

บทที่ 4

ความเป็นมาของโครงการที่อยู่อาศัย ศาลายา

ประวัติความเป็นมาของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์¹

ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เดิมรวมอยู่กับทรัพย์สินส่วนพระองค์ อยู่ในความดูแลของสำนักงานพระคลังข้างที่ในสังกัดสำนักพระราชวัง ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติที่ว่าด้วยการยกเว้นภาษี-อากร อันเกี่ยว กับ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พ.ศ. 2477 ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2478 ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ได้แบ่งแยกทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ ออกเป็น 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินส่วนพระองค์ซึ่งจะต้องเสีย ภาษี-อากร และ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งได้รับการยกเว้นการเสียภาษี-อากร ดังนั้นการแบ่งแยก ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ออกเป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากทรัพย์สินส่วนพระองค์ และ ทรัพย์สินอื่นๆ ที่อยู่ในความปกครองดูแลของ สำนักพระคลังข้างที่ก็เพื่อประโยชน์ในการยกเว้น การเก็บภาษี-อากรแก่ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และ โดยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ รัฐบาลได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาคณะหนึ่งประกอบด้วย

1. พระยานิติศาสตร์ไพศาล	ประธานกรรมการ
2. พระยาไชยยศสมบัติ	กรรมการ
3. พระพินิจธนากร	กรรมการ
4. หม่อมเจ้าวรรณไวทยากร วรวรรณ	กรรมการ
5. เจ้าพระยาศรีพิพัฒน์	กรรมการ
6. หลวงดำรงอิศรานุวรรต	เลขานุการ

เพื่อพิจารณาแบ่งแยกทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งขณะนั้นอยู่ในความปกครองและดูแลของพระคลังข้างที่ ว่าทรัพย์สินใดเป็น ทรัพย์สินส่วนพระองค์ หรือ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ คณะกรรมการดังกล่าว ได้ประชุมกันพิจารณา และ มีมติวางหลักเกณฑ์ในเรื่องทรัพย์สิน ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไว้ คือ

1. พระมรดกถวายพระมหากษัตริย์โดยให้จัดงานพระศพ
2. สมบัติที่ตกทอดมาจากพระมหากษัตริย์องค์ก่อนๆ

¹ จากเอกสาร “ประวัติสังเขป สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ “ (อัดสำเนา)

- 3.บัญชีพระคลังข้างที่ 2 ปรากฏว่าไม่ได้ตั้งขึ้นโดยเงินส่วนพระองค์
- 4.บัญชีส่วนรวมให้ถือว่า เป็นของพระมหากษัตริย์ นอกจากผู้อื่นพิสูจน์ได้ก็ให้ตกลงกับกระทรวงการคลัง

หลังจากคณะกรรมการฯ ได้มีมติในการวางหลักเกณฑ์การแบ่งแยกทรัพย์สินเป็นที่เรียบร้อยแล้วได้มีประกาศใช้ใน พระราชบัญญัติจัดระเบียบ ทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พ.ศ.2479 เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2480 ใน พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้แยก “ทรัพย์สินส่วนพระองค์”, “ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน” และ “ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์” ออกจากกันโดยเฉพาะ “ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์” ให้อยู่ในความดูแลรักษาของกระทรวงการคลัง โดยปรึกษาคณะกรรมการคณะหนึ่งประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ และ กรรมการอีก 4 นาย ซึ่งจะได้จัดตั้งขึ้นโดยพระราชนุมัติ โดยพระราชบัญญัติฉบับนี้ทางราชการจึงได้จัดตั้งสำนักงานขึ้น ให้ใช้ชื่อว่า “สำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์” โดยออกเป็น พระราชกฤษฎีกาจัดวางระเบียบราชการสำนักงาน และ กรมในกระทรวงการคลัง(ฉบับที่ 5) พ.ศ.2481 ให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีฐานะเทียบเท่ากองขึ้นอยู่กับ กรมคลัง(ปัจจุบัน คือ กรมธนารักษ์) กระทรวงการคลัง โดยมีพระยาอัครราชทรงศิริได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้อำนวยการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์คนแรก เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2481 พระยาอัครราชทรงศิริ ในฐานะผู้แทนกระทรวงการคลัง ได้เป็นผู้รับมอบ หน้าที่ราชการ และการงาน ตลอดจนข้าราชการ ซึ่งโอนมาจากสำนักงานพระคลังข้างที่ ให้กระทรวงการคลังส่วนผู้มอบ คือ พระท่านุธิ์ฉล โดยที่ผู้อำนวยการสำนักงานพระคลังข้างที่เป็น ผู้แทนสำนักพระราชวังรวม ทั้งยิมสถานในส่วนหนึ่งของ สำนักพระคลังข้างที่ ในพระบรมมหาราชวัง เป็นที่ทำการของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ด้วย

ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์(ฉบับที่3) พ.ศ.2491 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2491 ยกฐานะสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ ขึ้นเป็นนิติบุคคล จึงเป็นองค์กรอิสระของรัฐ ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายพิเศษ ไม่ขึ้นกับกระทรวงทบวงกรมใด และไม่เกี่ยวข้องกับงบประมาณแผ่นดิน มีหน้าที่ดูแล และ จัดหาประโยชน์อันเกี่ยวกับ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์” ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็น ประธานกรรมการโดยตำแหน่ง และ กรรมการ อื่นๆ อีกไม่น้อยกว่า 4 คน ซึ่งพระมหากษัตริย์จะได้ทรงแต่งตั้ง และ ในจำนวนนี้ ให้เป็น ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 1 คน มีอำนาจหน้าที่ ตามที่ คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มอบหมายและมีอำนาจลงชื่อเป็นสำคัญ ผูกพันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สำหรับงานในด้านการตรวจ บัญชี และ งบดุลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์นั้น สำนักงานฯ ได้มอบหมายงานให้สำนักงานตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้ตรวจสอบประจำทุกปี ตั้งแต่เริ่มตั้งสำนักงานคณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในปัจจุบันประกอบด้วย

1. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง	ประธานกรรมการ
2. พลตรี พระเจ้าวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าภาณุพันธุ์ ยุคล	กรรมการ
3. นายบุญมา วงศ์สุวรรณ	กรรมการ
4. นายพูนเพิ่ม ไกรฤกษ์	กรรมการ
5. นายเชาว์ ณศีลวันต์	กรรมการ
6. นายสมหมาย ฮุนตระกูล	กรรมการ
7. เรืออากาศโทสุลี มหาสันตะ	กรรมการ
8. นายสุธี สิงห์เสน่ห์	กรรมการ
9. นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา	กรรมการ ผู้อำนวยการ

นโยบายการพัฒนาที่ดินของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในปัจจุบัน²

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีนโยบายที่จะพัฒนาที่ดินของ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่มีอยู่ และมีลักษณะเสื่อมโทรมหรือเป็นชุมชนแออัด รวมทั้งที่ดินที่ขาดการดูแล ปล่อยทิ้งไว้โดยเปล่าประโยชน์ โดยในการพัฒนานั้นจะพยายามให้คนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ได้ได้รับผลในการพัฒนาด้วย ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ด้าน คือ ด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิต และการพัฒนาคุณภาพความมั่นคงในที่อยู่อาศัย โดย จะทำการจัดระเบียบในที่ดิน และที่อยู่อาศัย รวมทั้งจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการพื้นฐานที่จำเป็นและเหมาะสมให้มีอยู่ในพื้นที่ ทั้งนี้จะพยายามส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาดังกล่าวด้วย รวมทั้งดูแลรักษาสภาพที่น่าอยู่ในเวลาต่อไปด้วย

² จาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เรื่องนโยบายและแนวทางการปรับปรุงชุมชนแออัดของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เอกสาร 22/11/2533(อัดสำเนา)

การจัดซื้อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ห้ามมิให้เข้าไปดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์ ใดๆทั้งสิ้น ต่อมาโครงการศาลายา จึงได้ถูกโอนมาให้อยู่ในความดูแลของบริษัท แสนสุรัตน์ จำกัด(บริษัทในเครือของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เช่นกัน) ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับโรงแรม ได้แก่ โรงแรมรัตนโกสินทร์ โรงแรมสุริยะนนท์ และ โรงแรมชายทะเล แสนสุข(บางแสน) เป็นต้น และการจัดการโครงการต่างๆ ที่เป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เมื่อบริษัทฯ ได้รับมอบโครงการศาลายาแล้วได้ขยายโครงการเพิ่มขึ้น และรูปแบบที่อยู่อาศัยหลากหลายขึ้นได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น , ที่ดินว่างเปล่าสำหรับสร้างบ้านพักอาศัย (โดยมีเงื่อนไขจะต้องสร้างบ้านภายใน 6 เดือนหลังได้รับอนุมัติแบบแปลนจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) โดยเปิดขายแก่บุคคลทั่วไป และ ผู้อยู่อาศัยใกล้เคียงไม่เจาะจงว่าจะต้องเป็นอาจารย์ที่มหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายาเท่านั้น ซึ่งก็ได้รับความสำเร็จเป็นที่น่าพอใจ จึงได้ขยายโครงการต่อไปอีกเป็นโครงการ 2 และ3โดยเพิ่มอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นและ 2 ชั้นบริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งอยู่ตรงข้ามมหาวิทยาลัยมหิดล ณ. ศาลายา

การดำเนินการก่อสร้างของ บริษัท แสนสุรัตน์ จำกัด ใช้รูปแบบการเปิดให้จองก่อนแล้วจึงเริ่มดำเนินการก่อสร้างโดยใช้หลักการเดียวกับที่ผู้ประกอบการทั่วไป ซึ่งบริษัท แสนสุรัตน์ จำกัด เมื่อก่อสร้างอาคารเสร็จก็ให้ผู้จองชำระเงินส่วนที่เหลือและพร้อมที่จะเข้าอยู่ได้ ถ้าผู้จองรายใดไม่มีเงินชำระส่วนที่เหลือ ทางบริษัท แสนสุรัตน์ จำกัดก็จะจัดหาแหล่งเงินกู้ โดยโอนให้ผ่อนชำระกับบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ ธรากร จำกัด หรือ ผู้จองอาจหาจากแหล่งเงินกู้อื่นๆ ก็ได้และ ผู้เช่าก็ชำระค่าเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นรายเดือน โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ คิดค่าเช่าตารางวาละ 2 บาท/เดือน สำหรับทาวน์เฮ้าส์ และตึกแถวคิดค่าเช่าแบบเหมาะสมต่อห้องห้องละ 300 บาท ส่วนที่ดินเปล่า 6 เดือนแรก บริษัทฯ จะคิดในอัตราเดียวกับทาวน์เฮ้าส์ หลังจากนั้นถ้ายังไม่ก่อสร้างบ้านหรือไม่มีการยื่นความจำนงว่าจะสร้างบ้านบนที่ดินนั้น ทางบริษัท แสนสุรัตน์ จำกัด ก็จะคิดค่าเช่าเพิ่มเป็นสองเท่าของอัตราที่คิดปกติทุก 6 เดือนจนกว่าจะสร้างบ้านจึงจะกลับมาคิดอัตราเดิม

ปัจจุบันบริษัท แสนสุรัตน์ จำกัดยังคงดูแล โครงการศาลายา 1, 2 และ3 การบริการและบำรุงรักษาด้านสาธารณูปโภคต่างๆในโครงการ เช่น ท่อน้ำบาดาล หลอดไฟฟ้าทางเดิน ท่อระบายน้ำ ถนนในหมู่บ้าน การจัดเก็บค่าไฟฟ้า(นำส่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคต่อไป) เป็นต้น

วัตถุประสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยศาลายา

1. เพื่อบรรเทาปัญหาที่อยู่อาศัยของอาจารย์ในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา
2. เพื่อการจัดสรรที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดในโดยการจัดสรรที่อยู่อาศัยและ พัฒนาชุมชน
3. เพื่อบรรเทาการจราจรเข้าออกในเมืองหลวง
4. เพื่อการสร้างชุมชนใหม่ที่มีความพร้อมที่จะเกิดเป็นเมืองได้ในอนาคต

สภาพทั่วไปของโครงการที่อยู่อาศัยศาลายา

พื้นที่ดินที่ทำการศึกษาคือที่ดินที่บริหารผลประโยชน์โดย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เนื้อที่ประมาณ 85 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนพุทธมณฑลสาย 4 ตรงข้ามมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม ห่างจากแยกถนนบรมราชชนนี (ปิ่นเกล้า-นครชัยศรี) ประมาณ 300 เมตร

ในปัจจุบันพื้นที่ดินส่วนใหญ่จัดสรรเป็นที่อยู่อาศัย และขนาดที่ดินสำหรับการถือครองสิทธิ แบ่งเป็น อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น และ 3 ชั้น (เนื้อที่ประมาณ 16 ตารางวา/ยูนิต) , ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น (เนื้อที่ประมาณ 25 ตารางวา/ยูนิต) , ที่ดินว่างเปล่า (สำหรับสร้างบ้านพักอาศัย เนื้อที่ประมาณ 57-74 ตารางวา/แปลง) การถือครองสิทธิ์การเช่าสามารถสืบทอดได้ซึ่งลูกหลาน⁴

ทำเลที่ตั้ง

- ทิศเหนือ : ติดถนนธรรมสพน์และที่ว่างเปล่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ทิศใต้ : ติดที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ทิศตะวันออก : ติด ที่ดินว่างเปล่า ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์
- ทิศตะวันตก : ติดถนนพุทธมณฑล สาย 4

⁴ ระบุว่าด้วยเรื่องการจัดประโยชน์ให้เช่าอาคารที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2491(ฉบับแก้ไข)

การศึกษาที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งทั้ง 3 โครงการนี้อยู่ติดต่อกัน ตั้งอยู่ริม ถนนพุทธมณฑลสาย 4 ตรงข้าม มหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม ห่างจากแยกถนนบรมราชชนนี (ปิ่นเกล้า-นครชัยศรี) ประมาณ 300 เมตร และห่างจากสะพานพระปิ่นเกล้าประมาณ 18 กิโลเมตร ถนนพุทธมณฑลสาย 4 เป็นถนนขนาด 2 เลน(ปัจจุบันกำลังขยายเป็น 8 ช่องทางเดินรถ) ต่อเชื่อมระหว่าง ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี (บรมราชชนนี)ระยะห่างประมาณ 300 เมตร กับ ถนนเพชรเกษม ระยะทาง 9 กิโลเมตร อยู่ในเขตจังหวัดนครปฐม กับ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

การศึกษาด้านศักยภาพ

โครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นอยู่ในเขต อำเภอ พุทธมณฑล จะเกาะตามแนวถนนเป็นหลักไม่ว่าเป็นถนนสายหลักหรือสายรอง การพัฒนาในส่วนกิ่งอำเภอนั้นน่าจะอยู่ทางด้านเหนือของที่ว่าการฯ เพราะพื้นที่แถบนี้ยังมีการพัฒนาที่น้อยมาก อีกทั้งยังมีโครงการตัดถนนผ่านถึง 3 โครงการด้วยกัน คือ

- (1) โครงการทางหลวงพิเศษของกรมทางหลวง
- (2) โครงการก่อสร้างของการทางพิเศษฯ
- (3) โครงการขยายเส้นทางของทางรถไฟไฮสปีด

“สิ่งเหล่านี้ในอนาคตจะทำให้พื้นที่ทางทิศเหนือที่ติด กับอำเภอไทรน้อยอำเภอบางกรวย-บางบัวทองเป็นศูนย์รวมของที่อยู่อาศัยในย่านชานเมืองแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ การซื้อ-ขายที่ดินในเวลานี้ได้ขยับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ6ล้านบาทถ้าตัดถนนสายหลักหรือสายรองราคาจะเพิ่มสูงขึ้นอีก ส่วนการพัฒนาที่ดินตามแนวถนนพุทธมณฑลสาย 4 ไปจนถึงสาย 7 โดยเฉพาะสาย 4 จะมีความเจริญไม่มากนัก เพราะเป็นช่วงที่ชะงักการเจริญเติบโต เนื่องจากที่ดินเป็นที่ดินของ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ประชาชนเช่าอยู่ รวมทั้งเป็นที่ตั้งพุทธมณฑล และที่ดินที่ถวายสมเด็จพระเทพรัตนสุตาฯ วิทยาลัยราชสุตาฯ โรงเรียน สถานที่ราชการ(ที่ว่าการกิ่งอำเภอพุทธมณฑล ถือว่าเป็นเขตกันชนด้านแรกระหว่างกรุงเทพ-ปริมณฑลที่ย่างก้าวเข้าสู่จังหวัดนครปฐมอย่างแท้จริง การพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้ค่อนข้างจำกัดด้วยที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงทำให้โครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นด้วยความยากลำบาก จะมีก็แต่ที่

ราชการทั้งสิ้นไม่ว่าจะเป็นมหาวิทยาลัยมหิดล โรงเรียนพลตำรวจ สถาบันวิชาการทหารเรือชั้นสูงฯลฯ พุทธมณฑลสาย 4 เป็นศูนย์รวมสถานที่ราชการ สถานศึกษา การพัฒนาที่ดินเป็นไปอย่างเชื่องช้า มีการพัฒนาร้อยละ 90 จะเป็นสถานที่ราชการ ส่วนภาคเอกชนจะมีน้อยมาก ในการเข้าไปทำโครงการบ้านจัดสรร ภาพที่เห็น โครงการจะอยู่ในเขตตลิ่งชัน หรือไม่ก็เช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การพัฒนาเป็นไปอย่างเชื่องช้าเนื่องจากระบบสาธารณูปโภคยังไม่ดีพอที่จะเอื้ออำนวยความสะดวกต่อนักลงทุน แต่ในอนาคต 3-5 ปีข้างหน้าจะเป็นย่านทำเลทองของคนกรุงเทพฯ อย่างแน่นอน เนื่องจากการกระจายความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของเมือง⁵” จากบทความการให้สัมภาษณ์ดังกล่าวเป็นเพียงการคาดการณ์ในอนาคตเท่านั้น ซึ่งปัจจุบันยังไม่เกิดขึ้น

รายละเอียดโครงการสาลาษา 1, 2 และ 3⁶

ที่ตั้งโครงการ ดัดถนนพุทธมณฑลสาย 4 (ตรงข้าม มหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลาษา)
ตำบลศาลาษา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม

ดำเนินการโดย บริษัท แสนสุรัตน์ จำกัด(บริษัทในสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
เลขที่ 173 ถนนราชสีมา กรุงเทพฯ
โครงการที่อยู่อาศัยศาลาษาโครงการที่ 1, 2 และ 3 บริษัท แสนสุรัตน์ จำกัดเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน และ บ้านพร้อมที่ดิน รวมทั้งอาคารพาณิชย์ริมถนนพุทธมณฑลสาย 4 ในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ รวมเนื้อที่ทั้ง 3 โครงการประมาณ 85 ไร่ โดยจัดให้บุคคลทั่วไปซื้อสิทธิการเช่า (การเช่าสิทธิ)

⁵ นายธานี สามารถกิจ ปลัดอำเภอพุทธมณฑล ให้สัมภาษณ์ กับ REAL STATE & Construction 1/10 June 1995,p 133

⁶ โครงการศาลาษา โดย บริษัท แสนสุรัตน์ จำกัด (ในเครือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เลขที่ 173 ถนนราชสีมา กรุงเทพฯ)

ลักษณะทั่วไปของโครงการ

1. การจัดแบ่งที่ดิน

โครงการที่ 1 ใช้เนื้อที่ดินรวม 20 ไร่ ประกอบด้วย

ลำดับที่	ชนิด	จำนวน	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)
1	ที่ดินว่างเปล่า	63 แปลง	57-74
2	ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	32 หลัง	25

โครงการที่ 2-3 ใช้เนื้อที่ดินรวม 65 ไร่ ประกอบด้วย

ลำดับที่	ชนิด	จำนวน	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)
1	ที่ดินว่างเปล่า	109 แปลง	100
2	ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	115 หลัง	25
3	ตึกแถว 2 ชั้น	81 หลัง	16
4	ตึกแถว 3 ชั้น	172 หลัง	16

แสดงการใช้ประโยชน์ในที่ดินปัจจุบันของโครงการสาขานา 1, 2, 3

ชนิด	รายละเอียด ตามเอกสาร (แปลง)	รายละเอียด โครงการปัจจุบัน (แปลง)	จำนวนที่มีผู้ พักอาศัย (ราย)	จำนวนที่ไม่มีผู้ พักอาศัย (ราย)
ที่ดินว่างเปล่า	140	172	98	74
ทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น	192	147	105	42
ตึกแถว 2 ชั้น	105	81	23	58
ตึกแถว 3 ชั้น	120	172	113	59
รวม	551	572	339	233

ที่มา : จากการเดินสำรวจในพื้นที่โครงการที่อยู่อาศัยสาขานา 1, 2 และ 3

สรุปผลจากตาราง แสดงการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยแล้ว จำนวน 339 ราย แบ่งเป็น

1. อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	จำนวน 113 ราย
2. อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น	จำนวน 23 ราย
3. ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	จำนวน 105 ราย
4. ที่ว่างเปล่ามีการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย	จำนวน 98 ราย

2. สาธารณูปโภคภายในโครงการ ประกอบด้วย

- ถนน เป็นถนนลาดยาง พร้อมบ่อพัก คอนกรีต และท่อระบายน้ำแบ่งเป็น ถนนหลัก 11.00 ม. ผิวจราจร 8.00 ม.ไหล่ทางข้างละ 1.50 ม. ถนนซอย 9.00 ม. ผิวจราจร 6.00 ม.ไหล่ทางข้างละ 1.50 ม.
- ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ มีการจัดสร้างครบครัน
- การคมนาคม ที่รถประจำทางผ่านหลายสายเช่น สาย 124 , 125 , ปอ.16 และรถตู้วิ่งระหว่างห้างพาด้าปิ่นเกล้า-มหาวิทยาลัยมหิดลณศาลายา,รถสองแถว

3. กรรมสิทธิ์ และ สิทธิต่าง ๆ

- ที่ดิน เป็นที่เช่าโดยตรงกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สัญญาเช่าเป็นแบบปีต่อปี และสามารถเป็นมรดกตกทอดได้ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้อื่นได้ โดยยื่นโอนกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินฯ คิดค่าธรรมเนียมการโอนตารางวาละ 75.-บาท และค่าเช่าตารางวาละ 2.- บาท/เดือน

- สิ่งปลูกสร้าง บ้าน และทาวน์เฮ้าส์ เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ โดย ผู้ซื้อ(เจ้าของบ้าน)ทำสัญญาเช่าเฉพาะที่ดิน สำหรับอาคารพาณิชย์กรรมสิทธิ์ทั้งหมดเป็นของสำนักงานทรัพย์สินฯ ผู้ซื้อทำสัญญาเช่าอาคารพร้อมทั้งที่ดิน ซึ่งเรียกว่า “ สิทธิการเช่า ”

4. ราคา และ การชำระเงิน

บริษัทฯ แยกราคา สำหรับที่อยู่อาศัยเป็น 2 ส่วน คือ ค่าพัฒนาที่ดิน และ ค่าก่อสร้างอาคาร

1. ราคาพัฒนาที่ดิน การถมดินและการจัดสาธารณูปโภคต่างๆ มีราคา ดังนี้
 - ผู้ต้องการบ้านพร้อมที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน 1,800.-บาท/ตร.วา

- ผู้ต้องการเฉพาะที่ดิน 1-2 แปลง หรือ ที่แปลงหัวมุม ค่าพัฒนาที่ดิน 1,900.-บาท /ตร.วา
- 2. ราคาค่าก่อสร้างอาคารมีให้เลือกหลายแบบตามต้องการตามแบบของ ราคา เงินดาวน์ การผ่อนชำระ และ อัตราดอกเบี้ย

5. การชำระเงินและการจองซื้อ

- ผู้ใดที่เลือกแปลงที่ดินพร้อมบ้าน หรือเฉพาะที่ดิน เพื่อสร้างบ้านเอง ผู้ซื้อ ต้องชำระเงินมัดจำเป็นเงิน แปลงละ 10,000.- บาท และ ต้องมาทำสัญญา ภายใน 30 วัน เพื่อผ่อนชำระเงินดาวน์กันต่อไป

- ผู้ซื้อจะเลือกการชำระเงินดาวน์ได้ในอัตรา 20% 30 % และ 40 % ของราคาทั้งหมด เมื่อการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว จะต้องชำระเงินที่เหลืออยู่ทั้งหมดทันที (ระยะเวลาการก่อสร้างประมาณ 6เดือน และ เงินดาวน์ให้ผ่อนได้ 6 งวด ในช่วงระยะเวลาการก่อสร้างโดยไม่คิดดอกเบี้ย)

- หากประสงค์จะผ่อนชำระ บริษัทฯ ได้จัดหาสถาบันการเงินให้ โดยผ่อนได้ตั้งแต่ 5-15 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงินดาวน์คือ

ถ้าเงินดาวน์ 20 %ของราคา คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14 ต่อปี

ถ้าเงินดาวน์ 30 %ของราคา คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 13 ต่อปี

ถ้าเงินดาวน์ 40 %ของราคา คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี

- การจองสิทธิเฉพาะที่ดินเพื่อสร้างบ้านเอง เมื่อชำระเงินจอง 10,000. บาท/แปลง แล้วจะต้องชำระค่าพัฒนาทั้งหมดภายใน 30 วัน หากจะผ่อนชำระกับบริษัท แสนสุรัตน์ จำกัด บริษัทฯ ยินยอมให้ผ่อนชำระได้ภายใน 24 เดือน โดยบริษัทฯ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี และ จะต้องสร้างบ้านภายใน 24 เดือนเช่นเดียวกัน มิฉะนั้นบริษัทฯ จะยังไม่โอนสิทธิการเช่าให้จนกว่าผู้ซื้อจะได้ปลูกสร้างบ้านตามที่ได้ตกลงกันไว้

- ในการโอนสิทธิการเช่าจาก บริษัทฯ ให้แก่ ผู้ซื้อ บริษัทฯ จะเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมโอน โดยผู้ซื้อ จะเป็นผู้เสียค่าเช่าให้ กับ สำนักงานทรัพย์สินฯ ตารางวาละ 2.- บาท และ ค่าประกันการเช่าเท่ากับค่าเช่า 4 เดือน

บทสัมภาษณ์ผู้ที่พักอาศัยภายในโครงการศาลายา

ในการสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการศาลายา เป็นการสัมภาษณ์โดยการพูดคุย เพื่อให้แสดงความคิดเห็นอย่างหลากหลาย ดังนั้นจึงไม่ใช่แบบสอบถามที่ตายตัวลงไปจากการสัมภาษณ์ คุณเกียรติ วรรณดี(อดีตกรรมการของหมู่บ้านศาลายานิเวศน์) มีบุตรสาว 2 คน เป็นอาจารย์สอนในมหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา มีที่พักอาศัยในหมู่บ้านศาลายานิเวศน์ (โครงการศาลายา เฟส1)ประเภทที่พักอาศัย บ้านเดี่ยวชั้นเดียวเลขที่ 135/9 เนื้อที่ดินประมาณ 100 ตารางวา โทร 2255292

ได้กล่าวเกี่ยวกับโครงการศาลายานิเวศน์ไว้ว่า “โครงการเริ่มก่อตั้งประมาณปี 2531-2532 เดิมเป็นโครงการศาลายา 1-2-3 และเปลี่ยนชื่อมาเป็นหมู่บ้านศาลายานิเวศน์แรกเริ่มโครงการ มีปัญหามาก ทั้งการก่อสร้างตัวบ้านไม่ได้ตามแบบที่เลือกไว้ ถนนชำรุด มีโจรผู้ร้ายชุกชุม มีคนมาพักอาศัยน้อย และ เป็นที่เปลี่ยวห่างจากตัวเมืองมาก เป็นต้น แต่ปัจจุบันการขยายตัวของเมือง ทำให้มีคนมาอยู่มากขึ้น ทางสำนักงานทรัพย์สินเข้ามาดูแลเกี่ยวกับการเก็บค่าน้ำและดูแลคุณภาพของน้ำบาดาล และสาธารณูปโภคอื่นๆ มีสายตรวจเข้ามาตรวจตราบ่อยขึ้น มีบรรยากาศดีใกล้ที่ทำงานของลูกสาว”

ปัญหาที่พบในปัจจุบัน

ส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานภายในโครงการศาลายานิเวศน์ได้แก่

- ไฟฟ้า : มีดับบ่อย เนื่องจากในโครงการมีการใช้ไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้นขนาดหม้อแปลงไฟฟ้ามีขนาดเล็กทำให้ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าได้ตามต้องการเมื่อมีการใช้ไฟฟ้าเกินจะตัดเองอัตโนมัติ ส่วนไฟฟ้าตามถนนก็มีติดตั้งน้อยและก็ชำรุด
- น้ำบาดาล : น้ำบาดาลที่ใช้ภายในโครงการศาลายามีสีขุ่น และเหม็น ต้องคอยไปแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่คุมเครื่องสูบน้ำบาดาลคอย ตรวจเช็คด้วย
- การกำจัดขยะมูลฝอย : น่าจะมีการดูแลมากกว่านี้ ปัจจุบันเทศบาลอำเภอพุทธมณฑลเป็นผู้จัดเก็บอยู่แต่ไม่มีการเก็บกวาดถนนในโครงการเลย การปลูกสร้างรुक้า ส่วนกลาง : เช่น เฟิงขายอาหาร หรือ เอาม้านั่งมาวาง เป็นต้น ทำให้ผิวจราจรแคบลง

- การพัฒนาที่รอบๆ หมู่บ้าน : เนื่องจากประสบมาด้วยตัวเอง เกิดไฟไหม้หญ้าที่ด้านนอกโครงการและลามมาเกือบถึงโครงการฯ ต้องแจ้งไปที่หน่วยดับเพลิงของอำเภอพุทธมณฑลให้มาดับไฟ ก่อนที่จะลามมาติดบ้านเรือนภายในโครงการฯเมื่อสอบถามพบว่า เป็นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่ให้ผู้อื่นเช่า สิทธิแล้วแต่ยังไม่ทำ ประโยชน์ ปล่อยให้มีหญ้าขึ้นจนเกิดไฟไหม้ขึ้นมา

ความต้องการให้เพิ่มนอกเหนือจากปัญหาที่กล่าวมา

1. อยากให้สำนักงานทรัพย์สินจัดเจ้าหน้าที่มาคอยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของโครงการ ในด้าน ความสะอาด ต้นไม้ การกำจัดขยะ น้ำบาดาล(น่าจะเป็นน้ำประปาได้แล้ว)ปัญหาที่ กล่าวมาแล้วข้างต้นด้วย

ผู้ให้สัมภาษณ์ พักอาศัยตึกแถว 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย อยู่บ้านเลขที่ 200/71-72 (จำนวน 2 คูหา) ที่ตั้งติดถนนพุทธมณฑลสาย 4 ประกอบกิจการ ขายเครื่องเสียง และ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ปัจจุบันการค้า-ขายลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา การอยู่อาศัยพักอาศัยอยู่ชั้นบนของอาคาร

มีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับโครงการศาลายา

ถาม ความมั่นใจในการอยู่อาศัย

ตอบ ไม่ค่อยมั่นใจเนื่องจากเป็นที่เช่าของคนอื่นไม่มีสิทธิในที่ดินอาจถูกไล่ที่ได้ เนื่องจากไม่ใช่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตัวเองดังนั้นจึงไม่คิดจะพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น

ถาม มีความเดือดร้อนอะไรบ้าง

ตอบ เรื่องฝุ่นละอองจากการขยายถนน และวางท่อระบายน้ำใหม่ เสียงดังและอาคารสั่นเนื่องจากรถบรรทุกวิ่งผ่านเวลากลางคืน

ถาม สิ่งที่ต้องการจากโครงการฯ

ตอบ อยากได้สิทธิที่ดินในโครงการฯ ที่ยังว่างอยู่เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย แต่ราคาขายสูง

ผู้ให้สัมภาษณ์ พักที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว 3 ชั้นมีชั้นลอย เลขที่ 135/161 (เฟส 2) ที่ตั้ง ติดถนนพุทธมณฑลสาย 4 ประกอบกิจการ ถ่ายเอกสาร พิมพ์งาน เย็บเล่ม เป็นต้น ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาภายในมหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา เป็นผู้ที่ซื้อสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมาต่ออีกทอดหนึ่ง อยู่อาศัยมาประมาณ 3-4 ปี ตัวผู้ให้สัมภาษณ์จบการศึกษาระดับปริญญาโทที่มหาวิทยาลัยมหิดล ณ ศาลายา สามี่ทำงานภายในมหาวิทยาลัยฯ คณะทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

บทสัมภาษณ์

ถาม มีความเดือดร้อนอะไรบ้าง

ตอบ มีปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างถนนทำให้เกิดฝุ่นละอองปลิวมาเข้ามาในร้าน ,ไฟฟ้าดับบ่อย และน้ำบาดาลมีสีเหลืองขุ่น

ถาม มีข้อเสนอแนะอะไรบ้างสำหรับโครงการศาลายา

ตอบ อยากให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ การดูแลสาธารณูปโภคพื้นฐานให้ได้มาตรฐาน ตามแบบหมู่บ้านต่างๆไป

ผู้ให้สัมภาษณ์ พักที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว 3 ชั้นมีชั้นลอย เลขที่ 200/43 (เฟส 3) ที่ตั้ง ติดถนนพุทธมณฑลสาย 4 อยู่อาศัยในโครงการมาปีเศษ เป็นผู้จองสิทธิต่ออีกทอดหนึ่ง มีอาชีพเป็นพยาบาลในเมือง

ปัญหาที่ต้องการให้ช่วยแก้ไข

1. บริเวณตัวอาคารที่อยู่อาศัยทรุดตัวมีรอยร้าว เวลาฝนตกน้ำซึมตามผนังอาคาร
ห้องน้ำ-ส้วม มีเพียงชั้นล่างห้องเดียว
2. สัตว์ที่เป็นพาหะเช่น ยุง และ หนูชุกชุมมาก
3. ผู้ดูแลอาคารเปิดหน้าต่างทิ้งไว้ไม่ได้เลย หายใจไม่ค่อยสะดวกนัก
4. น้ำประปามีสีขุ่นเหลือง ใช้บริโภคไม่ได้
5. ไฟฟ้าดับบ่อย ยิ่งเวลาฝนตกจะดับนานกว่าปกติ
6. ไม่ปลอดภัยในทรัพย์สิน เนื่องจากมีขโมยชุกชุมเหมือนยุง
7. การระบายน้ำเข้าทำความเสียหายต่อทรัพย์สิน เนื่องจากท่อระบายน้ำเล็ก

ผู้ให้สัมภาษณ์ เป็นผู้มีพักที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย เลขที่ 135/43 ติดถนนพุทธมณฑลสาย 4 ประกอบกิจการค้า เป็นผู้ที่ซื้อสิทธิที่อยู่อาศัยมา ต่ออีกทอดหนึ่ง อยู่อาศัยมาประมาณ 1 ปีเศษ

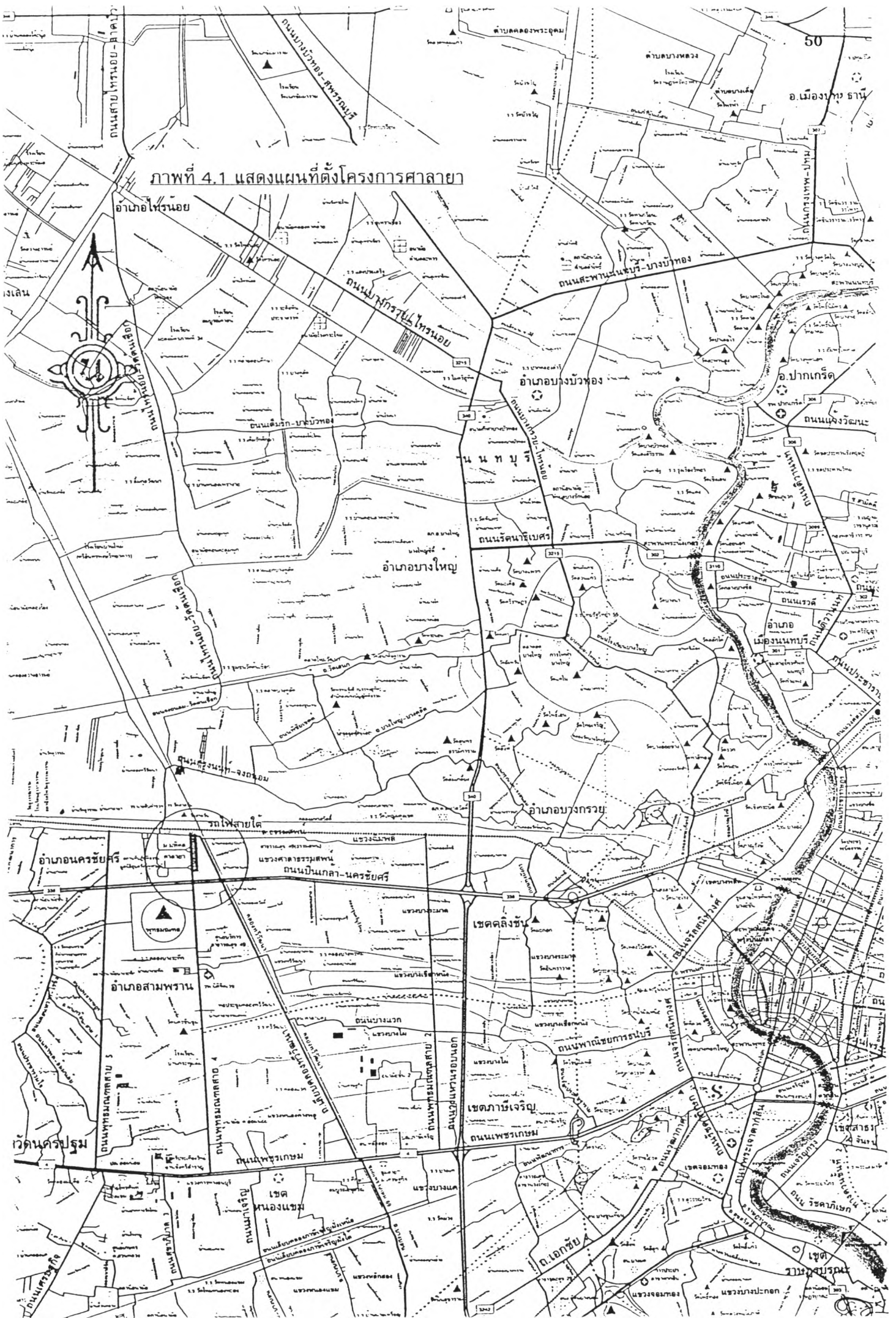
ปัญหาในการอยู่อาศัย

1. น้ำบาดาล ไม่ได้มาตรฐานมีสีเหลืองเกิดเป็นสนิมแดง อาจเกิดจากการดูตมจากใต้ดิน หรือ ท่อและแท่งก้นน้ำ เป็นสนิม
2. การรักษาความสะอาดภายในหมู่บ้านยังไม่ดีพอ มีขยะเกลื่อนถนนเนื่องการทิ้งขยะแล้วมี สุนัขคุ้ยเขี่ย และลมหพัด ไม่มีที่ใส่ขยะมูลฝอยที่เพียงพอ
3. มีสุนัขจรจัดมาก มีอันตรายเนื่องจากโรคพิษสุนัขบ้า
4. การระบายน้ำยังไม่ดี ฝนตกแล้วน้ำท่วมขังถนน
5. ไม่มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีการปลูกสิ่งปลูกสร้างรุกล้ำที่สาธารณะ นำมาใช้เป็น ประโยชน์ส่วนตัวมากขึ้น เพราะขาดการดูแลจากผู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งก็ไม่ทราบว่าเป็นใครด้วย

ข้อเสนอแนะ

1. จัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยดูแลความเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน
2. ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องช่วยเข้ามาดูแล และจัดระเบียบการก่อสร้างให้ด้วย
3. ต้องการให้แก้ไขสาธารณูปโภคตั้งที่กว่ามาข้างต้น และเพิ่มสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ตลาดสดภายในหมู่บ้านบนที่ว่างเปล่าที่ไม่มีการพัฒนา เป็นต้น

ภาพที่ 4.1 แสดงแผนที่ตั้งโครงการสาธิต



อำเภอพรหม

ถนนพหลโยธิน

อำเภอบางใหญ่

อำเภอบางบัวทอง

อำเภอบางกรวย

อำเภอสามพราน

เขตคลองเตย

เขตภาษีเจริญ

50

อ.เมืองท่าเรือ

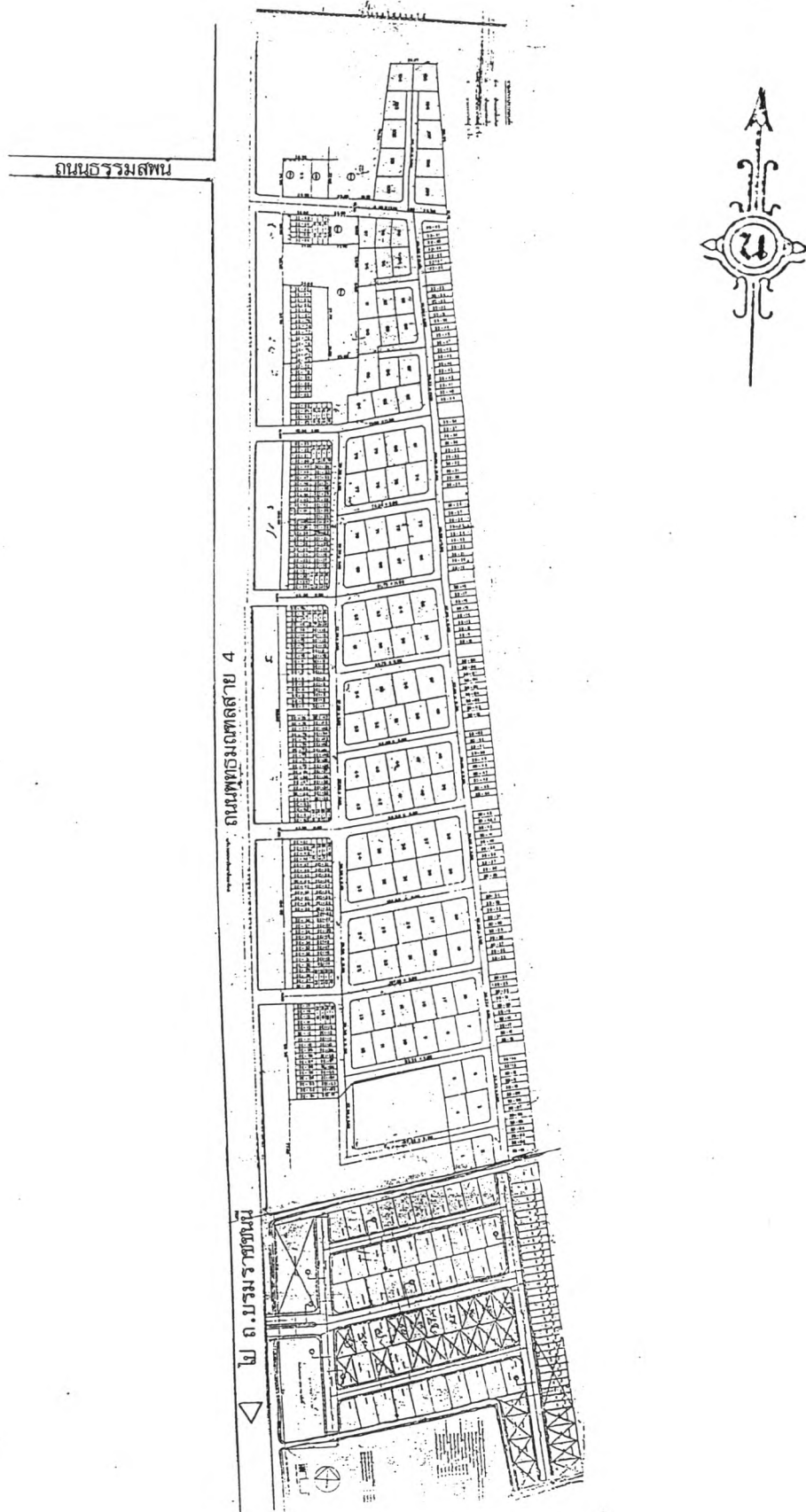
อ.ปากเกร็ด

อำเภอเมืองนนทบุรี

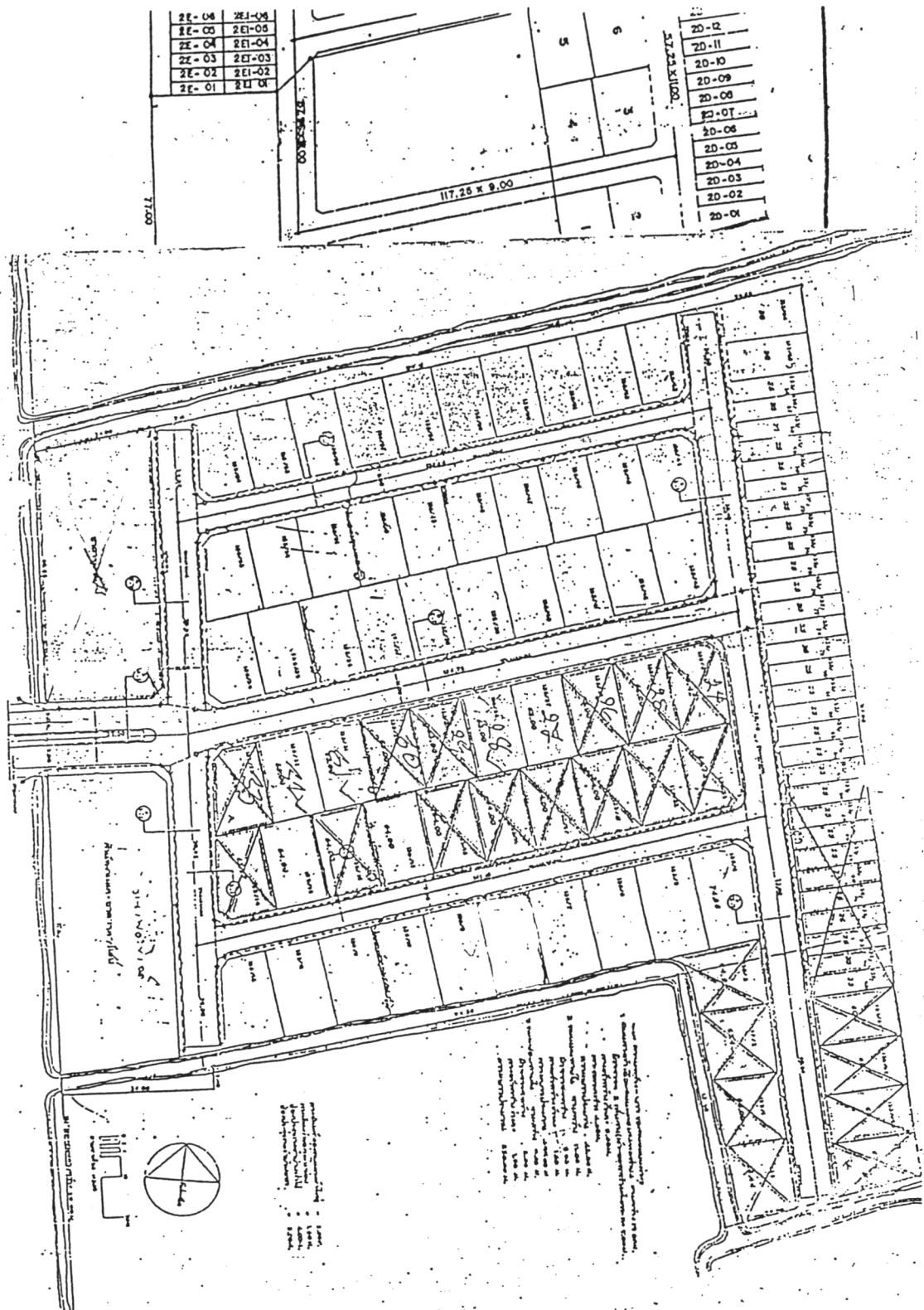
อำเภอนครชัยศรี

อำเภอเมืองสมุทรสาคร

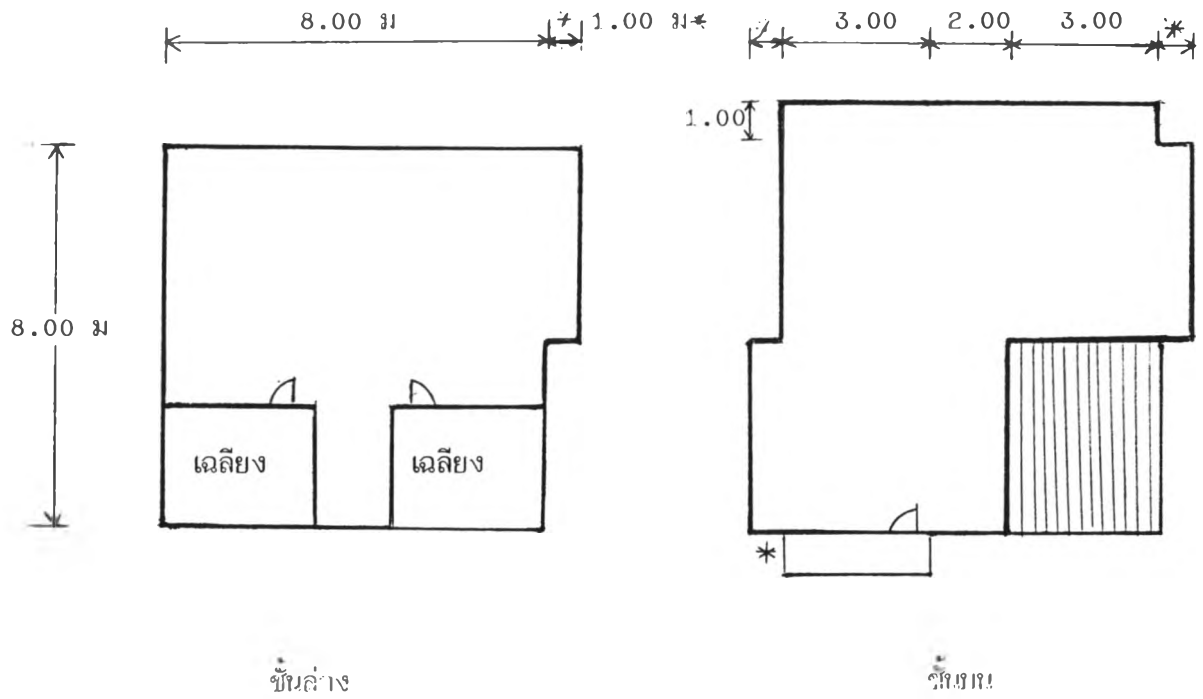
ภาพที่ 4.3 แสดงผังรวมโครงการศาลายา 1, 2 และ 3



ภาพที่ 4.4 แสดงผังโครงการสาธิตอาคาร 1



ภาพที่ 4.7 แสดงแปลนอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น



แปลนอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น

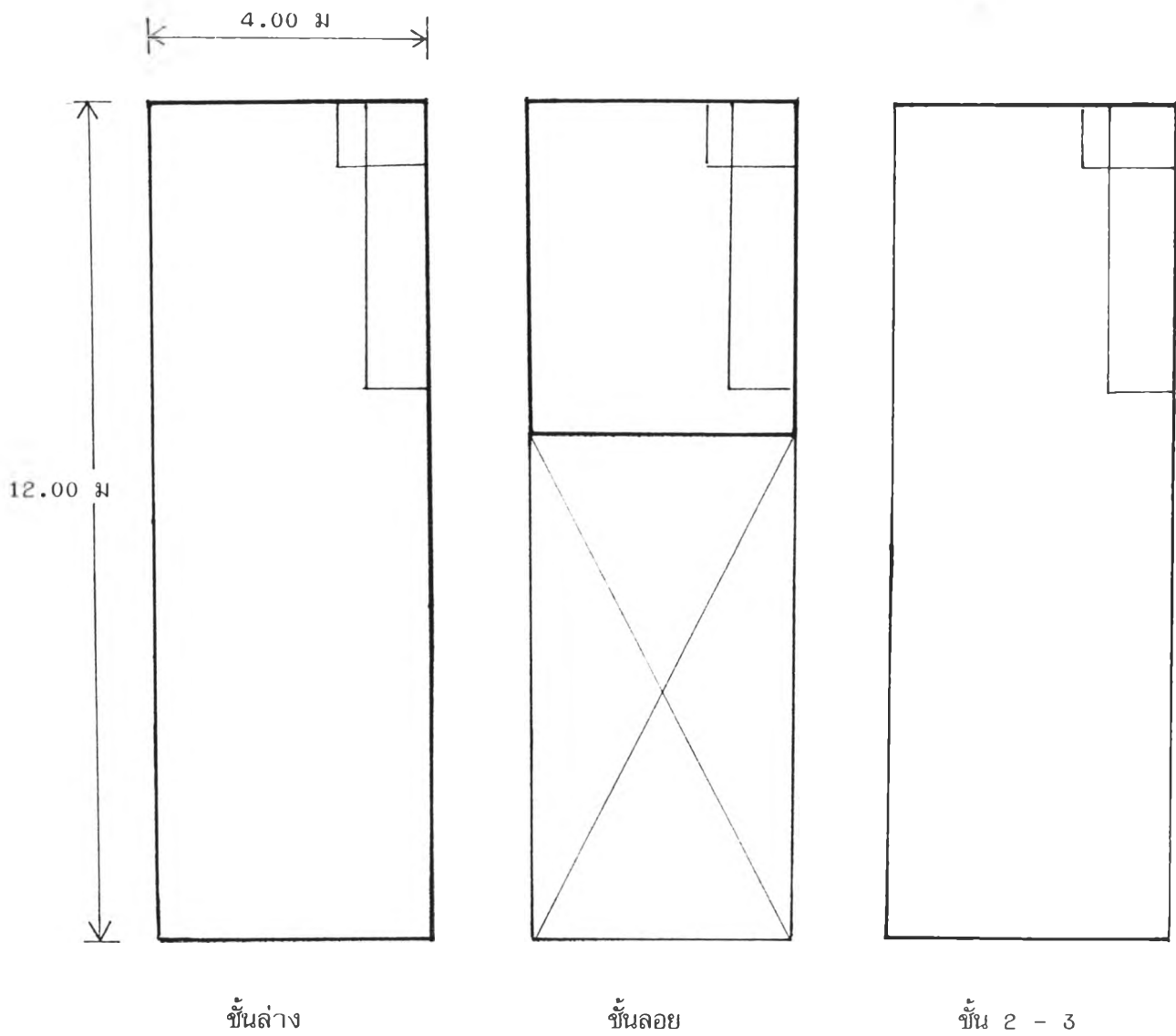
ภาพที่ 4.8 แสดงอาคารบ้านพักอาศัย 2 ชั้น



รายละเอียดวัสดุก่อสร้างบ้านพักอาศัย 2 ชั้น

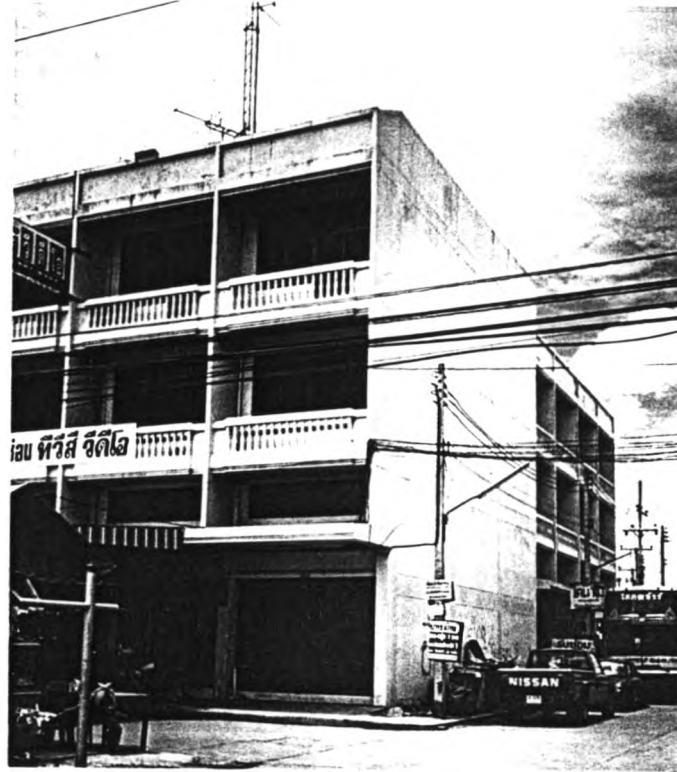
โครงสร้างทั่วไป	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคาไม้	มุงกระเบื้องลอน
ฝ้าเพดาน	กระเบื้องฉาบเรียบ
ผนัง	ก่ออิฐฉาบเรียบ ทาสี และ อิฐแดงโชว์แนว
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กปูพาร์เก้
ห้องน้ำ-ส้วม	พื้นและผนังปูกระเบื้องเคลือบพร้อมติดสุขภัณฑ์
ประตู-หน้าต่าง	วงกบไม้ กระจก-ลูกฟัก บานเกร็ดกระจก
เฉลียง-ระเบียง	คอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้อง

ภาพที่ 4.9 แสดงแปลนอาคารตึกแถว 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย



แปลนอาคารตึกแถว 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย

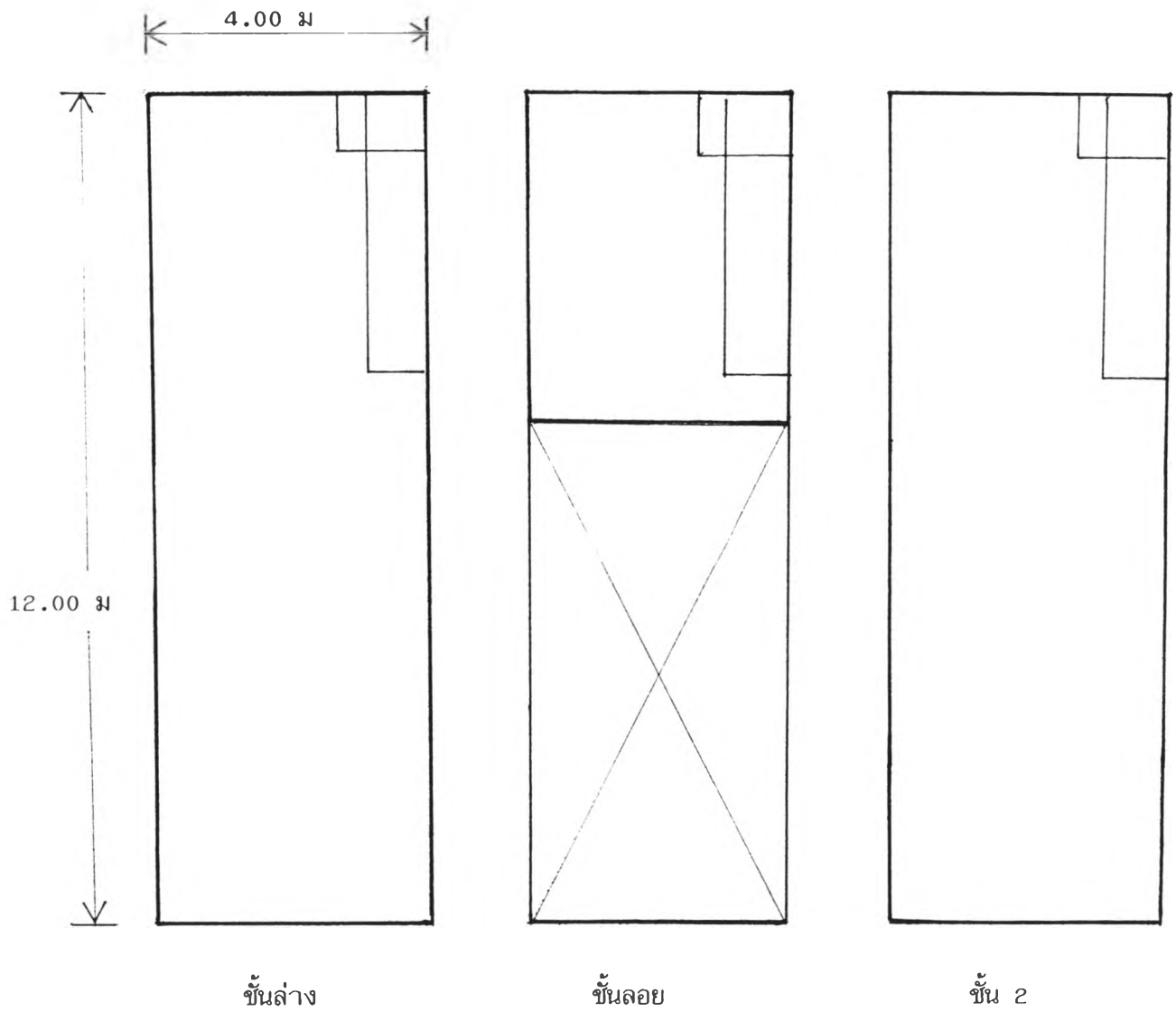
ภาพที่ 4.10 แสดงอาคารตึกแถว 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย



รายละเอียดวัสดุก่อสร้างตึกแถว 3 ชั้นพร้อมชั้นลอย

โครงสร้างทั่วไป	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา	ดาดฟ้าคอนกรีต
ฝ้าเพดาน	คอนกรีตเสริมเหล็กฉาบเรียบ
ผนัง	ก่ออิฐฉาบเรียบ ทาสี
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันเรียบ
ห้องน้ำ-ส้วม	พื้นและผนังปูกระเบื้องเคลือบพร้อมติดตั้งสุขภัณฑ์
ประตู-หน้าต่าง	เหล็กม้วน วงกบไม้ กระจก-ลูกฟัก บานเกร็ดกระจก
ระเบียง	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันเรียบ

ภาพที่ 4.11 แสดงแปลนอาคารตึกแถว 2 ชั้นพร้อมชั้นลอย



แปลนอาคารตึกแถว 2 ชั้นพร้อมชั้นลอย

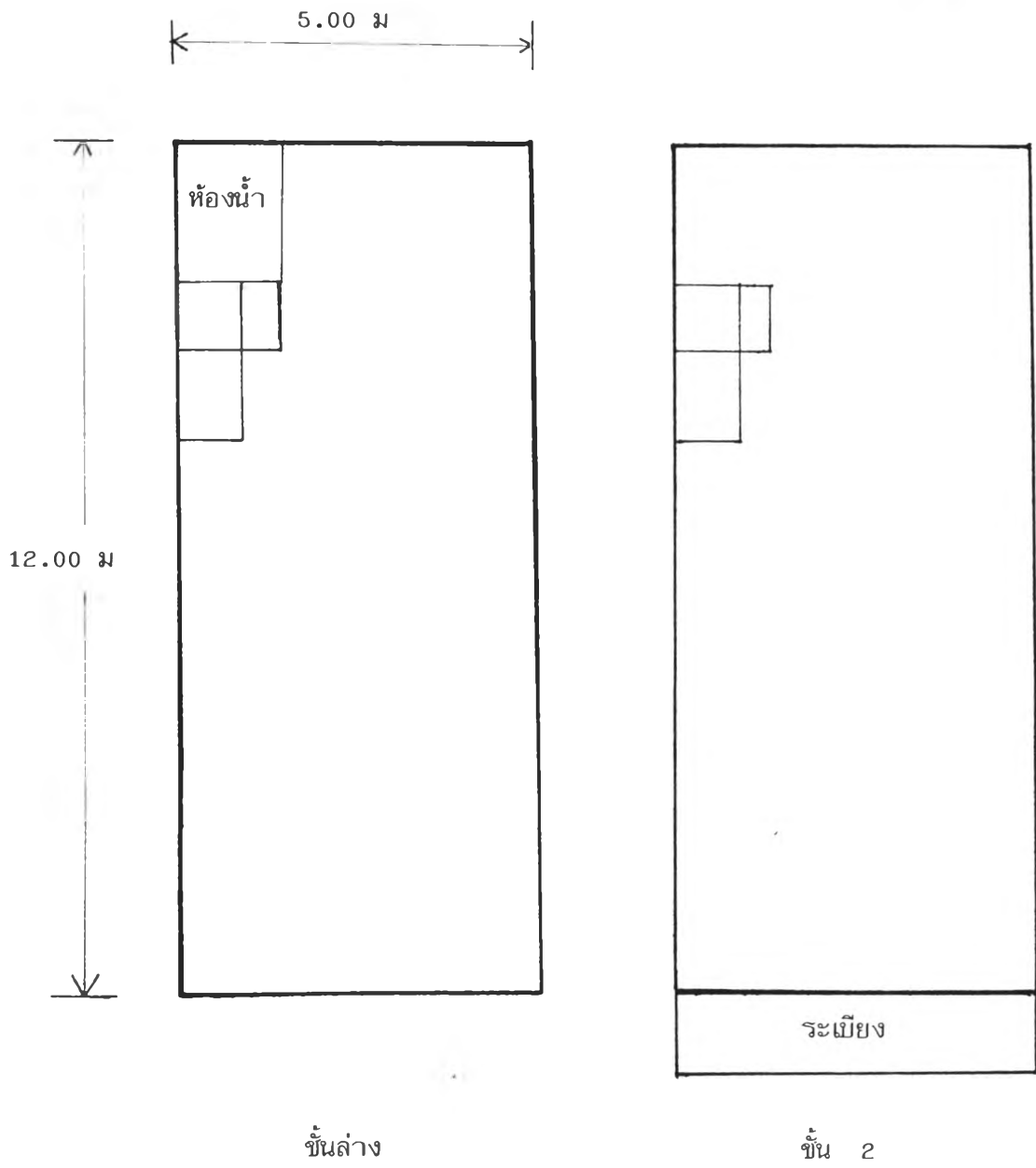
ภาพที่ 4.12 แสดงอาคารตึกแถว 2 ชั้นพร้อมชั้นลอย



รายละเอียดวัสดุก่อสร้างตึกแถว 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย

โครงสร้างทั่วไป	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา	ดาดฟ้าคอนกรีต
ฝ้าเพดาน	คอนกรีตเสริมเหล็กฉาบเรียบ
ผนัง	ก่ออิฐฉาบเรียบ ทาสี
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันเรียบ
ห้องน้ำ-ส้วม	พื้นและผนังปูกระเบื้องเคลือบพร้อมติดตั้งสุขภัณฑ์
ประตู-หน้าต่าง	เหล็กม้วน วงกบไม้ กระจก-ลูกฟัก บานเกร็ดกระจก
ระเบียง	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันเรียบ

ภาพที่ 4.13 แสดงแปลนอาคารทวนเข้าสู่ 2 ชั้น



แปลนอาคารทวนเข้าสู่ 2 ชั้น

ภาพที่ 4.14 แสดงอาคารทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น



รายละเอียดวัสดุก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

โครงสร้างทั่วไป	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาไม้	มุงกระเบื้องลอน
ฝ้าเพดาน	กระเบื้องฉาบเรียบ
ผนัง	ก่ออิฐฉาบเรียบ ทาสี
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กปูพาร์เก้
ห้องน้ำ-ส้วม	พื้นและผนังปูกระเบื้องเคลือบพร้อมติดตั้งสุขภัณฑ์
ประตู-หน้าต่าง	วงกบไม้ กระฉก-ลูกฟัก บานเกร็ดกระฉก
เฉลียง	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ระเบียง	คอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้อง