแปลงขึ้นมา ทำให้กฎหมายจัดสรรต้องมีการควบคุมต้องมีการระบุขนาดความกว้างของแปลงที่ดินขั้นต่ำจะจัดทำเป็นสวนสาธารณะและเพิ่มข้อกำหนดการห้ามแปลงสวนสาธารณะออกเป็นหลายแปลง

โรงเรียนอนุบาล ช่วงแรกยังไม่ระบุเวลาไว้หากผู้ประกอบการไม่สามารถจัดตั้งได้ผู้ประกอบการจึงอาศัยช่องโหว่ของกฎหมายนำแปลงที่ดินไปเป็นแปลงขาย ภายหลัง กฎหมายจัดสรรเลยมีการกำหนดระยะเวลา 5 ปีในภายหลัง และหากยังสร้างไม่ได้ให้สร้างโรงเรียนประเภทอื่นแทน

และถ้ายังสร้างไม่ได้ให้จัดสร้างเป็นบริการสาธารณะอื่นแทน เพื่อป้องกันผู้ประกอบการ นำเอาแปลงที่ดินดังกล่าวไปเป็นแปลงขาย

2) **กฎหมายขัดแย้งกัน**

กฎหมายจัดสรรที่ดินกับข้อกำหนดส่วนท้องถิ่น เช่นกฎหมายจัดสรรที่ดินไม่ได้กำหนดให้ระบุพื้นที่พักขยะภายในโครงการแต่ ผังโครงการยังมีระบุตำแหน่งและกันพื้นแปลงที่พักขยะไว้ เนื่องจากกฎหมายท้องถิ่นระบุไว้ถึงแม้ว่าจะมีหนังสือรับรองแสดงจัดเก็บขยะจากท้องถิ่นทำให้ที่พักขยะที่ระบุและกันแปลงที่ดินภายในโครงการไว้ไม่ได้ใช้เป็นที่พักขยะในทางปฏิบัติ ทำให้เสียที่ดินโดยเปล่าประโยชน์ ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์และเปรียบเทียบสาธารณูปโภคในมุมมองของราชการและผู้ประกอบการดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 6.4 แสดงองค์ประกอบต่างๆ ในมุมมองของราชการและผู้ประอบการ

องค์ประกอบ	**ราชการ**	**ผู้ประกอบการ**
1.ขนาดแปลง	ขนาดของแปลงที่ดินที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์แต่ละแบบ	• ขนาดของแปลงขึ้นอยู่กับระดับราคา แนวความคิดและทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ • ขนาดแปลงส่วนใหญ่จะใหญ่กว่าที่กฎหมายจัดสรรกำหนด • ขนาดแปลงเล็กที่สุดสร้างเท่าที่กฎหมายกำหนด
2.ที่พักขยะ	หมู่บ้านรวบรวมขยะจากบ้านแต่ละหลังไปไว้ที่พักขยะภายในโครงการ เจ้าหน้าที่มาเก็บจากจุดนี้จุดเดียว	ระบุตำแหน่งและกันพื้นแปลงที่พักขยะในผังจัดสรรโครงการแต่ไม่ได้ใช้เป็นที่พักขยะในทางปฏิบัติเนื่องจาก • เจ้าหน้าที่เขต หรือ อบต.มาเก็บถึงหน้าบ้าน 2 วัน/ครั้ง • ที่ดินแปลงที่ใกล้ที่พักขยะขายได้ยาก • ที่ดินแปลงที่ขายใกล้ที่พักขยะมีมักราคาต่ำกว่าแปลงอื่น • สร้างเป็นสวนหย่อมแทน

ตารางที่ 6.4 (ต่อ) แสดงองค์ประกอบต่างๆ ในมุมมองของราชการและผู้ประอบการ

องค์ประกอบ	ราชการ	ผู้ประกอบการ
3.โรงเรียนอนุบาล	• เป็นศูนย์กลางในการเลี้ยงเด็กภายในโครงการก่อนเข้าชั้นประถมศึกษา • ลดปัญหาการจราจรโดยลดการเดินทางไปส่งลูกหลานภายนอกโครงการ	ระบุและกันพื้นที่ขนาดแปลงตามกฎหมาย • เว้นที่ไว้สร้างตามกฎหมายแต่ไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการ (ให้เช่าที่เพื่อทำโรงเรียน) • หากสร้างไม่ได้จะสร้างเป็นสนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ หรือบริการสาธารณะอย่างอื่นแทน (ตามที่กฎหมายกำหนด)
4.สวนสาธารณะ	เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและออกกำลังกายภายในโครงการ	ส่วนใหญ่ทำมากว่าที่กฎหมายกำหนดเพื่อจุดขายให้กับโครงการ • อยู่บริเวณตรงกลางโครงการแต่มักมีรูปทรงที่เป็นแนวยาวเพิ่มขึ้นเพื่อจะได้คลอบคลุมชุมชนภายใ
5.บ่อหน่วงน้ำ	ชะลออัตราการไหลของน้ำฝนลงสู้ท่อระบายน้ำสาธารณะ	สร้างสระน้ำ บึง หรือทะเลสาบภายในโครงการหรือบริเวณสวนสาธารณะ • ได้ประโยชน์ทั้งบรรยากาศสวนหย่อมความสวยงาม
6.ถนน	ใช้ในการเข้าสู่ภายในโครงการโดยมีขนาดที่แตกต่างกันไปในแต่ละขนาดและแปลงโครงการ	• สร้างตามขนาดพื้นที่ จำนวนแปลงและตามที่กฎหมายจัดสรรกำหนด • ยิ่งขนาดใหญ่ค่าบำรุงรักษาและค่าส่วนกลางมากขึ้น

6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ

ในการออกแบบวางผังโครงการเพื่อกำหนดบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคในโครงการ ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงภาระค่าส่วนกลางที่ใช้เป็นค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภคต่างๆ มีจัดให้แก่ลูกค้าในโครงการที่เป็นผลมาจากการวางผังโครงการและจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ เพราะตอนโครงการยังขายบ้านอยู่ เกือบทุกโครงการมีงบประมาณเพื่อปรับปรุง บำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง สำนักงานขาย สโมสร ซุ้มประตู พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานดูแลสวน ค่าเก็บขยะ และอื่นๆอีกมากมาย เพื่อดึงดูดลูกค้าอยู่เสมอ หลังจากโครงการขายหมดแล้วมักทำให้หลายโครงการมักมีรายได้ไม่พอเนื่องจากไม่มีบริษัทพัฒนาโครงการมาสนับสนุนแล้ว ผลที่ตามมาก็คือค่าส่วนกลางของลูกบ้านที่ต้องแบกรับภาระเพิ่มมากขึ้น

ดังนั้นผู้ประกอบการที่มีพื้นที่โครงการติดถนนใหญ่อาจพิจารณากันพื้นที่บางส่วนของโครงการไว้ให้เช่าด้านหน้า มากกว่าการสร้างเป็นซุ้มประตูที่ใหญ่โต และต้องเสียค่าบำรุงดูแลรักษามหาศาล เช่นเดียวกับการกันที่ดินริมถนนไว้สำหรับเช่าและสร้าง Community mall ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นการหารายได้จากการเช่าเข้าสู่โครงการในอนาคตได้หลังโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านที่จัดตั้งได้แล้ว

ส่วนในด้านกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการควรจัดสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อคุณภาพชีวิตของลูกบ้านตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ และจัดสร้างตามที่ได้กำหนดไว้ผังจัดสรร และผู้ประกอบควรตระหนักว่า บ้านหรือที่อยู่อาศัยในชีวิตหนึ่งของคนไม่ได้ซื้อกันบ่อยๆ ในระยะยาวเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีในระยะยาว

6.3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้วางผัง

ผู้ออกแบบวางผังโครงการควรวางผังทิศทางบ้านโดยคำนึงถึงทิศทางของแสงแดดและลมนอกจากออกแบบเพื่อจำนวนแปลงขายเพียงอย่างเดียว ซึ่งบ้านในโครงการควรหันในทิศเหนือ – ใต้หากเลี่ยงไม่ได้ บ้านที่อยู่ทิศดังกล่าวควรมีแผงบังแดด (Shade & Fin) หรือผู้วางผังอาจจะออกแบบผังโดยใช้ต้นไม้เป็นตัวบังแดดในทิศทางที่รับแสงโดยตรงเช่น ทิศตะวันตก

ที่พักขยะภายในบริเวณโครงการ ควรอยู่มุมไม่ติดแปลงที่ดิน ผู้ออกแบบวางผังควรหาวิธีป้องกันมุมมองด้านลบและกลิ่นที่เกิดขึ้น เข้าสู่แปลงที่ดินบริเวณรอบๆ โดยอาจใช้สวนหรือผนังเขียว (Green wall) มาบังในบริเวณดังกล่าว นอกจากนี้ควรออกแบบที่พักขยะให้มีที่ปิดมิดชิดมีหลังคาคลุม

เพื่อป้องกันเชื้อโรคแพร่กระจาย รวมถึงการแบ่งให้มีห้องสำหรับขยะประเภทต่างๆเพื่อการคัดแยกขยะสำหรับนำกลับไปใช้ใหม่ (Recycle) ไปในตัว

ภาพที่ 6.4 แสดงการใช้ผนังเขียว (Greenwall) บังบริเวณที่พักขยะภายในโครงการ

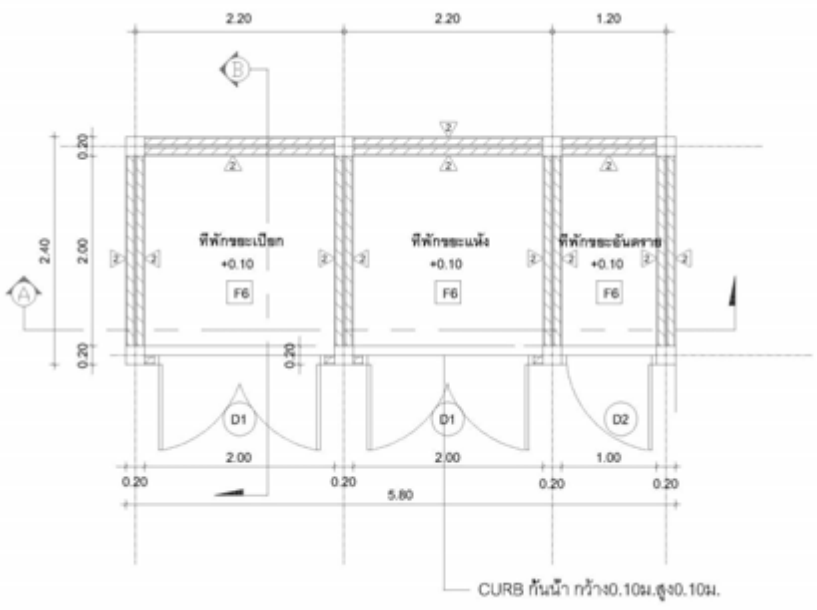
6.3.3 ข้อเสนอแนะสำหรับราชการ

ทางราชการซึ่งเป็นผู้ออกกฎหมายควรรับฟังความคิดเห็นและข้อเท็จจริงที่เป็นผลมาจากกำหนดข้อบังคับในการจัดสรรที่ดินต่างๆ เนื่องจากกฎหมายข้อกำหนดที่ออกมาทุกข้อนั้นส่งผลต่อต้นทุนของโครงการที่เพิ่มสูงขึ้นในมุมของผู้ประกอบการและราคาของผู้ซื้อเป็นลำดับต่อไป

เพิ่มข้อกำหนด เสนอให้การก่อสร้างบ่อหน่วงน้ำภายในโครงการ นอกจากเกิดประโยชน์ด้านทัศนียภาพที่สวยงามภายในโครงการแล้วเนื่องจากช่วยชะลอน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมโครงการทางหนึ่ง ซึ่งการหน่วงน้ำในปัจจุบันทำได้ทั้งการหน่วงน้ำทางท่อระบายน้ำใต้ดินและหน่วงน้ำภายนอก แต่การหน่วงน้ำที่ดีต้องมีการบริหารจัดการที่ดีประกอบด้วย ซึ่งผู้ประกอบการสามารถประยุกต์บ่อหน่วงน้ำบางส่วนผสมผสานเข้ากับสวนสาธารณะหรือสวนหย่อม ซึ่งเป็นภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape) ภายในโครงการ โดยสามารถออกแบบให้เป็นลำธาร หรือ น้ำไหลภายในโครงการ ได้

ภาพที่ 6.5 แสดงตัวอย่างการผสมผสานบ่อหน่วงน้ำเข้ากับสวนสาธารณะภายโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ปรับปรุงข้อกำหนด ที่พักขยะ เป็นสิ่งที่ทำให้โครงการขายได้ยากขึ้น แปลงที่ดินที่อยู่ใกล้ที่พักขยะราคาตกและขายได้ยาก มีกันแปลงที่ดินไว้เพื่อเป็นที่พักขยะตามกฎหมายท้องถิ่น แต่ ไม่มีการใช้จริงในทางปฏิบัติ เนื่องจากมีรถเก็บขยะของ อบต.การมาเก็บถึงหน้าบ้านภายในหมู่บ้าน ทุกๆ 2 วัน หากมีการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายในส่วนนี้ควรดูท้องถิ่นในแต่ละพื้นที่ว่ามีการจัดเก็บอย่างไร มีปัญหาด้านการตีความหรือทับซ้อนของกฎหมายจัดสรร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและกฎหมายท้องถิ่นหรือไม่ มีการขัดแย้งตามความเป็นจริงในทางปฏิบัติหรือไม่ โดยดูตามความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ประกอบ หรือไม่ก็สร้างอาคารพักขยะแบบแยกขยะเป็นที่พักขยะแทนเพื่อช่วยด้านการนำกลับไปใช้ใหม่ (Recycle) โดยทำการแยกประเภทของขยะแต่ละประเภทเบื้องต้นก่อนรถเก็บขยะส่วนท้องถิ่นจะการจัดเก็บในบริเวณดังกล่าว ซึ่งการแยกประเภทเบื้องต้นก็สามารถนำรายได้จากการขายขยะที่นำไปใช้ใหม่ได้ มาเป็นรายได้เข้าสู่โครงการและนิติบุคคลหมู่บ้านได้อีกทางหนึ่งอีกด้วย



ภาพที่ 6.6 แสดงตัวอย่างผังอาคารพักขยะแบบแยกประเภทขยะ

6.3.4 **ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป**

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการบ้านเดี่ยว ซึ่งที่ผ่านได้มีผู้ศึกษาเรื่อง พัฒนาการของบ้านเดี่ยว ไปแล้วดังนั้นควรทำการศึกษาเพิ่มเติมในส่วนของ “พัฒนาการของกฎหมายจัดสรร” จะทำให้เข้าใจเจตนารมณ์ของราชการในออกกฎหมายบังคับการจัดสรรที่ดินทำให้เรื่องพัฒนาการของการวางผังครบทุกด้าน หรือ “ปัจจัยที่ของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัย” เพื่อที่จะได้เห็นปัจจัยของผู้ประกอบในลักษณะแนวสูงอีกด้าน ที่มีกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอาคารชุดกำกับในการออกแบบโครงการและยังไม่มีผู้ที่ศึกษา ซึ่งหากผู้ที่สนใจทำการศึกษาทั้ง 2 เรื่องนี้จะทำให้เห็นถึงพัฒนาการของที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในอดีตถึงปัจจุบันได้ครบทุกด้าน

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา. กรรมการผู้จัดการ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 30 มกราคม 2556.

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2544. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 119. ตอนพิเศษ 36 ง. (2 พฤษภาคม 2549)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 109. ตอนที่ 89. (19 สิงหาคม 2535)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่124. ตอนพิเศษ 21 ง. (23 กุมภาพันธ์ 2550)

ขันติ สุธรรมมะ. ฝ่ายก่อสร้าง โครงการสัมมากร รังสิตคลอง 2 บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 19 มีนาคม 2556.

ไข่มุก พราหมณีย์. ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 12 มกราคม 2556.

ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต. การจัดสรรที่ดิน [ออนไลน์]. 2552. แหล่งที่มา : http://www.thaicontractors.com/content/cmenu/8/34/89.html [9 กันยายน 2555]

ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต. สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน. [ออนไลน์]. 2552. แหล่งที่มา : http://www.thaicontractors.com/content/cmenu/5/34/89.html [13 กันยายน 2555]

นฤมล สกุลสอน. 2552. ผลของการวางผังและออกแบบโครงการบ้านจัดสรรที่มีต่อผู้อยู่อาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านสวนริมคลองบางมดและโครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพกรีฑา. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

นิสิตคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กฎหมายอ่านง่าย. [ออนไลน์]. 2543. แหล่งที่มา : http://winyou.asia/easy-law/easy-law71.htm [20 ตุลาคม 2555]

ธนกฤติ อานทอง. หัวหน้างานบริการ โครงการหมู่บ้านสัมมากร ราชพฤกษ์ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 18 มีนาคม 2556.

ธวัชชัย ศรีชัยกูล. ผู้จัดการโครงการหมู่บ้านสัมมากร รังสิต คลอง 2 และ รังสิต คลอง 7 บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 19 มีนาคม 2556

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). ข้อมูลทั่วไป. [ออนไลน์]. 2555. แหล่งที่มา : http://www.sammakorn.co.th/index.php [9 ตุลาคม 2555]

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). รายงานประจำปี 2554. [ออนไลน์]. 2555. แหล่งที่มา : http://samco.listedcompany.com/misc/ar/20120319-SAMCO-AR2011-01.pdf

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). Recommended Project. [ออนไลน์]. 2555. แหล่งที่มา : http://www.sammakorn.co.th/projectShow.php [9 ตุลาคม 2555]

บุษบง ชัยเจริญวัฒะ, หลักการและกลยุทธ์การจัดการชุมชน. [ออนไลน์]. 2548. แหล่งที่มา : http://vclass.mgt.psu.ac.th/~busabong/Teaching/465-231/Doc/infrastucture.doc [7 ตุลาคม 2555]

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 118. ตอนพิเศษ 61 ง. (29 มิถุนายน 2544)

ประกาศคณะฉบับที่ 286. ราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ, เล่มที่ 89. ตอนที่ 182 (29 พฤศจิกายน 2515)

ผุสดี ทิพทัส และ มานพ พงศทัต. บ้านในกรุงเทพฯ รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงในรอบ 200 ปี (พ.ศ. 2325 - 2525). กรุงเทพฯ : ฝ่ายวิจัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 117. ตอนที่ 45 ก. (23 พฤษภาคม 2543)

พระราชบัญญัติการผังเมือง. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 123. ตอนที่ 48 ก. (16 พฤษภาคม 2549)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 117. ตอนที่ 42 ก. (15 พฤษภาคม 2543)

พิภพ รอดภัย. บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. กรุงเทพฯ : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, 2529.

แพรวนภา วงศกิตติรักษ์. 2552. พัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล: กรณีศึกษา บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2516 – 2552. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

พจน์ สุขมหา. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ฉบับปรับปรุงใหม่). กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555.

ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล. ปัญหากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน: ศึกษากรณีอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี, 2552.

มณฑา จันทร์สืบ. ผู้จัดการออกแบบและก่อสร้าง บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 12 มกราคม 2556.

วรรณศิลป์ พีรพันธ์ และ นพนันท์ ตาปนานนท์. รายงานการวิจัยเรื่องความสัมพันธ์ของตัวแปรกับราคาที่ดิน. กรุงเทพฯ : สถาบันดำรงราชานุภาพ สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย, 2539

สมาคมสถาปนิกสยาม. “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินอาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550” [ออนไลน์], 2550. แหล่งที่มา : http://www.asa.or.th/?q=node/322 [20 กุมภาพันธ์ 2556]

สรวุฒิ อัครวัชรางกูร. 2552. พัฒนาการรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติระหว่างปี พ.ศ.2516-2549 : กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้ ก เช่า-ซื้อ. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2552.

สรศักดิ์ บับภาวัน. ผู้จัดการโครงการสัมมากร Aqua Divina บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน).สัมภาษณ์, 14 มีนาคม 2556.

สายชล ลังข์อ่อนดี. หัวหน้างานบริการ โครงการหมู่บ้านสัมมากร นิมิตใหม่ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 14 มีนาคม 2556.

เสวก ลิ่วทอง. หัวหน้างานบริการ โครงการหมู่บ้านสัมมากร บางกะปิ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 22 มีนาคม 2556.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. กรุงเทพฯ: บพิธการพิมพ์,2543

สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน. [ออนไลน์]. 2551. แหล่งที่มา : http://www.dol.go.th [24 สิงหาคม 2555]

สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. ซื้อบ้านจัดสรรดีอย่างไร?. [ออนไลน์]. 2551. แหล่งที่มา : http://www.dol.go.th [30 ตุลาคม 2555]

อรุณี บันเทิงสุข. ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 12 มกราคม 2556.

ภาคผนวก

แบบสัมภาษณ์ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล: กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

นายสุทธิ ชูวิจิตร์ รหัส 5473367125 นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตร เคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.ฝ่ายของท่านในบริษัท สัมมากร จำกัด ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันมีความเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร

.....

.....

.....

2.ฝ่ายของท่านมีส่วนต่อการออกแบบวางผังโครงการและมีการเสนอแนะการวางผังโครงการแต่ละโครงการอย่างไรบ้างอย่างไร

.....

.....

.....

3.ฝ่ายของท่านบริหารมีการเสนอแนะการออกแบบวางผังโครงการแต่ละโครงการอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

4.ท่านคิดว่าปัจจัยด้านบ้างที่ส่งผลต่อการออกแบบวางผังโครงการของบริษัท สัมมากร จำกัด

.....

.....

.....

5.โครงการหมู่บ้านของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) มีความเหมือนหรือแตกต่างจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

6.จุดเด่นของโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด (ผัง / บ้าน)

.....

.....

7.ลักษณะผังโครงการในแต่ละยุคของบริษัท สัมมากร จำกัด มีความเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร

.....

.....

.....

9.การลงทุนร่วมในธุรกิจคอมมูนิมอลล์ มีผลต่อการออกแบบวางผังโครงการตั้งแต่ต้นหรือไม่อย่างไร

.....

.....

10.ทำไมโครงการช่วงแรกจึงมีพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่เช่น ทะเลสาบ ถึง 40%

.....

.....

11.ยกตัวอย่างสาธารณูปโภคสาธารณูปการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่หมู่บ้านสัมมากร สร้างให้ลูกบ้านนอกเหนือที่กฎหมายกำหนด

.....

.....

12.ทำไมหมู่บ้านของสัมมากรไม่เน้นชุ้มประตูหรือสโมสรให้ใหญ่โต หรูหราเหมือนโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทอื่น

.....

.....

13.กลุ่มลูกค้าที่มาซื้อโครงการของสัมมากรเป็นกลุ่มไหน และแต่ละโครงการเหมือนหรือต่างกันบ้างไร

.....

.....

14.อะไรเป็นตัวกำหนดว่าใช้บริษัทภายใน (In house) หรือบริษัทภายนอก Outsource ออกแบบวางผังโครงการ

.....

.....

15.อะไรเป็นตัวกำหนดว่าโครงการไหนจะใช้ In house หรือ Outsource ออกแบบวางผังโครงการ

.....

.....

16. บ้านสั่งสร้าง กับ บ้านพร้อมอยู่ ของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) มีข้อดีข้อเสียต่างกันอย่างไรบ้าง

.....

.....

17.ข้อเสนอแนะที่อยากเสนอปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องการออกแบบวางผังโครงการและจัดสรรที่ดิน

.....

.....

18.อื่นๆที่เกี่ยวข้อง

.....

.....

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

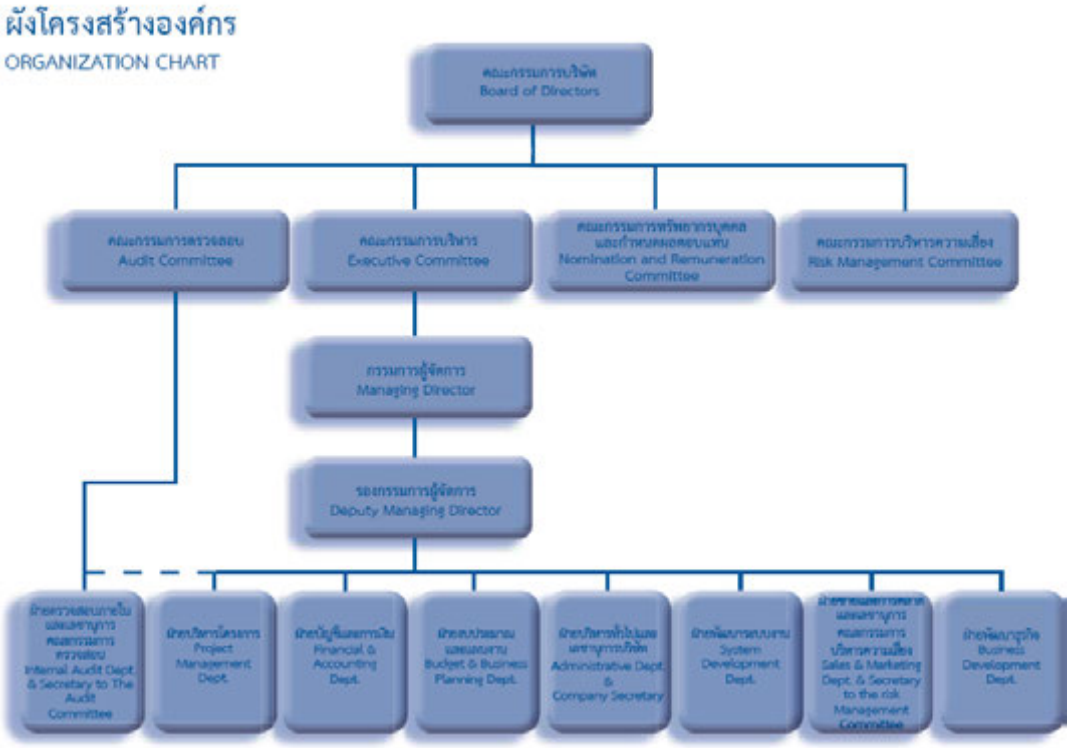
1.ประวัติและความเป็นมาของบริษัท

ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2513 ด้วยทุนจดทะเบียน 8 ล้านบาท โดยสำนักงาน จัดการ ทรัพย์สินส่วนพระองค์ เพื่อประกอบกิจการจัดสรรที่ดิน โดยทำการพัฒนาที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อย พร้อมปลูกสร้างบ้านขายให้แก่ประชาชนที่มีรายได้ตั้งแต่ระดับกลางขึ้นไป เริ่มดำเนินการโครงการ แรกในปี พ.ศ. 2516 บริษัทฯ จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ทะเบียนเลขที่ : บมจ. 290 เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2537 โดยเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร พร้อมทั้งการให้บริการบำรุงรักษาโครงการภายหลังการขาย ภายใต้สัญลักษณ์ **"บ้านสัมมากร"** ตลอดระยะเวลาที่ยาวนานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ยึดมั่นในปรัชญาดำเนินงานว่า **"เราไม่เพียงสร้างบ้านเท่านั้น แต่เราสร้างสังคม"**

นับจากโครงการแรกจวบจนปัจจุบันเป็นระยะเวลากว่า 40 ปี บริษัทฯ มีการเพิ่มจากทุนจดทะเบียนจาก 530 ล้านบาท เป็น 650 ล้านบาท จำนวน 650 ล้านหุ้น มีการเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจาก 450 ล้านบาท เป็น 589 ล้านบาท (ทางบริษัทฯ ได้ออกหุ้น สามัญเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 25 มค. 56)

2.โครงสร้างบริษัทและลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาพ 1.1 แสดงสรุปคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย



3.การประกอบธุรกิจ

3.1นโยบายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯมีนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะบ้านจัดสรรเป็นหลัก โดยมีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่ คือ ผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่มีความสามารถซื้อบ้าน และที่ดินในระดับราคา 2 - 8 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับทำเล สถานที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของโครงการเป็นสำคัญ แต่ละโครงการมีแบบบ้านให้ลูกค้าเลือกประมาณ 4 - 5 แบบ โดยบริษัทฯจะสร้างบ้านตามความต้องการของลูกค้า มีทั้งบ้านที่สร้างตามการจอง บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมโอน เพื่อให้ลูกค้าได้เลือกสรรตามความเหมาะสมและตามความต้องการ บ้านแต่ละหลังใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 6 - 8 เดือน

บริษัทฯมีนโยบายสร้างบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล เช่น จังหวัดนนทบุรีและปทุมธานี ในทำเลที่ดีมีศักยภาพ สาธารณูปโภคพร้อมการคมนาคมสะดวก เพื่อตอบสนองความต้องการบ้านอยู่อาศัยของผู้บริโภคที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในปี 2554 จะมีการพัฒนา โครงการใหม่และขยายโครงการเดิม เพื่อให้กิจการของบริษัทฯมีการเจริญเติบโตต่อเนื่องอย่างมีคุณภาพ รวมทั้งได้มีการพิจารณาจัดทำโครงการเสริม เพื่อเพิ่มรายได้ประเภทค่าเช่าให้มากขึ้น โดยนำที่ดินด้านหน้าโครงการที่มีความเจริญและชุมชนขยายตัวใหญ่ขึ้นแล้วไปให้บริษัทอื่นเช่า เช่น ทำ Community Mall ซึ่งถือว่าจะเป็นประโยชน์ที่เอื้อต่อชุมชนและยังเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้กับบริษัทฯเพิ่มขึ้นอีกด้วย ด้านคุณภาพและมาตรฐานของบ้าน บริษัทฯถือเป็นเรื่องสำคัญอันดับต้นๆ ที่จะต้องให้ความเอาใจใส่ดูแลเป็นพิเศษ นอกเหนือจากการดูแลสภาพแวดล้อมโครงการและงานบริการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าและผู้อยู่อาศัย เพราะความพึงพอใจของลูกค้าที่ซื้อบ้านและอยู่อาศัยในโครงการ มีส่วนสำคัญอย่างมากในการแนะนำ และชักชวนให้เพื่อนฝูง ญาติมิตรมาเป็นลูกค้าใหม่ของบริษัทฯอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯมีเป้าหมายที่จะพัฒนากิจการของบริษัทให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคง โดยให้ผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งการดูแลช่วยเหลือสังคมและผู้ด้อยโอกาสตามควร จึงได้มีแผนการพัฒนาองค์กร พัฒนาบุคลากรและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยเน้นคุณภาพสินค้าด้วยการเพิ่มประสิทธิภาพการควบคุมและดูแลตรวจสอบกระบวนการผลิต โดยจะผลิตสินค้าที่ตรงตามความต้องการของตลาดและมีต้นทุนที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถแข่งขันกับผู้จัดสรรรายอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทจะมุ่งเน้นการสร้างบ้านจัดสรรเป็นชุมชนขนาดกลางมีจำนวนตั้งแต่ 200 หลังคาเรือนขึ้นไปจนถึง 500 หลังคาเรือน ซึ่งปัจจุบันมีอยู่ 11 โครงการ คือ

1) สัมมากร บางกะปิ
2) สัมมากร มีนบุรี โครงการ 1
3) สัมมากร นิมิตใหม่
4) สัมมากร รังสิต คลอง 2

5) สัมมากร รังสิต คลอง 7

6) สัมมากร มีนบุรี โครงการ 2

7) สัมมากร นครอินทร์

8) สัมมากร ราชพฤกษ์

9) สัมมากร รามคำแหง

10) โครงการ Aqua Divina

11) โครงการ Flora Divina

3.2 นโยบายการตลาด

1) กลยุทธ์ในการแข่งขัน

บริษัทมีเป้าหมายขององค์กร (Corporate Mission) ที่กำหนดไว้เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน คือ “เราไม่เพียงสร้างบ้าน แต่เราสร้างสังคม” อีกทั้งยังเป็นการสร้างรายได้ในระยะยาวให้มีความผันผวนน้อยลง รวมทั้งส่งเสริมทางการขายบ้านจัดสรรของบริษัทอีกทางหนึ่งด้วย
สามารถแบ่งเป็นนโยบาย 4 ประการ ดังนี้

(1) **นโยบายการพัฒนาผลิตภัณฑ์** มุ่งเน้นพัฒนาสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ในเฟสต่อเนื่องของโครงการเดิม ซึ่งบริษัทฯ มีความถนัด ทั้งในส่วนของตลาดและการพัฒนาสินค้า โดยการออกแบบบ้านใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย

(2) **นโยบายด้านการกำหนดราคา** ได้เริ่มกระบวนการการสร้างบ้านก่อนขาย เพื่อสร้างการรับรู้ในสินค้าคุณภาพเมื่อสำเร็จต่อผู้ซื้อ รวมทั้งความมั่นใจทางการตลาดของผู้ซื้อด้วยกอปรกับเป็นการลดปัญหาการก่อสร้างล่าช้าอันเนื่องมาจากการปรับเปลี่ยนแบบหรือวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างบางรายการของลูกค้าแต่ละราย เพื่อกำหนดราคาขายให้เหมาะสมกับต้นทุน

(3) **นโยบายการให้บริการอย่างครบวงจร** บริษัทปลูกฝังและตั้งเป้าหมายให้พนักงานทุกคนเข้าใจว่า “**เราไม่เพียงสร้างบ้าน แต่...เราสร้างสังคม**” บริษัทจึงเริ่มการบริการที่หลากหลายเริ่มตั้งแต่ระหว่างการสร้างบ้าน จนหลังส่งมอบบ้าน ดังนี้

- การบริการเลือกวัสดุ อุปกรณ์ต่างๆและควบคุมคุณภาพของงานก่อสร้างภายในตัวบ้าน
- บริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาบ้าน
- จัดทีมงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์ บริการหลังการขาย เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการรับเรื่องราวจากลูกค้า มีหน้าที่ให้บริการลูกค้าอย่างต่อเนื่องจนครบกำหนดตามสัญญา รวมทั้งการให้ข้อมูลข่าวสารการประชาสัมพันธ์กิจกรรมการตลาดของบริษัทที่มีประสิทธิภาพอีกทางหนึ่งด้วย อันจะส่ง ผลให้แบรนด์ของบริษัทฯ เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่องและยาวนาน

(4) **นโยบายการตอบแทนลูกค้าด้านสังคม** บริษัทมีการดำเนินนโยบายตอบแทนลูกค้าและสังคมโดยจัดกิจกรรมช่วยเหลือสังคม เช่น โครงการพัฒนาชุมชน, โครงการอาหารกลางวันและเสื้อกีฬาสำหรับเยาวชน, การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมภายในโครงการ, โครงการห้องสมุดของเล่น และมีโครงการอาสาช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วม

2) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัท คือ ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ และคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่งต้องการอาศัยอยู่ในกรุงเทพและเขตปริมณฑล มีระดับรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

3)การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

นอกจากการจัดจำหน่ายที่สำนักงานขายและสร้างห้องตัวอย่างให้ลูกค้าดูแล้ว ทางบริษัทยังใช้สื่อประชาสัมพันธ์ในการเข้าถึงลูกค้า เช่น ป้ายโฆษณา, Cut out, Direct Mail, Internet รวมถึงการสื่อสารผ่านลูกค้าเดิมให้ชักชวนเพื่อนฝูง ญาติมิตร มาเป็นลูกค้าของบริษัท

3.3 นโยบายการดำเนินธุรกิจ

มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจำหน่ายอย่างต่อเนื่อง โดยใน ที่ผ่านมายังคงอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดนนทบุรี โดยมีเป้าหมายและนโยบายหลักๆดังนี้

1. มุ่งเน้นพัฒนาสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ในเฟสต่อเนื่องของโครงการเดิม ซึ่งบริษัทฯ มีความถนัด ทั้งในส่วนของตลาดและการพัฒนาสินค้า โดยการออกแบบบ้านใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย

2. พัฒนาปรับปรุงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับการใช้งาน โดยเมื่อบริษัทฯ ได้ดูแลรักษาครบกำหนดตามโครงการและวิธีการจัดสรรแล้ว บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรในทุกโครงการ เพื่อให้เจ้าของได้มีส่วนร่วมกันในการบริหารจัดการชุมชนด้วยตนเองโดยมีสิทธิ์และหน้าที่ตามกฎหมายอันจะนำมาซึ่งความเข้มแข็งของแต่ละชุมชนได้เป็นอย่างดี

3. คุณภาพบ้านที่พร้อมส่งมอบแก่ผู้ซื้อบริษัทฯ จัดทีมตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทจะส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพ พร้อมส่งมอบแก่ผู้ซื้อได้ตามกำหนดเวลา

4. บริษัทได้เริ่มกระบวนการการสร้างบ้านก่อนขาย เพื่อสร้างการรับรู้ในสินค้าคุณภาพเมื่อสำเร็จต่อผู้ซื้อ รวมทั้งความมั่นใจทางการตลาดของผู้ซื้อด้วยกอปรกับเป็นการลดปัญหาการก่อสร้างล่าช้าอันเนื่องมาจากการปรับเปลี่ยนแบบหรือวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างบางรายการของลูกค้าแต่ละรายอีกด้วย

5. จัดทีมงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์ บริการหลังการขาย เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการรับเรื่องราวจากลูกค้าถึงแม้ในกรณีที่โครงการได้ปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อทั้งหมดแล้ว ทีมงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์ดังกล่าวยังคงมีหน้าที่ให้บริการลูกค้าอย่างต่อเนื่องจนครบกำหนดตามสัญญา รวมทั้งการให้ข้อมูลข่าวสารการประชาสัมพันธ์กิจกรรมการตลาดของบริษัทที่มีประสิทธิภาพอีกทางหนึ่งด้วย อันจะส่งผลให้แบรนด์ของบริษัทฯ เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่องและยาวนาน

6. เสริมสร้างพันธมิตรทางการค้า เช่น การรวมกลุ่ม ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการแลกเปลี่ยนนวัตกรรมและแนวทางการพัฒนาโครงการให้ลดความเสี่ยง และเพิ่มอัตราผลกำไร โดยเป็นในรายการที่ไม่เป็นความลับในทางธุรกิจที่จะทำให้มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทได้เป็นสมาชิกของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ที่มีจำนวนสมาชิกผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กว่า 300 บริษัท แนวทางร่วมที่ผ่านมา เช่น การจัดงานแสดงสินค้ามหกรรมบ้านและคอนโด Thailand Exclusive Property Show เป็นต้น

3.4นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทสัมมากร กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมควบคู่กับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ด้วยการใส่ใจดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และให้ความสนับสนุนช่วยเหลือชุมชนและสังคมโดยรวม สอดคล้องกับการปฏิบัติตามหลักคุณธรรมและการแบ่งปัน กระทำสิ่งที่ดีเป็นประโยชน์ต่อสังคมส่วนรวม ตามกำลังความสามารถ โดยผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะเข้าไปมีบทบาทเกี่ยวข้องกับกิจกรรมช่วยเหลือสังคมดังกล่าวด้วยความร่วมมือร่วมใจ และกำหนดให้มีการติดตามการดำเนินงานในกิจกรรมต่างๆ เพื่อสังคมอย่างต่อเนื่อง เพื่อการพัฒนาสังคมให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืน ดังปรัชญาการดำเนินงานของบริษัทคือ “เราไม่เพียงสร้างบ้าน...แต่เราสร้างสังคม”

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ – สกุล นายสุทธิ ชูวิจิตร์

เกิดวันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2529

การศึกษา

ประถมศึกษา	โรงเรียนบางนราวิทยา จ.นราธิวาส
มัธยมศึกษาตอนต้น	โรงเรียนอำมาตย์พานิชนุกูล จ.กระบี่
มัธยมศึกษาตอนปลาย	โรงเรียนอำมาตย์พานิชนุกูล จ.กระบี่
อุดมศึกษา	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

วุฒิการศึกษา

2552 สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม (สถ.บ เกียรตินิยมอันดับที่ 2) จาก มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

2554 เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การทำงาน

2553 - 2554	สถาปนิก ฝ่ายออกแบบ	บริษัท Tandem Architect (2001) จำกัด
2554 - 2556	สถาปนิกอิสระ	Napster Studio