

พื้นที่สีเขียวและต้นทุนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัด  
และระดับราคาปานกลาง ในช่วงปี พ.ศ. 2557 - 2562 ในเขตกรุงเทพมหานคร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2563  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GREEN SPACE AND DEVELOPMENT COSTS OF ECONOMY CLASS AND MAIN CLASS  
CONDOMINIUM PROJECTS DURING 2014 – 2019 IN BANGKOK METROPOLITAN AREA



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2020

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	พื้นที่สีเขียวและต้นทุนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ระดับราคาประหยัด และระดับราคาปานกลาง ในช่วงปี พ.ศ. 2557 - 2562 ในเขตกรุงเทพมหานคร
โดย	น.ส.พนิตนันท์ งามลิขิตเลิศ
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อังสนา บุญโยภาส

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย อนุญาติให้นักศึกษา  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อังสนา บุญโยภาส)

..... กรรมการ  
(อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(อาจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร)

พินิตนันท์ งามลิขิตเลิศ : พื้นที่สีเขียวและต้นทุนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัด และระดับราคาปานกลาง ในช่วงปี พ.ศ. 2557 - 2562 ในเขตกรุงเทพมหานคร. ( GREEN SPACE AND DEVELOPMENT COSTS OF ECONOMY CLASS AND MAIN CLASS CONDOMINIUM PROJECTS DURING 2014 – 2019 IN BANGKOK METROPOLITAN AREA) อ.ที่ปรึกษาหลัก : ผศ. ดร.บุษรา โพวาทอง, อ.ที่ปรึกษาร่วม : ผศ. ดร.อังสนา บุญโยภาส

พื้นที่สีเขียวเป็นหนึ่งในตัวชี้วัดความน่าอยู่ของเมืองและมีการกำหนดในกฎหมายให้พัฒนาพื้นที่สีเขียวในโครงการที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม การพัฒนาพื้นที่สีเขียวย่อมเป็นต้นทุนของผู้ประกอบการ งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาลักษณะการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวและต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวในโครงการคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ระหว่าง พ.ศ. 2557 - 2562 จำนวน 356 โครงการ และเลือกศึกษาเชิงลึกในโครงการราคาประหยัด (Economy Class) และโครงการราคาปานกลาง (Main Class) รวม 175 โครงการ ใช้การสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการเรื่องต้นทุนพัฒนาพื้นที่สีเขียว วิเคราะห์ผลเปรียบเทียบลักษณะพื้นที่สีเขียว หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร รวมถึงประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว

ผลการศึกษาพบว่า 1) คอนโดมิเนียมราคาปานกลาง มีสัดส่วนการจัดพื้นที่สีเขียวมากกว่าในคอนโดมิเนียมราคาประหยัด ถึงร้อยละ 18 ต่อพื้นที่โครงการ ขณะที่โครงการที่มีขนาดใหญ่กว่ามีการจัดให้มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวมากกว่าในโครงการขนาดเล็กกว่าถึงร้อยละ 30 ต่อพื้นที่โครงการ 2) เมื่อพิจารณาเกณฑ์ในการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว โครงการราคาประหยัด จัดให้มีคุณลักษณะด้านขนาดพื้นที่สีเขียว และตำแหน่งพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ในสัดส่วนที่มากกว่าโครงการราคาปานกลาง ขณะที่โครงการราคาปานกลาง จัดให้มีพื้นที่ว่าง และพื้นที่ซิมนี้ มีสัดส่วนที่มากกว่าโครงการราคาประหยัด เมื่อเทียบกับเกณฑ์ที่กำหนด 3) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวจากลักษณะกลุ่มลูกค้าและแนวคิดการสร้างจุดขาย มีส่วนสะท้อนถึงการกำหนดต้นทุนตามระดับราคาทั้งนี้ต้นทุนการจัดส่วนใหญ่อยู่ที่พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ซึ่งมีสัดส่วนต้นทุนชั้นล่างต่อบนอาคารโดยเฉลี่ยร้อยละ 74 : 26 อย่างไรก็ตาม จากการประมาณการพบว่า โครงการส่วนใหญ่มีสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวไม่ถึงร้อยละ 0.48 ของมูลค่าโครงการ

จากการศึกษาชี้ให้เห็นว่าลักษณะพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมมีการจัดแตกต่างกันตามระดับราคาและขนาดโครงการ อย่างไรก็ตาม ส่วนใหญ่โครงการต่างมีการจัดพื้นที่สีเขียวมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ผลการศึกษาจะเป็นข้อมูลสำคัญต่อการส่งเสริมให้ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงโดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กและราคาต่ำซึ่งมีอยู่จำนวนมาก เพื่อนำไปสู่การเป็นจุดขายและการเพิ่มคุณภาพชีวิตของคนที่อยู่ในคอนโดมิเนียมต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต .....
ปีการศึกษา	2563	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....
		ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม .....

# # 6370068825 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Green / Condominium / Residence / Regulations / Environmental Impact Assessment Report

Panitnun Ngamlikitler : GREEN SPACE AND DEVELOPMENT COSTS OF ECONOMY CLASS AND MAIN CLASS CONDOMINIUM PROJECTS DURING 2014 – 2019 IN BANGKOK METROPOLITAN AREA. Advisor: Asst. Prof. BUSSARA POVATONG, Ph.D. Co-advisor: Asst. Prof. ANGSANA BOONYOBHAS, Ph.D.

Green spaces are one of the indicators of a building residents' well-being. In addition, the development of green spaces in residential projects is required by law. Green space development, on the other hand, comes at the expense of developers. The objectives of this research are to study the characteristics and cost of green areas in condominium projects in Bangkok. The researcher collected data from the Environmental Impact Assessment Report from reports spanning from 2014 to 2019, of which there were 356 projects in total; however, when focusing on economy class and main class projects, there were 175 projects in total. After analyzing comparative findings of green spaces, of which data were collected by interviewing developers to study the expenses of developing green spaces and to analyze the characteristics of green spaces, a relationship between factors was discovered, including assessing the cost of green space provision.

According to the study: 1) main class condominiums had an 18 percent higher proportion of green spaces than economy class condominiums per project area, while larger projects had a 30 percent higher proportion of green spaces per project area than smaller projects. 2) When considering the project's criteria for providing green spaces for economy class projects, the respective sizes of green areas and ground floor green areas were higher in proportion than those of main class projects. On the other hand, main class projects provided a higher proportion of open space and water seepage areas than economy class projects. 3) The concept of green space management of each customer group and the point of sales reflected the cost determination of each price level. As for the majority cost of the arrangement at the ground floor green area, the proportion of green areas on the ground floor to the building's green area was 74: 26. However, it was estimated that the majority of the project's total green space cost was less than 0.48 percent of the project's total value.

According to the study, the characteristics of green areas in condominiums depend on price level and project size. However, the majority of condominiums have more green space than required. This information is critical for developers in promoting green space development for high-rise residences, especially for many small and low-cost projects, which is a selling point and improves the quality of life of people who live in condominiums.

Field of Study:	Housing and Real Estate Development	Student's Signature .....
Academic Year:	2020	Advisor's Signature .....
		Co-advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงไปได้จากความกรุณาของคณาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ได้มอบความรู้และชี้แนะแนวทางให้แก่ฉันลิต ทั้งนี้ได้รับความอนุเคราะห์จากผู้มีอุปการคุณดังต่อไปนี้

ขอขอบพระคุณ ผศ.ดร. บุชราโพทาทองอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก ที่ดูแลเอาใจใส่นิสิตเป็นอย่างดีตลอดทุกช่วงที่นิสิตศึกษาจบจนจบการทำวิทยานิพนธ์ อาจารย์ได้สอนกระบวนการคิดอย่างเป็นระบบและมีเหตุผล ซึ่งสำคัญอย่างมากต่อการทำวิทยานิพนธ์ให้สำเร็จลุล่วง อีกทั้งอาจารย์ยังเป็นกำลังใจสำคัญของนิสิตที่พาให้ผ่านพ้นอุปสรรคและปัญหาต่างๆมาได้

ขอขอบพระคุณ ผศ.ดร. อังสนา บุญโยภาส อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ที่คอยให้คำปรึกษาในการทำวิทยานิพนธ์ และช่วยเหลือการแก้ไขงานให้กับนิสิตอย่างเต็มที่ ตั้งแต่ระดับปริญญาตรีจบจนถึงปริญญาโท อีกทั้งอาจารย์ยังคอยแรงผลักดันให้นิสิตทำวิทยานิพนธ์ให้สำเร็จลุล่วงมาได้

ขอขอบพระคุณ รศ.ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่คอยให้คำปรึกษาและช่วยเหลือในการแก้ไขงานให้กับนิสิตตั้งแต่ระดับปริญญาตรีจบจนถึงปริญญาโท

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ภาควิชาเคหการทุกท่านให้ได้ให้ความรู้ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการประกอบวิชาชีพต่อไป

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการทุกท่านที่สละเวลาอันมีค่ามาตรวจวิทยานิพนธ์เพื่อเสนอแนะความคิดเห็นเพื่อให้งานมีคุณภาพมากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณคุณอรุณช อิติโกศิน, คุณสมสกุล แสงสุวรรณ, คุณวิฑูรย์ อภิวัตขณะพงศ์ และคุณบุษกร ลีสถาพรวงศา ที่ท่านกรุณาให้ข้อมูลในการสัมภาษณ์เพื่อนำมาใช้ประกอบในการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณคุณพ่อและคุณแม่รวมถึงพี่สาวทั้ง 3 คนที่ช่วยสนับสนุนและให้กำลังใจตลอดช่วงการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณคุณทานตะวัน กิจทวี ที่กรุณาช่วยดูแลและจัดการในขั้นตอนการดำเนินการทำวิทยานิพนธ์ให้ลุล่วงไปได้

ขอขอบคุณพี่ๆในกลุ่มอาจารย์หนึ่งที่คอยช่วยเหลือและให้กำลังใจตลอดช่วงที่ทำวิทยานิพนธ์ และขอขอบคุณพี่ๆ เคหการ C31X, C32, C32x และ C33 ที่คอยให้ความช่วยเหลือกันเสมอมา

พนิตนันท์ งามลิขิตเลิศ

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญภาพ .....	ฎ
สารบัญตาราง.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	2
1.3 วัตถุประสงค์.....	2
1.4 นิยามคำศัพท์เฉพาะ .....	3
1.5 ขอบเขตงานวิจัย .....	3
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
1.7 แผนการดำเนินงานวิจัย.....	6
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	7
2.1 รูปแบบพื้นที่สีเขียว.....	7
2.2 กฎหมายพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม.....	9
2.2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการคอนโดมิเนียม.....	9
2.2.2 กฎหมายผังเมือง.....	10
2.2.3 กฎหมายพื้นที่สีเขียว .....	11
2.2.4 ข้อกำหนดผังเมืองรวม.....	13

2.3 ต้นทุนค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการ .....	14
2.4 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม.....	15
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	19
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	21
3.1 กรอบแนวคิดงานวิจัย และขั้นตอนการศึกษา.....	21
3.2 ขอบเขตด้านประชากร.....	22
3.3 เกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มข้อมูล.....	23
3.3.1 การแบ่งประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคา.....	23
3.3.2 การแบ่งประเภทคอนโดมิเนียมตามขนาดโครงการ .....	24
3.4 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย .....	24
3.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data).....	25
3.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) .....	27
3.5 ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล .....	28
3.5.1 รูปแบบในการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม .....	28
3.5.2 แนวคิดของผู้ประกอบการในการจัดพื้นที่สีเขียว .....	29
3.5.3 การลงทุนในพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม .....	29
3.5.4 ความสัมพันธ์ของรูปแบบพื้นที่สีเขียวกับการลงทุนในการจัดพื้นที่สีเขียว .....	32
บทที่ 4 รูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม.....	33
4.1 คุณลักษณะคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเปิด ดำเนินการ พ.ศ.2557 - 2562.....	34
4.1.1 จำนวนคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ..	34
4.1.2 ระดับราคาคอนโดมิเนียมที่มีการยื่นรายงาน EIA ช่วงปี 2557-2562.....	34
4.1.3 การแบ่งขนาดโครงการคอนโดมิเนียมที่มีการยื่นรายงาน EIA ช่วงปี 2557 - 2562 .....	35



4.1.4 การแบ่งประเภทที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมที่มีการยื่นรายงาน EIA ช่วงปี 2557-2562 .....	36
4.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประเภทโครงการแบ่งตามระดับราคา ขนาด และที่ตั้งโครงการ .....	37
4.2.1 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคาและขนาดโครงการ .....	37
4.2.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคา ขนาด และที่ตั้ง .....	43
4.3 ลักษณะการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม .....	44
4.3.1 ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง .....	44
4.3.2 ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ชุ่มน้ำ .....	46
4.3.3 ขนาดพื้นที่สีเขียว .....	48
4.3.4 ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวบนชั้นล่าง .....	50
4.3.5 ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวบนอาคาร .....	52
4.3.6 ลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น .....	54
4.3.7 ลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง .....	56
4.3.8 พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน .....	58
4.3.9 สรุปด้านลักษณะพื้นที่สีเขียว .....	60
4.4 การวิเคราะห์เปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมกับเกณฑ์ทางกฎหมาย .....	62
4.4.1 เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง .....	62
4.4.2 เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ชุ่มน้ำ .....	64
4.4.3 เกณฑ์ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว .....	65
4.4.4 เกณฑ์ด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง .....	66
4.4.5 เกณฑ์ด้านลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง .....	68
4.4.6 สรุปด้านเกณฑ์ในการจัดพื้นที่สีเขียว .....	69

บทที่ 5 การลงทุนในด้านพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม.....	72
5.1 แนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียว .....	72
5.1.1 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวสำหรับโครงการตามกลุ่มระดับราคา .....	73
5.1.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม .....	74
5.1.3 ความแตกต่างระหว่างบริษัทในการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม.....	75
5.1.4 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะพื้นที่สีเขียว.....	76
5.2 แนวทางการกำหนดต้นทุนในการจัดทำพื้นที่สีเขียวของคอนโดมิเนียม.....	80
5.2.1 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามประเภท โครงการ .....	80
5.2.2 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามลักษณะพื้นที่ เขียว .....	83
5.3 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม .....	85
5.3.1 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class.....	87
5.3.2 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class.....	99
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....	112
6.1. สรุปผลการศึกษา.....	112
6.1.1 ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเปิด ดำเนินการ พ.ศ.2557 - 2562.....	112
6.1.2 รูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม.....	113
6.1.3 การลงทุนในด้านพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม .....	117
6.1.4 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว .....	121
6.1.5 ความสัมพันธ์ของรูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมกับการลงทุนในการจัด พื้นที่สีเขียว .....	124
6.2 อภิปรายผล.....	125
6.3 ข้อค้นพบที่สำคัญ.....	127

6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย.....	128
6.4.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	128
6.4.2 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ.....	130
บรรณานุกรม.....	131
ภาคผนวก ก รายละเอียดการเก็บข้อมูลโครงการคอนโดมิเนียม .....	133
ภาคผนวก ข รายละเอียดการเก็บข้อมูลพื้นที่สีเขียว .....	162
ภาคผนวก ค รายละเอียดการเก็บข้อมูลเกณฑ์พื้นที่สีเขียว .....	182
ภาคผนวก ง รายละเอียดการเก็บข้อมูลต้นทุนพื้นที่สีเขียว .....	196
ภาคผนวก จ ข้อมูลการสัมภาษณ์.....	207
ประวัติผู้เขียน.....	223

## สารบัญภาพ

ภาพที่ 1.1	กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	3
ภาพที่ 1.2	กลุ่มตัวอย่าง.....	4
ภาพที่ 1.3	ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	4
ภาพที่ 2.1	แผนผังการทบทวนวรรณกรรม.....	7
ภาพที่ 3.1	กรอบแนวคิดงานวิจัย.....	21
ภาพที่ 3.2	กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	22
ภาพที่ 3.3	กลุ่มตัวอย่าง.....	22
ภาพที่ 3.4	ขั้นตอนการวิจัยเก็บข้อมูล.....	25
ภาพที่ 3.5	ตัวอย่างการเก็บข้อมูลพื้นที่สีเขียวของ 2 โครงการ.....	26
ภาพที่ 3.6	ขั้นตอนการวิจัยเก็บข้อมูลทุติยภูมิ.....	27
ภาพที่ 3.7	ขั้นตอนการวิจัยเก็บข้อมูลปฐมภูมิ,จัดทำโดยผู้วิจัย 2563.....	27
ภาพที่ 3.8	ขั้นตอนวิเคราะห์คุณลักษณะคอนโดมิเนียม.....	28
ภาพที่ 3.9	ขั้นตอนวิเคราะห์ลักษณะพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม.....	29
ภาพที่ 3.10	ขั้นตอนวิเคราะห์การลงทุนในพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม.....	30
ภาพที่ 3.11	ตัวอย่างการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการจากรายงาน 56-1.....	31
ภาพที่ 3.12	ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าโครงการจากราคาขายเฉลี่ยและจำนวนพื้นที่.....	31
ภาพที่ 4.1	ภาพรวมผลการศึกษา.....	33
ภาพที่ 4.2	จำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร.....	34
ภาพที่ 4.3	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Economy Class.....	37
ภาพที่ 4.4	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Main Class.....	38
ภาพที่ 4.5	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Upper Class.....	39
ภาพที่ 4.6	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา High Class.....	40

ภาพที่ 4.7 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Luxury Class .....	41
ภาพที่ 4.8 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Super Luxury Class.....	42
ภาพที่ 4.9 ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง .....	45
ภาพที่ 4.10 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่าง.....	46
ภาพที่ 4.11 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ).....	46
ภาพที่ 4.12 ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซีเมนต์น้ำ .....	47
ภาพที่ 4.13 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีเมนต์น้ำ .....	48
ภาพที่ 4.14 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีเมนต์น้ำจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ) .....	48
ภาพที่ 4.15 ขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ .....	49
ภาพที่ 4.16 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียว .....	50
ภาพที่ 4.17 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ) .....	50
ภาพที่ 4.18 ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวบนชั้นล่าง .....	50
ภาพที่ 4.19 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง .....	51
ภาพที่ 4.20 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ).....	51
ภาพที่ 4.21 ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวบนอาคาร .....	52
ภาพที่ 4.22 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวบนอาคาร.....	53
ภาพที่ 4.23 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวบนอาคารจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ).....	53
ภาพที่ 4.24 ลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น .....	54
ภาพที่ 4.25 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น.....	55
ภาพที่ 4.26 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ).....	55
ภาพที่ 4.27 ลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง .....	56
ภาพที่ 4.28 ค่าเฉลี่ยไม้ยืนต้นชั้นล่าง.....	57
ภาพที่ 4.29 ค่าเฉลี่ยไม้ยืนต้นชั้นล่างจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ).....	57
ภาพที่ 4.30 พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน .....	58

ภาพที่ 4.31 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน.....	59
ภาพที่ 4.32 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ).....	59
ภาพที่ 4.33 ลักษณะการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม Main Class.....	61
ภาพที่ 4.34 ลักษณะการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม Economy Class .....	62
ภาพที่ 4.35 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์.....	63
ภาพที่ 4.36 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์ (ร้อยละ).....	63
ภาพที่ 4.37 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ซึมน้ำเกินเกณฑ์ .....	64
ภาพที่ 4.38 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ซึมน้ำเกินเกณฑ์ (ร้อยละ).....	65
ภาพที่ 4.39 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ .....	66
ภาพที่ 4.40 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ (ร้อยละ).....	66
ภาพที่ 4.41 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์.....	67
ภาพที่ 4.42 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์ (ร้อยละ).....	67
ภาพที่ 4.43 ค่าเฉลี่ยไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์.....	69
ภาพที่ 4.44 ค่าเฉลี่ยไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์ (ร้อยละ).....	69
ภาพที่ 4.45 ปริมาณพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมในกลุ่ม Economy Class ที่เกินกว่าเกณฑ์ทาง กฎหมาย (ร้อยละ).....	71
ภาพที่ 4.46 ปริมาณพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมในกลุ่ม Main Class ที่เกินกว่าเกณฑ์ทางกฎหมาย (ร้อยละ) .....	71
ภาพที่ 5.1 ภาพรวมผลการศึกษา.....	72
ภาพที่ 5.2 ตัวอย่างการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการจากรายงาน 56-1.....	86
ภาพที่ 5.3 ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าโครงการจากราคาขายเฉลี่ยและจำนวนพื้นที่.....	87
ภาพที่ 5.4 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร กลุ่ม Economy Class - ขนาดใหญ่ ....	89
ภาพที่ 5.5 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดใหญ่.....	90
ภาพที่ 5.6 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Economy Class – ขนาด กลาง .....	92

ภาพที่ 5.7 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดกลาง .....	92
ภาพที่ 5.8 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร กลุ่ม Economy Class – ขนาดเล็ก.....	95
ภาพที่ 5.9 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดเล็ก .....	95
ภาพที่ 5.10 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ของโครงการระดับราคา Main Class – ขนาดใหญ่ .....	100
ภาพที่ 5.11 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดใหญ่ .....	101
ภาพที่ 5.12 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Main Class – ขนาดกลาง .....	103
ภาพที่ 5.13 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดกลาง .....	104
ภาพที่ 5.14 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและพื้นที่สีเขียวบนอาคาร กลุ่ม Main Class – ขนาดเล็ก.....	106
ภาพที่ 5.15 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดเล็ก.....	107
ภาพที่ 6.1 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวในลักษณะต่างๆ ที่มีการจัดสร้างในคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ (ร้อยละ) .....	114
ภาพที่ 6.2 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวที่เกินกว่าเกณฑ์ ในลักษณะต่างๆที่มีการจัดสร้างในคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class และ Main Class ในกรุงเทพฯ (ร้อยละ).....	116

## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1.1	แผนการดำเนินงานวิจัย .....	6
ตารางที่ 2.1	ข้อกำหนดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม.....	8
ตารางที่ 2.2	เกณฑ์การแบ่งประเภทคอนโดมิเนียม .....	9
ตารางที่ 2.3	กฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียวในอาคารชุดพักอาศัย .....	10
ตารางที่ 2.4	สัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการอาคารชุดพักอาศัย .....	10
ตารางที่ 2.5	กฎหมายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม .....	11
ตารางที่ 2.6	รายละเอียดการคำนวณขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของโครงการตามกฎหมาย.....	12
ตารางที่ 2.7	รายละเอียดการคำนวณขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง.....	12
ตารางที่ 2.8	รายละเอียดการคำนวณขนาดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน.....	13
ตารางที่ 2.9	รายละเอียดการคำนวณขนาดพื้นที่ชุมชนคน.....	13
ตารางที่ 2.10	รายละเอียดข้อกำหนดผังเมืองรวม .....	13
ตารางที่ 2.11	สรุปการจัดทำพื้นที่สีเขียวในกรณีอาคารชุดพักอาศัย .....	14
ตารางที่ 2.12	รายการค่าใช้จ่ายอาคารชุดที่มีการจัดหมวดหมู่.....	15
ตารางที่ 2.13	การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม, THINK OF LIVING .....	16
ตารางที่ 2.14	การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม, DD PROPERTY และ NEXUS.....	16
ตารางที่ 2.15	การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม, LIVING INSIDER และ HOME247.....	17
ตารางที่ 2.16	การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียมของ 5 บริษัท.....	18
ตารางที่ 2.17	ประเภทองค์ประกอบในการจัดพื้นที่สีเขียว .....	20
ตารางที่ 3.1	การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม.....	23
ตารางที่ 3.2	การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม .....	23
ตารางที่ 3.3	จำนวนโครงการคอนโดมิเนียมแบ่งตามขนาดโครงการ.....	24



ตารางที่ 4.1	ระดับราคาโครงการคอนโดมิเนียม .....	35
ตารางที่ 4.2	จำนวนโครงการคอนโดมิเนียมแบ่งตามขนาดโครงการ .....	36
ตารางที่ 4.3	จำนวนโครงการคอนโดมิเนียมแบ่งตามขนาดโครงการ .....	36
ตารางที่ 4.4	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Economy Class.....	37
ตารางที่ 4.5	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Main Class .....	38
ตารางที่ 4.6	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Upper Class.....	39
ตารางที่ 4.7	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา High Class .....	40
ตารางที่ 4.8	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Luxury Class.....	41
ตารางที่ 4.9	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Super Luxury Class.....	42
ตารางที่ 4.10	ขนาดโครงการคอนโดมิเนียม .....	43
ตารางที่ 4.11	บริเวณที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียม .....	44
ตารางที่ 4.12	ขนาดพื้นที่ว่างในโครงการคอนโดมิเนียม .....	46
ตารางที่ 4.13	ขนาดพื้นที่ซิมน้ำในโครงการคอนโดมิเนียม .....	48
ตารางที่ 4.14	ขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างในโครงการคอนโดมิเนียม .....	52
ตารางที่ 4.15	ขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคารในโครงการคอนโดมิเนียม .....	54
ตารางที่ 4.16	ขนาดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นในโครงการคอนโดมิเนียม .....	56
ตารางที่ 4.17	ขนาดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างในโครงการคอนโดมิเนียม .....	58
ตารางที่ 4.18	ขนาดพื้นที่ปลูกปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินในโครงการคอนโดมิเนียม .....	60
ตารางที่ 4.19	เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง.....	63
ตารางที่ 4.20	เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซิมน้ำ.....	65
ตารางที่ 4.21	เกณฑ์ด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง .....	68
ตารางที่ 4.22	เกณฑ์ด้านลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง .....	69

ตารางที่ 5.1 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามระดับราคา .....	73
ตารางที่ 5.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม.....	74
ตารางที่ 5.3 ภาพลักษณ์แบรนด์ที่ส่งผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม .....	76
ตารางที่ 5.4 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง .....	77
ตารางที่ 5.5 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง .....	79
ตารางที่ 5.6 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามระดับราคา .....	81
ตารางที่ 5.7 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามขนาดโครงการ .....	82
ตารางที่ 5.8 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามตำแหน่งพื้นที่สีเขียว.....	84
ตารางที่ 5.9 ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่.....	85
ตารางที่ 5.10 ประมาณค่าต้นทุนพื้นที่สีเขียว .....	85
ตารางที่ 5.11 ข้อมูลมูลค่าโครงการ.....	87
ตารางที่ 5.12 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Economy Class – ขนาดใหญ่ .....	88
ตารางที่ 5.13 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดใหญ่ ...	89
ตารางที่ 5.14 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดใหญ่ .....	90
ตารางที่ 5.15 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Economy Class – ขนาดกลาง .....	91
ตารางที่ 5.16 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดกลาง ..	92
ตารางที่ 5.17 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดกลาง .....	93
ตารางที่ 5.18 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Economy Class – ขนาดเล็ก.....	94
ตารางที่ 5.19 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดเล็ก ....	95

ตารางที่ 5.20 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดเล็ก.....	96
ตารางที่ 5.21 ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่โครงการระดับ Economy Class.....	97
ตารางที่ 5.22 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวเฉลี่ยรวมโครงการระดับ Economy Class.....	98
ตารางที่ 5.23 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าของโครงการระดับ Economy Class .....	99
ตารางที่ 5.24 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Main Class – ขนาดใหญ่ .....	100
ตารางที่ 5.25 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดใหญ่.....	101
ตารางที่ 5.26 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Main Class – โครงการขนาดใหญ่ .....	102
ตารางที่ 5.27 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Main Class – ขนาดกลาง .....	103
ตารางที่ 5.28 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดกลาง .....	104
ตารางที่ 5.29 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Main Class – โครงการขนาดกลาง .....	105
ตารางที่ 5.30 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Main Class – ขนาดเล็ก .....	106
ตารางที่ 5.31 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดเล็ก.....	107
ตารางที่ 5.32 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Main Class – โครงการขนาดเล็ก .....	108
ตารางที่ 5.33 ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่โครงการระดับ Main Class .....	109
ตารางที่ 5.34 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวเฉลี่ยรวมโครงการระดับ Main Class .....	109
ตารางที่ 5.35 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าของโครงการระดับ Economy Class .....	110

ตารางที่ 6.1 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวในลักษณะต่างๆ ที่มีการจัดสร้างในคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ...	114
ตารางที่ 6.2 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวที่เกินกว่าเกณฑ์ ในลักษณะต่างๆที่มีการจัดสร้างในคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพฯ.....	116
ตารางที่ 6.3 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม ระดับราคา Economy Class	119
ตารางที่ 6.4 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม ระดับราคา Main Class.....	120
ตารางที่ 6.5 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว.....	121
ตารางที่ 6.6 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว.....	122
ตารางที่ 6.7 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว.....	122
ตารางที่ 6.8 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว.....	123
ตารางที่ 6.9 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว.....	123
ตารางที่ 6.10 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว.....	124
ตารางที่ 6.11 ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่สีเขียว .....	124
ตารางที่ 6.12 สัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ .....	125

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันพื้นที่สีเขียวในเมืองเป็นหนึ่งในดัชนีสำคัญของตัวชี้วัดความน่าอยู่ของเมือง โดยเมืองในแต่ละประเทศได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้องค์การอนามัยโลก (WHO) และกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ระบุค่าเฉลี่ยมาตรฐานของอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนประชากรในเมืองที่ 9 และ 12 ตารางเมตรต่อคน ตามลำดับ จากข้อมูลของสำนักสิ่งแวดล้อมพบว่าในปีพ.ศ.2562 ประชากรของกรุงเทพมหานคร มีอัตราส่วนพื้นที่สีเขียว 6.79 ตารางเมตรต่อคน (กรุงเทพมหานคร, 2562) ซึ่งยังต่ำกว่าเกณฑ์ระดับสากล พื้นที่สีเขียวในเมือง นอกจากเป็นตัวชี้วัดสร้างคุณภาพสิ่งแวดล้อมยังเป็นตัวบ่งชี้คุณภาพชีวิตที่ดีของคนในเมืองได้

รัฐบาลจึงมีนโยบายการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในเมือง โดยได้มีการจัดทำสวนสาธารณะในเขตเมือง รวมถึงบังคับให้ภาคเอกชนมีการจัดทำพื้นที่สีเขียว ด้วยการใช้กฎหมายว่าด้วยการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทางผังเมืองในการบังคับให้โครงการประเภทอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จัดทำพื้นที่สีเขียวในโครงการตามเกณฑ์ที่รัฐบาลกำหนด ซึ่งประกอบด้วยโครงการประเภท จัดสรรที่ดิน โรงแรม รีสอร์ท โรงพยาบาล อาคารพักอาศัยรวม และอาคารชุดพักอาศัย โดยเครื่องมือที่ใช้สนับสนุนและบังคับให้มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวในอาคารชุด ประกอบด้วยการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การกำหนดสัดส่วนและประเภทของพื้นที่สีเขียวตามกฎหมาย อัตราส่วนพื้นที่ว่าง และการกำหนดพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับ 33

จากข้อมูลในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พบว่าช่วงปี พ.ศ.2537 ถึง พ.ศ.2562 มีคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่ต้องทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งหมดจำนวน 1,294 แห่ง ใน 50 เขต จากการเพิ่มขึ้นของ อุปสงค์คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2537-2562 ย่อมจะทำให้สัดส่วนพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพมหานครต่อประชากรเพิ่มมากขึ้น จากการบังคับทางกฎหมายทำให้งานคอนโดมิเนียมจำเป็นต้องจัดลักษณะงานภูมิทัศน์ในคอนโดมิเนียมให้ตรงตามเกณฑ์ คือโครงการที่มีจำนวนห้องชุด ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือโครงการที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.มขึ้นไป โดยมีการคำนวณเรื่องพื้นที่สีเขียวคิดตามจำนวนผู้อาศัย 1 คน

ต่อ 1 ตารางเมตร โดยในพื้นที่สีเขียวทั้งหมด มีพื้นที่อย่างน้อยครึ่งหนึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และในพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต้องมีพื้นที่อย่างน้อยครึ่งหนึ่งที่ปลูกไม้ยืนต้น

อย่างไรก็ตาม จากงานวิจัยของคณิศร์ (2559) พบว่า พื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง และ ระดับราคาสูง มีลักษณะที่แตกต่างกัน โดยพื้นที่สวนคอนโดระดับราคาสูงกว่ามีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวที่จัดทำต่อเกณฑ์ตามกฎหมายในแต่ละโครงการมีสัดส่วนไม่เท่ากันซึ่งมีความสัมพันธ์กับระดับราคา ทั้งนี้อาจยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับลักษณะพื้นที่สีเขียว

จากข้อมูลดังกล่าว ผู้วิจัยเกิดคำถามสำคัญคือ ผู้ประกอบการมีแนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมอย่างไร และพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมมีการเสนอไว้อย่างไรในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีลักษณะพื้นที่สีเขียวเป็นอย่างไรเมื่อเทียบกับเกณฑ์ที่กำหนด และคอนโดมิเนียมแต่ละระดับราคามีการจัดพื้นที่สีเขียวแตกต่างกันอย่างไร ส่งผลต่อการลงทุนในการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมคิดเป็นสัดส่วนเท่าไรเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าโครงการ ผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนของผู้ประกอบการในการพัฒนาพื้นที่สีเขียวในอาคารที่พักอาศัย เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและเป็นส่วนหนึ่งของการจัดการพื้นที่สีเขียวให้กับเมืองโดยภาคเอกชน

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

1. ผู้ประกอบการมีแนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมอย่างไร แตกต่างกันหรือไม่ในคอนโดมิเนียมแต่ละระดับราคา
2. รูปแบบการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมมีลักษณะอย่างไร แตกต่างกันหรือไม่อย่างไรในคอนโดมิเนียมแต่ละระดับราคา
3. การลงทุนในการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมคิดเป็นสัดส่วนเท่าไรเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ
4. รูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์กับต้นทุนการพัฒนาโครงการหรือไม่อย่างไร

## 1.3 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาแนวคิดของผู้ประกอบการในการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม
2. เพื่อศึกษารูปแบบในการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมแต่ละระดับราคา
3. เพื่อศึกษาการลงทุนในพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

4. เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของรูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมกับการลงทุนในการจัดพื้นที่สีเขียว

#### 1.4 นิยามคำศัพท์เฉพาะ

อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า หอห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดิน ที่จัดให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดหรือหน่วยนั้นๆ จะมีสิทธิ์ในฐานะเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง โดยเป็นลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันหมายถึงการเป็นเจ้าของร่วมการถือกรรมสิทธิ์ร่วมการอยู่ร่วมตลอดจนการดำเนินกิจกรรมร่วมกันซึ่งจะต้องอาศัยเสียงส่วนใหญ่ของผู้เป็นเจ้าของ

พื้นที่สีเขียว หมายถึง พื้นที่กลางแจ้งและกึ่งกลางแจ้ง มีการปกคลุมด้วยพืชพรรณที่ปลูกขึ้นกลางแจ้งที่ซึมน้ำได้ โดยที่ดินนั้นอาจมีสิ่งปลูกสร้างหรือพื้นผิวแข็งไม่ซึมน้ำรวมอยู่หรือไม่ก็ได้ ซึ่งส่วนใหญ่หมายถึงสวนสาธารณะซึ่งเป็นบริเวณที่ปลูกต้นไม้เป็นจำนวนมาก กันขอบเขตไว้เพื่อประชาชนทั่วไป

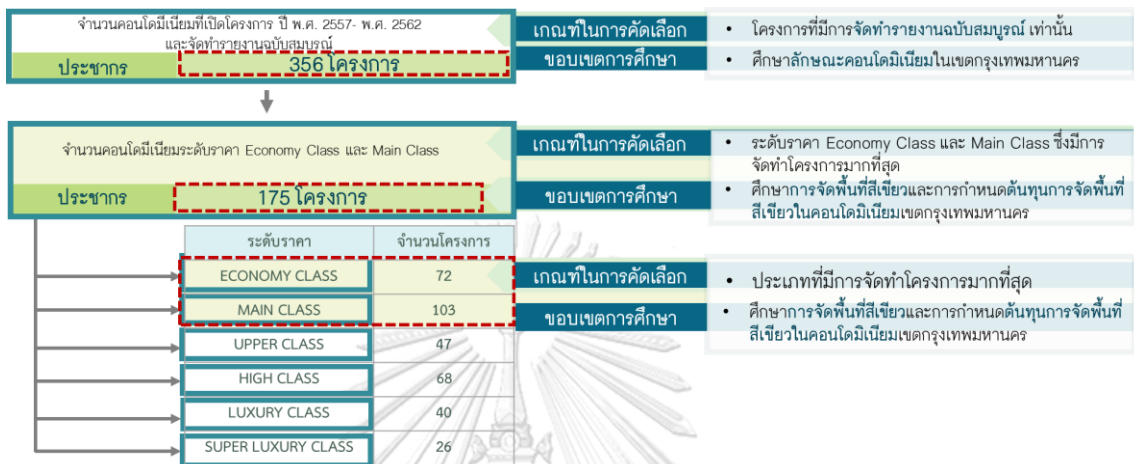
#### 1.5 ขอบเขตงานวิจัย

**ขอบเขตด้านประชากร** ผู้วิจัยใช้ข้อมูลโครงการจากรายงาน EIA โดยเลือกเฉพาะ โครงการประเภทอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ประเภทอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 1,294 โครงการ ต่อมาคัดเลือกเฉพาะโครงการที่เปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2557 ถึง พ.ศ. 2562 ทั้งหมด 529 โครงการ (โครงการที่เปิดดำเนินการหมายถึงโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการโดยระยะเปิดดำเนินการหมายถึง โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม) ส่วนต่อมาก็คือการคัดเลือกเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์ทั้งหมด 356 โครงการ สืบค้นเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2563 (ภาพที่ 1.1)



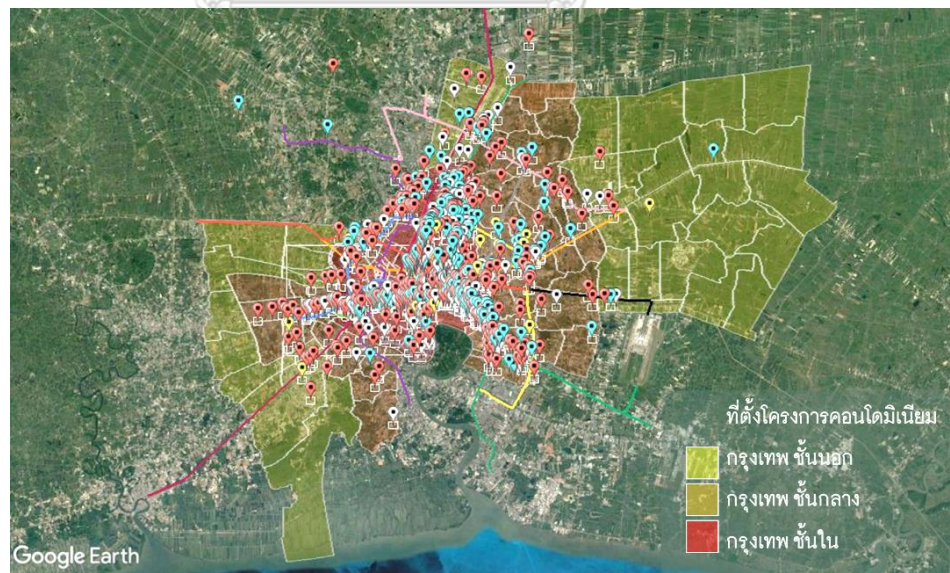
ภาพที่ 1.1 กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

จากข้อมูลทั้งหมด 356 โครงการ ได้ทำการเลือกประเภทคอนโดมิเนียมจากระดับราคาเพื่อศึกษารายละเอียดโครงการ โดยเลือกจากประเภทของระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการมากที่สุด 2 ลำดับแรก ได้แก่ ECONOMY CLASS 72 โครงการ และ MAIN CLASS 103 โครงการ โดยอ้างอิงเกณฑ์การแบ่งระดับราคาจาก Think of living , DD Property และ Nexus (ภาพที่1.2)



ภาพที่ 1.2 กลุ่มตัวอย่าง

ขอบเขตพื้นที่ศึกษาของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งเป็นพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน กรุงเทพฯชั้นกลาง และกรุงเทพฯชั้นนอก (ภาพที่1.3)



ภาพที่ 1.3 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



### **ขอบเขตด้านเนื้อหา** ประกอบด้วย 5 ด้านดังนี้

ศึกษาด้านคุณลักษณะคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเปิดดำเนินการ พ.ศ. 2557 - 2562 ประกอบด้วย 1) จำนวนคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) 2) ระดับราคาคอนโดมิเนียมที่ 3) การแบ่งขนาดโครงการคอนโดมิเนียมที่ และ 4) การแบ่งประเภทที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียม

หมายเหตุ : โครงการที่เปิดดำเนินการหมายถึงโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการโดยระยะเปิดดำเนินการหมายถึง โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ด้านลักษณะพื้นที่สีเขียว มีองค์ประกอบทางกายภาพแบ่งได้ 5 ประเด็น ได้แก่ 1) ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง 2) ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ 3) ขนาดพื้นที่สีเขียว 4) ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว และ 5) ลักษณะพืชพรรณ

ด้านแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว ประกอบด้วย 4 ประเด็น ได้แก่ 1) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวสำหรับโครงการตามกลุ่มระดับราคา 2) ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม 3) ความแตกต่างระหว่างบริษัทในการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม และ 4) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะพื้นที่สีเขียว

ด้านแนวคิดการกำหนดต้นทุนในพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม แบ่งเป็น 2 ประเด็น ได้แก่ 1) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามประเภทโครงการ 2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามลักษณะพื้นที่สีเขียว

ด้านการประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม อยู่ภายใต้สมมติฐานจากข้อมูล 3 ชุดได้แก่ 1) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว 2) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว และ 3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ

### **ขอบเขตด้านเวลา** ประกอบด้วย 2 ช่วงดังนี้

ศึกษาโครงการคอนโดมิเนียม ที่เปิดดำเนินการ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 ถึงปี พ.ศ. 2562 ทั้งนี้เนื่องจากช่วงเวลาดังกล่าวอยู่ในบริบททางสังคม การเมือง และเศรษฐกิจเดียวกัน และยังเป็นช่วงเวลาที่มีการจัดทำคอนโดมิเนียมมากที่สุด ถึงร้อยละ 40 นับตั้งแต่มีกฎหมาย EIA ในปี พ.ศ. 2537 เป็นระยะเวลา 26 ปี

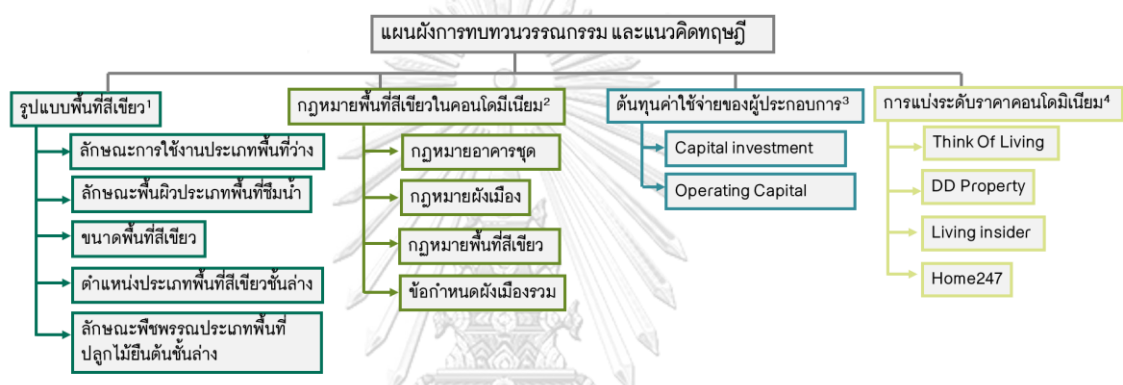
ระยะเวลาที่ใช้ในการวิจัย ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2564



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยเรื่องรูปแบบพื้นที่สีเขียวและต้นทุนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม มีการค้นคว้าเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ใช้เป็นบรรทัดฐานสำคัญในการเชื่อมโยงกรอบความคิดในการศึกษา ซึ่งมีเนื้อหาตามผังการทบทวนวรรณกรรม (ภาพที่ 2.1) ดังนี้ (1) รูปแบบพื้นที่สีเขียว (2) กฎหมายพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม (3) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการ (4) ระดับราคาคอนโดมิเนียม และ (5) งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการจัดพื้นที่สีเขียวในที่อยู่อาศัย



[1], [2] สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. ฐานข้อมูลรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมปี พ.ศ. 2563

[3] สุนทรีย์ เหล่าพิตัง (2554). การตัดสินใจลงทุนในโครงการระหว่างประเทศ.

[4] DD Property. 2562. คอนโดฯแต่ละ Segment. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : <https://www.ddproperty.com/>

Home247. 2562. การแบ่ง SEGMENT คอนโด. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://www.home247.co/>

Livinginsider. 2562. 8 ระดับ Segment คอนโด. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [https://www.livinginsider.com/inside\\_topic/](https://www.livinginsider.com/inside_topic/)

Thinkofliving. 2562. ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียม. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://thinkofliving.com/>

ภาพที่ 2.1 แผนผังการทบทวนวรรณกรรม

### 2.1 รูปแบบพื้นที่สีเขียว

คำว่าพื้นที่สีเขียวโดยทั่วไป หมายถึง พื้นที่กลางแจ้งและกึ่งกลางแจ้ง มีการปกคลุมด้วยพืชพรรณที่ปลูกชั้นล่างที่ซึมน้ำได้ โดยที่ดินนั้นอาจมีสิ่งปลูกสร้างหรือพื้นผิวแข็งไม่ซึมน้ำรวมอยู่หรือไม่ก็ได้ ซึ่งมักหมายถึง สวนสาธารณะซึ่งเป็นบริเวณที่ปลูกต้นไม้เป็นจำนวนมาก กันเป็นขอบเขตไว้เพื่อประชาชนทั่วไป

นอกจากนี้ยังมีผู้ให้ความหมายของคำที่เกี่ยวข้องอีก เช่น Arnold Wittick (1974 : 768) กล่าวว่า พื้นที่สวนสาธารณะ คือ พื้นที่เปิดโล่งที่มีการจัดภูมิทัศน์ให้เกิดความสวยงามเท่าที่จะทำได้ เป็นสิ่งสวยงามราบรื่น สำหรับผ่อนคลายความเมื่อยล้า พบปะ พุดคุยสนทนา เดินเล่น เพิ่มความสด

ขึ้น เช่น ใช้เป็นที่ตรึงโครงสร้างสรรค์ความคิด ภายในสวนสาธารณะประกอบด้วย สนามหญ้า สระน้ำ น้ำพุ รูปปั้น ที่นั่งพักผ่อน ลานเอนกประสงค์ ฯลฯ

เอื้อมพร วิสมหมาย (2527 : 18-191) กล่าวว่า สวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นสถานที่ที่ช่วยให้เกิดความสมดุลระหว่างสิ่งก่อสร้างและธรรมชาติ โดยให้แนวคิดว่าเป็นพื้นที่ที่ใช้ ออกกำลังกาย พักผ่อนทางจิตใจหลังจากภารกิจประจำวัน สถานที่เหล่านี้อาจเป็นสวนสาธารณะ วนอุทยาน สวนสัตว์ สนามกีฬา บริเวณริมถนน โดยจัดทางเดินที่ร่มรื่น อาจประดับด้วยน้ำพุ แก้วไฟ แสง ไฟ เพื่อให้ผู้ใช้เกิดความพึงพอใจและปลอดภัย

การกำหนดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม มีกรอบของกฎหมาย EIA ที่สรุปมาจากบทที่ 2 ของ รายงาน EIA เรื่องประเภทโครงการและเรื่องพื้นที่สีเขียวของโครงการ ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเป็นกฎหมายหลักที่ผู้ประกอบการ และภูมิสถาปนิกคำนึงถึงในการจัดพื้นที่สีเขียว ประกอบด้วย 5 ส่วนเป็นหลักได้แก่ 1) เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง 2) เกณฑ์ ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ 3) เกณฑ์ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว 4) เกณฑ์ด้านตำแหน่ง ประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 5) เกณฑ์ด้านลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง (สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2563)

ตารางที่ 2.1 ข้อกำหนดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม

ลักษณะพื้นที่ตามเกณฑ์	ข้อกำหนด
ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง	อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการ (ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ . 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ .2522) โดยกำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน
	พื้นที่ว่างต้องไม่น้อยกว่าร้อยละอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ .2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ .2518)
ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ	พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ (ตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ .2556) กำหนดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
ขนาดพื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียว มากกว่าหรือเท่ากับ 1ตารางเมตร / ประชากร 1 คน
ตำแหน่งประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างทั้งหมดที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์
ลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง	พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง มากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

## 2.2 กฎหมายพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

### 2.2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการคอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียมมีชื่อเรียกตามกฎหมายว่าอาคารชุด คือการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้นส่วนมากมักจะขึ้นไปในแนวสูงและมักจะอยู่ในบริเวณที่ที่ดินราคาแพงภายในเขต เมืองชั้นใน (มานพ พงศทัต, 2527) คอนโดมิเนียมแตกต่างกับอพาร์ทเมนต์ หรือแฟลตที่ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ หรือการครอบครอง ผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ แต่แฟลตและอพาร์ทเมนต์ จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารประเภทคอนโดมิเนียมนี้ จะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยที่จะมีสาธารณูปโภคและส่วนประกอบความสะดวกสบายอยู่ด้วย

จากการสืบค้นพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ความหมายของศัพท์ไว้ว่า อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัด ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดหรือยูนิตนั้นๆจะมีสิทธิ์ในฐานะเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลางอาคารชุด เป็นลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันหมายถึงการเป็นเจ้าของร่วมการถือกรรมสิทธิ์ร่วมการอยู่ร่วมตลอดจนการดำเนินกิจกรรมร่วมกันซึ่งจะต้องอาศัยเสียงส่วนใหญ่ของผู้เป็นเจ้าของ โดยโครงการที่จัดเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม มีเกณฑ์การแบ่งประเภทโครงการตามเกณฑ์อ้างอิงที่ใช้พิจารณา โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2 เกณฑ์การแบ่งประเภทคอนโดมิเนียม

เกณฑ์การแบ่งประเภท	รายละเอียดประเภทโครงการ
ใช้เกณฑ์จำนวนห้องพัก	อาคารประเภท ก หมายถึง อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัย . รวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ 500 ห้องนอนขึ้นไป
	อาคารประเภท ข . หมายถึง อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัย รวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ 100 ห้อง แต่ไม่ถึง 500 ห้อง
	อาคารประเภท ค หมายความว่า . อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคาร ไม่ถึง 100 ห้องนอน
ใช้เกณฑ์ความสูงของอาคาร	อาคารสูง คืออาคารที่มีความสูงมากกว่า 23 เมตร
ใช้เกณฑ์พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอยทุกชั้นรวมกันมากกว่า 10,000 จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
	อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตรติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตรยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร

เกณฑ์การแบ่งประเภท	รายละเอียดประเภทโครงการ
	อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตรต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตรติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตรยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

## 2.2.2 กฎหมายผังเมือง

กฎหมายผังเมือง ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียวในอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย 2 ส่วนได้แก่ (1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางที่ 2.3

ตารางที่ 2.3 กฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียวในอาคารชุดพักอาศัย

กฎหมายผังเมือง	ข้อกำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดินในอาคารชุดพักอาศัย
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กทม.	อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่ดิน
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคาร และระยะต่างๆข้อ 52 ส่วน 1 และ 2	-กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน -อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน -อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

จากกฎหมายผังเมืองข้างต้น มีการกำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยสัดส่วนการใช้ที่ดิน ประกอบด้วย ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินอัตราส่วนพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม โดยมีการคิดจากพื้นที่ 4 ประเภทหลัก ได้แก่ 1) พื้นที่ดิน 2) พื้นที่อาคารรวม 3) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน 4) พื้นที่ว่าง ดังตารางที่ 2.4

ตารางที่ 2.4 สัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

สัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการอาคารชุดพักอาศัย	ข้อกำหนด
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	พื้นที่อาคารรวม / พื้นที่ดิน
อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน / พื้นที่ดิน
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	พื้นที่ว่าง / พื้นที่ดิน
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	พื้นที่ว่าง / พื้นที่อาคารรวม

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

หมายเหตุ:

พื้นที่อาคารรวมของโครงการ = พื้นที่อาคารพักอาศัย + พื้นที่อาคารนันทนาการ + พื้นที่อาคารพักขยะรวม

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = พื้นที่อาคารปกคลุมดินของอาคารพักอาศัย + พื้นที่อาคารปกคลุมดินของอาคาร

นันทนาการ - พื้นที่อาคารปกคลุมดินของอาคารพักขยะรวม

### 2.2.3 กฎหมายพื้นที่สีเขียว

จากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) พบว่าอาคารที่เข้าข่ายอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป โดยจัดเป็นการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (พ.ศ. 2555)

กฎหมายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียวในอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่ 1) แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัยของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 2) แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2550 3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆ ข้อ 52 ส่วนที่ 1 โดยมีรายละเอียดข้อกำหนดดังตารางที่ 2.5

ตารางที่ 2.5 กฎหมายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กฎหมายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียว
แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, พฤษภาคม 2556)	พื้นที่สีเขียวทั้งหมดของโครงการ พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง
แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2550	พื้นที่สีเขียวยั่งยืน
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 หมวด 5 เรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆ ข้อ 52 ส่วนที่ 1	กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

จากกฎหมายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดของข้อกำหนดตามหัวข้อดังนี้

- 1) ขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของโครงการตามกฎหมาย
- 2) ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว
- 3) พื้นที่สีเขียวยั่งยืน
- และ 4) พื้นที่ชุมชนคน

- 1) ขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของโครงการตามกฎหมาย มีการคิดจากจำนวนผู้อยู่อาศัย และจำนวนพนักงาน โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 2.6

ตารางที่ 2.6 รายละเอียดการคำนวณขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของโครงการตามกฎหมาย

ประเภทผู้อยู่อาศัย	การคำนวณ	
จำนวนผู้ที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียมในแต่ละห้อง	การคิดจากพื้นที่ (.ม.ตร) ของห้องพัก (กรณีที่มี 1 - ห้องนอน 2)	แบ่งเป็น 2 ประเภทดังนี้ - หากน้อยกว่า 35 ตร. ถือว่ามีผู้อยู่อาศัย .ม.3 คน = 3 ตร.ม. - หากมากกว่า หรือ เท่ากับ 35 ตร. มีผู้อยู่อาศัย .ม.5 คน = 5 ตร.ม.
	การคิดจากจำนวนห้องนอน (กรณีมากกว่า 2 ห้องนอน)	1 ห้องนอน = 2 คน ยกตัวอย่างเช่น - 3 ห้องนอน = $3 \times 2 = 6$ คน = 6 ตร.ม. - 4 ห้องนอน = $4 \times 2 = 8$ คน = 8 ตร.ม. กล่าวคือ ถ้าเป็นห้องที่มากกว่า 35 ตร. พิจารณาเป็น .ม.1-2 ห้องนอน คิดเป็น 5 ตร. กรณี .ม.3 ห้องนอนขึ้นไป คิดตามจำนวนห้องนอน
จำนวนพนักงานที่พัก	สำนักงานนิติบุคคล แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 1คน = 1ตร.ม.	
จำนวนพนักงานร้านค้า	จำนวนพนักงาน 2 คน = 2 ตรต่อหนึ่งร้าน.ม.	

ที่มา : [www.realist.co.th/blog](http://www.realist.co.th/blog)

- 2) ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว จากเรื่องขนาดพื้นที่สีเขียว กฎหมายยังกำหนดให้พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มีขั้นต่ำเป็นครึ่งหนึ่งของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 2.7

ตารางที่ 2.7 รายละเอียดการคำนวณขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง

พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	รายละเอียดข้อกำหนด
ขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	มากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด
ลักษณะพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	เป็นพื้นที่สีเขียวที่อยู่ชั้นล่างของโครงการ ที่มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1 เมตร
	ไม่นับพื้นที่สีเขียวที่มีรูปร่างสามเหลี่ยม
	นับรวมพื้นที่ก่อนรัน เมตรได้ 12 (12m. Clearance)
	นับรวมพื้นที่ชุมชนคนได้

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)



3) พื้นที่สีเขียวยั่งยืน คือการคำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ (Biotope Area Factor หรือ BAF) ไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่ว่างทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 2.8

ตารางที่ 2.8 รายละเอียดการคำนวณขนาดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน

พื้นที่สีเขียวยั่งยืน	รายละเอียดข้อกำหนด
ขนาดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน	มากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 25 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด
	มากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 15 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด
ลักษณะพื้นที่สีเขียวยั่งยืน	เป็นพื้นที่ปลูกเป็นไม้ยืนต้นชั้นล่าง มีกว้าง เมตร ขึ้นไป 1
	ห้ามมีโครงสร้างใดๆ
	ห้ามใช้พื้นที่ก่อนรั้ว เมตร 12(12 m. Clearance)

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

4) พื้นที่ชุมนุมคน ตามกฎหมายด้านการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียว เนื่องจากสามารถนับเป็นพื้นที่สีเขียวบนดินได้ โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 2.9

ตารางที่ 2.9 รายละเอียดการคำนวณขนาดพื้นที่ชุมนุมคน

พื้นที่ชุมนุมคน	รายละเอียดข้อกำหนด
ลักษณะพื้นที่ชุมนุมคน	ผู้พักอาศัย ตารางเมตร 0.25 คน ต่อพื้นที่ชุมนุมคน 1
	ห้ามเป็นพื้นที่บนพื้นที่ทางสัญจรถนน
	ห้ามใช้พื้นที่ร่วมกับพื้นที่จอดรถ
	นับรวมพื้นที่สีเขียวบนดินได้ แต่ต้องสามารถให้ผู้อาศัยยืนได้ (ห้ามปลูกต้นไม้)

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

## 2.2.4 ข้อกำหนดผังเมืองรวม

ข้อกำหนดผังเมือง ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียวในอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ 1) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม(OSR) 2) จำนวนจากพื้นที่โครงการ (ตารางที่ 2.10)

ตารางที่ 2.10 รายละเอียดข้อกำหนดผังเมืองรวม

ข้อกำหนดผังเมืองรวม	รายละเอียดข้อกำหนด
อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	- จำนวนจากพื้นที่อาคารรวม ใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร - จำนวนจากพื้นที่โครงการ จัดให้มีที่ว่างนอกอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ

ข้อกำหนดผังเมืองรวม	รายละเอียดข้อกำหนด
พื้นที่ว่างเพื่อน้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้	- ตามข้อกำหนดผังเมือง ต้องมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่อาคารรวม - ตามข้อกำหนดผังเมือง ต้องมากกว่าหรือเท่ากับครึ่งหนึ่งของพื้นที่ว่างทั้งหมด

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

หมายเหตุ : ข้อกำหนดเรื่องพื้นที่ที่ซีมน้ำ ในที่นี้มีความคล้ายคลึงกับข้อกำหนดในการจัดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน โดยตามลักษณะทางกายภาพพื้นที่สีเขียวยั่งยืนเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ซีมน้ำ ยกเว้นเพียงบางพื้นที่ ที่จัดทำไม่ตรงเกณฑ์ข้อกำหนดการเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนเท่านั้น

สรุปเรื่องการจัดทำพื้นที่สีเขียวในที่อาคารชุดพักอาศัย ที่มีพื้นที่สีเขียวน้อยที่สุดและสามารถผ่านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียวทั้งหมด คือปริมาณพื้นที่สีเขียวจากการคำนวณ 1 คนเท่ากับ 1 ตร.ม. โดยต้องมีพื้นที่สีเขียวที่อยู่ชั้นล่างมากกว่าหรือเท่ากับครึ่งหนึ่งของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และพื้นที่มากกว่าหรือเท่ากับครึ่งหนึ่งของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต้องเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่เหลือสามารถใช้พื้นที่ถอยร่นเพื่อใช้เป็นทางลาดดับเพลิง และพื้นที่ชุมนุมรวมอยู่รวมกันได้ โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 2.11

ตารางที่ 2.11 สรุปการจัดทำพื้นที่สีเขียวในกรณีอาคารชุดพักอาศัย

ประเภทพื้นที่	รายละเอียดข้อกำหนด
พื้นที่ว่าง	จัดให้มีไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ และคำนวณตามกฎหมายควบคุมอาคาร
พื้นที่สีเขียวทั้งหมด	ผู้พักอาศัย 1 คนต่อ 1 ตารางเมตร
พื้นที่ซีมน้ำเพื่อปลูกต้นไม้	ต้องมากกว่าหรือเท่ากับครึ่งหนึ่งของพื้นที่ว่างทั้งหมด
ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียวบนดินมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 50
ลักษณะพืชพรรณ	พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นบนดินมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 50ของพื้นที่สีเขียวบนดิน

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

### 2.3 ต้นทุนค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการ

ค่าใช้จ่ายของอาคาร ไม่ได้มีเพียงแต่การลงทุนเพื่อสร้างหรือครอบครองอาคารเท่านั้น แต่ยังต้องรวมถึงค่าใช้จ่ายประจำอาคาร และค่าดำเนินการปรับปรุงอาคาร สามารถแบ่งประเภท ต้นทุนค่าใช้จ่ายได้ 2 ประเภท ดังนี้ (เสรีชัย โชติพานิช, 2553)

การลงทุน (Capital investment) หมายถึง ค่าใช้จ่ายเพื่อทำให้อาคารและระบบประกอบอาคารกลับคืนสู่สภาพพร้อมใช้งาน มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะครั้ง หรือเป็นค่าดำเนินการโครงการ

ต้นทุนการดำเนินการ (Operating cost) หมายถึง ค่าใช้จ่ายประจำที่เกิดขึ้นในระหว่างการใช้อาคารประกอบด้วย 7 ด้าน ได้แก่ 1) ด้านค่าบริหารจัดการเงินเดือนพนักงาน 2) งานบริการอาคาร 3) ค่าปรับปรุงอาคาร 4) ค่าภาษีและเบี้ยประกันภัยอาคาร 5) ค่าดำเนินการและสำนักงาน 6) ค่าสาธารณูปโภค 7) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (ตารางที่ 2.12)

ตารางที่ 2.12 รายการค่าใช้จ่ายอาคารชุดที่มีการจัดหมวดหมู่

หมวดหมู่ Building Operation Cost		
ค่าบริหารและเงินเดือนพนักงาน	ค่าดำเนินการและสำนักงาน	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
ค่าบริหาร	ค่าเครื่องเขียนและแบบพิมพ์	ค่าบริการบำรุงลิฟท์และอะไหล่
ค่าสวัสดิการพนักงาน	ค่าไปรษณีย์, โทรเลข	สระว่ายน้ำ
ค่าเงินเดือนพนักงาน	ค่าพาหนะ, น้ำมัน	ระบบไฟฟ้า
งานบริการอาคาร	ค่าใช้จ่ายในการประชุม	ค่าดูแลรักษาหม้อแปลงไฟฟ้า
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน
ค่าบริการรักษาความสะอาด	ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอิสระ	หม้อแปลงไฟฟ้า
ค่าบริการกำจัดปลวกแมลง-	ค่ากำจัดสิ่งปฏิกูล	ระบบประปา
ค่าดูแลงานสวน	อุปกรณ์สำนักงาน	ระบบบ่อบำบัดน้ำเสีย
ค่าปรับปรุงอาคาร	ค่าตรวจสอบอาคาร	ระบบ UPABX
รายจ่ายเงินกองทุน	ค่าตรวจสอบบัญชี	ระบบ MATV
ค่าทำสีอาคาร	ค่าเครื่องใช้สำนักงาน	ระบบ CCTV
ติดตั้งกล้อง CCTV	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	ระบบดับเพลิง
เปลี่ยนผ้าไว้นิลสระว่ายน้ำ	ค่าสาธารณูปโภค	ระบบปรับอากาศ
ค่าติดตั้งอินเตอร์เน็ตอาคาร	ค่าน้ำประปาค่าไฟฟ้า	ระบบระบายอากาศ
ค่าภาษีและเบี้ยประกันภัยอาคาร	ค่าโทรศัพท์	ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป
ค่าเบี้ยประกันภัย		ระบบสัญญาณเตือนภัย
		ระบบคีย์การ์ด

ที่มา : งานวิจัยต้นทุนค่าใช้จ่ายส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย , นฤมล 2551 (นฤมล อภรณ์ชนกุล, 2551)

## 2.4 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม

การแบ่งระดับราคาประกอบด้วย 5 แหล่งข้อมูล ดังนี้ Think Of Living , DD Property, Nexus, Home247 และ Living Insider โดยมีรายละเอียดของแต่ละบริษัทดังนี้

1) Think Of Living แบ่งระดับราคาเป็น 7 ระดับ ได้แก่ Super Economy Class

Economy Class, Main Class, Upper Class, High Class Luxury Class และ Super Luxury Class โดยช่วงระดับราคาที่กำหนดเริ่มตั้งแต่ 50,000 บาทจนถึง 300,000 บาท ต่อตร.ม. (Thinkofliving, 2562) (ตารางที่ 2.13)

ตารางที่ 2.13 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม, THINK OF LIVING

THINK OF LIVING		
ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(ม.ตร/บาท)	
SUPER ECONOMY CLASS	-	50,000
ECONOMY CLASS	50,000	70,000
MAIN CLASS	70,000	100,000
UPPER CLASS	100,000	150,000
HIGH CLASS	150,000	200,000
LUXURY CLASS	200,000	300,000
SUPER LUXURY CLASS	300,000	-

ที่มา : Thinkofliving (2562)

2) DD Property มีการแบ่งระดับราคาในช่วงที่เท่ากัน โดยแบ่งเป็น 5 ระดับ ได้แก่ City Class, Main Class, High Class, Luxury Class และ Super Luxury Class โดยช่วงระดับราคาที่กำหนดเริ่มตั้งแต่ 70,000 บาทจนถึง 250,000 บาท ต่อตารางเมตร (DD Property, 2562) (ตารางที่ 2.14)

ตารางที่ 2.14 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม, DD PROPERTY และ NEXUS

DD PROPERTY		
ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(บาท/ตร.ม)	
CITY CLASS	-	70,000
MAIN CLASS	70,000	100,000
HIGH CLASS	100,000	170,000
LUXURY CLASS	180,000	250,000
SUPER LUXURY CLASS	250,000	-

ที่มา : DD Property (2562)

3) Living insider และ Home247 มีการแบ่งระดับราคาในช่วงที่เท่ากัน โดยแบ่งเป็น 8 ระดับ ได้แก่ Super Economy Class, Economy Class, Main Class ,Upper Class ,High Class,

Luxury Class, Super Luxury Class และ Ultimate Class โดยช่วงระดับราคาที่กำหนดเริ่มตั้งแต่ 30,000 บาทจนถึง 200,000 บาท ต่อตารางเมตร (Home247, 2562) (Living Insider, 2562) (ตารางที่ 2.15)

ตารางที่ 2.15 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม, LIVING INSIDER และ HOME247

LIVING INSIDER, HOME247		
ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(ม.ตร/บาท)	
SUPER ECONOMY CLASS	30,000	45,000
ECONOMY CLASS	45,000	60,000
MAIN CLASS	60,000	80,000
UPPER CLASS	80,000	100,000
HIGH CLASS	100,000	130,000
LUXURY CLASS	130,000	160,000
SUPER LUXURY CLASS	160,000	200,000
ULTIMATE CLASS	200,000	-

ที่มา : Living insider (2562) , Home247 (2562)

จากข้อมูลด้านระดับราคาที่ยกมาจากรายการ 5 แหล่งข้อมูลประกอบด้วย Think Of Living , DD Property , Nexus , Living Insider และ Home247 สามารถนำมาสรุปผลกลุ่มระดับราคา โดยเลือกชุดข้อมูลที่มีการกำหนดระดับราคาเหมือนกัน มีดังนี้

1) ระดับ Super Economy Class ถึง Economy Class ของแหล่ง THINK OF LIVING กับ ระดับ City ของแหล่ง DD Property และ Nexus มีการกำหนดระดับราคาเหมือนกัน

2) ระดับ Main Class ของแหล่ง Think Of Living ,Dd Property และ Nexus มีการกำหนดระดับราคาเหมือนกัน

3) ระดับ Upper Class ถึง High Class ของแหล่ง Think Of Living กับ ระดับ High Class ถึง Super Luxury Class ของแหล่ง Living Insider และ Home247 มีการกำหนดระดับราคาเหมือนกัน

4) ระดับ Luxury Class ของแหล่ง Think Of Living และ ระดับ Ultimate ของแหล่ง Living Insider และ Home247 มีระดับราคาที่ใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 2.16 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียมของ 5 บริษัท

ระดับราคา	ชื่อบริษัทรีวิวกอนโดมิเนียม					
	THINK OF LIVING	HOME247	NEXUS			
		LIVING INSIDER	DD PROPERTY			
300,001-460,000	SUPER LUXURY CLASS	ULTIMATE CLASS	SUPER LUXURY CLASS			
290,001-300,000	LUXURY CLASS					
280,001-290,000						
270,001-280,000						
260,001-270,000						
250,001-260,000						
240,001-250,000						
230,001-240,000						
220,001-230,000						
210,001-220,000						
200,001-210,000	HIGH CLASS	SUPER LUXURY CLASS	LUXURY CLASS			
190,001-200,000						
180,001-190,000						
170,001-180,000						
160,001-170,000						
150,001-160,000						
140,001-150,000				UPPER CLASS	LUXURY CLASS	HIGH CLASS
130,001-140,000						
120,001-130,000						
110,001-120,000						
100,001-110,000						
90,001-100,000	UPPER CLASS	MAIN CLASS				
80,001-90,000						
70,001-80,000			MAIN CLASS			
60,001-70,000	ECONOMY CLASS					
50,001-60,000		SUPER ECONOMY CLASS	ECONOMY CLASS	CITY CLASS		
45,001-50,000						
40,001-45,000						
30,001-40,000						
28,000-30,000						

## 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง อาทิ คณิศร์ อภิสทธิพิชญ์ (2559) ที่ทำเรื่อง “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการออกแบบทางกายภาพในโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางและระดับราคาสูง” พบว่า พื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง และ ระดับราคาสูง มีลักษณะที่แตกต่างกัน โดยพื้นที่สวนคอนโดระดับราคาสูง ใช้อองค์ประกอบสวนที่ช่วยด้านความร่มรื่น และทำให้หุ่หรามากกว่า รวมทั้งใช้ต้นทุนและเวลาในการออกแบบที่สูงกว่า (คณิศร์ อภิสทธิพิชญ์, 2559)

ผลสรุปการศึกษาของ สุรพิชญ์ ศรีนนท์ (2553) ที่ทำเรื่อง “การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน” พบว่าตัวแปรสำคัญในการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้ปานกลางมีอยู่ 3 ปัจจัยได้แก่ งบประมาณ คุณลักษณะทางสถาปัตยกรรม และขนาดรูปร่างของพื้นที่ ส่วนด้านรูปแบบพื้นที่สีเขียวมีการแบ่งตามขนาดโครงการ โดยใช้จำนวนห้องเป็นเกณฑ์ โดยในโครงการขนาดเล็ก (จำนวนห้องพักน้อยกว่า 200 ห้อง) มีการจัดพื้นที่สวนขนาดเล็กกว่า โดยใช้ลักษณะพืชพรรณเป็นไม้พุ่มมากกว่าต้นไม้ใหญ่ ส่วนในโครงการขนาดกลาง (จำนวนห้องพักอยู่ระหว่าง 200 - 400 ห้อง) จัดพื้นที่สีเขียวโดยมีบางส่วนอยู่บนอาคาร และในโครงการขนาดใหญ่ (จำนวนห้องพักมากกว่า 400 ห้อง) จัดพื้นที่สีเขียวมีการปลูกไม้ยืนต้นมากขึ้นและมีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบางส่วนบนอาคาร (สุรพิชญ์ ศรีนนท์, 2553)

งานวิจัยของ ไอริน ภาณุวัฒน์วินิชย์ (2557) ที่ทำเรื่อง “คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เกิดจากพื้นที่สีเขียวภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง” พบว่า พื้นที่สีเขียวมีส่วนในการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย และในด้านรูปแบบพบว่า ตัวแปรด้านองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่สีเขียวในงานภูมิทัศน์ประกอบด้วย 3 ส่วนได้แก่ 1) องค์ประกอบด้านการออกแบบและวางผัง 2) องค์ประกอบด้านสวนพื้นที่ และ 3) องค์ประกอบด้านอุปกรณ์ประกอบบริเวณ (ไอริน ภาณุวัฒน์วินิชย์, 2557) (ตารางที่ 2.17)

ตารางที่ 2.17 ประเภทองค์ประกอบในการจัดพื้นที่สีเขียว

ประเภทองค์ประกอบ	องค์ประกอบ
องค์ประกอบด้านการออกแบบและวางผัง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ด้านขนาดสวน</li> <li>- ด้านรูปร่างสวน</li> <li>- ด้านตำแหน่งที่ตั้งสวน</li> </ul>
องค์ประกอบด้านส่วนพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> <li>- องค์ประกอบประเภทสนามหญ้า</li> <li>- องค์ประกอบประเภททางเดิน</li> <li>- องค์ประกอบประเภทศาลา</li> <li>- องค์ประกอบประเภทลาน</li> <li>- องค์ประกอบประเภท Water Feature</li> <li>- ประเภทพื้นที่สนามกีฬา</li> <li>- ประเภทพื้นที่สนามเด็กเล่น</li> <li>- ประเภทพื้นที่พักผ่อน</li> </ul>
องค์ประกอบด้านอุปกรณ์ประกอบบริเวณ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- องค์ประกอบประเภทต้นไม้</li> <li>- องค์ประกอบประเภท Street Furniture</li> <li>- องค์ประกอบประเภท Sculpture</li> <li>- องค์ประกอบประเภทไฟส่องสว่าง</li> </ul>

ที่มา : ไอริน ภาณุวัฒนวินิชย์ (2557)



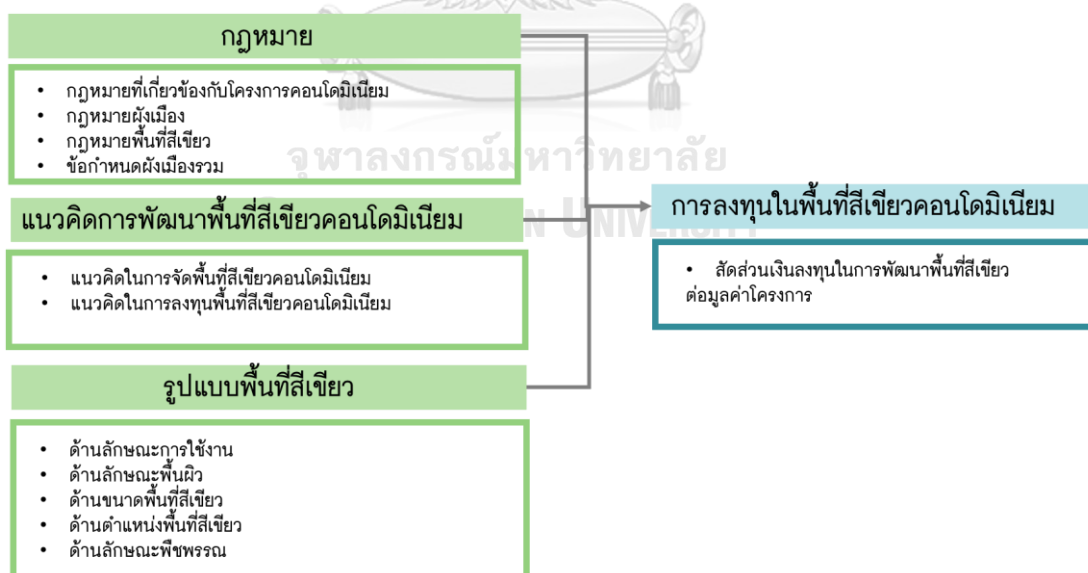
## บทที่ 3

### ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยเรื่อง เป็นการวิจัยที่เป็นทั้งการวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้วิธีการเก็บข้อมูลทุติยภูมิจากฐานข้อมูลรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และยังเป็นการวิจัยในเชิงคุณภาพ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล จากนั้นจึงนำข้อมูลที่ได้อาวิเคราะห์เพื่อหาข้อสรุปตามแนวทางของวัตถุประสงค์การวิจัย จากการทบทวนวรรณกรรม ผู้วิจัยนำสาระสำคัญมาออกแบบระเบียบวิธีวิจัย และได้กำหนดรายละเอียดของแนวทางการดำเนินการวิจัยใน เรื่องกรอบแนวคิด ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ขั้นตอนการศึกษาและการเก็บข้อมูล ดังนี้

#### 3.1 กรอบแนวคิดงานวิจัย และขั้นตอนการศึกษา

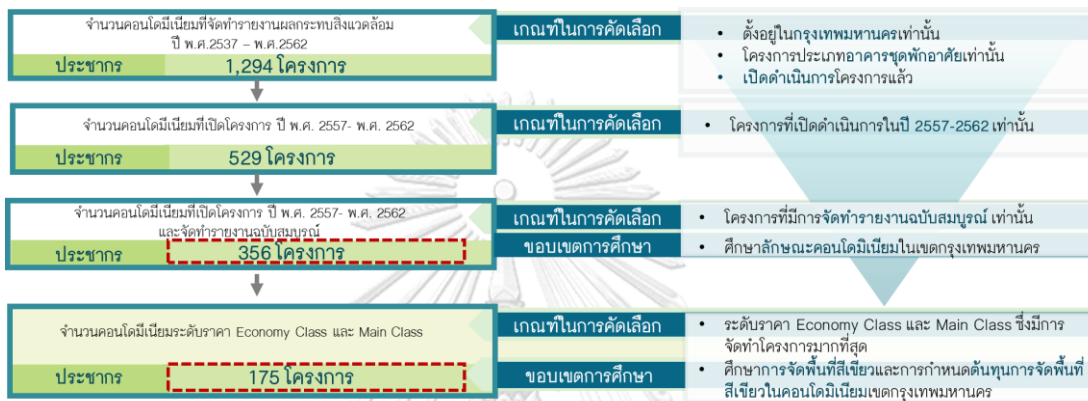
ในการศึกษาวิจัยได้กำหนดแนวคิดที่สำคัญ ประกอบไปด้วย 4 ส่วนหลัก ๆ คือ กฎหมายพื้นที่สีเขียว แนวคิดการพัฒนาพื้นที่สีเขียว รูปแบบพื้นที่สีเขียว และการลงทุนในพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม ซึ่งทั้งสี่ส่วนมีผลต่อเรื่องการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมและการลงทุนในพื้นที่สีเขียว คอนโดมิเนียม โดยจะแสดงให้เห็นถึงลักษณะความสัมพันธ์ของการจัดพื้นที่สีเขียวที่มีต่อต้นทุนในการจัดพื้นที่สีเขียว (ภาพที่ 3.1)



ภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดงานวิจัย

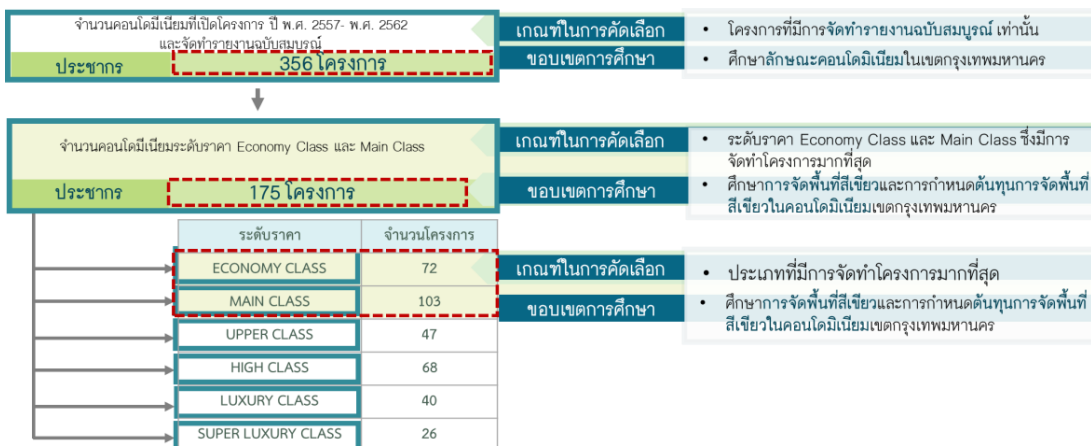
### 3.2 ขอบเขตด้านประชากร

โครงการประเภทอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน 4,582 โครงการคัดเลือกเฉพาะโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 1,294 โครงการอาคารชุดพักอาศัย ต่อมาคัดเลือกเฉพาะโครงการที่เปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2557 ถึง พ.ศ. 2562 ทั้งหมด 529 โครงการ แล้วนำมาตรวจสอบความสมบูรณ์ของข้อมูลในกลุ่มตัวอย่างโดยคัดเลือกเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์ทั้งหมด 356 โครงการ สืบค้นเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ.2563 (ภาพที่ 3.2)



ภาพที่ 3.2 กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การเลือกประเภทคอนโดมิเนียมจากระดับราคาเพื่อทำการศึกษารายละเอียดโครงการ ผู้วิจัยเลือกจากประเภทของระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการมากที่สุด 2 ลำดับ ได้แก่ Economy Class 72 โครงการ และ Main Class 103 โครงการ โดยอ้างอิงเกณฑ์การแบ่งระดับราคาจาก Think Of Living , DD Property และ Nexus สืบค้นเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2563 (ภาพที่ 3.3)



ภาพที่ 3.3 กลุ่มตัวอย่าง

### 3.3 เกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มข้อมูล

#### 3.3.1 การแบ่งประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคา

สำหรับคอนโดมิเนียม สามารถแบ่งกลุ่มตามระดับราคาได้หลากหลายแบบ จากการศึกษาการแบ่งระดับราคาของบริษัทและเพจที่เกี่ยวข้อง พบว่ามีการแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม ดังนี้ 1) Think Of Living แบ่งระดับราคาเป็น 7 ระดับ 2) DD Property แบ่งเป็น 5 ระดับ 3) Living insider และ Home247 มีการแบ่งระดับราคาในช่วงที่เท่ากัน โดยแบ่งเป็น 8 ระดับ โดยมีรายละเอียดดังในตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม

THINK OF LIVING			DD PROPERTY			LIVING INSIDER, HOME247			พินิตนันทน์ งามเลิศ (2563)		
ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(บาท/ตร.ม)		ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(บาท/ตร.ม)		ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(บาท/ตร.ม)		ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(บาท/ตร.ม)	
SUPER ECONOMY CLASS	-	50,000	CITY CLASS	-	70,000	SUPER ECONOMY CLASS	30,000	45,000	ECONOMY CLASS	-	70,000
ECONOMY CLASS	50,000	70,000	MAIN CLASS	70,000	100,000	ECONOMY CLASS	45,000	60,000	MAIN CLASS	70,000	100,000
MAIN CLASS	70,000	100,000	HIGH CLASS	100,000	170,000	MAIN CLASS	60,000	80,000	UPPER CLASS	100,000	150,000
UPPER CLASS	100,000	150,000	LUXURY CLASS	180,000	250,000	UPPER CLASS	80,000	100,000	HIGH CLASS	150,000	200,000
HIGH CLASS	150,000	200,000	SUPER LUXURY CLASS	250,000	-	HIGH CLASS	100,000	130,000	LUXURY CLASS	200,000	300,000
LUXURY CLASS	200,000	300,000				LUXURY CLASS	130,000	160,000	SUPER LUXURY CLASS	300,000	-
SUPER LUXURY CLASS	300,000	-				SUPER LUXURY CLASS	160,000	200,000			
						ULTIMATE CLASS	200,000	-			

ที่มา : Think Of Living, DD Property, Home247, Living Insider (2562)

จากข้อมูลดังกล่าว ผู้วิจัยจึงใช้การแบ่งระดับราคาเป็น 6 กลุ่ม คือ Economy Class, Main Class, Upper Class, High Class, Luxury Class และ Super Luxury Class โดยคัดเลือกเฉพาะกลุ่มที่มีข้อมูลมากเพียงพอแก่การจัดกลุ่ม (ตารางที่ 3.2)

ตารางที่ 3.2 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม

ระดับราคา	ต่ำสุด	สูงสุด	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
ECONOMY CLASS	28,000	70,000	72	20
MAIN CLASS	70,000	100,000	103	29
UPPER CLASS	100,000	150,000	47	13
HIGH CLASS	150,000	200,000	68	19
LUXURY CLASS	200,000	300,000	40	11
SUPER LUXURY CLASS	300,000	460,000	26	7
รวม			356	100

### 3.3.2 การแบ่งประเภทคอนโดมิเนียมตามขนาดโครงการ

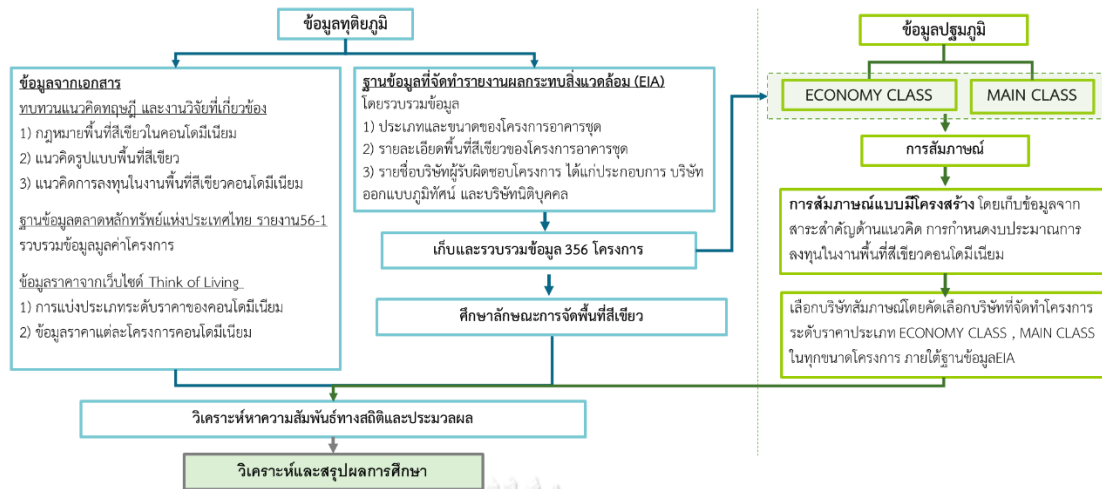
ประเภทคอนโดมิเนียมตามขนาดโครงการ มีเกณฑ์ที่เลือกใช้ประกอบด้วย ประเภท ขนาดโครงการและจำนวนประชากร โดยขนาดของโครงการจะแบ่งตามเกณฑ์อ้างอิงที่ใช้พิจารณาดังนี้ 1) ใช้เกณฑ์จำนวนห้องพัก 2) ใช้เกณฑ์ความสูงของอาคาร 3) ใช้เกณฑ์พื้นที่ใช้สอย โดยผู้วิจัยแบ่งประเภทอาคารตามขนาดโครงการ โดยใช้เกณฑ์จำนวนห้องชุดพักอาศัย และขนาดพื้นที่ก่อสร้าง ในการแบ่งกลุ่มประเภทโครงการดังนี้ เรียงจำนวนห้องพักจากมากไปน้อย และแบ่งกลุ่มข้อมูลตามเกณฑ์พื้นที่ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) โครงการขนาดเล็ก (S) อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้างน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร 2) โครงการขนาดกลาง (M) อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้าง ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร 3) โครงการขนาดใหญ่ (L) อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้าง ตั้งแต่ 30,000 ตารางเมตร ขึ้นไป (ตารางที่ 3.3)

ตารางที่ 3.3 จำนวนโครงการคอนโดมิเนียมแบ่งตามขนาดโครงการ

ขนาดโครงการ	พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	จำนวน (โครงการ)
ขนาดใหญ่ (L)	$L \geq 30,000$	143
ขนาดกลาง (M)	$30,000 > M \geq 10,000$	129
ขนาดเล็ก (S)	$S < 10,000$	84

### 3.4 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยได้แบ่งขั้นตอนดำเนินการออกเป็น 2 ส่วน คือ ข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ได้แก่ ฐานข้อมูลที่จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) , ข้อมูลราคาจากเว็บไซต์ ThinkofLiving และ รายงาน 56-1 และข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโครงการ ระดับราคา Economy Class และ Main Class ในแต่ละขนาดโครงการ ได้แก่ โครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดกลาง และโครงการขนาดใหญ่ รวมทั้งหมด 4 บริษัท และนำข้อมูลจาก 2 ส่วนนี้มาวิเคราะห์และสรุปผลการศึกษา (ภาพที่ 3.4)



ภาพที่ 3.4 ขั้นตอนการวิจัยเก็บข้อมูล

### 3.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

รวบรวมข้อมูลจาก ฐานข้อมูลที่จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA), เว็บไซต์ Thinkofliving และ รายงาน 56-1 โดยมีรายละเอียดตามภาพที่ 3.6 ดังนี้

1) ฐานข้อมูลที่จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยรวบรวมข้อมูลทั่วไปของเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ข้อมูลรายละเอียดโครงการ และข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์และคำนวณ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

1.1) ข้อมูลทั่วไปของเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ข้อมูลรายละเอียดโครงการ ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ข้อมูลรายละเอียดโครงการ และข้อมูลรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียว (ภาพที่ 3.5)

- ข้อมูลทั่วไปของเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ชื่อโครงการ เจ้าของโครงการ วันที่ออกหนังสือเห็นชอบพื้นที่ตั้งโครงการ ชื่อนิติบุคคลผู้จัดทำรายงาน

- ข้อมูลรายละเอียดโครงการ ได้แก่ ขนาดที่ดิน จำนวนอาคารพักอาศัย จำนวนชั้นอาคารพักอาศัย จำนวนอาคารพาณิชย์ ประเภทอาคาร จำนวนห้องชุด CFA ระยะเวลาประมาณก่อสร้าง ระยะเวลาประมาณก่อสร้างงานภูมิทัศน์ประเภทที่ดิน ประเภทที่ดิน FAR ตามประเภท OSR ตามกฎหมาย พื้นที่อาคารปกคลุมดิน ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม BCR พื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน

- ข้อมูลรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียว ได้แก่ พื้นที่ว่างซึมน้ำผ่านได้-พื้นที่ปลูกต้นไม้ตามเกณฑ์ และที่สร้างจริง ที่ว่างตามกฎกระทรวงฉบับ 33 การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัย การคำนวณพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ พื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่จัดทำ พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

ข้อมูล EIA																
<b>ข้อมูลทั่วไปของเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม</b> เช่น ชื่อโครงการ เจ้าของโครงการ พื้นที่ตั้งโครงการ ชื่อนิติบุคคล เป็นต้น																
เลขอ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาเฉลี่ย	class	ชื่อนิติบุคคล	ปี	เขต	ชั้น	จำนวนอาคาร	จำนวนชั้น	Low / High Rise	จำนวนอาคาร	ประเภทที่ดิน			
7755	พินคณโศ เอ็ดดูเคชั่น 2	พญา	48,600	ECONOMY	บริษัท โท-โท วิศวกร	2557	จอมทอง	ชั้นกลาง	9	8	L	2043	25	2068	ย.6 สัน	
9074	ศุภาสัย เวลเรนท์ ซิวริกา-ประชาชื่น	ศุภาสัย	58,730	ECONOMY	บริษัท โปร์ เอ็ม เทคโนโลยี	2557	บางเขน	ชั้นบน	1	29	H	1705	26	1731	ย.8 ปรุภา	
<b>ข้อมูลรายละเอียดโครงการ</b> เช่น ขนาดที่ดิน จำนวนชั้น อาคารพักอาศัย จำนวนห้องชุด ประเภทที่ดิน CFA FAR OSR พื้นที่อาคารปกคลุมดิน ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม พื้นที่อาคารปกคลุมดิน เป็นต้น																
เลขอ้างอิง	ชื่อโครงการ	FAR (x:1)	FAR ที่สร้าง (x:1)	ขนาดโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	CFA	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	ที่ว่าง	ขนาดที่ว่าง	ที่ว่าง/ไร่	OSR (%)	BCR(%)	พื้นที่ว่างที่ว่าง			
7755	พินคณโศ เอ็ดดูเคชั่น 2	4.5	2.54	L	33718.4	85547.6	10870.5	22847.9	10115.52	126%	6.5	32.24%	5057	7553	49.33%	
9074	ศุภาสัย เวลเรนท์ ซิวริกา-ประชาชื่น	6	5.98	L	19020	113815	6845	12175	5706	113%	5	35.99%	2853	4873	70.80%	
<b>ข้อมูลรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียว</b> เช่น พื้นที่ว่างร่มเงาต้นไม้ จำนวนผู้พักอาศัย ขนาดพื้นที่สีเขียวความเข้มข้น และที่จัดทำ ขนาดพื้นที่สีเขียวบนดินและบนอาคาร ขนาดพื้นที่ปลูกต้นไม้ตามเกณฑ์และที่จัดทำ เป็นต้น																
เลขอ้างอิง	ชื่อโครงการ	ผู้พักอาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียวทั้งหมด(ตร.ม.)			พื้นที่สีเขียวที่ว่าง (ตร.ม.)		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร (ตร.ม.)			พื้นที่ปลูกต้นไม้ (ตร.ม.)					
			บนดิน	ใต้ดิน	บนอาคาร	บนดิน	ใต้ดิน	บนอาคาร	บนดิน	บนอาคาร	บนอาคาร					
7755	พินคณโศ เอ็ดดูเคชั่น 2	6407	6407	7929	24%	3203.5	7553	no	1601.75	5057.76	6840	no	6840	713	no	713
9074	ศุภาสัย เวลเรนท์ ซิวริกา-ประชาชื่น	7048	7048	7054	0%	3524	4986	2068	1762	2853	2995.3	no	2995.3	1990.7	2068	4058.7

ภาพที่ 3.5 ตัวอย่างการเก็บข้อมูลพื้นที่สีเขียวของ 2 โครงการ

1.2) ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์และคำนวณ ได้แก่ ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างและห้องพัก ข้อมูลจำนวนพื้นที่สีเขียว และ ข้อมูลจำนวนพื้นที่ขาย โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้ดังต่อไปนี้

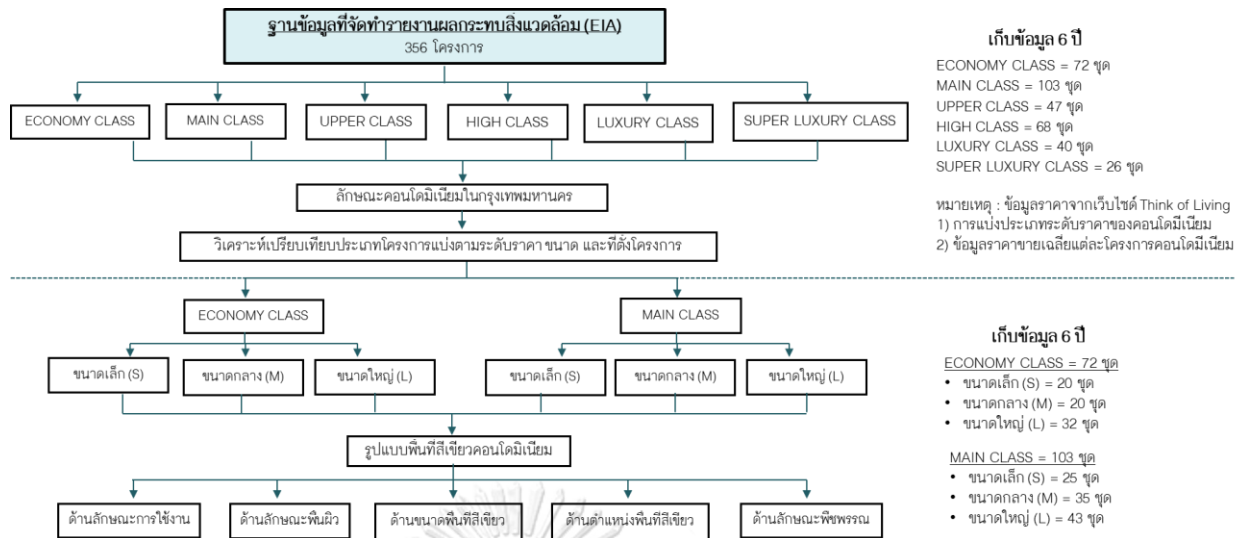
- ข้อมูล พื้นที่ก่อสร้างและจำนวนห้องพัก เพื่อใช้ในการแบ่งประเภทขนาดโครงการ ได้แก่ โครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดกลาง และโครงการขนาดใหญ่

- ข้อมูลลักษณะพื้นที่สีเขียว อันประกอบด้วย ลักษณะการใช้งาน ลักษณะพื้นผิว ขนาดพื้นที่สีเขียว ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว และลักษณะพืชพรรณ เพื่อใช้ในการศึกษาลักษณะพื้นที่สีเขียว และเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ข้อมูลจำนวนพื้นที่ขาย เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าโครงการ

2) ข้อมูลราคาจากเว็บไซต์ ThinkofLiving การแบ่งประเภทระดับราคาของคอนโดมิเนียม และ ข้อมูลราคาแต่ละโครงการคอนโดมิเนียม โดยแบ่งเป็น 6 ระดับ ได้แก่ Economy Class, Main Class, Upper Class, High Class, Luxury Class และ Super Luxury Class เพื่อใช้ข้อมูลในการแบ่งกลุ่มประเภทโครงการ

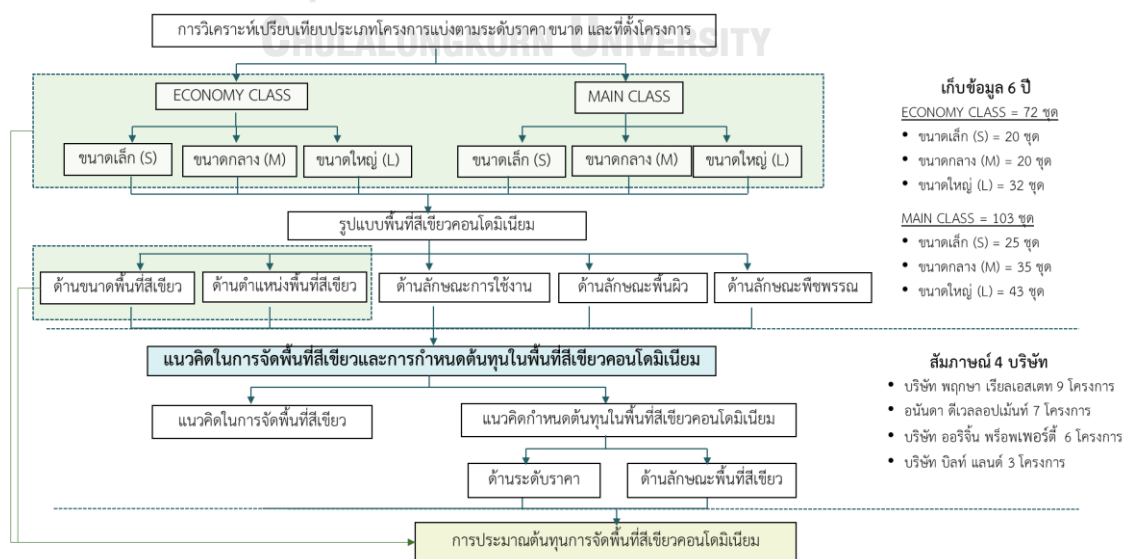
3) ฐานข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (รายงาน 56-1) รวบรวมข้อมูลมูลค่าโครงการ



ภาพที่ 3.6 ขั้นตอนการวิจัยเก็บข้อมูลทุติยภูมิ

### 3.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

รวบรวมจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ โดยคัดเลือก ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโครงการ ระดับราคา Economy Class และ Main Class ในแต่ละขนาดโครงการ ได้แก่ โครงการขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ รวมทั้งหมด 4 บริษัทโดยครอบคลุมทุกกลุ่มประเภทโครงการ เพื่อสัมภาษณ์เชิงลึก ตามลักษณะโครงการ ภายใต้ฐานข้อมูล EIA และใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเพื่อเก็บข้อมูลจากสาระสำคัญด้านแนวคิด การจัดพื้นที่สีเขียว และแนวคิดการกำหนดงบประมาณการลงทุนในงานพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม(ภาพที่ 3.7)



ภาพที่ 3.7 ขั้นตอนการวิจัยเก็บข้อมูลปฐมภูมิ,จัดทำโดยผู้วิจัย 2563

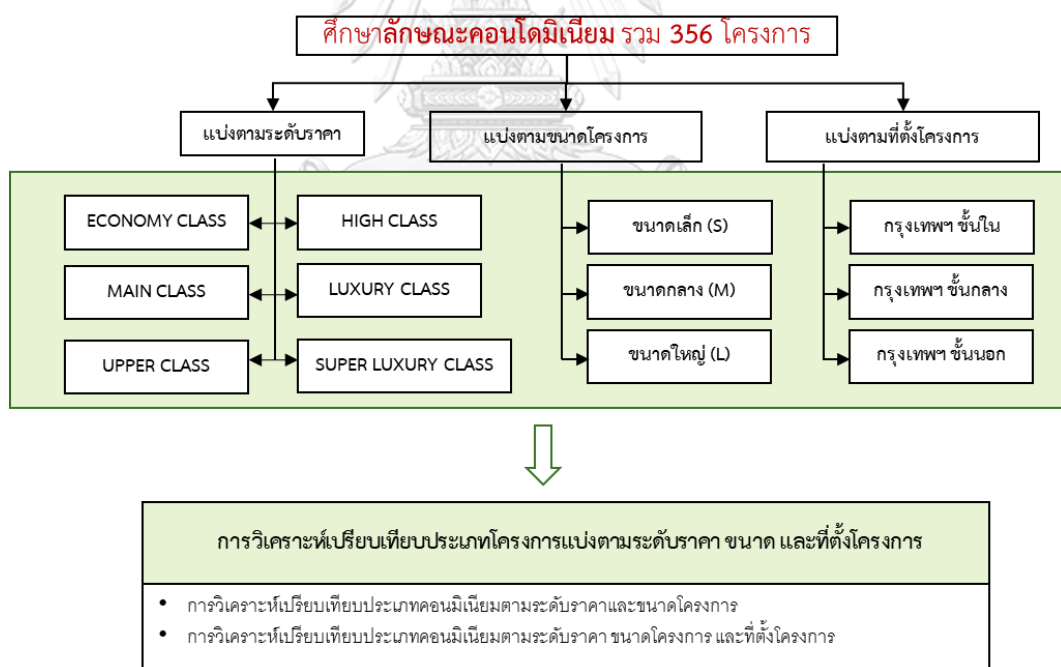
### 3.5 ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 4 ประเด็นตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ได้แก่ รูปแบบในการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม, แนวคิดของผู้ประกอบการในการจัดพื้นที่สีเขียว, การลงทุนในพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม และความสัมพันธ์ของรูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมกับการลงทุนในการจัดพื้นที่สีเขียว โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

#### 3.5.1 รูปแบบในการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

การวิเคราะห์ข้อมูล จากการศึกษาข้อมูลในด้านรูปแบบพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม จากข้อมูลในฐานข้อมูลที่ทำรายการงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ประเด็น ดังนี้

1) คุณลักษณะคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเปิดดำเนินการ พ.ศ.2557 – 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้ ได้แก่ จำนวนคอนโดมิเนียม ระดับราคา คอนโดมิเนียม การแบ่งขนาดคอนโดมิเนียม และการแบ่งประเภทที่ตั้งคอนโดมิเนียม โดยนำมาการวิเคราะห์เปรียบเทียบประเภทโครงการแบ่งตามระดับราคา ขนาด และที่ตั้งโครงการ (ภาพที่ 3.8)

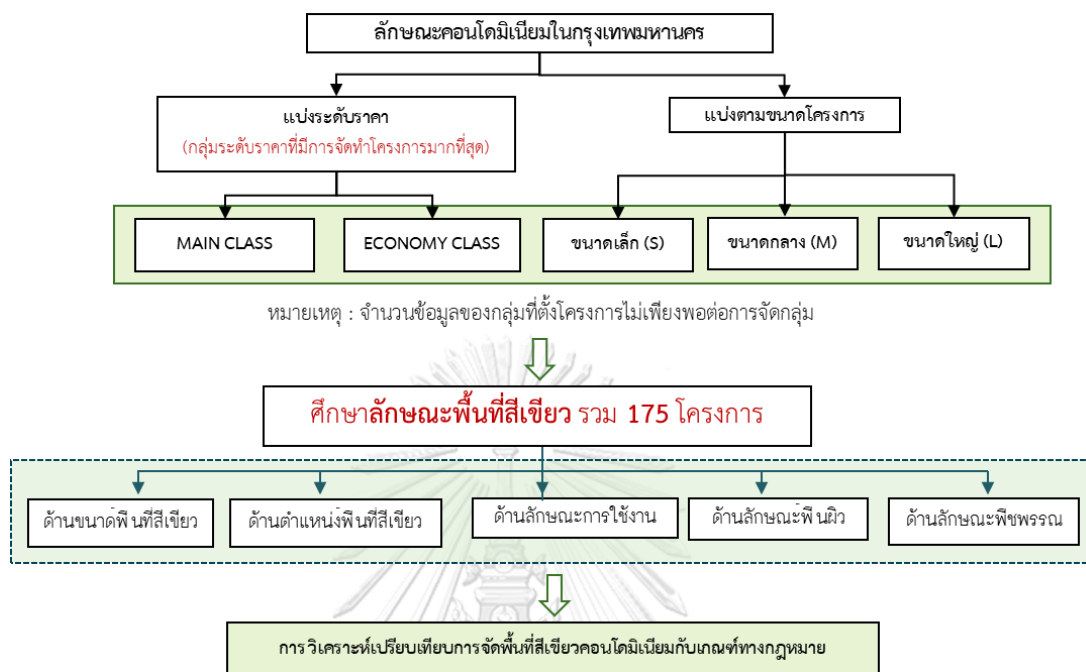


ภาพที่ 3.8 ขั้นตอนวิเคราะห์คุณลักษณะคอนโดมิเนียม

2) ลักษณะพื้นที่สีเขียว มีองค์ประกอบทางกายภาพแบ่งได้ 5 ประเด็น ได้แก่ 1) ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง 2) ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ 3) ขนาดพื้นที่สีเขียว 4) ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว



เขียว และ 5) ลักษณะพีชพรรณ โดยนำมาวิเคราะห์ตามประเภทระดับราคาและขนาดโครงการ รวมถึงเทียบเคียงกับกฎหมายว่าด้วยการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ภาพที่ 3.9)



ภาพที่ 3.9 ขั้นตอนวิเคราะห์ลักษณะพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

### 3.5.2 แนวคิดของผู้ประกอบการในการจัดพื้นที่สีเขียว

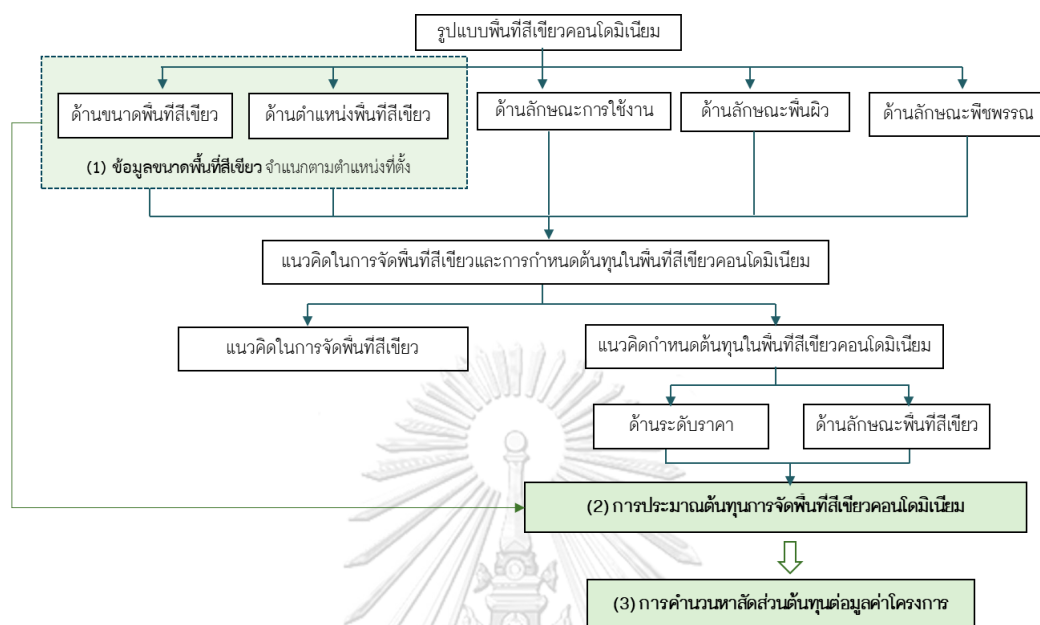
การวิเคราะห์ข้อมูล จากการศึกษาข้อมูลในด้านแนวคิดของผู้ประกอบการในการจัดพื้นที่สีเขียว จากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโครงการ ระดับราคา Economy Class และ Main Class ในแต่ละขนาดโครงการ ได้แก่ โครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดกลาง และโครงการขนาดใหญ่ รวมทั้งหมด 4 บริษัท โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 4 ประเด็น ดังนี้

- แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวแบ่งตามกลุ่มระดับราคา
- ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม
- ความแตกต่างระหว่างแต่ละบริษัทในการจัดพื้นที่สีเขียว
- แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะพื้นที่สีเขียว

### 3.5.3 การลงทุนในพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

การวิเคราะห์ข้อมูล จากการศึกษาข้อมูลในด้านการลงทุนในพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม จากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโครงการ ร่วมกับข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว จากการศึกษาลักษณะพื้นที่สีเขียว โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ประเด็น ได้แก่ (1) ข้อมูลขนาด

พื้นที่สีเขียว (2) การประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว และ (3) การคำนวณหาสัดส่วนต้นทุนต่อมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพที่ 3.10)



ภาพที่ 3.10 ขั้นตอนวิเคราะห์การลงทุนในพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว จากการเก็บข้อมูลในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอันประกอบด้วย พื้นที่สีเขียวบนดิน พื้นที่สีเขียวบนอาคาร และพื้นที่สีเขียวทั้งหมด โดยแบ่งเป็น 6 กลุ่ม ตามระดับราคา และขนาดโครงการ อย่างไรก็ตามผู้วิจัยเลือกเฉพาะโครงการที่สามารถหามูลค่าโครงการได้ จำนวน 165 โครงการ มาคำนวณเท่านั้น

2) การประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ โดยแบ่ง จากระดับราคาโครงการ ได้แก่ Economy Class และ Main Class และแบ่งตามประเภทพื้นที่ 3 ประเภท ได้แก่ พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง พื้นที่สีเขียวบนอาคาร พื้นที่สีเขียวทั้งหมด

3) การคำนวณหาสัดส่วนต้นทุนต่อมูลค่าโครงการ ข้อมูลมูลค่าโครงการ ใช้ข้อมูลจาก 2 แหล่ง ดังนี้

- โครงการที่มีใน 56 - 1 เก็บข้อมูลจากมูลค่าโครงการของชุดข้อมูลโครงการที่กำลังพัฒนาของบริษัท โดยมีตัวอย่างข้อมูลมูลค่าโครงการดังภาพที่ 5.2

โครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-วา)	ความสูง (ชั้น)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลา พัฒนา	
<b>ประเภทอาคารชุดพักอาศัย</b>							
70	ลุมพินี เฟลส ยูที - โฟครั	13-1-53.50	14	3	1,370	2,114.00	2556-2557
71	ลุมพินี เฟลส สุซัสส์ดี - พรวาม 2	4-0-18.00	32	1	750	1,100.00	2556-2558
72	ลุมพินี เฟลส ศรีนครินทร์ - หัวหมาก สเตชั่น	7-1-77.00	25	1	1,613	3,000.00	2556-2558
73	ลุมพินี พาร์ค วัฒนาภิเษย์ - งามวงศ์วาน	14-2-75.60	29,30	5	2,826	4,000.00	2555-2558
74	ลุมพินี พาร์ค พรวาม 9 - รัชดา	9-3-90.30	24	1	1,540	2,600.00	2556-2558
75	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช - ลาดกระบัง 2	10-3-69.00	8	4	1,043	1,100.00	2557-2558
76	ลุมพินี ทาว์นชิป รัชสิต - คลอง 1 (เฟส 1)	*89-1-10.70	8	16	3,472	2,400.00	2556-2558
77	ลุมพินี เฟลส บรมราชชนนี - ปิ่นเกล้า	6-1-0.00	25	1	992	1,660.00	2557-2558
78	ลุมพินี คอนโดทาวน์ วัฒนา - สุวณภูมิ	18-1-82.00	8	7	1,959	1,564.00	2557-2559
79	ลุมพินี พาร์ค นวมินทร์ - ศรีบูรพา	15-1-61.40	15	7	1,831	2,248.00	2557-2559
80	ลุมพินี พาร์คปช ชะอำ	15-2-95.00	4	10	413	1,091.00	2558-2559
81	เดอะ ลุมพินี 24	3-0-96.70	8,46	2	436	3,175.00	2556-2559
82	ลุมพินี ทาว์นชิป รัชสิต - คลอง 1 (เฟส 2)	*89-1-10.70	8	18	3,674	2,748.00	2559-2559
83	ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98 (เฟส 1)	*19-0-79.50	20,21	2	1,352	1,850.00	2557-2559
84	ลุมพินี วิลล์ นวมินทร์ - รัชดาภิเษย์	8-0-51.00	26	1	1,544	2,078.00	2558-2559
85	ลุมพินี มีกซ์ เทพารักษ์ - ศรีนครินทร์	22-2-53.00	8	7	2,041	1,893.00	2558-2559
86	ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76 - แบบริ่ง สเตชั่น	8-2-70.00	8	4	895	1,100.00	2558-2560
87	ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์ - บางนา	11-1-87.00	8	5	1,085	1,300.00	2559-2560
88	ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98 (เฟส 2)	*19-0-79.50	20,21	2	1,320	1,850.00	2559-2560
89	ลุมพินี ซีวีวี ชะอำ อาคาร B	*7-1-81.00	20	1	453	570.00	2559-2560
90	ลุมพินี เฟลส บางนา กม.3	5-3-10.5	8	3	609	1,000.00	2560-2560
91	ลุมพินี วิลล์ ราชบุรีบูรณะ - รัชดาภิเษย์ 2	6-1-82.00	8	4	696	900.00	2560-2561
92	ลุมพินี พาร์คปช ชะอำ 2	4-1-26.00	4	4	124	430.00	2560-2561
93	ลุมพินี วิลล์ พระนั่งเกล้า - รัชดาภิเษย์	9-2-52.50	8	4	905	1,000.00	2560-2561
94	ลุมพินี ซีวีวี ชะอำ อาคาร A	*7-1-81.00	20	1	536	700.00	2560-2561

ภาพที่ 3.11 ตัวอย่างการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการจากรายงาน 56-1

ที่มา : รายงาน 56-1 ของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์

- โครงการที่ไม่มีการจัดทำข้อมูลในรายงาน 56 - 1 จากการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการจากการคำนวณโดยใช้ข้อมูลดังนี้ 1) ราคาขายเฉลี่ยจาก Think of living คำนวณร่วมกับ 2) จำนวนพื้นที่ขายทั้งหมด โดยเก็บจากข้อมูลพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีตัวอย่างการคำนวณมูลค่าโครงการจากราคาขายเฉลี่ยและจำนวนพื้นที่ขายดังภาพที่ 3.12

เลขอ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาเฉลี่ย	class	มูลค่าโครงการจาก 56-1	พื้นที่ขาย (ตร.)	ราคาขาย x พื้นที่ข	สรุปมูลค่าโครงการ
11590	โครงการ เอลิโอ เดล มอสส์ (Elio Del Moss)	อนันท์ ดีเวลลอปเม้นท์	64,897.96	MAIN CLASS		47870	3,106,665,306.12	3,106,665,306.12
11735	โครงการ สุภาลัย ธีวา แกรนด์	สุภาลัย	71,030.00	MAIN CLASS	6,800,000,000			6,800,000,000.00
9297	โครงการ เดอะไลน์ รัชดาภิเษย์	แลนด์	71,071.43	MAIN CLASS		43842.1	3,115,920,678.57	3,115,920,678.57
9251	โครงการ UDELIGHT RESIDENCE RIVERFRONT RAMA 3	แกรนด์ ยูที	82,941.18	MAIN CLASS		41030	3,403,076,470.59	3,403,076,470.59
7890	โครงการอาคารศูนย์อำนวยการ-ท่าพระ	บริษัท หนึ่งร้อย เรสซิเดนซ์ จำกัด	84,255.00	MAIN CLASS		18323	1,543,804,365.00	1,543,804,365.00
9546	โครงการ THE PRODIGY	บริษัท อี ดี ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	73,478.00	MAIN CLASS		38760	2,848,007,280.00	2,848,007,280.00

ภาพที่ 3.12 ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าโครงการจากราคาขายเฉลี่ยและจำนวนพื้นที่

จากสมมติฐานข้างต้น ผู้วิจัยนำข้อมูล 3 ชุดมาศึกษาต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมที่แบ่งตามระดับราคาได้แก่กลุ่ม Economy Class และ Main Class โดยแต่ละระดับราคาแบ่งตามขนาดเป็น ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และ ขนาดเล็ก

### 3.5.4 ความสัมพันธ์ของรูปแบบพื้นที่สีเขียวกับการลงทุนในการจัดพื้นที่สีเขียว

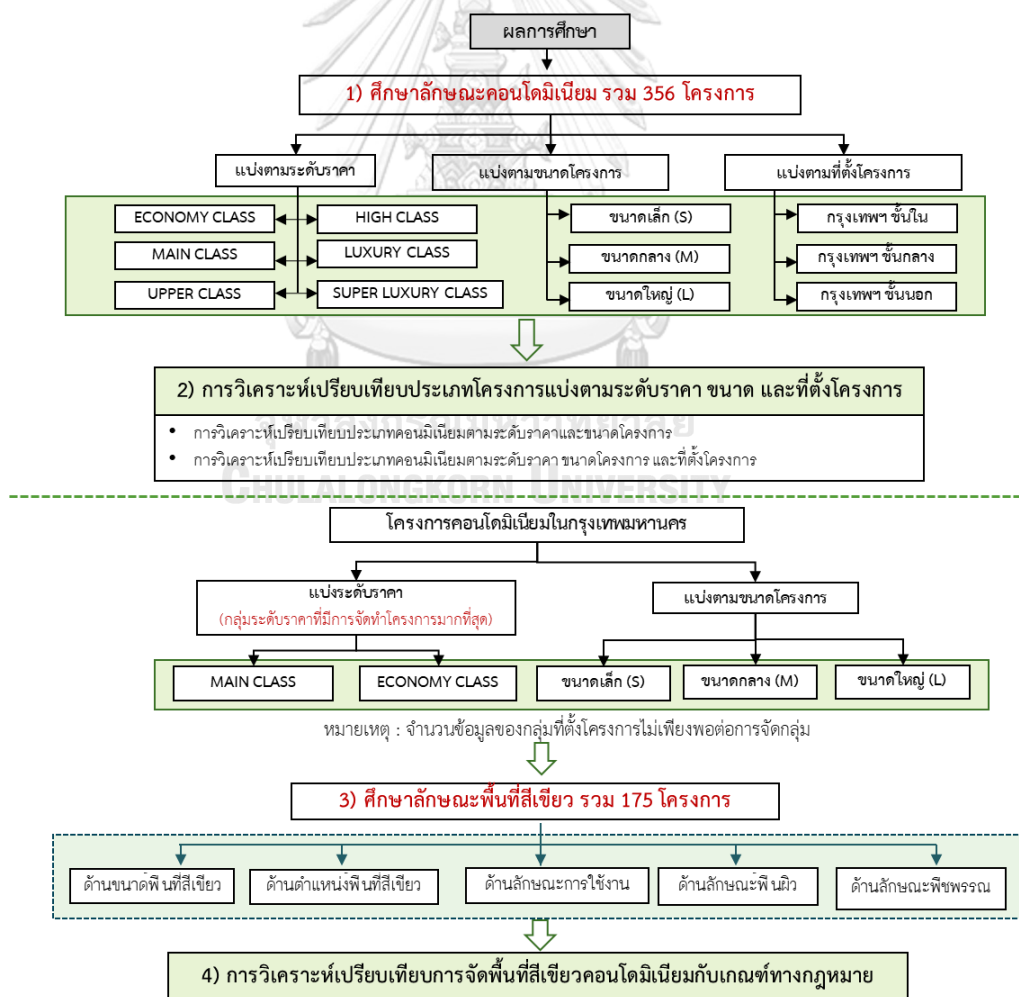
การวิเคราะห์ข้อมูล จากการศึกษาความสัมพันธ์ของรูปแบบพื้นที่สีเขียวกับการลงทุนในการจัดพื้นที่สีเขียว สามารถแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ประเด็น ได้แก่ (1) การวิเคราะห์จากค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวในโครงการแต่ละระดับราคาและแต่ละขนาดโครงการ (2) เปรียบเทียบกับสัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ



## บทที่ 4

### รูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

การศึกษาในส่วนของ รูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้การเก็บข้อมูลทุติยภูมิการวิเคราะห์รูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม จากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งหมด 356 ฉบับ โดยได้แบ่งการวิเคราะห์เป็นส่วนที่ 1 และ 2 ดังนี้ (1) คุณลักษณะคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเปิดดำเนินการในปี พ.ศ.2557-2562 (2) การวิเคราะห์เปรียบเทียบประเภทโครงการแบ่งตามระดับราคา ขนาด และที่ตั้งโครงการ จากนั้นคัดเลือกโครงการในระดับราคาที่มีการจัดทำมากที่สุดรวม 175 โครงการ โดยได้แบ่งการวิเคราะห์เป็นส่วนที่ 3 และ 4 ดังนี้ (3) ลักษณะการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม (4) การวิเคราะห์เปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมกับเกณฑ์ทางกฎหมาย



ภาพที่ 4.1 ภาพรวมผลการศึกษา

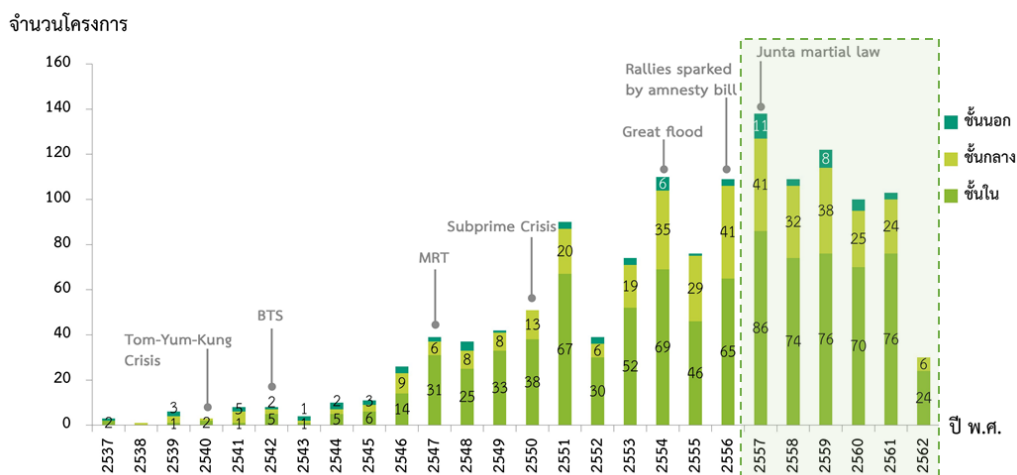
#### 4.1 คุณลักษณะคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเปิดดำเนินการ พ.ศ.2557 - 2562

คุณลักษณะคอนโดมิเนียม ประกอบด้วย 3 ส่วนได้แก่ 1) จำนวนคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) 2) ระดับราคาคอนโดมิเนียม 3) การแบ่งขนาดโครงการคอนโดมิเนียม และ 4) การแบ่งประเภทที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1.1 จำนวนคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

จำนวนคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีจำนวน 1,294 โครงการ โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและสูงที่สุดในปี พ.ศ. 2557 จำนวน 138 โครงการ ทั้งนี้ โครงการที่เปิดดำเนินการช่วง พ.ศ.2557-2562 มีทั้งหมด 529 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40 ของโครงการทั้งหมดในช่วงปี พ.ศ.2537-2562 และหากพิจารณาที่ตั้งของคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงาน EIA พบว่า คอนโดมิเนียมที่อยู่ในเขตชั้นในมีจำนวนโครงการมากที่สุดคิดเป็นร้อยละมากกว่า 50 ของโครงการในกรุงเทพมหานคร รองมาคือคอนโดมิเนียมอยู่ในกรุงเทพฯ ชั้นกลางและน้อยที่สุดในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก (ภาพที่ 4.2)

จำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร  
ที่จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ปี2537-2562



ภาพที่ 4.2 จำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

##### 4.1.2 ระดับราคาคอนโดมิเนียมที่มีการยื่นรายงาน EIA ช่วงปี 2557-2562

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง 356 โครงการ และจากการรวบรวมข้อมูลการแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม จึงสรุปได้เป็น 6 ระดับดังนี้

- 1) ระดับ Economy Class มีราคาตั้งแต่ 28,000 บาท ถึงราคา 70,000 บาท ต่อตารางเมตร

- 2) ระดับ Main Class มีราคาตั้งแต่ 70,000 ถึงราคา 100,000 บาท ต่อตารางเมตร
- 3) ระดับ Upper Class มีราคาตั้งแต่ 100,000 ถึงราคา 150,000 บาท ต่อตารางเมตร
- 4) ระดับ High Class มีราคาตั้งแต่ 150,000 ถึงราคา 200,000 บาท ต่อตารางเมตร
- 5) ระดับ Luxury Class มีราคาตั้งแต่ 200,000 ถึงราคา 300,000 บาท ต่อตารางเมตร
- 6) ระดับ Super Luxury Class มีราคาตั้งแต่ 300,000 ถึงราคา 460,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยสรุปผลจำนวนโครงการตามระดับราคาได้ดังนี้

- 1) ระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการมากที่สุด คือ Main Class จำนวน 103 โครงการ
- 2) ระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการเป็นอันดับที่สอง คือ Economy Class จำนวน 72 โครงการ
- 3) ระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการรองลงมาคือ High Class จำนวน 68 โครงการ Upper Class จำนวน 47 โครงการ Luxury Class จำนวน 40 โครงการ และ Super Luxury Class จำนวน 26 โครงการ ตามลำดับ (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 ระดับราคาโครงการคอนโดมิเนียม

ระดับราคา	ต่ำสุด (บาท/ตร.ม)	สูงสุด (บาท/ตร.ม)	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
ECONOMY CLASS	28,000	70,000	72	20
MAIN CLASS	70,000	100,000	103	29
UPPER CLASS	100,000	150,000	47	13
HIGH CLASS	150,000	200,000	68	19
LUXURY CLASS	200,000	300,000	40	11
SUPER LUXURY CLASS	300,000	460,000	26	7
รวม			356	100

#### 4.1.3 การแบ่งขนาดโครงการคอนโดมิเนียมที่มีการยื่นรายงาน EIA ช่วงปี 2557 - 2562

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 356 โครงการ และจากการรวบรวมข้อมูลการแบ่งขนาดคอนโดมิเนียม จึงสรุปได้เป็น 3 กลุ่มขนาดดังนี้ 1) โครงการขนาดใหญ่ 2) โครงการขนาดกลาง 3) โครงการขนาดเล็ก โดยสรุปผลจำนวนโครงการตามขนาดจากตารางที่ 4.2 ได้ดังนี้

- 1) โครงการขนาดใหญ่เป็นโครงการประเภทที่มีพื้นที่ก่อสร้างตั้งแต่ 30,000 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่ามีจำนวน 143 โครงการ โดยมีพื้นที่ก่อสร้างตั้งแต่ 30,210 ตารางเมตร ถึง 217,674 ตารางเมตร ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 59,591 ตารางเมตร ต่อโครงการ

2) โครงการขนาดกลางเป็นโครงการประเภทที่มีพื้นที่ก่อสร้างตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร พบว่ามีจำนวน 129 โครงการ โดยมีพื้นที่ก่อสร้างตั้งแต่ 10,090 ตารางเมตร ถึง 29,979 ตารางเมตร ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 21,350 ตารางเมตร ต่อโครงการ

3) โครงการขนาดเล็กเป็นโครงการประเภทที่มีพื้นที่ก่อสร้างไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร พบว่ามีจำนวน 84 โครงการ โดยมีพื้นที่ก่อสร้างตั้งแต่ 1,068 ตารางเมตร ถึง 9,997 ตารางเมตร ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 8,390 ตารางเมตร ต่อโครงการ

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการคอนโดมิเนียมนิยมจัดทำโครงการประเภทขนาดใหญ่มากที่สุด รองลงมาคือโครงการขนาดกลาง และจัดทำโครงการในขนาดเล็กจำนวนน้อยที่สุด

ตารางที่ 4.2 จำนวนโครงการคอนโดมิเนียมแบ่งตามขนาดโครงการ

ขนาดโครงการ	จำนวน (โครงการ)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)		
		เกณฑ์ขนาดโครงการ	ต่ำสุด-สูงสุด	ค่าเฉลี่ย
ขนาดใหญ่ (L)	143	$L \geq 30,000$	30,217,674 - 210	59,591
ขนาดกลาง (M)	129	$30,000 > M \geq 10,000$	10,090 - 29,979	21,350
ขนาดเล็ก (S)	84	$S > 10,000$	1,068 - 9,997	8,390

#### 4.1.4 การแบ่งประเภทที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมที่มีการยื่นรายงาน EIA ช่วงปี 2557-2562

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง 356 โครงการ พบว่า การแบ่งประเภทที่ตั้ง สามารถแบ่งได้ 3 กลุ่มโดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) กรุงเทพฯชั้นใน มีจำนวน 220 โครงการ 2) กรุงเทพฯชั้นกลาง มีจำนวน 119 โครงการ และ 3) กรุงเทพฯชั้นนอก มีจำนวน 17 โครงการ (ตารางที่ 4.3)

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการส่วนใหญ่นิยมจัดทำในพื้นที่กรุงเทพฯชั้นในมากที่สุด รองลงมาเป็นพื้นที่ชั้นกลาง และไม่นิยมจัดทำในพื้นที่กรุงเทพฯชั้นนอก

ตารางที่ 4.3 จำนวนโครงการคอนโดมิเนียมแบ่งตามขนาดโครงการ

ที่ตั้งโครงการ	จำนวน (โครงการ)
กรุงเทพฯชั้นใน	220
กรุงเทพฯชั้นกลาง	119
กรุงเทพฯชั้นนอก	17
รวม	356



## 4.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประเภทโครงการแบ่งตามระดับราคา ขนาด และที่ตั้งโครงการ

### 4.2.1 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคาและขนาดโครงการ

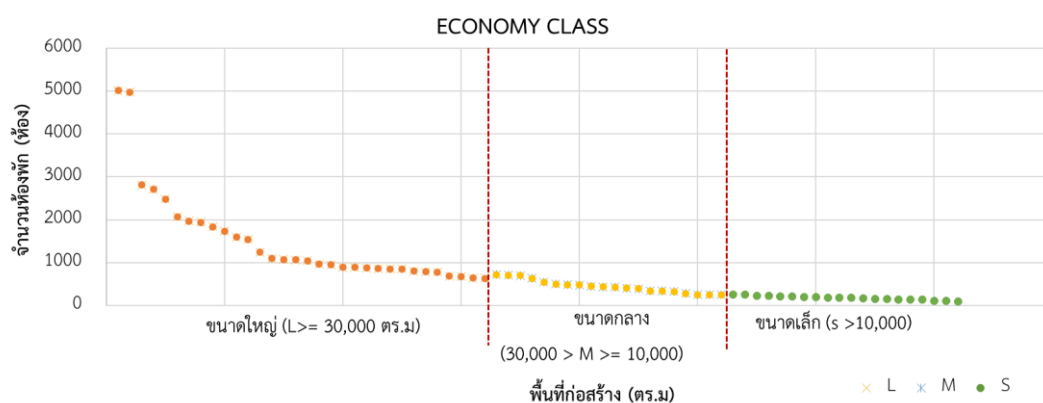
ประกอบด้วย 6 ระดับราคา ได้แก่ 1) Economy Class 2) Main Class 3) Upper Class 4) High Class 5) Luxury Class และ 6) Super Luxury Class โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการในกลุ่ม Economy Class มีราคาต่ำกว่า 70,000 ต่อตารางเมตร โครงการมีมากที่สุดในกลุ่มประเภทโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า 30,000 ตร.ม. โดยมีจำนวน 32 โครงการ รองลงมาเป็นโครงการขนาดกลางและขนาดเล็ก โดยมีจำนวนเท่ากันที่ 20 โครงการ (ภาพที่ 4.3)

โครงการในกลุ่ม Economy Class มีจำนวนห้องอยู่ระหว่าง 85 ห้อง ถึง 5,010 ห้อง คิดเป็นค่าเฉลี่ย 637 ห้อง ขณะที่พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ระหว่าง 4,988 ตารางเมตร ถึง 217,674 ตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 37,460 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.4)

ตารางที่ 4.4 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Economy Class

ECONOMY CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ		จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)
L	32	MAX	5,010	217674
M	20	MIN	85	4988
S	20	Average	637	37460



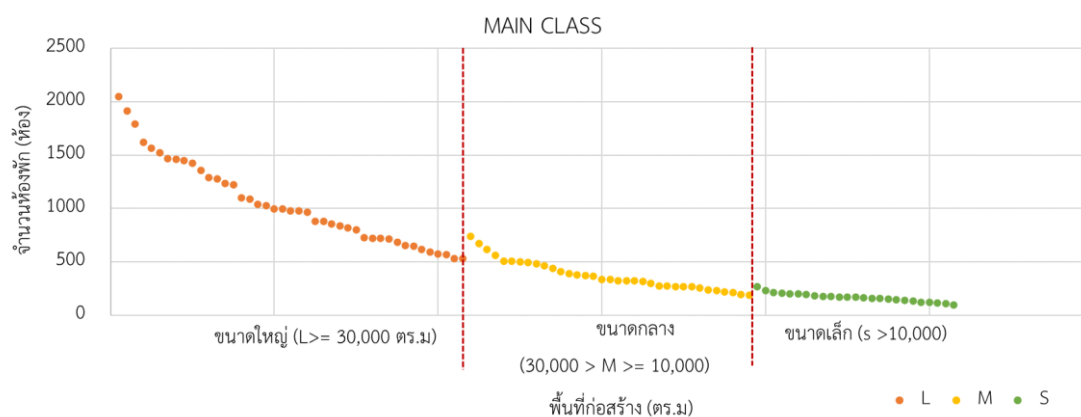
ภาพที่ 4.3 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Economy Class

2) โครงการในกลุ่ม Main Class มีราคาอยู่ระหว่าง 70,000 ถึง 100,000 บาท ต่อตารางเมตร โครงการมีมากที่สุดในกลุ่มประเภทโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า 30,000 ตร.ม. มีจำนวน 44 โครงการ รองลงมาเป็นโครงการขนาดกลางและขนาดเล็ก โดยมีจำนวน 35 และ 25 โครงการ ตามลำดับ (ภาพที่ 4.4)

โดยโครงการในกลุ่ม Main Class มีจำนวนห้องอยู่ระหว่าง 97 ห้อง ถึง 2,049 ห้อง คิดเป็นค่าเฉลี่ย 579 ห้อง ขณะที่พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ระหว่าง 5,483 ตารางเมตร ถึง 136,938 ตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 34,609 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Main Class

MAIN CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ		จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)
L	43	MAX	2,049	136938
M	35	MIN	97	5483
S	25	Average	579	34609



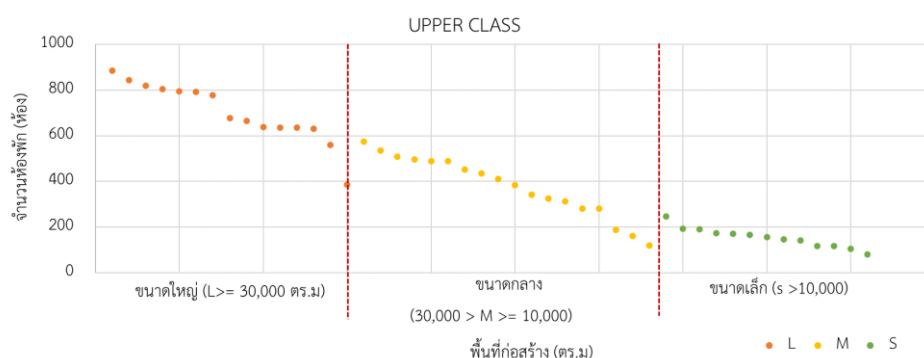
ภาพที่ 4.4 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Main Class

3) โครงการในกลุ่ม Upper Class มีราคาอยู่ระหว่าง 100,000 ถึง 150,000 บาท ต่อตารางเมตร โครงการมีมากที่สุดในกลุ่มประเภทโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีพื้นที่ก่อสร้างระหว่าง 10,000 ตร.ม. ถึง 30,000 ตร.ม มีจำนวน 18 โครงการ รองลงมาเป็นโครงการขนาดใหญ่และขนาดเล็ก โดยมีจำนวน 15 และ 13 โครงการ ตามลำดับ (ภาพที่ 4.5)

โครงการในกลุ่ม Upper Class มีจำนวนห้องอยู่ระหว่าง 81 ห้อง ถึง 886 ห้อง คิดเป็นค่าเฉลี่ย 421 ห้อง ขณะที่พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ระหว่าง 4,892 ตารางเมตร ถึง 53,810 ตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 24,659 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.6 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Upper Class

UPPER CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ		จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)
L	15	MAX	886	53,810.00
M	18	MIN	81	4,892.08
S	13	Average	421	24,659.77



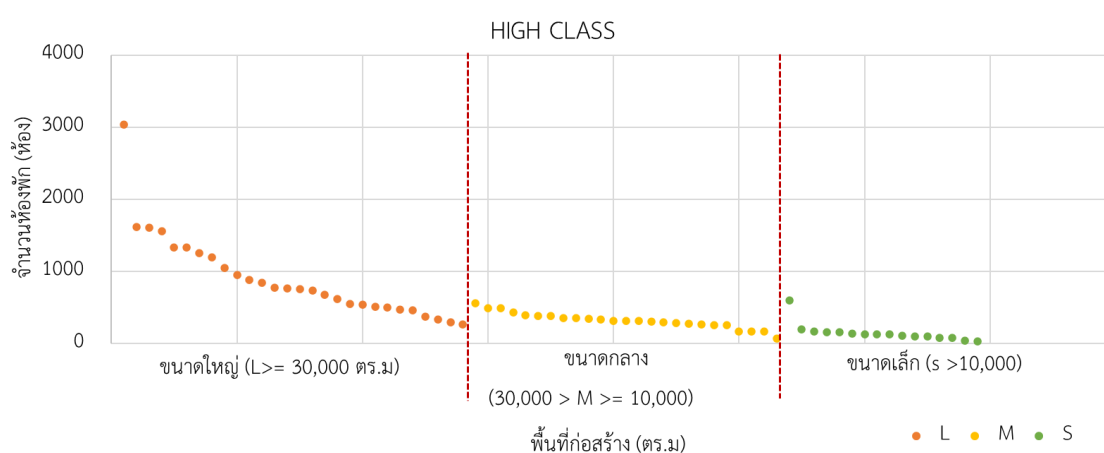
ภาพที่ 4.5 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Upper CLASS

4) โครงการในกลุ่ม High Class มีราคาอยู่ระหว่าง 150,000 ถึง 200,000 บาท ต่อตารางเมตร โครงการมีมากที่สุดในกลุ่มประเภทโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า 30,000 ตร.ม. มีจำนวน 28 โครงการ รองลงมาเป็นโครงการขนาดกลางและขนาดเล็ก โดยมีจำนวน 25 และ 16 โครงการ ตามลำดับ (ภาพที่ 4.6)

โครงการในกลุ่ม High Class มีจำนวนห้องอยู่ระหว่าง 33 ห้อง ถึง 3,038 ห้อง คิดเป็นค่าเฉลี่ย 447 ห้อง ขณะที่พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ระหว่าง 1,068 ตารางเมตร ถึง 215,232 ตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 36,258 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.7)

ตารางที่ 4.7 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา High Class

HIGH CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ		จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)
L	28	MAX	3,038	215232
M	25	MIN	33	1068
S	16	Average	447	36258



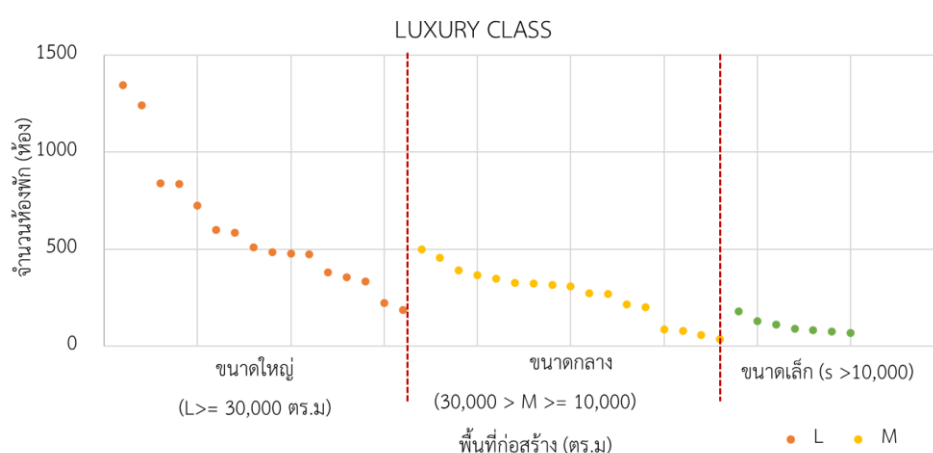
ภาพที่ 4.6 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา High CLASS

5) โครงการในกลุ่ม Luxury Class มีราคาอยู่ระหว่าง 250,000 ถึง 300,000 บาท ต่อตารางเมตร โครงการมีมากที่สุดในกลุ่มประเภทโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีพื้นที่ก่อสร้างระหว่าง 10,000 ตร.ม. ถึง 30,000 ตร.ม มีจำนวน 17 โครงการ รองลงมาเป็นโครงการขนาดใหญ่และขนาดเล็ก โดยมีจำนวน 16 และ 7 โครงการ ตามลำดับ (ภาพที่ 4.7)

โครงการในกลุ่ม Luxury Class มีจำนวนห้องอยู่ระหว่าง 36 ห้อง ถึง 1,346 ห้อง คิดเป็นค่าเฉลี่ย 323 ห้อง ขณะที่พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ระหว่าง 9,473 ตารางเมตร ถึง 89,997 ตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 31,716 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.8)

ตารางที่ 4.8 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Luxury Class

LUXURY CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ		จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)
L	16	MAX	1,346	89997
M	17	MIN	36	9473
S	7	Average	323	31716



ภาพที่ 4.7 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Luxury CLASS

6) โครงการในกลุ่ม Super Luxury Class มีราคาอยู่ระหว่าง 300,000 ถึง 460,000 บาท ต่อตารางเมตร โครงการมีมากที่สุดในกลุ่มประเภทโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีพื้นที่ก่อสร้างระหว่าง 10,000 ตร.ม. ถึง 30,000 ตร.ม มีจำนวน 15 โครงการ รองลงมาเป็นโครงการขนาดใหญ่ และขนาดเล็ก โดยมีจำนวน 9 และ 2 โครงการ ตามลำดับ (ภาพที่ 4.8)

โครงการในกลุ่ม Super Luxury Class มีจำนวนห้องอยู่ระหว่าง 22 ห้อง ถึง 1185 ห้อง คิดเป็นค่าเฉลี่ย 155 ห้อง ขณะที่พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ระหว่าง 8,104 ตารางเมตร ถึง 80,635 ตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 31,301 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.9)

ตารางที่ 4.9 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Super Luxury Class

SUPER LUXURY CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ		จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)
L	9	MAX	1,185	80635
M	15	MIN	22	8104
S	2	Average	155	31301



ภาพที่ 4.8 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมของระดับราคา Super Luxury CLASS

โครงการส่วนใหญ่จัดทำโครงการประเภท Main Class ซึ่งมีระดับราคา ระหว่าง 70,000 ถึง 100,000 บาท เป็นจำนวน 103 โครงการ โดยส่วนใหญ่ของโครงการประเภท Main Class จัดทำเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่การก่อสร้าง มากกว่า 30,000 ตารางเมตร เป็นจำนวน 44 โครงการ

จากการศึกษาประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคาและขนาดพบว่า โครงการประเภทระดับราคา Economy Class และ Main Class นิยมจัดทำโครงการขนาดใหญ่ แต่ในประเภท Upper Class ถึง Luxury Class นิยมจัดทำโครงการทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ส่วนในโครงการประเภท Super Luxury Class นิยมจัดทำโครงการขนาดกลาง และยังพบว่าค่าเฉลี่ยด้านจำนวนโครงการสอดคล้องกับจำนวนห้องพัก โดยค่าเฉลี่ยด้านจำนวนห้องพักโครงการระดับราคาต่ำมีจำนวนห้องมากที่สุดคิดเป็นค่าเฉลี่ย 637 ห้อง มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ก่อสร้าง ที่ 37,460 ตร.ม โครงการระดับราคาสูงมีจำนวนห้องน้อยที่สุดคิดเป็นค่าเฉลี่ย 155 ห้อง ค่าเฉลี่ยพื้นที่ก่อสร้าง ที่ 31,301 ตร.ม จะเห็นได้ว่าจำนวนห้องและพื้นที่ก่อสร้างมีผลสอดคล้องกัน (ตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.10 ขนาดโครงการคอนโดมิเนียม

ECONOMY CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)	
L	32	MAX	5,010	217674
M	20	MIN	85	4988
S	20	Average	637	37460

MAIN CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)	
L	43	MAX	2,049	136938
M	35	MIN	97	5483
S	25	Average	579	34609

UPPER CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)	
L	15	MAX	886	53,810.00
M	18	MIN	81	4,892.08
S	13	Average	421	24,659.77

HIGH CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)	
L	28	MAX	3,038	215232
M	25	MIN	33	1068
S	16	Average	447	36258

LUXURY CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)	
L	16	MAX	1,346	89997
M	17	MIN	36	9473
S	7	Average	323	31716

SUPER LUXURY CLASS				
จำนวนโครงการ		ขนาดโครงการ		
ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม.)	
L	9	MAX	1,185	80635
M	15	MIN	22	8104
S	2	Average	155	31301

#### 4.2.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคา ขนาด และ ที่ตั้ง

ที่ตั้งโครงการในแต่ละระดับราคามีความแตกต่างกัน สามารถสรุปจากตารางที่ 4.11 ได้ดังนี้

- 1) โครงการประเภท Economy Class จัดทำในพื้นที่ทั้ง 3 ชั้นของกรุงเทพมหานคร โดยพบในกรุงเทพมหานครชั้นกลางมากที่สุดโดยขนาดโครงการส่วนใหญ่เป็นขนาดใหญ่
- 2) โครงการประเภท Main Class จัดทำในพื้นที่ทั้ง 3 ชั้นของกรุงเทพมหานคร โดยพบในกรุงเทพมหานครชั้นกลางมากที่สุดโดยขนาดโครงการส่วนใหญ่เป็นขนาดใหญ่
- 3) โครงการประเภท Upper Class จัดทำในพื้นที่ชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร โดยพบในกรุงเทพมหานครชั้นในมากที่สุดโดยขนาดโครงการส่วนใหญ่เป็นขนาด M
- 4) โครงการประเภท High Class จัดทำในพื้นที่ชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร โดยพบในกรุงเทพมหานครชั้นในมากที่สุดโดยขนาดโครงการส่วนใหญ่เป็นขนาด L

5) โครงการประเภท Luxury Class จัดทำในพื้นที่ชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร โดยพบในกรุงเทพฯ ชั้นในมากที่สุดโดยขนาดโครงการส่วนใหญ่เป็นขนาดใหญ่ และขนาด M

6) โครงการประเภท Super Luxury Class จัดทำในพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครเท่านั้น โดยขนาดโครงการส่วนใหญ่เป็นขนาด M

ตารางที่ 4.11 บริเวณที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียม

ระดับราคา	ชั้นใน				ชั้นกลาง				ชั้นนอก			
	L	M	S	รวม	L	M	S	รวม	L	M	S	รวม
ECONOMY CLASS	6	5	5	16	19	9	13	41	7	6	2	15
MAIN CLASS	21	13	15	49	21	20	11	52	1	1	-	2
UPPER CLASS	9	11	8	28	6	7	5	18	-	-	-	-
HIGH CLASS	24	22	16	62	4	3	-	7	-	-	-	-
LUXURY CLASS	16	16	7	39	-	1	-	1	-	-	-	-
SUPER LUXURY CLASS	9	15	2	26	-	-	-	-	-	-	-	-

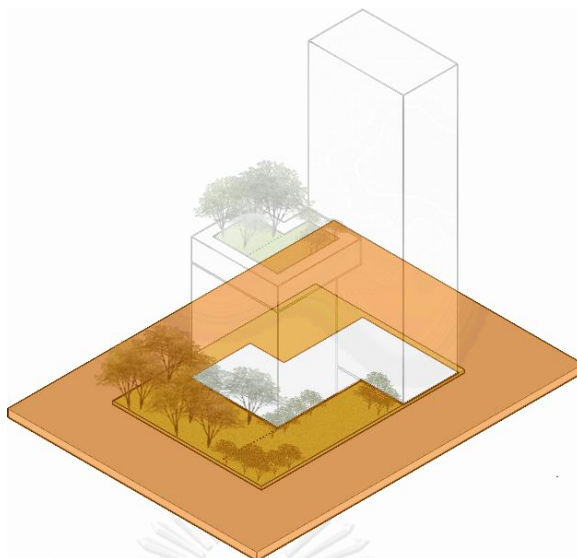
#### 4.3 ลักษณะการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

ลักษณะพื้นที่สีเขียว มีองค์ประกอบทางกายภาพแบ่งได้ 5 ประเด็น ได้แก่ 1) ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง 2) ลักษณะพื้นที่ผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ 3) ขนาดพื้นที่สีเขียว 4) ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว และ 5) ลักษณะพืชพรรณ ซึ่งได้นำการแบ่งประเภทโครงการตามระดับราคาและขนาดโครงการมาอธิบายรวมด้วย โดยอ้างอิงจาก ข้อที่ 4.1 และ 4.2 ในข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 4.3.1 ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง

พื้นที่ว่าง ตามกฎหมายควบคุมอาคาร หมายถึง พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคาร และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น (ภาพที่ 4.9 )





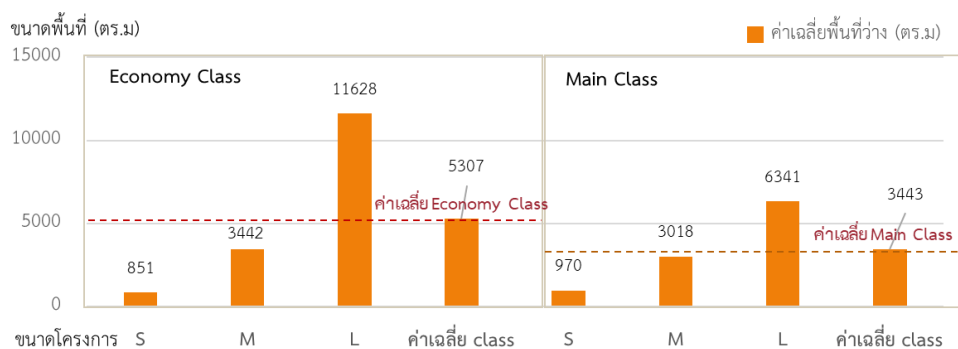
ภาพที่ 4.9 ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง

ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างของกลุ่มระดับราคา Economy Class เท่ากับ 5,307 ตร.ม เป็นร้อยละ 44 ของพื้นที่โครงการ ส่วนค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างกลุ่ม Main Class เท่ากับ 3,443 ตร.ม เป็นร้อยละ 70 ของพื้นที่โครงการ โดยกลุ่ม Economy Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างมากกว่ากลุ่ม Main Class 1,864 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับกลุ่ม Main Class พบว่ามีสัดส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่ม Economy Class โดยมากกว่าอยู่ที่ร้อยละ 26 (ภาพที่ 4.10 และ 4.11)

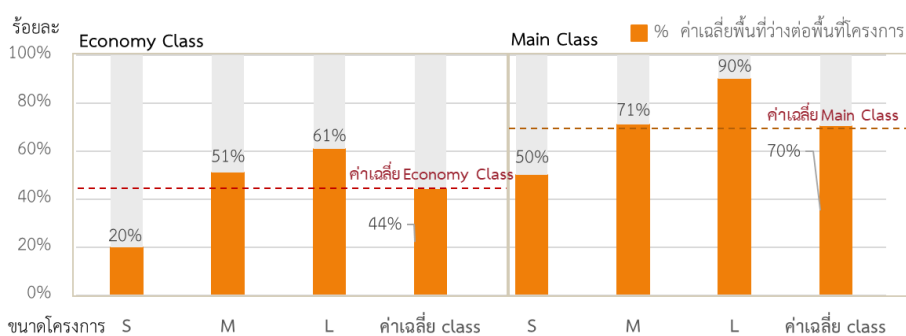
1) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ว่างมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 11,628 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 6,321 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 61 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class อยู่ร้อยละ 17 (ภาพที่ 4.10 และ 4.11)

2) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ว่างมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 6,341 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Main Class อยู่ 2,898 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 90 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class อยู่ร้อยละ 20 (ภาพที่ 4.10 และ 4.11)

3) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ขนาดกลางและขนาดใหญ่ มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างมากกว่าในระดับ Main Class แต่เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการ พบว่าทุกขนาดโครงการในระดับ Main Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการในระดับราคา Economy Class (ภาพที่ 4.10 และ 4.11)



ภาพที่ 4.10 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่าง



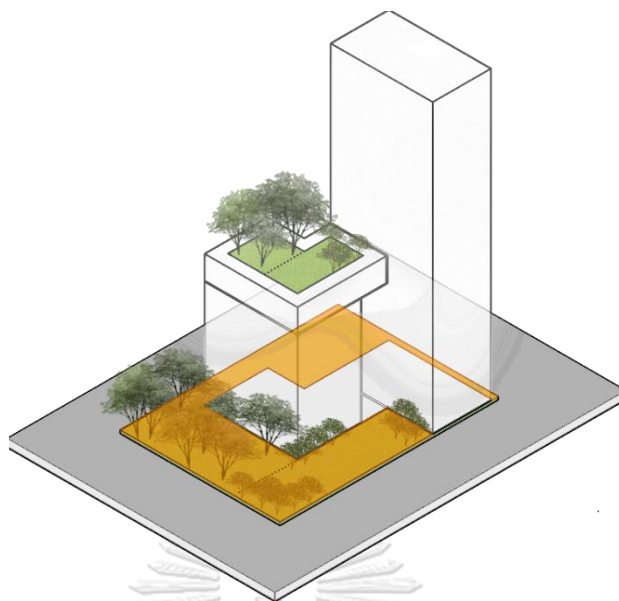
ภาพที่ 4.11 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.12 ขนาดพื้นที่ว่างในโครงการคอนโดมิเนียม

พื้นที่ว่าง	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
min (ตร.ม)	575	1,096	3,906	513	1,258	2,998
max (ตร.ม)	2,395	6,425	72,081	1932	7,791	17,161
$\bar{x}$ (ตร.ม)	851	3442	11,628	970	3,018	6,341
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่จากพื้นที่โครงการ	20%	51%	61%	50%	71%	90%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	18,955	1920	4,250	7,028

#### 4.3.2 ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ที่ซึมน้ำ

ลักษณะพื้นผิวซึมน้ำตามเกณฑ์ทางกฎหมายว่าด้วยการประเมินสิ่งแวดล้อมกำหนดให้ เป็นพื้นที่ซึมน้ำผ่านเพื่อปลูกเป็นไม้ยืนต้นชั้นล่าง โดยมีกว้าง 1 เมตร ขึ้นไป และไม่มีการก่อสร้างโครงสร้างใดๆ (ภาพที่ 4.12)



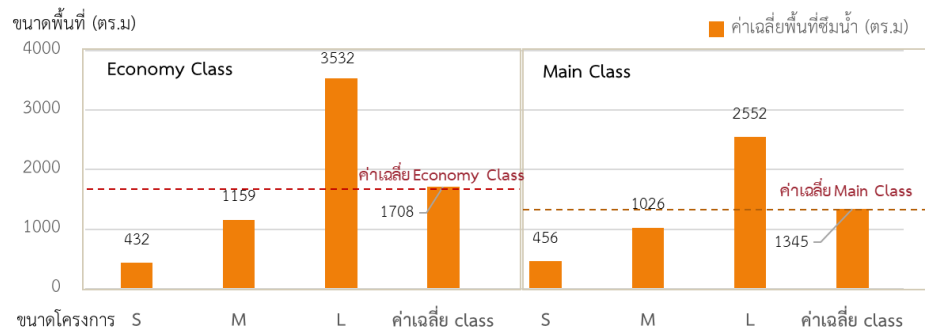
ภาพที่ 4.12 ลักษณะพื้นที่ผิวประเภทพื้นที่ซีมน้ำ

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำของกลุ่มระดับราคา Economy Class เท่ากับ 1,708 ตร.ม เป็นร้อยละ 15 ของพื้นที่โครงการ ส่วนค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำกลุ่ม Main Class เท่ากับ 1,345 ตร.ม เป็นร้อยละ 28 ของพื้นที่โครงการ โดยกลุ่ม Economy Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำมากกว่ากลุ่ม Main Class 363 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับกลุ่ม Main Class พบว่ามีสัดส่วนพื้นที่ซีมน้ำต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 13 (ภาพที่ 4.13 และ 4.14)

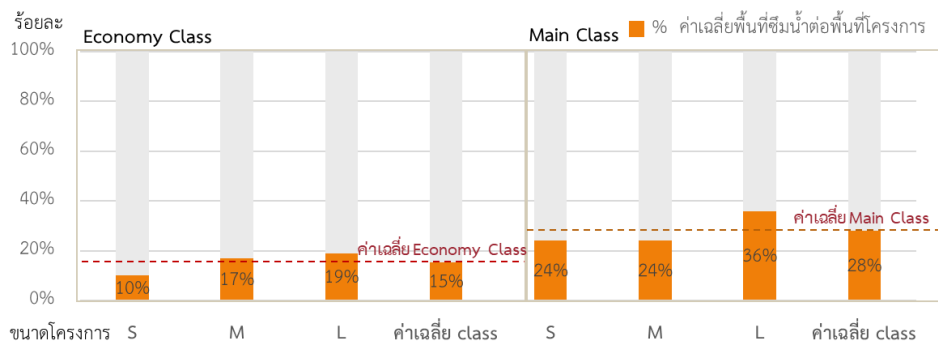
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ซีมน้ำมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 3,532 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 1,824 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class อยู่ร้อยละ 4 (ภาพที่ 4.13 และ 4.14)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ซีมน้ำมากที่สุดที่ค่าเฉลี่ย 2,552 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Main Class 1,207 ตร.ม คิดเป็นร้อยละ 36 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยกลุ่ม Main Class อยู่ร้อยละ 8 (ภาพที่ 4.13 และ 4.14)

4) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ขนาดกลางและขนาดใหญ่ มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำมากกว่าในระดับ Main Class แต่เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำต่อพื้นที่โครงการ พบว่าทุกขนาดโครงการในระดับ Main Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการในระดับราคา Economy Class (ภาพที่ 4.13 และ 4.14)



ภาพที่ 4.13 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ที่ขีมน้ำ



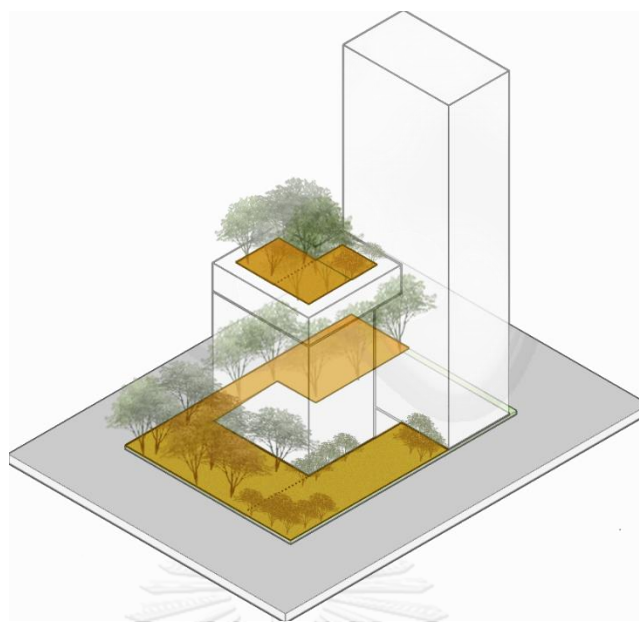
ภาพที่ 4.14 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ที่ขีมน้ำจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.13 ขนาดพื้นที่ขีมน้ำในโครงการคอนโดมิเนียม

พื้นที่ขีมน้ำ	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
min (ตร.ม)	232	449	1,076	222	355	1,260
max (ตร.ม)	769	2,204	19,390	740	2,160	6,578
$\bar{x}$ (ตร.ม)	432	1,159	3,532	456	1,026	2,552
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่จากพื้นที่โครงการ	20%	10%	17%	19%	24%	24%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	6,751	18,955	1,920	4,250

### 4.3.3 ขนาดพื้นที่สี่เหลี่ยม

ขนาดพื้นที่สี่เหลี่ยม ตามเกณฑ์ทางกฎหมายว่าด้วยการประเมินสิ่งแวดล้อมกำหนดให้มีพื้นที่สี่เหลี่ยมรวมทั้งโครงการที่มีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมชั้นล่างและพื้นที่สี่เหลี่ยมบนอาคาร (ภาพที่ 4.15)



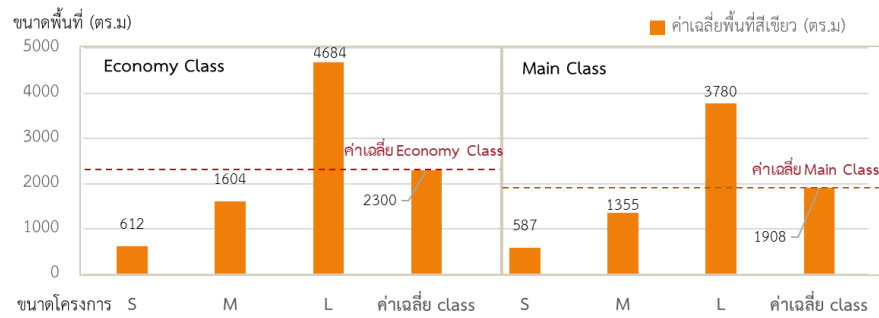
ภาพที่ 4.15 ขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวของกลุ่มระดับราคา Economy Class เท่ากับ 2,300 ตร.ม เป็นร้อยละ 21 ของพื้นที่โครงการ ส่วนค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวกลุ่ม Main Class เท่ากับ 1,908 ตร.ม เป็นร้อยละ 39 ของพื้นที่โครงการ โดยกลุ่ม Economy Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวมากกว่ากลุ่ม Main Class 393 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับกลุ่ม Main Class พบว่ามีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 18 (ภาพที่ 4.16 และ 4.17)

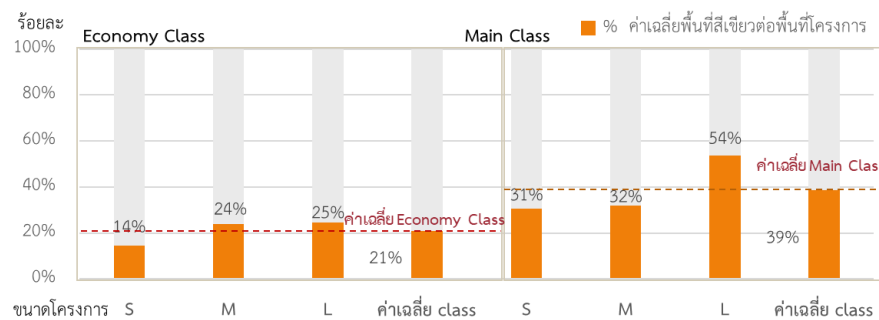
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 4,684 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 2,384 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class อยู่ร้อยละ 4 (ภาพที่ 4.16 และ 4.17)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวมากที่สุดที่ค่าเฉลี่ย 3,780 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม 1,873 ตร.ม คิดเป็นร้อยละ 54 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยกลุ่ม Main Class อยู่ร้อยละ 15 (ภาพที่ 4.16 และ 4.17)

4) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ทุกขนาดโครงการมีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวมากกว่าในระดับ Main Class แต่เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวต่อพื้นที่โครงการ พบว่าทุกขนาดโครงการในระดับ Main Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการในระดับราคา Economy Class (ภาพที่ 4.16 และ 4.17)



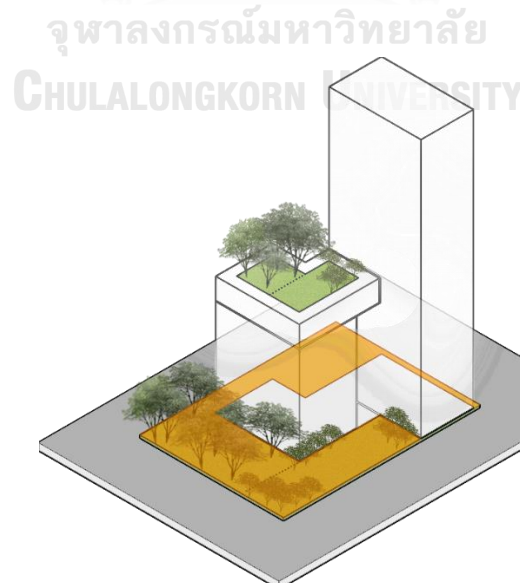
ภาพที่ 4.16 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียว



ภาพที่ 4.17 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ)

#### 4.3.4 ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวบนชั้นล่าง

พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ตามเกณฑ์ทางกฎหมายว่าด้วยการประเมินสิ่งแวดล้อมกำหนดให้มีลักษณะเป็นพื้นที่สีเขียวที่ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของโครงการ ซึ่งมีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร (ภาพที่ 4.18)



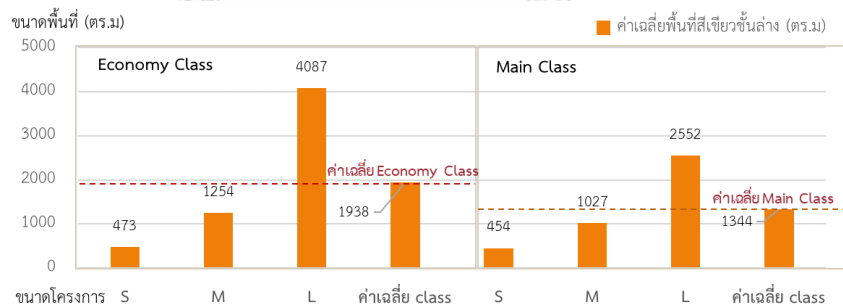
ภาพที่ 4.18 ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวบนชั้นล่าง

ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของกลุ่มระดับราคา Economy Class เท่ากับ 1,938 ตร.ม เป็นร้อยละ 17 ของพื้นที่โครงการ ส่วนกลุ่ม Main Class เท่ากับ 1,344 ตร.ม เป็นร้อยละ 28 ของพื้นที่โครงการ โดยกลุ่มของ Economy Class มากกว่ากลุ่ม Main Class 594 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับกลุ่ม Main Class พบว่ามีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 11 (ภาพที่ 4.19 และ 4.20)

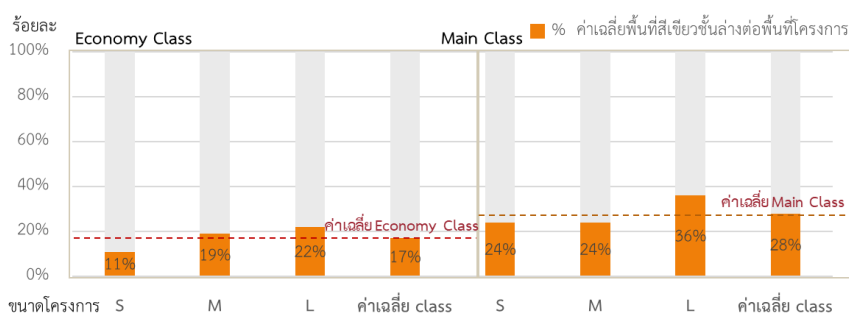
1) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 4,087 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 2,149 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class อยู่ร้อยละ 5 (ภาพที่ 4.19 และ 4.20)

2) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 2,552 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Main Class 1,208 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 36 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class อยู่ร้อยละ 8 (ภาพที่ 4.19 และ 4.20)

3) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ทุกขนาดโครงการมีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากกว่าในระดับ Main Class แต่เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อพื้นที่โครงการ พบว่าทุกขนาดโครงการในระดับ Main Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการในระดับราคา Economy Class (ภาพที่ 4.19 และ 4.20)



ภาพที่ 4.19 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง



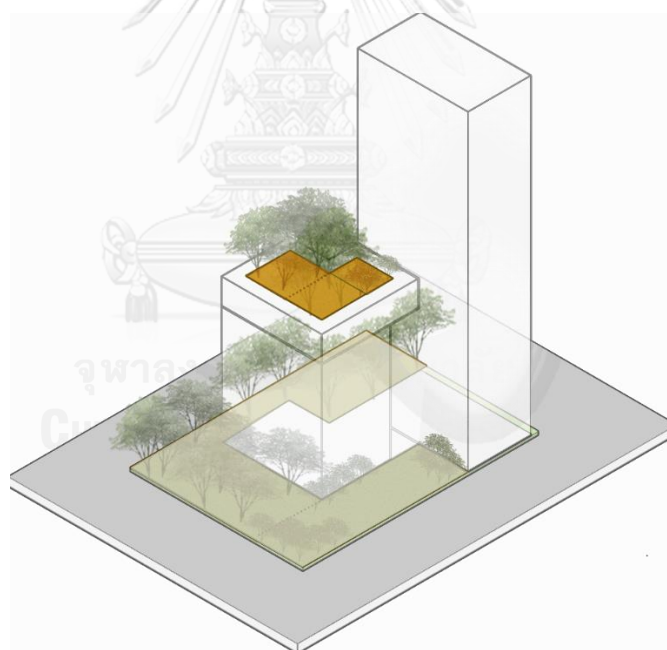
ภาพที่ 4.20 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.14 ขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างในโครงการคอนโดมิเนียม

พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
min (ตร.ม)	227	468	1,051	222	384	1,260
max (ตร.ม)	858	2,452	29,755	740	2,160	6,578
$\bar{x}$ (ตร.ม)	473	1,254	4,087	454	1,027	2,552
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่จากพื้นที่โครงการ	20%	11%	19%	22%	24%	24%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	18,955	1,920	4,250	7,028

#### 4.3.5 ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

พื้นที่สีเขียวบนอาคาร ตามเกณฑ์ทางกฎหมายว่าด้วยการประเมินสิ่งแวดล้อมกำหนดให้สามารถนับพื้นที่สีเขียวบนอาคาร รวมเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการได้ โดยมีลักษณะเป็นพื้นที่สีเขียวที่ตั้งอยู่บริเวณบนอาคาร ของโครงการ ซึ่งมีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร (ภาพที่ 4.21)



ภาพที่ 4.21 ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวบนอาคารของกลุ่มระดับราคา Economy Class เท่ากับ 481 ตร.ม เป็นร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการ ส่วนกลุ่ม Main Class เท่ากับ 541 ตร.ม เป็นร้อยละ 11 ของพื้นที่โครงการ โดยกลุ่ม Main Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่มากกว่ากลุ่ม Economy Class 60 ตร.ม และเมื่อ

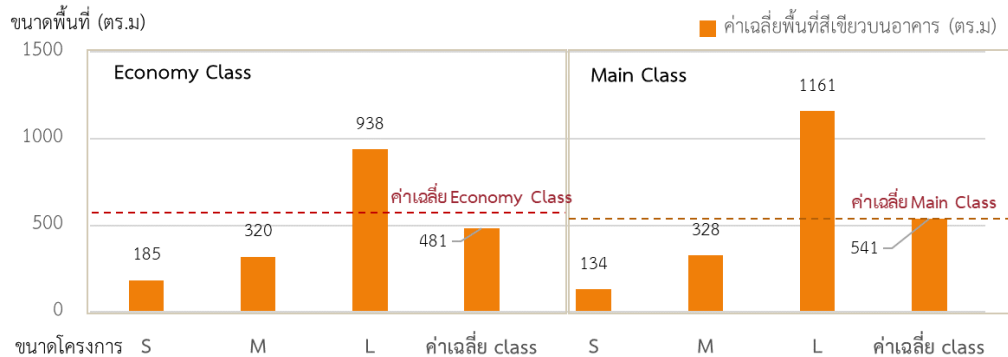


เทียบสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการพบว่ากลุ่ม Main Class มากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 6 (ภาพที่ 4.22 และ 4.23)

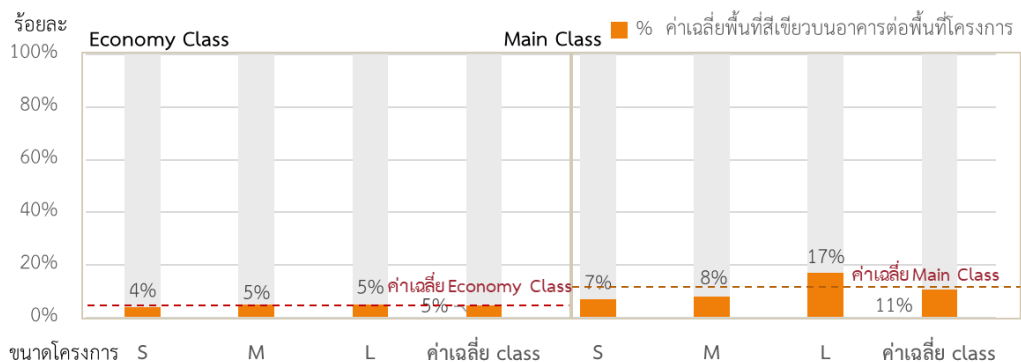
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 938 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 485 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class (ภาพที่ 4.22 และ 4.23)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 1161 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Main Class 620 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class ร้อยละ 11 (ภาพที่ 4.22 และ 4.23)

4) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Main Class ขนาดใหญ่ และขนาดกลาง มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่าในระดับ Economy Class และเมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวบนอาคารต่อพื้นที่โครงการ พบว่าทุกขนาดโครงการในระดับ Main Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวบนอาคารต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการในระดับราคา Economy Class (ภาพที่ 4.22 และ 4.23)



ภาพที่ 4.22 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวบนอาคาร



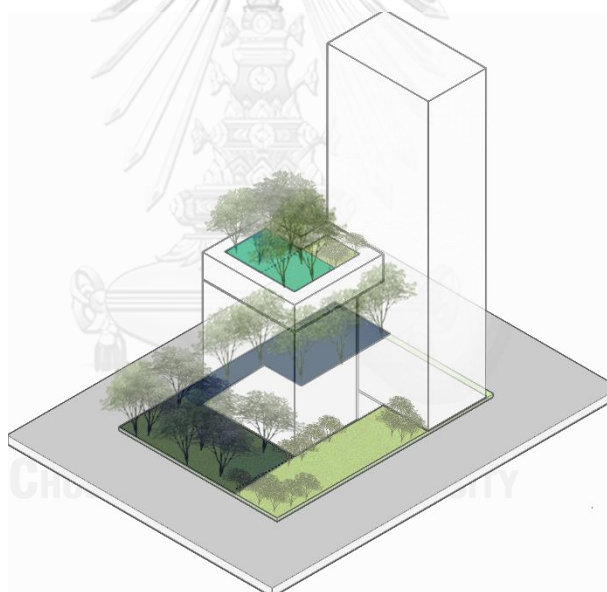
ภาพที่ 4.23 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวบนอาคารจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.15 ขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคารในโครงการคอนโดมิเนียม

พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
min (ตร.ม)	0	0	0	0	0	0
max (ตร.ม)	316	1,083	7,250	320	875	2,760
$\bar{x}$ (ตร.ม)	185	320	938	134	328	1,161
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่จากพื้นที่โครงการ	4%	5%	5%	7%	8%	17%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	18,955	1,920	4,250	7,028

#### 4.3.6 ลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น

พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ประกอบด้วยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นบนอาคาร (ภาพที่ 4.24)



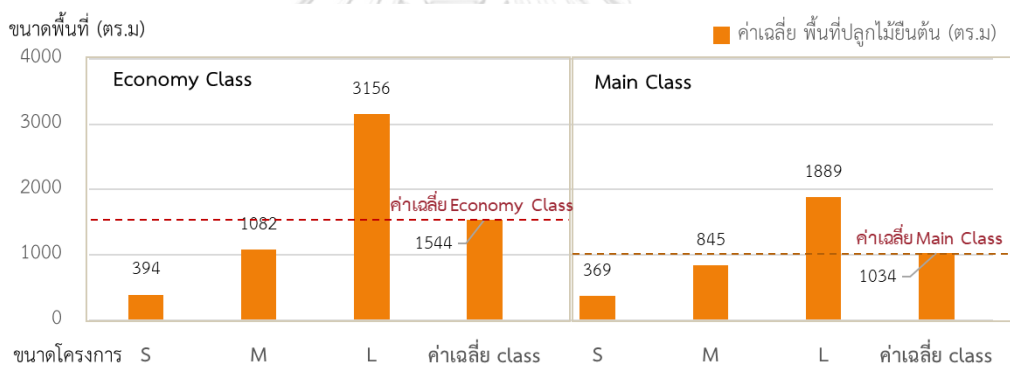
ภาพที่ 4.24 ลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นของกลุ่มระดับราคา Economy Class เท่ากับ 1544 ตร.ม เป็นร้อยละ 14 ของพื้นที่โครงการ ส่วนกลุ่ม Main Class เท่ากับ 1034 ตร.ม เป็นร้อยละ 22 ของพื้นที่โครงการ โดยกลุ่ม Economy Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นมากกว่ากลุ่ม Main Class 510 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับกลุ่ม Main Class พบว่ามีสัดส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 8 (ภาพที่ 4.25 และ 4.26)

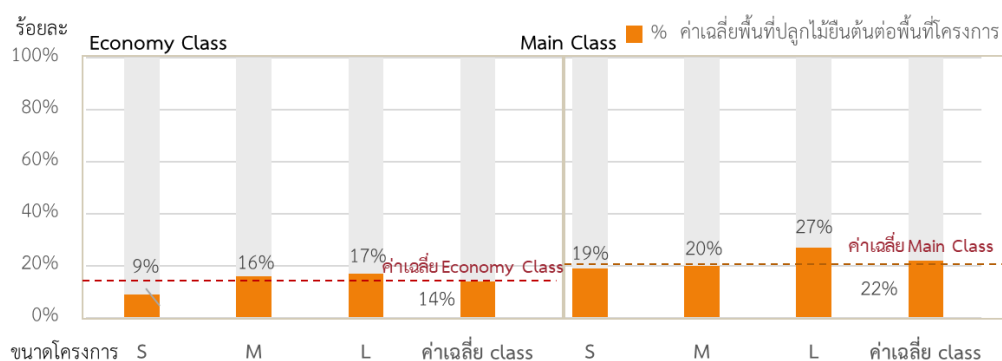
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 3156 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 1,612 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class ร้อยละ 3 (ภาพที่ 4.25 และ 4.26)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 1889 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Main Class 855 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class ร้อยละ 5 (ภาพที่ 4.25 และ 4.26)

4) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ของทุกขนาดโครงการ มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นมากกว่าในระดับ Main Class แต่เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นต่อพื้นที่โครงการ พบว่าทุกขนาดโครงการในระดับ Main Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการในระดับราคา Economy Class (ภาพที่ 4.25 และ 4.26)



ภาพที่ 4.25 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น



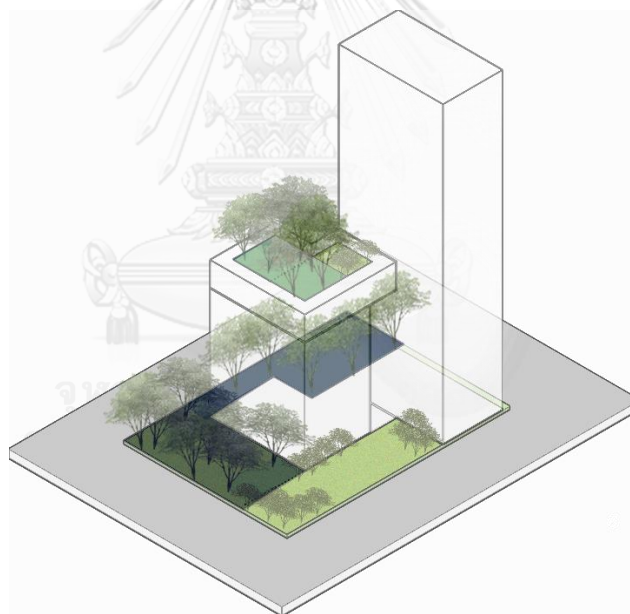
ภาพที่ 4.26 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.16 ขนาดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นในโครงการคอนโดมิเนียม

พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
min (ตร.ม)	49	493	1094	200	348	923
max (ตร.ม)	714	1,829	19,390	625	1,797	4,664
$\bar{x}$ (ตร.ม)	394	1,082	3,156	369	845	1,889
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่จากพื้นที่โครงการ	4%	9%	16%	17%	19%	20%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	18,955	1920	4,250	7,028

#### 4.3.7 ลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง

พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง ตามเกณฑ์ทางกฎหมายว่าด้วยการประเมินสิ่งแวดล้อมกำหนดให้มีลักษณะเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นที่ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของโครงการ ซึ่งมีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร (ภาพที่ 4.27)



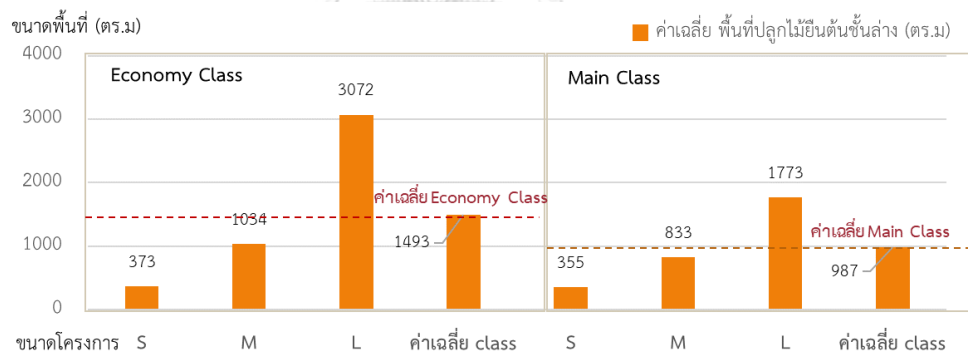
ภาพที่ 4.27 ลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างของกลุ่มระดับราคา Economy Class เท่ากับ 1,493 ตร.ม เป็นร้อยละ 13 ของพื้นที่โครงการ ส่วนกลุ่ม Main Class เท่ากับ 987 ตร.ม เป็นร้อยละ 21 ของพื้นที่โครงการ โดยกลุ่ม Economy Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างมากกว่ากลุ่ม Main Class 506 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับกลุ่ม Main Class พบว่ามีสัดส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 8 (ภาพที่ 4.28 และ 4.29)

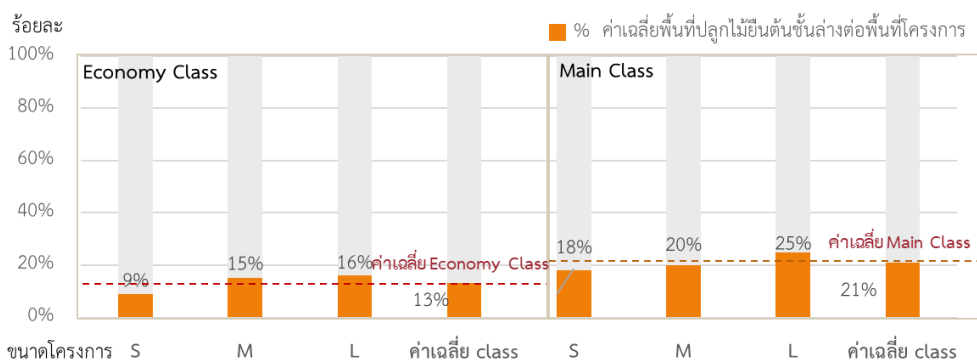
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 3072 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 1579 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class ร้อยละ 3 (ภาพที่ 4.28 และ 4.29)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 1773 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Main Class 786 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class ร้อยละ 4 (ภาพที่ 4.28 และ 4.29)

4) ค่าเฉลี่ยของขนาดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง มีความสอดคล้องกับค่าเฉลี่ยของขนาดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง โดยค่าเฉลี่ยของขนาดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างของโครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ในทุกขนาดโครงการ มากกว่าในระดับ Main Class เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างต่อพื้นที่โครงการ ทุกขนาดโครงการในระดับ Main Class มีปริมาณมากกว่าในระดับราคา Economy Class (ภาพที่ 4.28 และ 4.29)



ภาพที่ 4.28 ค่าเฉลี่ยไม้ยืนต้นชั้นล่าง



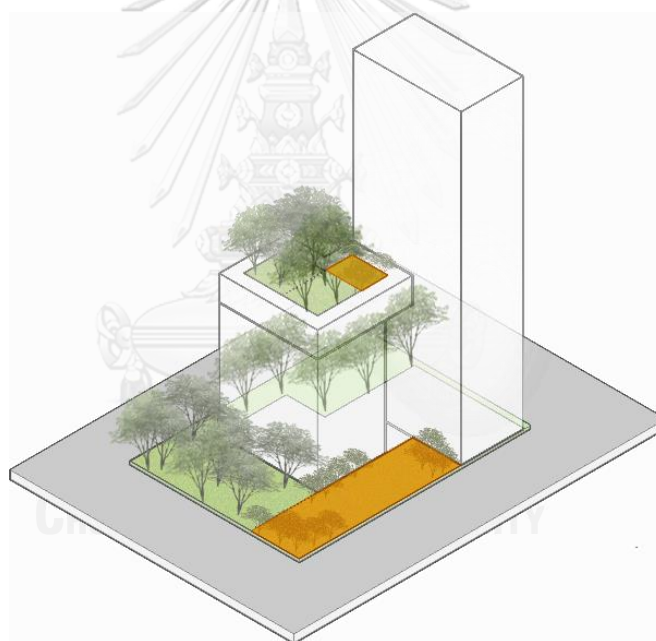
ภาพที่ 4.29 ค่าเฉลี่ยไม้ยืนต้นชั้นล่างจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.17 ขนาดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างในโครงการคอนโดมิเนียม

ไม้ยืนต้นชั้นล่าง	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
min (ตร.ม)	32	449	898	200	348	776
max (ตร.ม)	714	1,828	19,390	625	1,797	4,546
$\bar{x}$ (ตร.ม)	373	1,034	3,072	355	833	1,773
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่จากพื้นที่โครงการ	20%	9%	15%	16%	18%	20%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	18,955	1920	4,250	7,028

#### 4.3.8 พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน

พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน ประกอบพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินชั้นล่าง และพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินบนอาคาร (ภาพที่ 4.30)



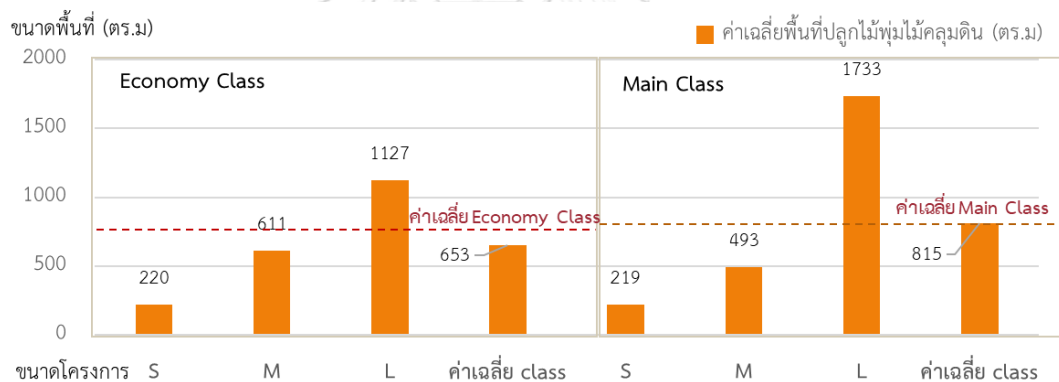
ภาพที่ 4.30 พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินของกลุ่มระดับราคา Economy Class เท่ากับ 653 ตร.ม เป็นร้อยละ 7 ของพื้นที่โครงการ ส่วนกลุ่ม Main Class เท่ากับ 815 ตร.ม เป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่โครงการ โดยกลุ่ม Main Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินมากกว่ากลุ่ม Economy Class 162 ตร.ม โดยกลุ่ม Main Class มีพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 9 (ภาพที่ 4.31 และ 4.32)

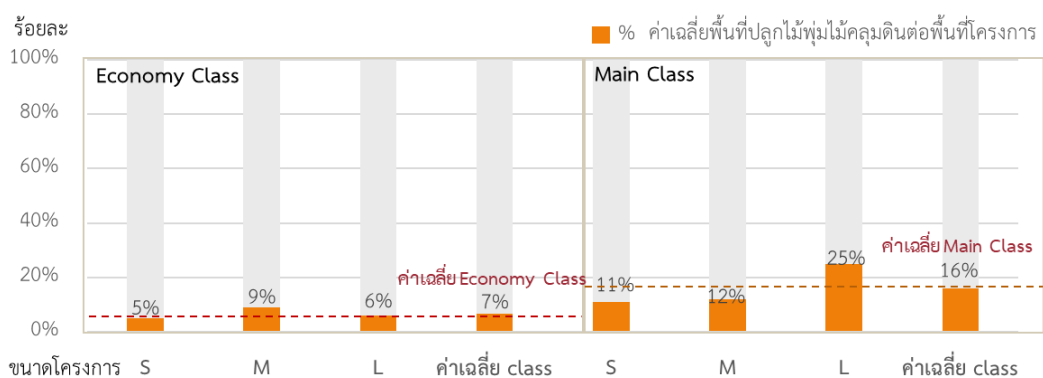
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 1,127 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 474 ตร.ม แต่เมื่อเทียบสัดส่วนพบว่า กลุ่มขนาดกลาง มีพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินต่อพื้นที่โครงการมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 9 ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class ร้อยละ 2 (ภาพที่ 4.31 และ 4.32)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินมากที่สุด มีค่าเฉลี่ย 1733 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มระดับ Main Class 918 ตร.ม และคิดเป็นร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class ร้อยละ 9 (ภาพที่ 4.31 และ 4.32)

4) ค่าเฉลี่ยของขนาดพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินในโครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ในขนาดโครงการ S และขนาดกลาง มากกว่าในระดับ Main Class เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินต่อพื้นที่โครงการ ทุกขนาดโครงการในระดับ Main Class มีปริมาณมากกว่าในระดับราคา Economy Class (ภาพที่ 4.31 และ 4.32)



ภาพที่ 4.31 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน



ภาพที่ 4.32 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินจากพื้นที่โครงการ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.18 ขนาดพื้นที่ปลูกปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินในโครงการคอนโดมิเนียม

พื้นที่ว่าง	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
min (ตร.ม)	0	94	448	12	75	495
max (ตร.ม)	455	2,204	1,365	411	2,110	3,425
$\bar{x}$ (ตร.ม)	220	611	1,127	219	493	1733
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่จากพื้นที่โครงการ	4%	5%	9%	6%	11%	12%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	18,955	1920	4,250	7,028

#### 4.3.9 สรุปด้านลักษณะพื้นที่สีเขียว

มีองค์ประกอบทางกายภาพ แบ่งได้ 5 ประเด็น สรุปข้อมูลจาก ภาพที่ 4.33 และ 4.34 ดังนี้

1) ประเภทพื้นที่ว่าง พบว่า (1) ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่าการใช้งานในลักษณะพื้นที่ว่างในกลุ่ม Economy Class ที่มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 44 ต่อพื้นที่โครงการ ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 70 ต่อพื้นที่โครงการ (2) ด้านกลุ่มขนาดโครงการ ในโครงการทั้งสองระดับราคา พบว่ากลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ว่างในสัดส่วนสูงที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และโครงการที่มีขนาดใหญ่ อาจมีการจัดให้มีพื้นที่ว่างในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่มระดับราคา Economy Class และกลุ่มที่มีขนาดเล็กกว่า

2) ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ พบว่า (1) ด้านกลุ่มระดับราคา มีการจัดลักษณะพื้นผิวแบบพื้นที่ซึมน้ำในกลุ่ม Economy Class ที่มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 15 ต่อพื้นที่โครงการ ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 28 ต่อพื้นที่โครงการ (2) ด้านกลุ่มขนาด ในโครงการทั้งสองระดับราคา พบว่ากลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ซึมน้ำในสัดส่วนมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และโครงการที่มีขนาดใหญ่ อาจมีการจัดลักษณะพื้นผิวแบบพื้นที่ซึมน้ำ ในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่มระดับราคา Economy Class และกลุ่มที่มีขนาดเล็กกว่า

3) ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว พบว่า (1) ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ามีขนาดพื้นที่สีเขียวในกลุ่ม Economy Class ที่มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 21 ต่อพื้นที่โครงการ ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 39 ต่อพื้นที่โครงการ (2) ด้านกลุ่มขนาด โครงการทั้งสองระดับราคา พบว่ากลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และโครงการที่มีขนาดใหญ่ อาจมีขนาดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่มระดับราคา Economy Class และกลุ่มที่มีขนาดเล็กกว่า

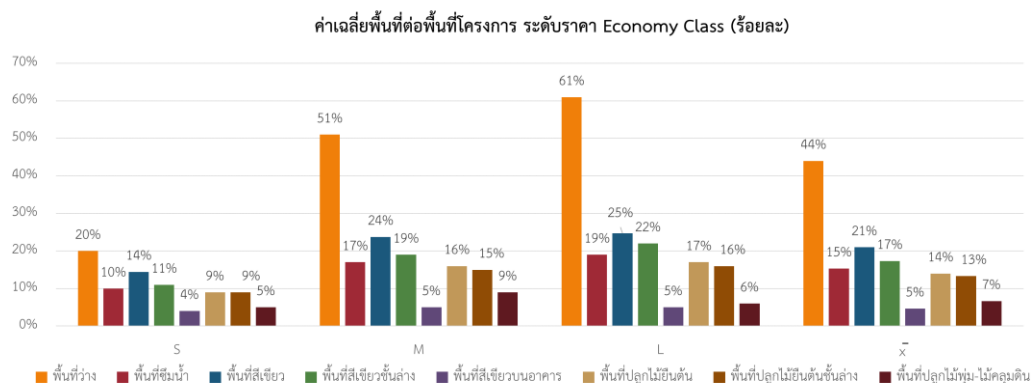


- 4) ด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียว ได้แก่ พื้นที่สีเขียวชั้นล่างและพื้นที่สีเขียวบนอาคาร สรุปข้อมูลได้ดังนี้ (1) ด้านระดับราคา พบว่ากลุ่ม Economy Class มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อบนอาคารเป็น 17:5 ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อบนอาคารเป็น 28:11 (2) ด้านขนาดพบว่ากลุ่มขนาดใหญ่ มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคารมากที่สุด

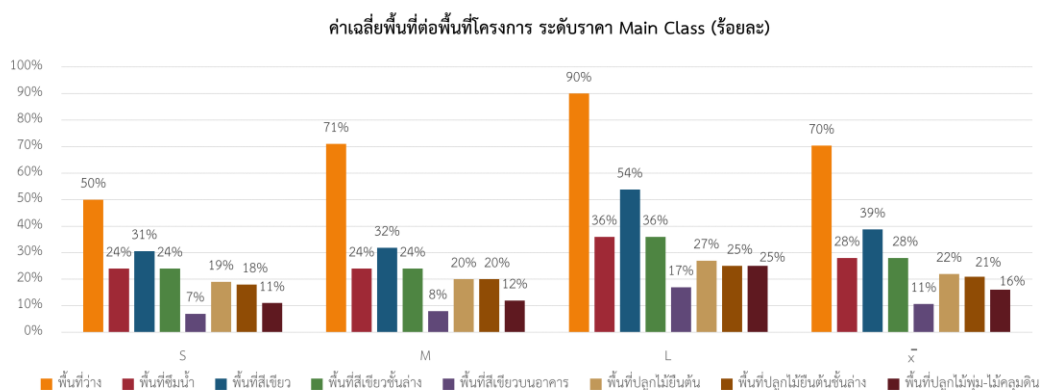
สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และขนาดใหญ่กว่า มีแนวโน้มจัดลักษณะพื้นที่สีเขียวด้านตำแหน่งทั้งแบบชั้นล่างและบนอาคารในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากกว่ากลุ่มระดับราคา Economy Class และกลุ่มที่มีขนาดเล็ก

- 5) ด้านลักษณะพืชพรรณ ได้แก่ พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน พบว่า (1) ด้านระดับราคา พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง และ พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน ของกลุ่ม Economy Class ที่มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 14, 13 และ 7 ของพื้นที่โครงการ ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 22, 21 และ 16 ของพื้นที่โครงการ ตามลำดับ (2) ด้านขนาดโครงการ พบว่าโครงการกลุ่ม Economy Class และ Main Class ขนาดใหญ่ จัดสัดส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นและไม้ยืนต้นชั้นล่างมากที่สุด และสัดส่วนพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินพบมากที่สุดมากที่สุดในโครงการกลุ่ม Economy Class ขนาดกลาง และโครงการระดับราคา Main Class กลุ่มขนาดใหญ่

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และขนาดใหญ่กว่ามีการจัดสัดส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นทั้งส่วนชั้นล่างและบนอาคารมากกว่าโครงการราคาต่ำกว่า



ภาพที่ 4.33 ลักษณะการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม Main Class



ภาพที่ 4.34 ลักษณะการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม Economy Class

#### 4.4 การวิเคราะห์เปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมกับเกณฑ์ทางกฎหมาย

จากการวิเคราะห์การจัดพื้นที่สีเขียวที่ปรากฏในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เทียบกับเกณฑ์ เพื่อแสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการมีการจัดพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์หรือเกินเกณฑ์อย่างไร โดยได้นำลักษณะพื้นที่สีเขียวที่ได้อธิบายไว้ในข้อที่ 4.3 ข้างต้น มาอธิบายร่วมด้วย โดยวิเคราะห์ตามราคาและขนาดโครงการได้ดังนี้

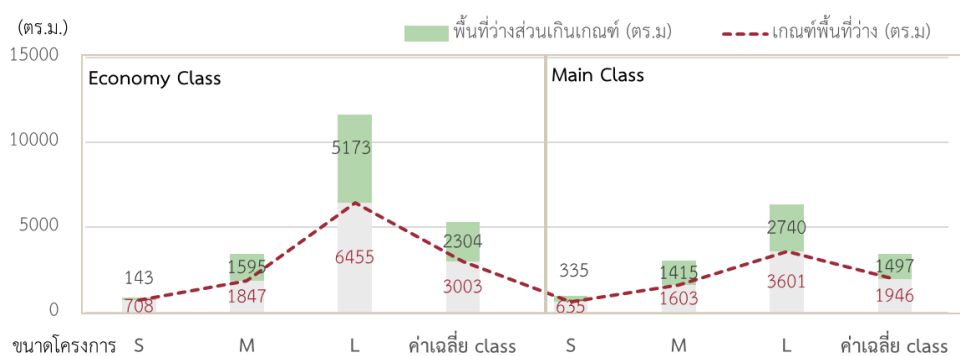
##### 4.4.1 เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่มระดับราคา Economy Class เป็น 2,304 ตร.ม คิดเป็นส่วนพื้นที่ว่างเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 62 และในกลุ่ม Main Class เป็น 1,497 ตร.ม เมื่อเทียบสัดส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 72 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างส่วนเกินกว่าเกณฑ์ของกลุ่ม Economy Class มากกว่ากลุ่ม Main Class 807 ตร.ม แต่เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนแล้วพบว่าพื้นที่ว่างส่วนที่เกินกว่าเกณฑ์ของกลุ่ม Main Class มากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 10 (ภาพที่ 4.35 และ 4.36)

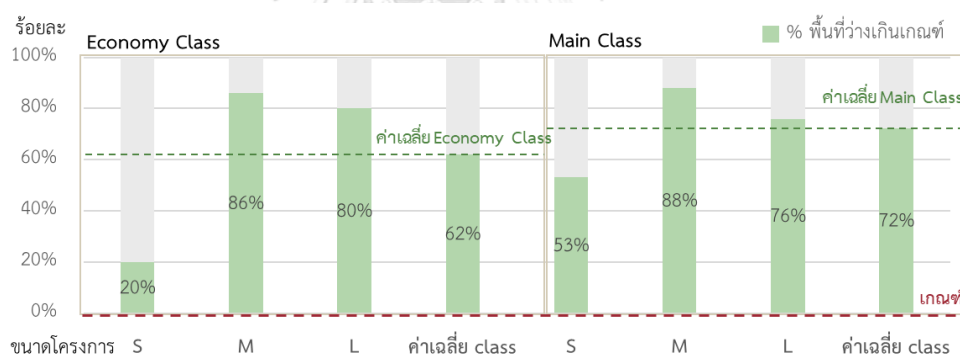
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์สูงสุด โดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 5,173 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 2,869 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายกลุ่มขนาดกลาง มีการจัดพื้นที่ว่างในส่วนเกินกว่าเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 86 ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class คิดเป็นร้อยละ 18 (ภาพที่ 4.35 และ 4.36)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์สูงสุดโดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 2,740 ตร.ม ซึ่งมากกว่ากลุ่มระดับ Main Class 1,243 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายกลุ่มขนาดกลาง จัดพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 88 ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class คิดเป็นร้อยละ 16 (ภาพที่ 4.35 และ 4.36)

4) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ทุกขนาดโครงการมีการจัดพื้นที่ว่างส่วนเกินเกณฑ์มากกว่ากลุ่ม Main Class แต่เมื่อพิจารณาสัดส่วนต่อเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่ากลุ่มระดับราคา Main Class จัดทำในสัดส่วนที่เกินกว่าเกณฑ์มากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 10 โดยโครงการขนาดกลาง ทั้งในประเภท Economy Class และ Main Class มีการจัดพื้นที่ว่างในสัดส่วนที่เกินกว่าเกณฑ์มากกว่าโครงการขนาดใหญ่ และ ขนาดเล็ก โดยมีร้อยละค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ 86 และ 88 ตามลำดับ (ภาพที่ 4.35 และ 4.36)



ภาพที่ 4.35 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์



ภาพที่ 4.36 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.19 เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง

พื้นที่ว่าง	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
ค่าเฉลี่ยเกณฑ์พื้นที่ (ตร.ม.)	708	1847	6455	635	1,603	3601
ค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ (ตร.ม.)	143	1595	5173	335	1415	2740
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์	20%	86%	80%	53%	88%	76%
% min	11.9%	20.1%	0.3%	3.5%	32.9%	1.2%
% max	118.4%	135.6%	159.8%	119.2%	157.5%	203.7%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม.)	4,235	6,751	18,955	1,920	4,250	7,028

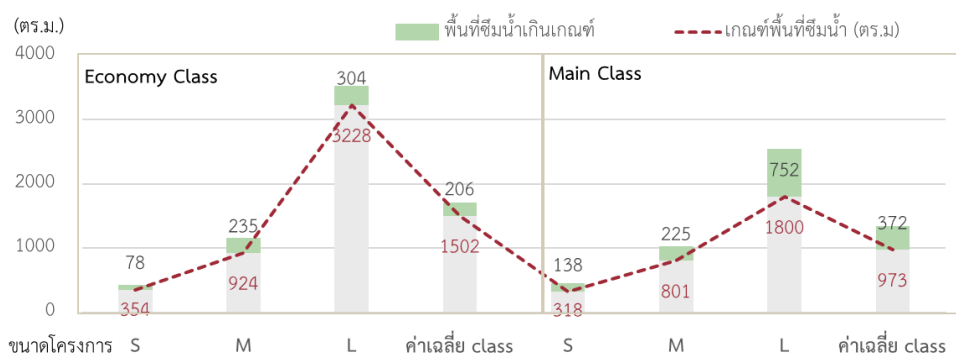
#### 4.4.2 เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซีมน้ำ

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่มระดับราคา Economy Class เป็น 206 ตร.ม คิดเป็นส่วนพื้นที่ซีมน้ำเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 19 และในกลุ่ม Main Class เป็น 372 ตร.ม คิดเป็นส่วนพื้นที่ซีมน้ำเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 38 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่ม Main Class มากกว่ากลุ่ม Economy Class 166 ตร.ม อีกทั้งเมื่อเทียบเป็นสัดส่วนแล้วพบว่า พื้นที่ซีมน้ำส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่ม Main Class ยังมากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 19 (ภาพที่ 4.37 และ 4.38)

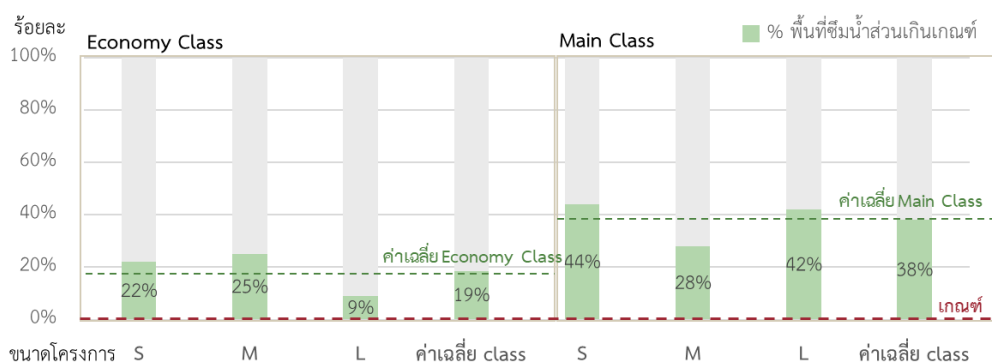
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ซีมน้ำเกินเกณฑ์สูงสุด โดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 304 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 98 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายกลุ่มขนาดกลาง จัดพื้นที่ซีมน้ำเกินเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 25 ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class อยู่ร้อยละ 6 (ภาพที่ 4.37 และ 4.38)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ซีมน้ำเกินเกณฑ์สูงสุดโดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 752 ตร.ม ซึ่งมากกว่ากลุ่มระดับ Main Class 380 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายกลุ่มขนาดเล็ก จัดพื้นที่ซีมน้ำเกินเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 44 ต่อเกณฑ์ทางกฎหมาย ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class อยู่ร้อยละ 6 (ภาพที่ 4.37 และ 4.38)

4) จากค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำเกินเกณฑ์ พบว่าโครงการขนาดเล็ก และขนาดกลาง ของกลุ่ม Economy Class กับ Main Class มีความใกล้เคียงกัน แต่ในขนาดใหญ่ ของกลุ่ม Main Class มีการจัดพื้นที่ซีมน้ำส่วนเกินเกณฑ์มากกว่าในกลุ่มที่มีขนาดโครงการเล็กกว่า และเมื่อพิจารณาสัดส่วนต่อเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่ากลุ่มระดับราคา Main Class จัดทำในสัดส่วนมากกว่า Economy Class ที่ร้อยละ 10 โดยโครงการประเภท Main Class ขนาดเล็ก มีการจัดพื้นที่ซีมน้ำเกินเกณฑ์มากที่สุดที่ร้อยละ 44 ต่อเกณฑ์ทางกฎหมาย (ภาพที่ 4.37 และ 4.38)



ภาพที่ 4.37 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ซีมน้ำเกินเกณฑ์



ภาพที่ 4.38 ค่าเฉลี่ยพื้นที่ชุ่มน้ำเกินเกณฑ์ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.20 เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ชุ่มน้ำ

พื้นที่ชุ่มน้ำ	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
ค่าเฉลี่ยเกณฑ์พื้นที่ (ตร.ม)	354	924	3228	318	801	1800
ค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ (ตร.ม)	78	235	304	138	225	752
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์	22%	25%	9%	44%	28%	42%
% min	3.0%	0.5%	0.2%	4.9%	0.0%	3.0%
% max	97.6%	84.0%	105.4%	101.0%	64.5%	98.4%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	18,955	1,920	4,250	7,028

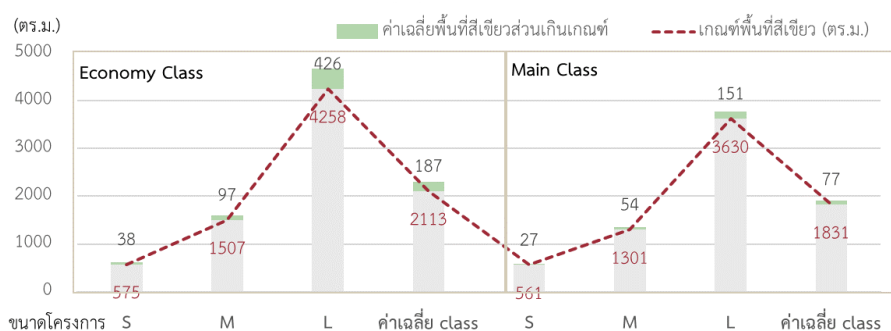
#### 4.4.3 เกณฑ์ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่มระดับราคา Economy Class เป็น 187 ตร.ม คิดเป็นส่วนพื้นที่สีเขียวเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 8 และในกลุ่ม Main Class เป็น 77 ตร.ม คิดเป็นส่วนพื้นที่สีเขียวเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 4 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ของกลุ่ม Economy Class มากกว่ากลุ่ม Main Class 110 ตร.ม อีกทั้งเมื่อเทียบเป็นสัดส่วนแล้วพบว่าพื้นที่สีเขียวส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่ม Economy Class ยังมากกว่ากลุ่ม Main Class ที่ร้อยละ 3 (ภาพที่ 4.39 และ 4.40)

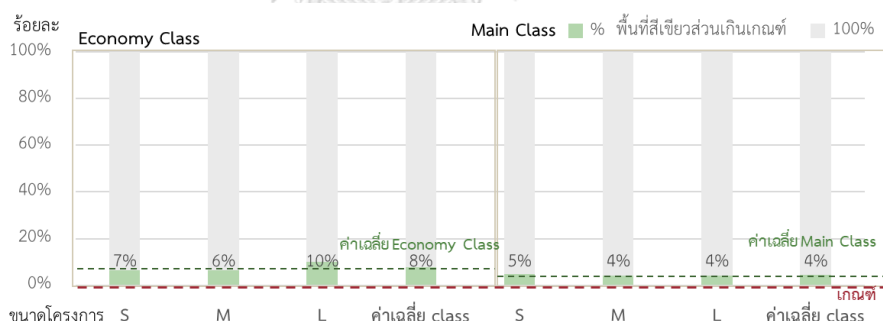
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์สูงสุด โดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 426 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 239 ตร.ม เมื่อเทียบกับเกณฑ์พบว่ากลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 10 ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class อยู่ร้อยละ 2 (ภาพที่ 4.39 และ 4.40)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์สูงสุดโดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 151 ตร.ม ซึ่งมากกว่ากลุ่มระดับ Main Class 73 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายกลุ่มขนาดเล็ก จัดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 5 ต่อเกณฑ์ทางกฎหมาย ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class อยู่ร้อยละ 1 (ภาพที่ 4.39 และ 4.40)

4) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ทุกขนาดโครงการมีการจัดพื้นที่สีเขียวส่วนเกินเกณฑ์มากกว่า Main Class สอดคล้องกับสัดส่วนต่อเกณฑ์ทางกฎหมาย โดยกลุ่ม Economy Class จัดทำในสัดส่วนมากกว่า Main Class ที่ร้อยละ 4 (ภาพที่ 4.39 และ 4.40)



ภาพที่ 4.39 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์



ภาพที่ 4.40 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ (ร้อยละ)

#### 4.4.4 เกณฑ์ด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง

กำหนดเกณฑ์เฉพาะเรื่อง ขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง โดยมีผลดังนี้

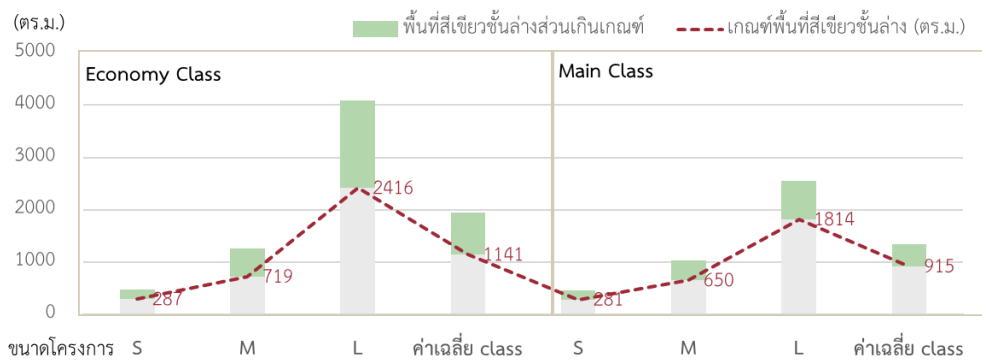
1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่มระดับราคา Economy Class เป็น 797 ตร.ม คิดเป็นส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 69 ส่วนในกลุ่ม Main Class เป็น 429 ตร.ม คิดเป็นส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 54 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์ของกลุ่ม Main Class มากกว่ากลุ่ม Economy Class อยู่ 368 ตร.ม อีกทั้งเมื่อเทียบเป็น

สัดส่วนแล้วพบว่าพื้นที่สีเขียวชั้นล่างส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่ม Main Class มากกว่ากลุ่ม Economy Class ที่ร้อยละ 15 (ภาพที่ 4.41 และ 4.42)

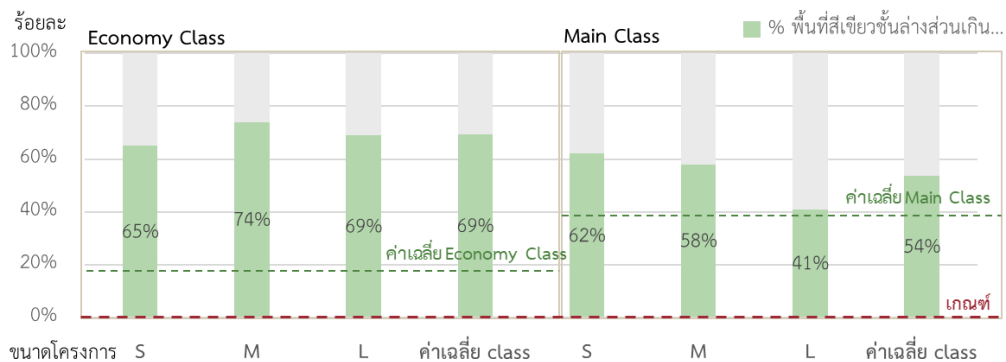
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์ สูงสุด โดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 1671 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ของกลุ่ม Economy Class อยู่ 874 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายกลุ่มขนาดกลาง จัดพื้นที่สีเขียว ชั้นล่างเกินเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 74 ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class อยู่ร้อยละ 5 (ภาพที่ 4.41 และ 4.42)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์สูงสุด โดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 738 ตร.ม ซึ่งมากกว่ากลุ่มระดับ Main Class 308 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับ เกณฑ์ทางกฎหมายกลุ่มขนาดเล็ก จัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 44 ต่อเกณฑ์ ทางกฎหมาย ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class อยู่ร้อยละ 6 (ภาพที่ 4.41 และ 4.42)

4) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ทุกขนาดโครงการมีการจัดพื้นที่สีเขียวชั้น ล่างส่วนเกินเกณฑ์มากกว่า Main Class แต่เมื่อพิจารณาสัดส่วนต่อเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่ากลุ่ม Main Class จัดทำในสัดส่วนมากกว่า Economy Class ที่ร้อยละ 15 (ภาพที่ 4.41 และ 4.42)



ภาพที่ 4.41 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์



ภาพที่ 4.42 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.21 เกณฑ์ด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง

พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
ค่าเฉลี่ยเกณฑ์พื้นที่ (ตร.ม)	287	719	2416	281	650	1814
ค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ (ตร.ม)	186	535	2027	173	377	738
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์	65%	74%	98%	62%	58%	41%
% min	2%	2%	2%	3%	0%	0%
% max	187%	211%	244%	150%	118%	141%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	18,955	1,920	4,250	7,028

#### 4.4.5 เกณฑ์ด้านลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง

1) ค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่มระดับราคา Economy Class เป็น 167 ตร.ม คิดเป็นส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 11 และในกลุ่ม Main Class เป็น 89 ตร.ม คิดเป็นส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 11 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างส่วนเกินเกณฑ์ของกลุ่ม Economy Class มากกว่ากลุ่ม Main Class 78 ตร.ม เทียบต่อเกณฑ์แล้วพบว่ากลุ่ม Economy Class และ Main Class มีสัดส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์เท่ากันที่ร้อยละ 11 (ภาพที่ 4.43 และ 4.44)

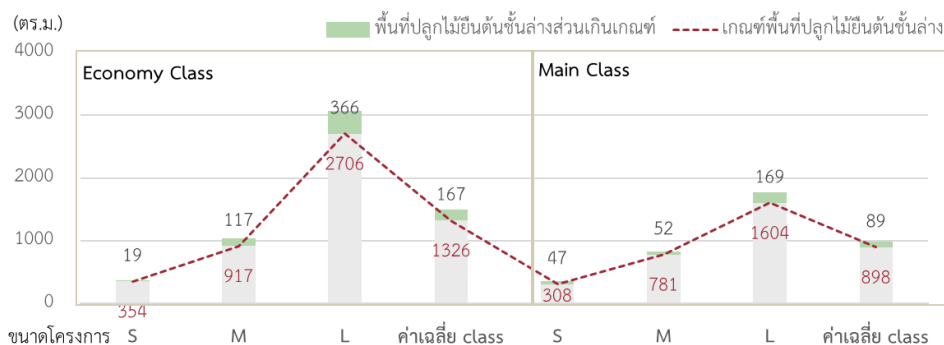
2) ในโครงการระดับ Economy Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์สูงสุด โดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 366 ตร.ม ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ของกลุ่มระดับ Economy Class อยู่ 199 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 14 ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Economy Class อยู่ร้อยละ 3 (ภาพที่ 4.43 และ 4.44)

3) ในโครงการระดับ Main Class มีกลุ่มขนาดใหญ่ จัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์สูงสุดโดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ที่ 169 ตร.ม ซึ่งมากกว่ากลุ่ม อยู่ 80 ตร.ม แต่เมื่อเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายกลุ่มขนาดเล็ก จัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์สูงสุดที่ร้อยละ 15 ต่อเกณฑ์ทางกฎหมาย ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class ร้อยละ 4 (ภาพที่ 4.43 และ 4.44)

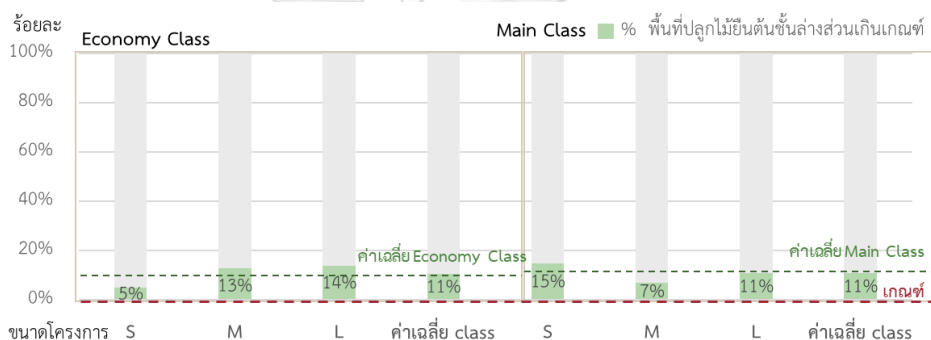
4) โครงการที่อยู่ในระดับราคา Economy Class ทุกขนาดโครงการมีการจัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างส่วนเกินเกณฑ์มากกว่า Main Class แต่เมื่อพิจารณาสัดส่วนต่อเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่า กลุ่ม ขนาดเล็ก ของกลุ่ม Main Class จัดทำในสัดส่วนมากกว่า Economy Class ที่ร้อยละ 10 ส่วน



กลุ่มขนาดกลางและขนาดใหญ่ ของ Economy Class จัดทำในสัดส่วนมากกว่า Main Class ที่ร้อยละ 6 และร้อยละ 3 ตามลำดับ (ภาพที่ 4.43 และ 4.44)



ภาพที่ 4.43 ค่าเฉลี่ยไม่ยื่นต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์



ภาพที่ 4.44 ค่าเฉลี่ยไม่ยื่นต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์ (ร้อยละ)

ตารางที่ 4.22 เกณฑ์ด้านลักษณะที่พรรณนประเภทพื้นที่ปลูกไม่ยื่นต้นชั้นล่าง

ไม่ยื่นต้นชั้นล่าง	Economy Class			Main Class		
	S	M	L	S	M	L
ค่าเฉลี่ยเกณฑ์พื้นที่ (ตร.ม)	354	917	2706	308	781	1604
ค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ (ตร.ม)	19	118	366	47	52	169
% ค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์	5%	13%	14%	15%	7%	11%
% min	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% max	101%	44%	45%	64%	68%	50%
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	4,235	6,751	18,955	1,920	4,250	7,028

#### 4.4.6 สรุปด้านเกณฑ์ในการจัดพื้นที่สีเขียว

จากการวิเคราะห์การจัดพื้นที่สีเขียวที่ปรากฏในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายว่าด้วยการประเมินสิ่งแวดล้อม เพื่อแสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการมี

การจัดพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์หรือเกินเกณฑ์อย่างไร โดยวิเคราะห์ตามราคาและขนาดโครงการ สรุปจากภาพภาพที่ 4.45 และ 4.46 ได้ดังนี้

1) เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง พบว่า (1) ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่าการใช้งานในลักษณะพื้นที่ว่างในกลุ่ม Economy Class มีค่าเฉลี่ยส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 62 ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class มีค่าเฉลี่ยส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 72 (2) ด้านกลุ่มขนาด ในทั้งสองระดับราคา พบว่ากลุ่มขนาดกลาง จัดพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และโครงการที่มีขนาดกลาง อาจมีลักษณะการใช้งานแบบพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

2) เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ พบว่า (1) ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ามีการจัดลักษณะพื้นผิวแบบพื้นที่ซึมน้ำในกลุ่ม Economy Class มีค่าเฉลี่ยส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 19 ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีค่าเฉลี่ยส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 38 (2) ด้านกลุ่มขนาด โครงการระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง และ โครงการระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดเล็ก จัดพื้นที่ซึมน้ำเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และโครงการที่มีขนาดเล็กกว่า อาจมีการจัดลักษณะพื้นผิวแบบพื้นที่ซึมน้ำเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

3) เกณฑ์ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว พบว่า (1) ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ามีขนาดพื้นที่สีเขียวในกลุ่ม Economy Class มีค่าเฉลี่ยส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 8 ซึ่งมากกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีค่าเฉลี่ยส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 4 (2) ด้านกลุ่มขนาดโครงการ โครงการระดับราคา Economy Class ขนาดใหญ่ และ โครงการระดับราคา Main Class ขนาดเล็ก พบว่า จัดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาต่ำกว่า อาจมีขนาดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

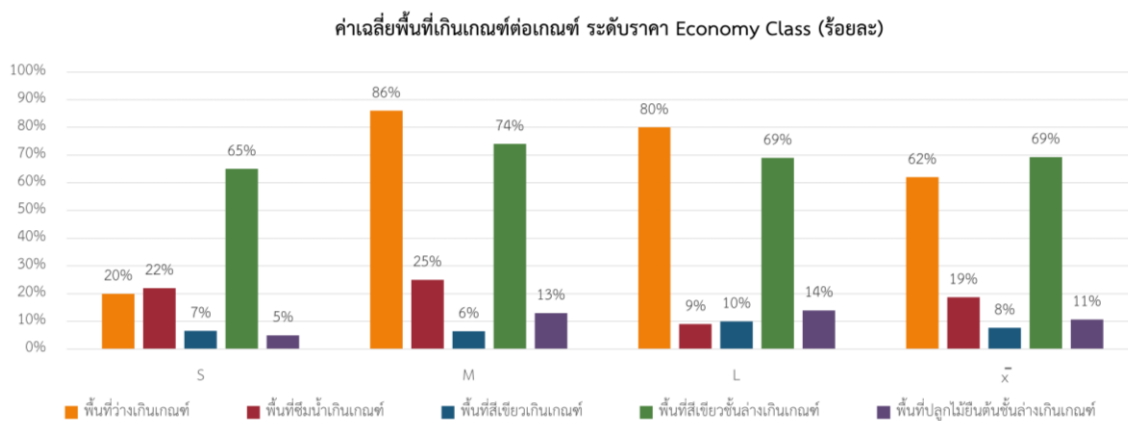
4) เกณฑ์ด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง พบว่า (1) ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ามีการจัดตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทที่อยู่ชั้นล่างในกลุ่ม Economy Class ที่มีค่าเฉลี่ยส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 69 ซึ่งมากกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีค่าเฉลี่ยส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 54 (2) ด้านกลุ่มขนาดโครงการ โครงการระดับราคา Economy Class ขนาดกลาง และ โครงการระดับราคา Main Class ขนาดเล็ก จัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาต่ำกว่าและโครงการที่มีขนาดเล็กกว่า อาจมีการจัดตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

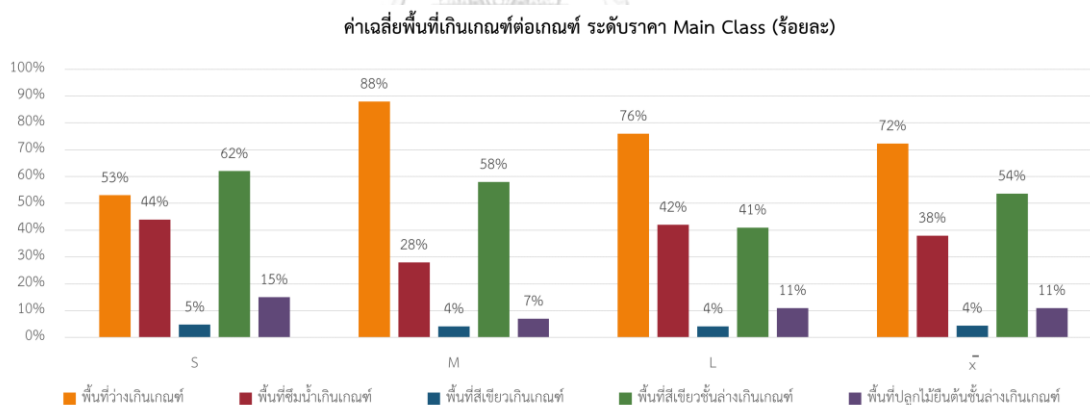
5) เกณฑ์ประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง พบว่า (1) ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่าลักษณะพืชพรรณของพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างมีค่าเฉลี่ยเท่ากับที่ค่าเฉลี่ยส่วนเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 11

(2) ด้านกลุ่มขนาดโครงการ โครงการระดับราคา Economy Class ขนาดใหญ่ และ โครงการระดับราคา Main Class ขนาดเล็ก พบว่ากลุ่มขนาดกลาง จัดพื้นที่พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการราคาต่ำกว่าที่มีขนาดใหญ่ และโครงการราคาสูงกว่าที่มีขนาดเล็ก มีการจัดลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด



ภาพที่ 4.45 ปริมาณพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมในกลุ่ม Economy Class ที่เกินกว่าเกณฑ์ทางกฎหมาย (ร้อยละ)

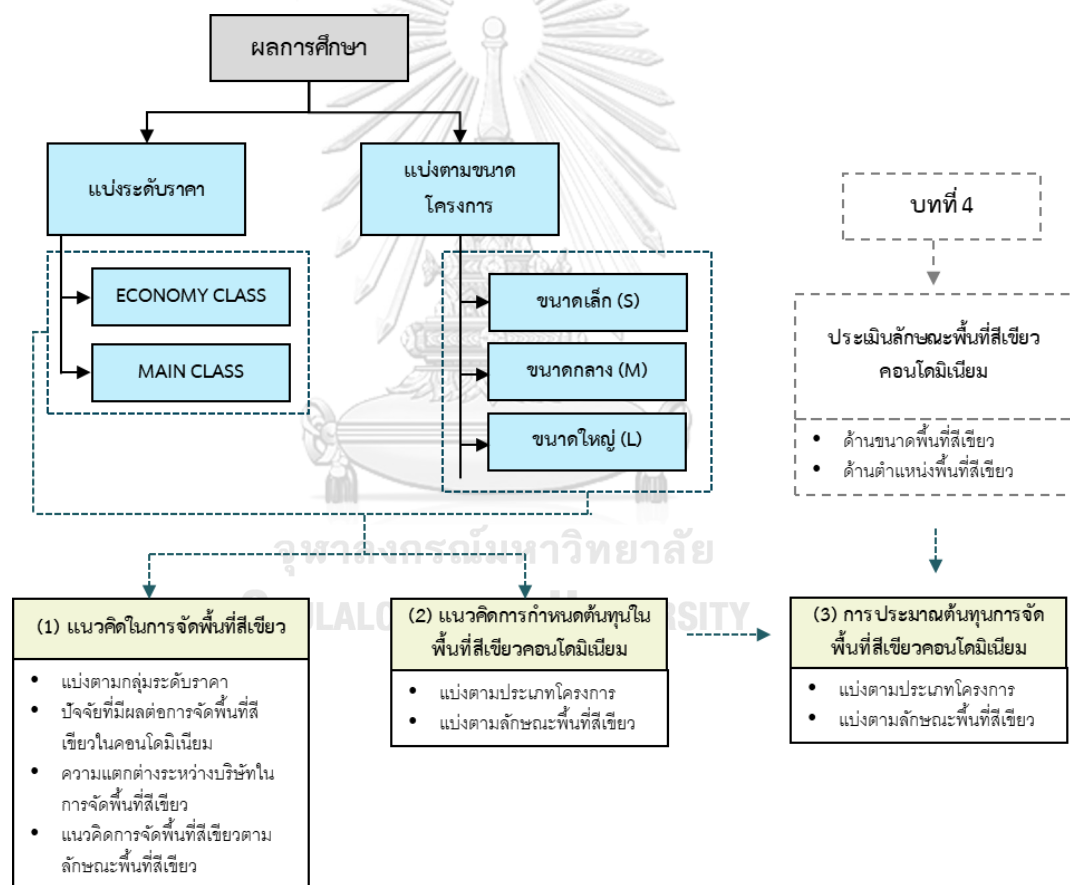


ภาพที่ 4.46 ปริมาณพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมในกลุ่ม Main Class ที่เกินกว่าเกณฑ์ทางกฎหมาย (ร้อยละ)

## บทที่ 5

### การลงทุนในด้านพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

จากผลการศึกษาเรื่องรูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นการวิจัยเชิงปริมาณและได้นำข้อมูลในเรื่องดังกล่าวไปศึกษาด้านต้นทุนการจัดทำพื้นที่สีเขียว จากการเก็บข้อมูลด้านต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการแบบมีโครงสร้างทั้งหมด 4 บริษัท โดยครอบคลุมกลุ่มประเภทโครงการที่ได้ศึกษารูปแบบพื้นที่สีเขียว โดยได้แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้ (1) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว (2) แนวคิดการกำหนดต้นทุนในพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม และ (3) การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 5.1 ภาพรวมผลการศึกษา

#### 5.1 แนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียว

แนวความคิดการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม ได้จากเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการทั้งหมด โดยพบว่าประกอบด้วย 4 ประเด็น ได้แก่ 1) แนวความคิดการจัดพื้นที่สีเขียว

สำหรับโครงการตามกลุ่มระดับราคา 2) ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียว 3) ความแตกต่างระหว่างแต่ละบริษัทในการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม และ 4) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะพื้นที่สีเขียว โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 5.1.1 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวสำหรับโครงการตามกลุ่มระดับราคา

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวแบ่งตามระดับราคาสามารถสรุปจาก ตารางที่ 5.1 ได้ดังนี้

- 1) โดยทุกระดับราคาคอนโดมิเนียมมีการจัดพื้นที่สีเขียวโดยคำนึงถึงเกณฑ์ทางกฎหมาย
- 2) โครงการระดับ Economy Class จัดทำพื้นที่สีเขียวพอดีเกณฑ์ เนื่องด้วยเหตุผลด้านต้นทุน และปรับวัสดุให้เหมาะสม ซึ่งอาจสะท้อนให้เห็นว่า พื้นที่สีเขียวในระดับราคาต่ำกว่าอาจมีการจัดพื้นที่สีเขียวโดยปรับวัสดุให้เหมาะสม และเลือกประเภทที่มีค่าดูแลต่ำ
- 3) โครงการระดับ Main Class มีแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวให้มากกว่าในเชิงปริมาณหรือคุณภาพ ตามบริบท และมีการจัดให้มีการสร้างพื้นที่สีเขียวที่โดดเด่นกว่าเพื่อเหตุผลด้านการขาย ทั้งนี้มีการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพมากกว่าในโครงการระดับ Economy Class ซึ่งอาจสะท้อนให้เห็นว่าพื้นที่สีเขียวในระดับราคาสูงกว่าอาจมีการจัดพื้นที่สีเขียวให้มากกว่าโครงการที่มีราคาต่ำกว่าทั้งในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ

สะท้อนให้เห็นว่าทุกโครงการจัดพื้นที่สีเขียวโดยคำนึงเกณฑ์ทางกฎหมายเป็นหลัก โดยโครงการระดับราคาต่ำจะมีแนวโน้มจัดพอดีเกณฑ์ ขณะที่โครงการราคาสูงกว่ามีแนวโน้มจัดพื้นที่สีเขียวโดยคำนึงถึงปริมาณและคุณภาพที่มากกว่าโครงการที่มีราคาต่ำกว่า

ตารางที่ 5.1 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามระดับราคา

สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่สีเขียว	
	Economy Class	Main Class
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>		
1) สร้างตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) โครงการระดับ Main Class มีแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวให้โดดเด่นกว่า เพื่อเหตุผลด้านการขาย 3) โครงการระดับ Economy Class จัดทำพื้นที่สีเขียวพอดีเกณฑ์ เนื่องด้วยเหตุผลด้านต้นทุน	จัดพอดีเกณฑ์	จัดให้โดดเด่นกว่า
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>		

สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่สีเขียว	
	Economy Class	Main Class
1) โครงการระดับ Economy Class มีการเลือกใช้วัสดุให้สอดคล้องกับระดับราคา 2) โครงการระดับ Main Class ใช้วัสดุที่มีคุณภาพมากกว่าในการจัดพื้นที่สีเขียว	มีการเลือกใช้วัสดุให้สอดคล้องกับระดับราคา	ใช้วัสดุที่มีคุณภาพมากกว่า
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>		
1) โครงการ 2 ระดับราคาการมีแนวคิดด้านการออกแบบไม่ต่างกันมาก 2) โครงการระดับ Main Class อาจให้มากกว่าในเชิงปริมาณหรือคุณภาพ ตามบริบท	จัดพอดีเกณฑ์	อาจให้มากกว่าในเชิงปริมาณหรือคุณภาพ
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b>		
1) โครงการระดับ Economy Class จัดทำพื้นที่สีเขียวพอดีเกณฑ์ และเลือกประเภทที่มีค่าดูแลต่ำ 2) โครงการระดับ Main Class มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สีเขียวมากกว่า ตามงบประมาณ	จัดพอดีเกณฑ์, เลือกประเภทที่มีค่าดูแลต่ำ	มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สีเขียวมากกว่าตามงบประมาณที่มากกว่า

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ

### 5.1.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมมีผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวเป็นหลัก โดยบริษัท บิลท์ แลนด์ และ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ มีการกำหนดแนวคิดพื้นที่สีเขียวโดยทั้งผู้ประกอบการและผู้ออกแบบ ทั้งนี้มีการจัดตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และมีการพิจารณาจากการแข่งขันในตลาด โดยใช้พื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างจุดเด่นและจุดขายให้โครงการ อย่างไรก็ตามมีการคำนึงบริบทของตำแหน่งที่ตั้งโครงการ รวมถึงการสร้างเอกลักษณ์ให้โครงการ โดยผ่านการออกแบบและด้านสุนทรียภาพในการจัดพื้นที่สีเขียว (ตารางที่ 5.2)

ตารางที่ 5.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

สรุปสาระสำคัญ	ผู้กำหนดแนวคิด	ปัจจัยต่อการจัดพื้นที่สีเขียว
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>		
1) ผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว	ผู้ประกอบการ	ความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและ

สรุปสาระสำคัญ	ผู้กำหนดแนวคิด	ปัจจัยต่อการจัดพื้นที่สีเขียว
2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวคือ จัดตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย สร้างจุดเด่นโดยพิจารณาจากการแข่งขันในตลาด		พิจารณาจากการแข่งขันในตลาด
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>		
1) ผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว 2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวคือ จัดตามการใช้สอย และด้านสุนทรียภาพที่เหมาะสมกับโครงการนั้นๆ	ผู้ประกอบการ	การใช้สอย และเส้นสายที่เหมาะสม
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>		
1) ทั้งผู้ประกอบการและผู้ออกแบบเป็นผู้กำหนดแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว 2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวคือ จัดให้มากกว่าโครงการอื่น	ผู้ประกอบการและผู้ออกแบบ	พิจารณาจากการแข่งขันในตลาด
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>		
1) ทั้งผู้ประกอบการและผู้ออกแบบเป็นผู้กำหนดแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว 2) การจัดพื้นที่สีเขียวคิดจากบริบทโครงการ ที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้า	ผู้ประกอบการและผู้ออกแบบ	บริบทโครงการ ที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้า

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ

### 5.1.3 ความแตกต่างระหว่างบริษัทในการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าภาพลักษณ์ของแบรนด์มีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวสามารถสรุปจาก ตารางที่ 5.3 ได้ดังนี้

- 1) บริษัท พุกกา เรียดเอสเตท ให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวในการเป็นส่วนที่ส่งเสริมมูลค่าให้โครงการ โดยให้ความสำคัญในโครงการที่มีระดับราคาสูงมากกว่าในโครงการที่มีระดับราคาต่ำกว่า ทั้งนี้มีการนำแนวคิดการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมมาปรับใช้กับการจัดพื้นที่สีเขียว
- 2) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ให้ความสำคัญกับความทันสมัย มีการนำอุปกรณ์เทคโนโลยีมาใช้งาน และเพิ่มกิจกรรมใหม่ในพื้นที่สีเขียว
- 3) บริษัท บิลท์ แลนด์ ให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงการ ซึ่งสะท้อนออกมาในการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งด้านการใช้งานและการเพิ่มไม้ยืนต้นในโครงการ
- 4) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ให้ความสำคัญกับแนวคิดโครงการ โดยพื้นที่สีเขียวจะต้องสะท้อนแนวคิด

จากการวิเคราะห์พบว่าทุกบริษัทมีแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวที่สะท้อนภาพลักษณ์ของบริษัท ซึ่งมีผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียว ทั้งในด้านการให้ความสำคัญ การใช้อุปกรณ์ประกอบเพื่อส่งเสริมพื้นที่สีเขียว รวมถึงใส่ใจในคุณภาพของพื้นที่สีเขียว

ตารางที่ 5.3 ภาพลักษณ์แบรนด์ที่ส่งผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

สรุปสาระสำคัญ	ภาพลักษณ์ของแบรนด์	พื้นที่สีเขียว
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>		
1) โครงการระดับราคาสูงกว่า ให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวมากกว่าเนื่องจากเป็นการส่งเสริมมูลค่า	แนวคิดพื้นที่สีเขียวช่วยส่งเสริมมูลค่า	ให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียว
2) โครงการระดับ Main Class มีการนำแนวคิดอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมมาปรับใช้กับพื้นที่สีเขียวในโครงการ	แนวคิดอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม	นำแนวคิดอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมมาปรับใช้กับพื้นที่สีเขียว
3) โครงการระดับราคา Economy Class จัดทำพื้นที่สีเขียวโดยคำนึงถึงเกณฑ์ทางกฎหมายเป็นหลัก		
<b>บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้</b>		
ภาพลักษณ์ของแบรนด์คือความทันสมัย มีการนำมาใช้ในการจัดพื้นที่สีเขียวด้านเพิ่มอุปกรณ์เทคโนโลยี และกิจกรรมใหม่ๆ เข้าไปในพื้นที่สวน	ความทันสมัย	นำอุปกรณ์เทคโนโลยีมาใช้
	การใช้งาน	เพิ่มกิจกรรมใหม่ๆ
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>		
ให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงการ โดยสะท้อนออกมาในคุณภาพของพื้นที่สีเขียว เพิ่มการใช้งาน และการเลือกใช้พรรณไม้ประเภทไม้ยืนต้นมากขึ้น	การใช้งาน	เพิ่มการเข้าถึงด้านใช้งาน
	ให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียว	การเลือกใช้พรรณไม้ประเภทไม้ยืนต้น
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>		
ให้ความสำคัญกับ แนวคิดโครงการ โดยพื้นที่สีเขียวจะต้องสะท้อนแนวคิดนั้น	ให้ความสำคัญกับแนวคิดและเอกลักษณ์ของแต่ละโครงการ	พื้นที่สีเขียวตามแนวคิด
		ชนิดต้นไม้ตามแนวคิด

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ

#### 5.1.4 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะพื้นที่สีเขียว

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะพื้นที่สีเขียว แบ่งได้เป็น 5 ประเด็น ได้แก่ (1) ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง (2) ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซิมน้ำ (3) ขนาดพื้นที่สีเขียว (4) ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว (5) ด้านลักษณะพืชพรรณ โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญของคำสัมภาษณ์ดังตารางที่ 5.4



ตารางที่ 5.4 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง

สาระสำคัญ				
พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซิมน้ำ	พื้นที่สีเขียว	ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว	ลักษณะพืชพรรณ
<b>บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท</b>				
จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) โครงการระดับราคาสูงกว่าจัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างให้มากกว่า
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>				
1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) พื้นที่ว่างอาจขึ้นกับขนาดพื้นที่ถนนโครงการ 3) ต้นทุนก่อสร้างพื้นที่ว่าง ถูกกว่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ	พื้นที่สีเขียวกับพื้นที่ซิมน้ำ มีความคล้ายกันมาก ทำให้มีความเกี่ยวข้องกันในเชิงขนาดพื้นที่	จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	มีการจัดให้พื้นที่สีเขียวบนอาคารมากเท่าที่ไม่เกินเกณฑ์กฎหมาย	1) จัดให้มีพื้นที่ตามกฎหมาย 2) ลักษณะพืชพรรณ(ที่กำหนด) จัดตามแนวคิดโครงการและรูปแบบอาคาร
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>				
1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) ขนาดพื้นที่ว่างขึ้นกับขนาดโครงการ 3) รูปร่างของพื้นที่ว่างขึ้นอยู่กับรูปร่างของพื้นที่ และการวางอาคาร	1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) พื้นที่ซิมน้ำกับพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมีลักษณะทางกายภาพคล้ายกัน	1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) ขนาดพื้นที่สีเขียวขึ้นกับขนาดโครงการ 3) รูปร่างของพื้นที่สีเขียวขึ้นอยู่กับรูปร่างของพื้นที่และการวางอาคาร	1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) ส่วนมากจัดทำพื้นที่สีเขียวประเภทชั้นล่างมากกว่าบนอาคาร เนื่องจากปัจจัยด้านค่าก่อสร้าง และการดูแลรักษา	1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) ลักษณะพืชพรรณที่กำหนด จัดตามแนวคิดโครงการและรูปแบบอาคาร
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>				

สาระสำคัญ				
พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซิมน้ำ	พื้นที่สีเขียว	ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว	ลักษณะพืชพรรณ
จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) พื้นที่ซิมน้ำกับพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) ขนาดพื้นที่สีเขียวขึ้นกับขนาดโครงการ	1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) จัดให้มีพื้นที่ตามแนวคิดโครงการ	1) จัดให้มีพื้นที่ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) จัดให้มีตามแนวคิดโครงการ 3) เลือกชนิดที่ดูแลง่าย

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ

จากข้อมูลดังที่ปรากฏในตารางที่ 5.4 จึงได้นำมาสรุปเป็นตารางที่ 5.5 ที่ได้แสดงให้เห็นถึงแนวปฏิบัติในเรื่องเกณฑ์พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวของแต่ละบริษัท โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

1) ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง จัดให้มีพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ทางกฎหมาย โดยพื้นที่ว่างอาจขึ้นกับขนาดโครงการและการขนาดพื้นที่ของถนนโครงการ ส่วนรูปร่างของพื้นที่ว่างขึ้นอยู่กับรูปร่างของพื้นที่ และการวางอาคาร ในส่วนต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่ว่าง ถูกกว่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ ซึ่งราคาอาจไม่แน่นอน ปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมของช่วงเวลาและบริบทโครงการ

2) ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซิมน้ำ พบว่าลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซิมน้ำ มีความคล้ายในเชิงกายภาพกับพื้นที่สีเขียว โดยเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง โดยความเกี่ยวข้องกันในเชิงขนาดพื้นที่

3) ขนาดพื้นที่สีเขียว มีการจัดให้มีขนาดพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ทางกฎหมาย โดยขนาดพื้นที่สีเขียวขึ้นกับขนาดโครงการ รูปร่างของพื้นที่สีเขียวขึ้นอยู่กับรูปร่างของพื้นที่ และการวางอาคาร

4) ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว จัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคารตามเกณฑ์ทางกฎหมาย โดยจัดให้ค่อนข้างพอดีตามเกณฑ์ พื้นที่สีเขียวบนอาคาร ในโครงการระดับราคาสูงกว่า มีการจัดให้มากกว่าที่ไม่เกินเกณฑ์กฎหมาย เนื่องจากเหตุผลด้านความคุ้มค่าของพื้นที่ก่อสร้างตามกฎหมาย กำหนด ส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างจัดทำมากกว่าในกลุ่มระดับราคาต่ำ โดยเฉพาะประเภท low rise จะจัดทำพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากกว่าบนอาคาร เนื่องจากปัจจัยด้านค่าก่อสร้าง และการดูแลรักษา

5) ลักษณะพืชพรรณ จัดให้มีตามเกณฑ์ทางกฎหมาย ส่วนแนวคิดในการจัดลักษณะพืชพรรณ คำนึงถึงความสวยงามและจัดให้เข้ากับลักษณะพิเศษของโครงการ โดยจัดตามแนวคิดโครงการและรูปแบบอาคาร ส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง จัดให้มีในโครงการระดับราคาสูงกว่ามากกว่าโครงการระดับราคาต่ำกว่า ทั้งนี้เลือกชนิดพืชพรรณที่ทนและดูแลง่าย ทั้งนี้เพื่อลดค่าใช้จ่ายด้านการดูแลรักษา

ตารางที่ 5.5 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง

ตารางสรุปแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะพื้นที่สีเขียว					
	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซิมน้ำ	พื้นที่สีเขียว	ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว	ลักษณะพืชพรรณ
<b>บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท</b>					
จัดให้มีตามกฎหมาย	✓	✓	✓	✓	✓
ปรับตามความเหมาะสม	✓	✓	-	-	-
ระดับราคาสูงกว่าให้มากกว่า	-	-	✓	-	✓
<b>บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้</b>					
จัดให้มีตามกฎหมาย	✓	✓	✓	✓	✓
ขึ้นกับขนาดพื้นที่อื่นๆ	พื้นที่ถนน	พื้นที่สีเขียว	-		
แนวความคิดจัด	ตามขนาดพื้นที่ถนน	ตามขนาดพื้นที่สีเขียว	ตามเกณฑ์กฎหมาย	เน้นจัดบนอาคาร	ตามแนวคิดโครงการ
ปรับตามความเหมาะสม	-	-	-	-	✓
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>					
จัดให้มีตามกฎหมาย	✓	✓	✓	✓	✓
ปรับตามขนาดพื้นที่อื่นๆ	ขนาดโครงการ	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	ขนาดโครงการ	-	
แนวความคิดจัด	ตามรูปร่างพื้นที่ดินและการวางอาคาร	ตามขนาดพื้นที่สีเขียวบนดิน	ตามขนาดโครงการตามรูปร่างพื้นที่ดินและการวางอาคาร	เน้นจัดชั้นล่าง	ตามแนวคิดโครงการและรูปแบบอาคาร
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>					
จัดให้มีตามกฎหมาย	✓	✓	✓	✓	✓
ปรับตามขนาดพื้นที่อื่นๆ	-	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	ขนาดโครงการ	-	-
แนวความคิดจัด	ตามเกณฑ์กฎหมาย	ตามขนาดพื้นที่สีเขียวบนดิน	ตามกฎหมายและขนาดโครงการ	ตามแนวคิดโครงการเป็นสำคัญ	ตามแนวคิดโครงการและเลือกที่ดูแลง่าย

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ

จากการวิเคราะห์สรุปได้ว่า พื้นที่ทุกลักษณะ แต่ละบริษัทมีการจัดตามกฎหมายเป็นหลัก โดยพื้นที่ว่างอาจขึ้นกับขนาดโครงการและขนาดพื้นที่ของถนนโครงการ ขณะที่ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ชุ่มน้ำพบว่ามีความใกล้เคียงกับขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ซึ่งขึ้นกับขนาดโครงการและการวางอาคารเนื่องจากโครงการที่มีขนาดพื้นที่โครงการมากมีแนวโน้มจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและพื้นที่ชุ่มน้ำได้ง่ายกว่าโครงการที่มีพื้นที่น้อย ส่วนด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียว ในโครงการระดับราคาสูงกว่ามีแนวคิดการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากที่สุดเท่าที่นับเป็นพื้นที่สีเขียวได้ตามเกณฑ์พื้นที่สีเขียวรวม ทั้งนี้เนื่องจากเหตุผลด้านความคุ้มค่าของพื้นที่ก่อสร้างบนอาคารมีมากกว่าการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวบนดินที่ซึ่งอาจทำให้เสียพื้นที่ก่อสร้างในแนวตั้งของโครงการ ส่วนในกลุ่มระดับราคาต่ำจัดทำพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มากกว่า ทั้งนี้ด้านลักษณะพืชพรรณจะคำนึงถึงความสวยงามและจัดให้เข้าโครงการและรูปแบบอาคาร ส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง จัดให้มีในโครงการระดับราคาสูงกว่ามากกว่าโครงการระดับราคาต่ำกว่า

## 5.2 แนวทางการกำหนดต้นทุนในการจัดทำพื้นที่สีเขียวของคอนโดมิเนียม

แนวคิดการกำหนดต้นทุนในพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ โดยแบ่งเป็น 2 ประเด็น ได้แก่ 1) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามประเภทโครงการ 2) แนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามลักษณะพื้นที่สีเขียว โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 5.2.1 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามประเภทโครงการ

ประเภทโครงการแบ่งเป็น 2 กลุ่มได้แก่ (1) กลุ่มระดับราคา และ (2) กลุ่มขนาดโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) กำหนดต้นทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามกลุ่มระดับราคา

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ากำหนดต้นทุนในพื้นที่สีเขียวโดยแบ่งตามระดับราคาสามารถสรุปจาก ตารางที่ 5.6 ได้ดังนี้

- ต้นทุนด้านพื้นที่สีเขียว ขึ้นกับปัจจัยด้านบริบทของแต่ละโครงการที่แตกต่างกัน
- โครงการระดับ Economy Class มีจัดงบประมาณในการจัดทำพื้นที่สีเขียว น้อยกว่าระดับ Main Class ประมาณ 20-30% โดยปรับวัสดุให้เหมาะสม โดยมีต้นทุนประมาณ 1,500 บาทต่อตร.ม.
- โครงการระดับ Main Class อาจมีการจัดพื้นที่สีเขียวให้มากกว่าในเชิงปริมาณหรือคุณภาพตามบริบท โดยมีต้นทุนประมาณ 2,500 บาทต่อตร.ม.

สะท้อนให้เห็นว่าต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวขึ้นกับบริบทของแต่ละโครงการเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม สามารถจำแนกตามระดับราคาโครงการได้ โดยโครงการที่มีราคาต่ำกว่ามีต้นทุนเฉลี่ย 1,500 บาทต่อตร.ม. ซึ่งต่ำกว่าในโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่า โดยมีต้นทุนเฉลี่ย 2,500 บาทต่อตร.ม.

ตารางที่ 5.6 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามระดับราคา

สรุปสาระสำคัญ	Economy Class	Main Class
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>		
ต้นทุนด้านพื้นที่สีเขียว บริษัทจะคิดตามบริบทของแต่ละโครงการ	ตามบริบทโครงการ	ตามบริบทโครงการ
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>		
1) โครงการระดับ Economy Class มีจัดงบประมาณในการจัดทำพื้นที่สีเขียว น้อยกว่าระดับ Main Class ประมาณ 20-30% 2) โครงการระดับ Economy Class ปรับวัสดุให้เหมาะสม 3) โครงการระดับ Main Class มีต้นทุนต่อตารางเมตรประมาณ 2500 บาท	1750 – 2000 บาท/ตร.ม (น้อยกว่าร้อยละ 20 – 30)	<b>2,500 บาท/ตร.ม</b> (จัดทำโครงการระดับราคา Main Class เป็นหลัก)
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>		
1) โครงการ 2 ระดับราคาการมีแนวคิดด้านการออกแบบ ไม่ต่างกันมาก โครงการที่ราคาสูงกว่าอาจให้มากกว่าในเชิงปริมาณหรือคุณภาพ ตามบริบท 2) ต้นทุนก่อสร้างต่อตารางเมตรของระดับ Economy Class คิดเป็นค่าประมาณ 1,500 บาท 3) ต้นทุนที่ใช้ในการทำพื้นที่สีเขียวระดับ Economy Class ต่ำกว่า Main Class ประมาณร้อยละ 20 – 30 โดยอาจแตกต่างกันด้วยขนาดหรือคุณภาพของพื้นที่สีเขียว	<b>1,500 บาท/ตร.ม</b> (จัดทำโครงการระดับราคา Economy Class เป็นหลัก)	1,800 – 1,950 บาท/ตร.ม (มากกว่าร้อยละ 30)
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>		
1) กำหนดสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวตามระดับราคาที่ขาย 2) ต้นทุนพื้นที่สีเขียวระดับ Economy Class จัดงบประมาณในการจัดทำพื้นที่สีเขียว น้อยกว่าระดับ Main Class ประมาณ 30%	น้อยกว่าร้อยละ 30	มากกว่าร้อยละ 30

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ

## 2) กำหนดต้นทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามขนาดโครงการ

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามขนาดโครงการ สามารถสรุปจาก ตารางที่ 5.8 ได้ดังนี้

- ขนาดโครงการที่แตกต่างกัน ส่งผลให้มีเกณฑ์ทางกฎหมายที่กำหนดต่างกัน โดยทุกขนาดโครงการคำนึงถึงเกณฑ์ทางกฎหมาย

- โครงการขนาดใหญ่กว่า มีพื้นที่โครงการมาก ทำให้จัดพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวได้มากกว่า สามารถออกแบบพื้นที่สีเขียวพร้อมกับจัดวางอาคารได้ ทั้งนี้หากคิดตามสัดส่วนของพื้นที่สีเขียว จะส่งผลให้ต้นทุนในการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการขนาดใหญ่มากกว่าในโครงการขนาดเล็กกว่า

- โครงการขนาดเล็กกว่า พื้นที่น้อย เน้นที่แนวความคิดเพื่อให้เกิดความโดดเด่น และให้ความสำคัญกับการจัดวางอาคารมากกว่าพื้นที่สีเขียว มีการใช้ผู้รับเหมาสวนโดยเฉพาะมาจัดทำ ทั้งนี้หากคิดตามสัดส่วนของพื้นที่สีเขียว จะส่งผลให้ต้นทุนในการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการขนาดเล็กมีน้อยกว่าในโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่า

สะท้อนให้เห็นว่าต้นทุนของการจัดพื้นที่สีเขียวขึ้นกับขนาดโครงการ ตามขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการนั้น โดยโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่าจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวมากกว่าโครงการขนาดเล็กกว่า ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการขนาดใหญ่กว่ามากกว่าโครงการที่ขนาดเล็กกว่า

ตารางที่ 5.7 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามขนาดโครงการ

สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่	ขนาด เล็ก	ขนาด กลาง	ขนาด ใหญ่
<b>บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท</b>				
1) ทุกขนาดโครงการคำนึงถึงเกณฑ์ทางกฎหมาย	ตามเกณฑ์ ทางกฎหมาย	✓	✓	✓
2) โครงการขนาดใหญ่ มีพื้นที่โครงการมาก ทำให้จัดพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวได้มากกว่า				
3) โครงการขนาดเล็ก พื้นที่น้อย เน้นที่แนวความคิดเพื่อให้เกิดความโดดเด่น	ตามขนาด พื้นที่โครงการ	น้อย	-	มาก
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>				
1) ขนาดโครงการที่แตกต่างกัน ส่งผลให้มีเกณฑ์ทางกฎหมายที่กำหนดต่างกัน	ตามเกณฑ์ ทางกฎหมาย	✓	✓	✓
2) ทุกโครงการ ราคาต้นทุนไม่แน่นอน ขึ้นกับราคาต้นทุนที่อาจเปลี่ยนแปลงตามเวลาและโอกาส				
3) โครงการขนาดใหญ่ มีการใช้ผู้รับเหมารายใหญ่ ทำให้ไม่มีการกำหนดต้นทุนด้านพื้นที่สีเขียว เนื่องจากคิดรวมกับค่าก่อสร้างและงานระบบ	ตามขนาด พื้นที่โครงการ	น้อย	-	มาก
4) โครงการขนาดเล็ก มีการใช้ผู้รับเหมาสวนโดยเฉพาะมาจัดทำ				
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>				

สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่	ขนาด เล็ก	ขนาด กลาง	ขนาด ใหญ่
1) โครงการขนาดเล็ก มีพื้นที่โครงการน้อย ให้ความสำคัญกับการจัดวางอาคารมากกว่าพื้นที่สีเขียว	ตามขนาดพื้นที่โครงการ	✓	-	✓
2) โครงการขนาดใหญ่ มีพื้นที่โครงการมากกว่า สามารถออกแบบพื้นที่สีเขียวพร้อมกับจัดวางอาคาร				
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>				
1) โครงการขนาดเล็ก มีพื้นที่โครงการน้อย พื้นที่สีเขียวน้อยตาม	ตามขนาดพื้นที่โครงการ	น้อย	-	มาก
2) โครงการขนาดใหญ่ มีพื้นที่โครงการ และพื้นที่สีเขียวมากกว่า				

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ

## 5.2.2 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามลักษณะพื้นที่สีเขียว

ใน 5 ลักษณะพื้นที่สีเขียวอันได้แก่ (1) ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง (2) ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ (3) ขนาดพื้นที่สีเขียว (4) ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว (5) ด้านลักษณะพืชพรรณ พบว่า ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวมีผลต่อต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวดังนี้

- ต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่า พื้นที่สีเขียวชั้นล่างประมาณร้อยละ 20 เนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้ โครงสร้างการรับน้ำหนัก การขนย้าย การดูแลรักษา การกันซึม การระบายน้ำ ค่าค้ำยันที่แข็งแรงมากขึ้น และ ค่ารถเครน

- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคารตามเกณฑ์ทางกฎหมาย โดยค่อนข้างพอดีเกณฑ์

- พื้นที่สีเขียวบนอาคาร ในโครงการระดับราคาสูงกว่า มีการจัดให้มากกว่า เท่าที่ไม่เกินเกณฑ์กฎหมาย เนื่องจากเหตุผลด้านความคุ้มค่าของพื้นที่ก่อสร้างตามกฎหมาย อีกทั้งเนื่องจากโครงการประเภทนี้มีที่ดินมีไม่เพียงพอแก่การจัดชั้นล่าง แนวคิดการเลือกพรรณไม้บนอาคาร คือเลือกต้นที่ทนกิ่งเหนียว ใบร่วงน้อย

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ในกลุ่มระดับราคาต่ำจัดทำมากกว่า โดยเฉพาะประเภท low rise จะจัดทำพื้นที่สีเขียวประเภทชั้นล่างมากกว่าบนอาคาร เนื่องจากปัจจัยด้านค่าก่อสร้างและการดูแลรักษา

สะท้อนให้เห็นว่า ลักษณะพื้นที่สีเขียวด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียวมีผลต่อต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโดยพื้นที่สีเขียวบนอาคารมีต้นทุนมากกว่าพื้นที่สีเขียวบนดินคิดเป็นร้อยละ 20 จากราคาก่อสร้างพื้นที่สีเขียว

ตารางที่ 5.8 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามตำแหน่งพื้นที่สีเขียว

สรุปสาระสำคัญ	ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>		
ไม่แยกต้นทุน ใช้ระบบ lumpsum	ไม่แยกต้นทุน ใช้ระบบ lumpsum	ไม่แยกต้นทุน ใช้ระบบ lumpsum
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>		
1) ต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่า พื้นที่สีเขียวชั้นล่างประมาณร้อยละ 20 เนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้ โครงสร้างการรับน้ำหนัก การขนย้าย การดูแลรักษา การกันซึม และการระบายน้ำ 2) มีการจัดให้พื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่าที่ไม่เกินเกณฑ์กฎหมาย เนื่องจากเหตุผลด้านความคุ้มค่าของพื้นที่ก่อสร้าง	3,000 บาท/ตร.ม (จัดทำโครงการระดับราคา Main Class เป็นหลัก)	2,500 บาท/ตร.ม (จัดทำโครงการระดับราคา Main Class เป็นหลัก)
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>		
1) ต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่า พื้นที่สีเขียวชั้นล่างประมาณร้อยละ 20 2) โดยส่วนมากจัดทำพื้นที่สีเขียวประเภทชั้นล่างมากกว่าบนอาคาร เนื่องจากปัจจัยด้านค่าก่อสร้าง และการดูแลรักษา	1,800 บาท/ตร.ม (จัดทำโครงการระดับราคา Economy Class เป็นหลัก)	1,500 บาท/ตร.ม (จัดทำโครงการระดับราคา Economy Class เป็นหลัก)
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>		
1) โครงการระดับราคาสูงกว่ามีแนวโน้มทำบนอาคารมากกว่าเพราะที่ดินมีไม่เพียงพอแก่การจัดชั้นล่าง 2) แนวคิดการเลือกพรรณไม้บนอาคาร คือเลือกต้นที่ทน กิ่งเหนียว ใบร่วงน้อย 3) ปัจจัยที่ทำให้ต้นทุนบนอาคารมากกว่า ได้แก่ การทำกันซึม ระบายน้ำ ค้ำยันที่แข็งแรงกว่า ค่างาน และระบบค่ารถคอน	-	-

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ

จากการวิเคราะห์สรุปได้ว่า ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวขึ้นกับบริบทของแต่ละโครงการเป็นสำคัญ แต่สามารถจำแนกตามระดับราคาโครงการได้ โดยโครงการที่มีราคาต่ำกว่ามีต้นทุนเฉลี่ย 1,500 บาทต่อตารางเมตร และโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่า ที่มีต้นทุนเฉลี่ย 2,500 บาทต่อตารางเมตร ขณะที่ต้นทุนของการจัดพื้นที่สีเขียวขึ้นกับขนาดโครงการตามขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการนั้น โดยโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่าจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวมากกว่าโครงการขนาดเล็กกว่า ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการขนาดใหญ่กว่ามากกว่าโครงการที่มีขนาดเล็กกว่า ส่วนลักษณะพื้นที่สีเขียวด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียว จากการศึกษาพบว่าเป็นลักษณะเดียวที่สามารถระบุได้ว่ามีผลต่อ



ต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียว โดยพื้นที่สีเขียวบนอาคารมีต้นทุนมากกว่าพื้นที่สีเขียวบนดินคิดเป็นร้อยละ 20

### 5.3 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม

ในการประมาณต้นทุนอยู่ภายใต้สมมติฐานจากข้อมูล 3 ชุดได้แก่ (1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว (2) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว และ (3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว จากการเก็บข้อมูลในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอันประกอบด้วย พื้นที่สีเขียวบนดิน พื้นที่สีเขียวบนอาคาร (เฉพาะโครงการที่จัดทำ) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร (รวมทุกโครงการ) และพื้นที่สีเขียวทั้งหมด โดยแบ่งเป็น 6 กลุ่ม ตามระดับราคา และขนาดโครงการ โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 5.9 อย่างไรก็ตามผู้วิจัยเลือกเฉพาะโครงการที่สามารถหามูลค่าโครงการได้ จำนวน 165 โครงการ มาคำนวณเท่านั้น

ตารางที่ 5.9 ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่

ประเภทพื้นที่	ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่ (ตร.ม)					
	Economy Class			Main Class		
	L	M	S	L	M	S
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	4,087	1,254	473	2,552	1,027	454
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	756	287	138	1,134	328	134
พื้นที่สีเขียวทั้งหมดโครงการ	4843	1,541	611	3,686	1,355	588
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร						
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	1,465	442	198	1,189	428	174

2) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ โดยแบ่งจากระดับราคาโครงการ ได้แก่ Economy Class และ Main Class และแบ่งตามประเภทพื้นที่ 3 ประเภท ได้แก่ พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง พื้นที่สีเขียวบนอาคาร พื้นที่สีเขียวทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 5.10

ตารางที่ 5.10 ประมาณค่าต้นทุนพื้นที่สีเขียว

ประเภทพื้นที่	Economy Class (บาท/ตร.ม)	Main Class (บาท/ตร.ม)
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	1,500	2,500
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	1,800	3,000
พื้นที่สีเขียวทั้งหมด	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง+บนอาคาร	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง+บนอาคาร

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทผู้ประกอบการ

### 3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ ใช้ข้อมูลจาก 2 แหล่ง ดังนี้

- โครงการที่มีในรายงาน 56 - 1 เก็บข้อมูลจากมูลค่าโครงการของชุดข้อมูลโครงการที่กำลังพัฒนาของบริษัท โดยมีตัวอย่างข้อมูลมูลค่าโครงการดังภาพที่ 5.2

โครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-วา)	ความสูง (ชั้น)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลา พัฒนา	
<b>ประเภทอาคารชุดพักอาศัย</b>							
70	ลุมพินี เฟลส ยูที - โพลี	13-1-53.50	14	3	1,370	2,114.00	2556-2557
71	ลุมพินี เฟลส สุขสวัสดิ์ - พระราม 2	4-0-18.00	32	1	750	1,100.00	2556-2558
72	ลุมพินี เฟลส ศรีนครินทร์ - หัวหมาก สเตชั่น	7-1-77.00	25	1	1,613	3,000.00	2556-2558
73	ลุมพินี พาร์ค วัฒนาภิเษย์ - งามวงศ์วาน	14-2-75.60	29,30	5	2,826	4,000.00	2555-2558
74	ลุมพินี พาร์ค พระราม 9 - รัชดา	9-3-90.30	24	1	1,540	2,600.00	2556-2558
75	ลุมพินี วิลลด์ อ่อนนุช - ลาดกระบัง 2	10-3-69.00	8	4	1,043	1,100.00	2557-2558
76	ลุมพินี ทาวน์ชิป วังสิต - คลอง 1 (เฟส 1)	*89-1-10.70	8	16	3,472	2,400.00	2556-2558
77	ลุมพินี เฟลส บรมราชชนนี - ปิ่นเกล้า	6-1-0.00	25	1	992	1,660.00	2557-2558
78	ลุมพินี คอนโดทาวน์ วมเกล้า - สุววงกูมิ	18-1-82.00	8	7	1,959	1,564.00	2557-2559
79	ลุมพินี พาร์ค นวมินทร์ - ศรีบูรพา	15-1-61.40	15	7	1,831	2,248.00	2557-2559
80	ลุมพินี พาร์คบีช ชะอำ	15-2-95.00	4	10	413	1,091.00	2558-2559
81	เดอะ ลุมพินี 24	3-0-96.70	8,46	2	436	3,175.00	2556-2559
82	ลุมพินี ทาวน์ชิป วังสิต - คลอง 1 (เฟส 2)	*89-1-10.70	8	18	3,674	2,748.00	2559-2559
83	ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98 (เฟส 1)	*19-0-79.50	20,21	2	1,352	1,850.00	2557-2559
84	ลุมพินี วิลลด์ นครอินทร์ - วิเวอรี่	8-0-51.00	26	1	1,544	2,078.00	2558-2559
85	ลุมพินี มิกซ์ เทพารักษ์ - ศรีนครินทร์	22-2-53.00	8	7	2,041	1,893.00	2558-2559
86	ลุมพินี วิลลด์ สุขุมวิท 76 - แมริ่ง สเตชั่น	8-2-70.00	8	4	895	1,100.00	2558-2560
87	ลุมพินี วิลลด์ ราชพฤกษ์ - บางนา	11-1-87.00	8	5	1,085	1,300.00	2559-2560
88	ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98 (เฟส 2)	*19-0-79.50	20,21	2	1,320	1,850.00	2559-2560
89	ลุมพินี ซีวิว ชะอำ อาคาร B	*7-1-81.00	20	1	453	570.00	2559-2560
90	ลุมพินี เฟลส บางนา กม.3	5-3-10.5	8	3	609	1,000.00	2560-2560
91	ลุมพินี วิลลด์ ราษฎร์บูรณะ - วิเวอรี่ 2	6-1-82.00	8	4	696	900.00	2560-2561
92	ลุมพินี พาร์คบีช ชะอำ 2	4-1-26.00	4	4	124	430.00	2560-2561
93	ลุมพินี วิลลด์ พระนั่งเกล้า - วิเวอรี่	9-2-52.50	8	4	905	1,000.00	2560-2561
94	ลุมพินี ซีวิว ชะอำ อาคาร A	*7-1-81.00	20	1	536	700.00	2560-2561

ภาพที่ 5.2 ตัวอย่างการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการจากรายงาน 56-1

ที่มา : รายงาน 56-1 ของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์

- โครงการที่ไม่มีการจัดทำข้อมูลในรายงาน 56 - 1 เก็บข้อมูลมูลค่าโครงการจากการคำนวณโดยใช้ข้อมูลดังนี้ 1) ราคาขายเฉลี่ยจาก Think of living คำนวณร่วมกับ 2) จำนวนพื้นที่ขายทั้งหมด โดยเก็บจากข้อมูลพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีตัวอย่างการคำนวณมูลค่าโครงการจากราคาขายเฉลี่ยและจำนวนพื้นที่ขายดังภาพที่ 5.3

เลขอ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาเฉลี่ย	class clear	มูลค่าโครงการจาก	พื้นที่ขาย (ตร.)	ราคาขาย x พื้นที่ข	สรุปมูลค่าโครงการ
11590	โครงการ เอลิโอ เดล มอสส์ (Elio Del Moss)	อนันตภา พีเวลอยปน์นท์	64,897.96	MAIN CLASS	56-1	47870	3,106,665,306.12	3,106,665,306.12
11735	โครงการ สุภาลัย ริเวอร์ แกรนด์	สุภาลัย	71,030.00	MAIN CLASS			6,800,000,000	6,800,000,000.00
9297	โครงการ เดอะไลน์ วงศ์สว่าง	แลนด์บริจ	71,071.43	MAIN CLASS		43842.1	3,115,920,678.57	3,115,920,678.57
9251	โครงการ U DELIGHT RESIDENCE RIVERFRONT RAMA 3	แกรนด์ ยูนิตี้	82,941.18	MAIN CLASS		41030	3,403,076,470.59	3,403,076,470.59
7890	โครงการอาคารชุดแอลปาย สาทร-ท่าพระ	บริษัท พีเอ็มเอ็ม เรสซิเดนซ์ จำกัด	84,255.00	MAIN CLASS		18323	1,543,804,365.00	1,543,804,365.00

ภาพที่ 5.3 ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าโครงการจากราคาขายเฉลี่ยและจำนวนพื้นที่

จากการสรุปค่าเฉลี่ยมูลค่าโครงการ พบว่ามูลค่าโครงการกลุ่ม Main Class มีมูลค่าโครงการเฉลี่ยสูงกว่ากลุ่ม Economy Class โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 5.11

ตารางที่ 5.11 ข้อมูลมูลค่าโครงการ

	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)					
	Economy Class			Main Class		
	L	M	S	L	M	S
Min - Max	356 - 5,144	287 - 900	178 - 439	1,313 - 6,800	418 - 1,598	220 - 873
ค่าเฉลี่ย	1,530.56	641.16	296.79	2,757.45	884.34	391.84

จากสมมติฐานข้างต้น จากการนำข้อมูล 3 ชุดมาศึกษาต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว คอนโดมิเนียม ที่แบ่งตามระดับราคาได้แก่กลุ่ม Economy Class และ Main Class โดยแต่ละระดับราคาแบ่งตามขนาดเป็น ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และ ขนาดเล็ก โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 5.3.1 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class

1) ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวระดับราคา Economy Class ของกลุ่มโครงการขนาดใหญ่ - ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดใหญ่ จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4,087 ตารางเมตร รวมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ 1,500 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 6.13 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.12)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดใหญ่ เมื่อคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 1,465 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 1,800 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.64 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.12)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดใหญ่ เมื่อคิดรวมทุกโครงการในกลุ่มระดับราคา โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 765 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 1,800 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.36 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.12)

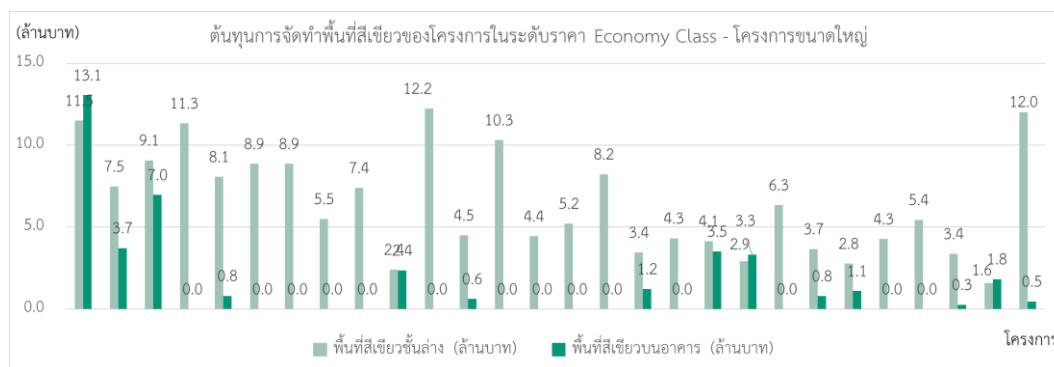
- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดใหญ่ จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียว ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 4,684 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 7.49 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.12)

จะเห็นว่าโครงการขนาดใหญ่ ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการประมาณ 7.5 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือประมาณ 6.1 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 2.6 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 35 (ตารางที่ 5.12)

ตารางที่ 5.12 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Economy Class – ขนาดใหญ่

โครงการระดับ Economy Class - ขนาดใหญ่	(1) ขนาดพื้นที่ ต่ำสุด - สูงสุด (ตร.ม)	(1) ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่		(2) ราคาในการ จัดพื้นที่สีเขียว บาท/ตร.ม	(3) ค่าเฉลี่ยต้นทุน การจัดพื้นที่สีเขียว	
		ตร.ม	%		ล้านบาท	%
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	1051 – 29,755	4,087	84.39	1,500	6.13	81.84
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0 - 7250	756	15.61	1,800	1.36	18.16
พื้นที่สีเขียวโครงการ	2390 – 9,919	4,843	100	1,500 -1,800	7.49	100
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร						
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	145 – 7,250	1,465	30.25	1,800	2.64	35.25

จากสมมติฐาน (1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว (2) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว และ (3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ



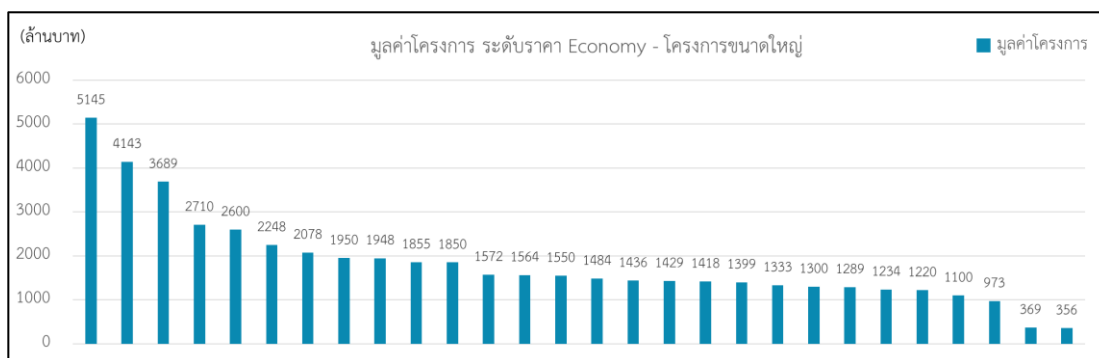
ภาพที่ 5.4 ต้นทุนการจัดทำพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร กลุ่ม Economy Class - ขนาดใหญ่

จากการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการและลักษณะโครงการในกลุ่มโครงการระดับราคา Economy Class จากรายงาน 56-1 และรายงาน EIA สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.13 ได้ดังนี้

- มูลค่าโครงการ อยู่ในช่วงมูลค่าตั้งแต่ 356 ล้านบาท ถึงมูลค่าสูงสุดที่ 5,144 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 1,530.56 ล้านบาทต่อโครงการ
- จำนวนห้องพัก มีจำนวนอยู่ในช่วงตั้งแต่ 629 ห้อง ถึงจำนวนห้องสูงสุดที่ 5,010 ห้อง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 1,396 ห้องต่อโครงการ
- พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ในช่วงตั้งแต่ 31,698 ตร.ม ถึงพื้นที่ก่อสร้างสูงสุดที่ 217,674 ตร.ม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 66,705 ตร.ม ต่อโครงการ

ตารางที่ 5.13 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดใหญ่

ลักษณะคอนโดโครงการระดับ Economy Class - ขนาดใหญ่	ค่าเฉลี่ย (ล้านบาท)	ต่ำสุด-สูงสุด
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	1,530.56	356 - 5,144
จำนวนห้อง (ห้อง)	1,396	629 - 5,010
พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)	66,705	31,698 - 217,674



ภาพที่ 5.5 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดใหญ่

หลังจากที่ได้คำนวณค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียว และสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการ สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.14 ได้ดังนี้

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 6.13 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.40
- พื้นที่สีเขียวพื้นที่สีเขียวบนอาคารเมื่อคิดเฉพาะโครงการที่จัดทำ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนก่อสร้างคิดเป็น 2.64 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.17
- พื้นที่สีเขียวบนอาคารรวมทุกโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 1.36 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.08
- พื้นที่สีเขียวโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 7.49 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.48

จะเห็นได้ว่าโครงการขนาดใหญ่ในระดับ Economy Class เป็นโครงการประเภทที่มีพื้นที่ก่อสร้างเฉลี่ย 66,705 ตารางเมตร มีจำนวนห้องเฉลี่ยประมาณ 1,400 ห้อง มูลค่าโครงการเฉลี่ยประมาณ 1,530 ล้านบาท (ตารางที่ 5.13) ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.48 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.4 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.17 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 5.14)

ตารางที่ 5.14 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดใหญ่

ค่าเฉลี่ยต้นทุนพื้นที่สีเขียว	ค่าเฉลี่ย (ล้านบาท)	ร้อยละต่อมูลค่าโครงการ
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	6.13	0.40
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	1.36	0.08
พื้นที่สีเขียวโครงการ	7.49	0.48
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร		
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	2.64	0.17

## 2) ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวระดับราคา Economy Class ของโครงการขนาดกลาง

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,254 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ 1,500 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.88 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.15)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง เมื่อคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 442 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 1,800 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.80 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.15)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง เมื่อคิดรวมทุกโครงการในกลุ่มระดับราคา โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 287 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 1,800 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.52 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.15)

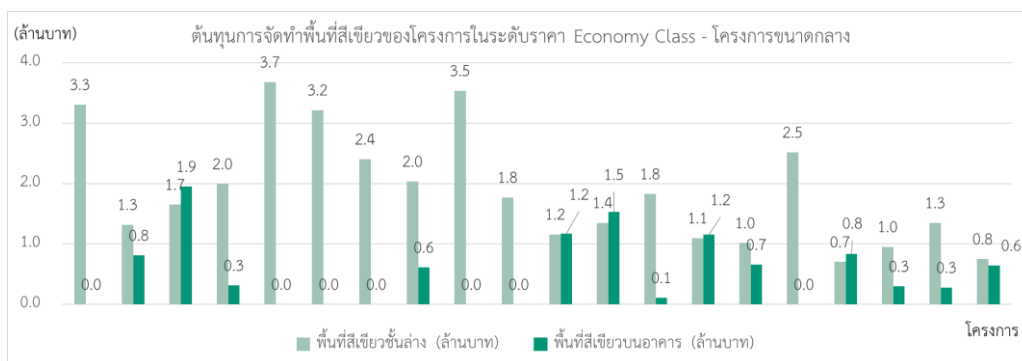
- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียว ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,604 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.40 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.15)

จะเห็นว่าโครงการขนาดกลาง ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการประมาณ 2.4 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลงเหลือประมาณ 1.9 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 0.8 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 33 (ตารางที่ 5.15)

ตารางที่ 5.15 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Economy Class – ขนาดกลาง

โครงการระดับ Economy Class - ขนาดกลาง	(1) ขนาดพื้นที่ต่ำสุด - สูงสุด (ตร.ม)	(1) ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่		(2) ราคาในการจัดพื้นที่สีเขียว บาท/ตร.ม	(3) ค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว	
		ตร.ม	%		ล้านบาท	%
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	468 – 2,452	1,254	81.38	1,500	1.88	78.33
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0 – 1,082	287	18.62	1,800	0.52	21.67
พื้นที่สีเขียวโครงการ	801 – 2,452	1,541	100	1,500 - 1,800	2.40	100
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร						
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	61 – 1,082	442	28.68	1,800	0.80	33.33

จากสมมติฐาน (1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว (2) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว และ (3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ



ภาพที่ 5.6 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Economy Class – ขนาดกลาง

จากการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการ จากรายงาน 56-1 และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.16 ได้ดังนี้

- มูลค่าโครงการ อยู่ในช่วงมูลค่าตั้งแต่ 287 ล้านบาท ถึงมูลค่าสูงสุดที่ 900 ล้านบาท ซึ่งมีความเฉลี่ยคิดเป็น 641.16 ล้านบาทต่อโครงการ
- จำนวนห้องพัก อยู่ในช่วงตั้งแต่ 246 ห้อง ถึงจำนวนห้องสูงสุดที่ 717 ห้อง ซึ่งมีความเฉลี่ยคิดเป็น 444 ห้องต่อโครงการ
- พื้นที่ก่อสร้างอยู่ในช่วงตั้งแต่ 10,695 ตร.ม ถึงพื้นที่ก่อสร้างสูงสุดที่ 29,416 ตร.ม ซึ่งมีความเฉลี่ยคิดเป็น 19,927 ตร.ม ต่อโครงการ

ตารางที่ 5.16 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดกลาง

โครงการระดับ Economy Class - ขนาดกลาง	ค่าเฉลี่ย	ต่ำสุด-สูงสุด
มูลค่าโครงการ	641.16	287 - 900
จำนวนห้อง (ห้อง)	444	246 - 717
พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)	19,927	10,695 – 29,416



ภาพที่ 5.7 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดกลาง



หลังจากที่ได้คำนวณค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียว และสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการ สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.17 ได้ดังนี้

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 1.88 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.29
- พื้นที่สีเขียวพื้นที่สีเขียวบนอาคารเมื่อคิดเฉพาะโครงการที่จัดทำ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 0.80 ล้านบาท มีสัดส่วนค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างต่อมูลค่าโครงการเป็นร้อยละ 0.12
- พื้นที่สีเขียวบนอาคารรวมทุกโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 0.52 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.08
- พื้นที่สีเขียวโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 2.40 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.37

จะเห็นได้ว่าโครงการขนาดกลางในระดับ Economy Class เป็นโครงการประเภทที่มีพื้นที่ก่อสร้างเฉลี่ย 10,695 ตารางเมตร มีจำนวนห้องเฉลี่ยประมาณ 440 ห้อง มูลค่าโครงการเฉลี่ยประมาณ 640 ล้านบาท (ตารางที่ 5.16) ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.37 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.29 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.12 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 5.17)

ตารางที่ 5.17 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดกลาง

ค่าเฉลี่ยต้นทุนพื้นที่สีเขียว	ค่าเฉลี่ย (ล้านบาท)	ร้อยละต่อมูลค่าโครงการ
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	1.88	1.88
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0.29	0.29
พื้นที่สีเขียวโครงการ	0.52	0.52
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร		
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0.80	0.12

### 3) ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวระดับราคา Economy Class ของโครงการขนาดเล็ก

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 473 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ 1,500 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.71 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.18)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง เมื่อคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 198 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 1,800 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.36 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.18)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง เมื่อคิดรวมทุกโครงการในกลุ่มระดับราคา โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 138 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 1,800 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.25 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.18)

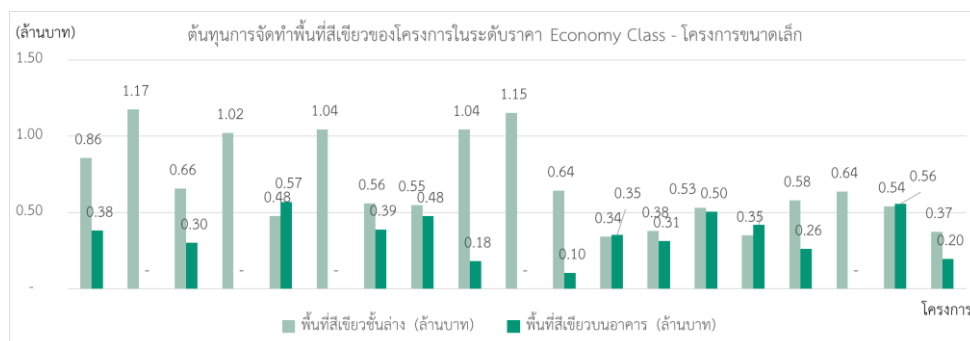
- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียว ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 612 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.96 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.18)

จะเห็นได้ว่า โครงการขนาดเล็ก ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการประมาณ 1 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลงเหลือประมาณ 0.7 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยแล้วประมาณ 0.36 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37 (ตารางที่ 5.18)

ตารางที่ 5.18 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Economy Class – ขนาดเล็ก

โครงการระดับ Economy Class - ขนาดเล็ก	(1) ขนาดพื้นที่ ต่ำสุด - สูงสุด (ตร.ม)	(1) ค่าเฉลี่ย ขนาดพื้นที่		(2) ราคาในการ จัดพื้นที่สีเขียว บาท/ตร.ม	(3) ค่าเฉลี่ยต้นทุน การจัดพื้นที่สีเขียว	
		ตร.ม	%		ล้านบาท	%
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	227 - 858	473	77.41	1,500	0.71	73.95
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0 - 316	138	22.59	1,800	0.25	26.05
พื้นที่สีเขียวโครงการ	357 - 858	611	100	1,500 - 1,800	0.96	100
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร						
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	58 - 316	198	32.40	1,800	0.36	37.5

จากสมมติฐาน (1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว (2) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว และ (3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ



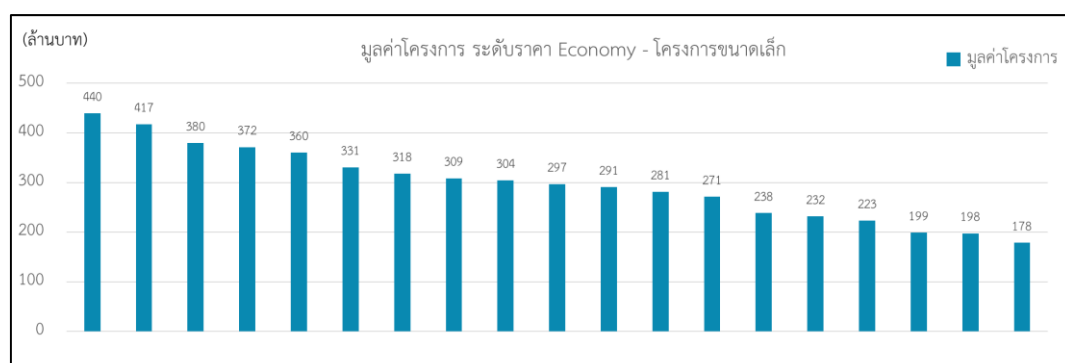
ภาพที่ 5.8 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร กลุ่ม Economy Class – ขนาดเล็ก

จากการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการ จากรายงาน 56-1 และจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.19 ได้ดังนี้

- มูลค่าโครงการ อยู่ในช่วงมูลค่าตั้งแต่ 178 ล้านบาท ถึงมูลค่าสูงสุดที่ 439 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 296.79 ล้านบาทต่อโครงการ
- จำนวนห้องพักอยู่ในช่วงตั้งแต่ 85 ห้อง ถึงจำนวนห้องสูงสุดที่ 256 ห้อง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 174 ห้องต่อโครงการ
- พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ในช่วงตั้งแต่ 4,988 ตร.ม ถึงพื้นที่ก่อสร้างสูงสุดที่ 9,968 ตร.ม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 8,202 ตร.ม ต่อโครงการ

ตารางที่ 5.19 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดเล็ก

โครงการระดับ Economy Class - ขนาดเล็ก	ค่าเฉลี่ย	ต่ำสุด-สูงสุด
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	296.79	178 - 439
จำนวนห้อง (ห้อง)	174	85 - 256
พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)	8,202	4,988 – 9,968



ภาพที่ 5.9 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดเล็ก

หลังจากที่ได้คำนวณค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียว และสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการ สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.20 ได้ดังนี้

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 0.71 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.23
- พื้นที่สีเขียวพื้นที่สีเขียวบนอาคารเมื่อคิดเฉพาะโครงการที่จัดทำ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนก่อสร้างคิดเป็น 0.36 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.36
- พื้นที่สีเขียวบนอาคารรวมทุกโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 0.25 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.25
- พื้นที่สีเขียวโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 0.96 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.32

จะเห็นได้ว่าโครงการขนาดเล็กในระดับ Economy Class เป็นโครงการประเภทที่มีพื้นที่ก่อสร้างเฉลี่ย ประมาณ 8,200 ตารางเมตร มีจำนวนห้องเฉลี่ยประมาณ 170 ห้อง มูลค่าโครงการเฉลี่ยประมาณ 300 ล้านบาท (ตารางที่ 5.19) ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.32 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.24 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.12 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 5.20)

ตารางที่ 5.20 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Economy Class – โครงการขนาดเล็ก

ค่าเฉลี่ยต้นทุนพื้นที่สีเขียว	ค่าเฉลี่ย (ล้านบาท)	ร้อยละต่อมูลค่าโครงการ
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	0.71	0.24
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0.25	0.08
พื้นที่สีเขียวโครงการ	0.96	0.32
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร		
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0.36	0.12

จากสมมติฐาน (1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว (2) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว และ (3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ

#### 4) สรุปต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวระดับราคา Economy Class

- โครงการขนาดใหญ่ มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวประมาณ 4,843 ตารางเมตร ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการโดยประมาณคิดเป็น 7.5 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือโดยประมาณ 6.1 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยโดยประมาณ 2.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35 (ตารางที่ 5.21 และ 5.22)

-โครงการขนาดกลาง มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวประมาณ 1,541 ตารางเมตร ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการโดยประมาณคิดเป็น 2.4 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลงเหลือโดยประมาณ 1.9 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยโดยประมาณ 0.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33 (ตารางที่ 5.21 และ 5.22)

-โครงการขนาดเล็ก มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวประมาณ 611 ตารางเมตร ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการโดยประมาณคิดเป็น 1 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลงเหลือโดยประมาณ 0.7 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยโดยประมาณ 0.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 (ตารางที่ 5.21 และ 5.22)

สะท้อนให้เห็นว่าขนาดโครงการมีผลต่อต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว โดยโครงการขนาดใหญ่กว่ามีแนวโน้มจัดพื้นที่สีเขียวบนดินมากกว่าบนอาคาร ทั้งนี้ส่งผลต่อต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการขนาดใหญ่มีส่วนมากกว่าโครงการขนาดเล็กกว่า และพบว่าหากมีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารส่งผลให้ต้นทุนพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 35 (ตารางที่ 5.21 และ 5.22)

ตารางที่ 5.21 ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่โครงการระดับ Economy Class

Economy Class	ขนาดโครงการ	ขนาดพื้นที่สีเขียว			หมายเหตุ	
		ชั้นล่าง	บนอาคาร	รวมทั้งหมด	ขนาด	บนอาคาร
พื้นที่ (ตร.ม)	L	4,087	756	4843	L	1465
	M	1,254	287	1,541	M	442
	S	473	138	611	S	198
ร้อยละต่อพื้นที่สีเขียวทั้งหมด	L	84.39	15.61	100	L	30.25
	M	81.38	18.62	100	M	28.68
	S	77.41	22.59	100	S	32.4
Average % พื้นที่สีเขียวตามตำแหน่งที่ตั้งต่อพื้นที่สีเขียวทั้งหมด		81.06	18.94	100	- x	30.44

หมายเหตุ : ตารางหมายเหตุแสดงการคำนวณต้นทุนในกรณีคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

ตารางที่ 5.22 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวเฉลี่ยรวมโครงการระดับ Economy Class

Economy Class	ขนาดโครงการ	ขนาดพื้นที่สีเขียว			หมายเหตุ	
		ชั้นล่าง	บนอาคาร	รวมทั้งหมด	ขนาด	บนอาคาร
ต้นทุน (ล้านบาท)	L	6.13	1.36	7.49	L	2.64
	M	1.88	0.52	2.4	M	0.8
	S	0.71	0.25	0.96	S	0.36
ร้อยละต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวทั้งหมด	L	81.84	18.16	18.16	L	35.25
	M	78.33	21.67	21.67	M	33.33
	S	73.95	26.05	26.05	S	37.5
Average % ต้นทุนตามตำแหน่งที่ตั้งพื้นที่สีเขียวต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวทั้งหมด		78.04	21.96	100	— x	35.36

หมายเหตุ : ตารางหมายเหตุแสดงการคำนวณต้นทุนในกรณีคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

### 5) เปรียบเทียบโครงการแต่ละขนาดในกลุ่ม Economy Class

- โครงการขนาดใหญ่ในระดับ ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.48 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.4 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.17 ต่อมูลค่าโครงการ

- โครงการขนาดกลางในระดับ Economy Class ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.37 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.29 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.12 ต่อมูลค่าโครงการ

- โครงการขนาดเล็กในระดับ Economy Class ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.32 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.24 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.12 ต่อมูลค่าโครงการ

สะท้อนให้เห็นว่า ขนาดโครงการมีผลต่อต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว โดยโครงการขนาดใหญ่กว่ามีแนวโน้มจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากกว่าในโครงการขนาดเล็ก โดยสัดส่วนต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการของโครงการขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก เป็น 0.40, 0.29 และ 0.24 ตามลำดับ ขณะที่การจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารพบมากที่สุดโครงการขนาดใหญ่เช่นกัน ส่งผลให้

ต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวของโครงการขนาดใหญ่มากกว่าในโครงการที่มีขนาดเล็กกว่าโดยคิดค่าเฉลี่ยเป็นร้อยละ 0.17 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งทำให้ภาพรวมของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดในโครงการขนาดใหญ่มีต้นทุนสูงกว่าเมื่อเทียบตามสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการ ทั้งนี้พบว่าหากมีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารของโครงการระดับราคา Economy Class ส่งผลให้ต้นทุนพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.13 (ตารางที่ 5.23)

ตารางที่ 5.23 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าของโครงการระดับ Economy Class

Economy Class	ขนาดโครงการ	ขนาดพื้นที่สีเขียว			หมายเหตุ	
		ชั้นล่าง	บนอาคาร	รวมทั้งหมด	ขนาด	บนอาคาร
ค่าเฉลี่ยต้นทุน (ล้านบาท)	L	6.13	1.36	7.49	L	2.64
	M	1.88	0.52	2.4	M	0.8
	S	0.71	0.25	0.96	S	0.36
ร้อยละต่อมูลค่าโครงการ	L	0.40	0.08	0.48	L	0.17
	M	0.29	0.08	0.37	M	0.12
	S	0.24	0.08	0.32	S	0.12
Average ร้อยละต่อมูลค่าโครงการ		0.31	0.08	0.39	x	0.13

หมายเหตุ : ตารางหมายเหตุแสดงการคำนวณต้นทุนในกรณีคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

### 5.3.2 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class

#### 1) ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ของกลุ่มโครงการขนาดใหญ่

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดกลาง จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,552 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ 2,500 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 6.38 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.24)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดกลาง เมื่อคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 1189 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 3,000 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.57 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.24)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดกลาง เมื่อคิดรวมทุกโครงการในกลุ่มระดับราคา โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบน

อาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 1,134 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 3,000 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.40 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.24)

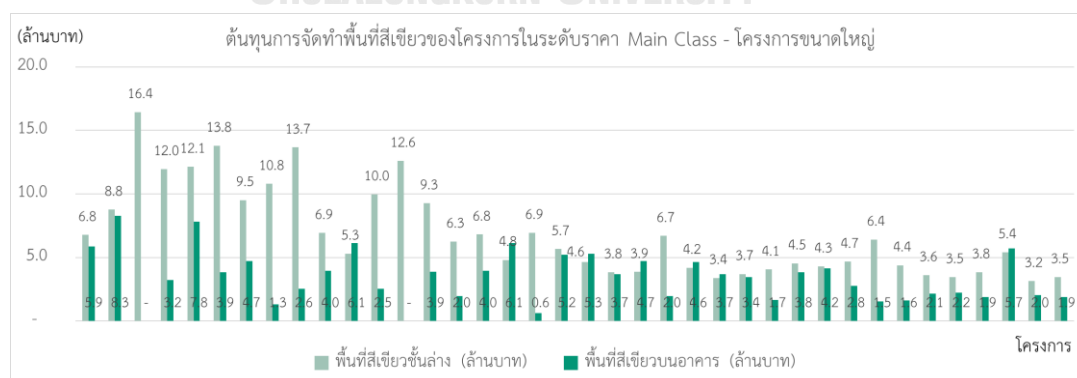
- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการ ขนาดกลาง จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียว ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3,686 ตารางเมตร ร่วมกับ ค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 9.78 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.24)

จะเห็นได้ว่า โครงการขนาดใหญ่ ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการประมาณ 9.8 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือประมาณ 6.4 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 3.6 ล้านบาท ซึ่ง คิดเป็นร้อยละ 36 (ตารางที่ 5.24)

ตารางที่ 5.24 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Main Class – ขนาดใหญ่

โครงการระดับ Main Class - ขนาดใหญ่	(1) ขนาดพื้นที่ ต่ำสุด - สูงสุด (ตร.ม)	(1) ค่าเฉลี่ยขนาด พื้นที่		(2) ราคาในการ จัดพื้นที่สีเขียว บาท/ตร.ม	(3) ค่าเฉลี่ยต้นทุน การจัดพื้นที่สีเขียว	
		ตร.ม	%		ล้านบาท	%
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	1260 - 6578	2,552	69.23	2,500	6.38	65.23
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0 - 2760	1,134	30.76	3,000	3.40	34.76
พื้นที่สีเขียวโครงการ	1934 - 7469	3,686	100	2,500 – 3,000	9.78	100
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร						
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	202 - 2760	1,189	32.25	3,000	3.57	36.50

จากสมมติฐาน (1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว (2) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว และ (3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ



ภาพที่ 5.10 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ของโครงการระดับราคา Main Class – ขนาดใหญ่



จากการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการ จากรายงาน 56-1 และจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.25 ได้ดังนี้

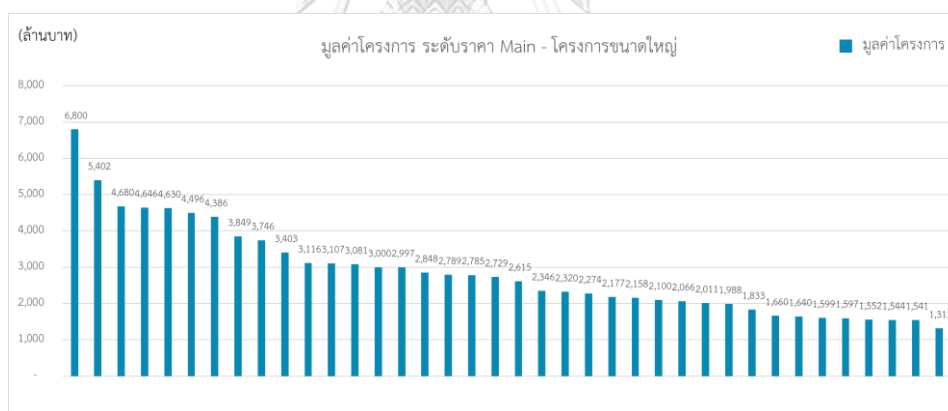
- มูลค่าโครงการ อยู่ในช่วงมูลค่าตั้งแต่ 1,313 ล้านบาท ถึงมูลค่าสูงสุดที่ 6,800 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 2,757.45 ล้านบาทต่อโครงการ

- จำนวนห้องพัก อยู่ในช่วงตั้งแต่ 531 ห้อง ถึงจำนวนห้องสูงสุดที่ 2,049 ห้อง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 1,050 ห้องต่อโครงการ

- พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ในช่วงตั้งแต่ 30,210 ตร.ม ถึงพื้นที่ก่อสร้างสูงสุดที่ 136,938 ตร.ม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 62,476 ตร.ม ต่อโครงการ

ตารางที่ 5.25 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดใหญ่

โครงการระดับ Main Class - ขนาดใหญ่	ค่าเฉลี่ย	ต่ำสุด-สูงสุด
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	2,757.45	1,313 - 6,800
จำนวนห้อง (ห้อง)	1,050	531 - 2,049
พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)	62,476	30,210 - 136,938



ภาพที่ 5.11 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดใหญ่

หลังจากที่ได้คำนวณค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียว และสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการ สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.26 ได้ดังนี้

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 6.38 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.23

- พื้นที่สีเขียวพื้นที่สีเขียวบนอาคารเมื่อคิดเฉพาะโครงการที่จัดทำ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนก่อสร้างคิดเป็น 3.57 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.13

- พื้นที่สีเขียวบนอาคารรวมทุกโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 3.40 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.12

- พื้นที่สีเขียวโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 9.78 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.35

จะเห็นว่าโครงการขนาดใหญ่ในระดับ Main Class เป็นโครงการประเภทที่มีพื้นที่ก่อสร้างเฉลี่ย 62,476 ตารางเมตร มีจำนวนห้องเฉลี่ยประมาณ 1,050 ห้อง มูลค่าโครงการเฉลี่ยประมาณ 2,700 ล้านบาท (ตารางที่ 5.29) ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.35 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.23 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.13 ต่อมูลค่าโครงการ

ตารางที่ 5.26 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Main Class – โครงการขนาดใหญ่

ค่าเฉลี่ยต้นทุนพื้นที่สีเขียว	ค่าเฉลี่ย (ล้านบาท)	ร้อยละต่อมูลค่าโครงการ
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	6.38	6.38
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0.23	0.23
พื้นที่สีเขียวโครงการ	3.40	3.40
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร		
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	3.57	0.13

## 2) ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ของโครงการขนาดกลาง

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดกลาง จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,027 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ 2,500 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.58 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.27)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดกลาง เมื่อคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 428 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 3,000 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.28 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.27)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดกลาง เมื่อคิดรวมทุกโครงการในกลุ่มระดับราคา โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบน

อาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 328 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 3,000 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.98 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.27)

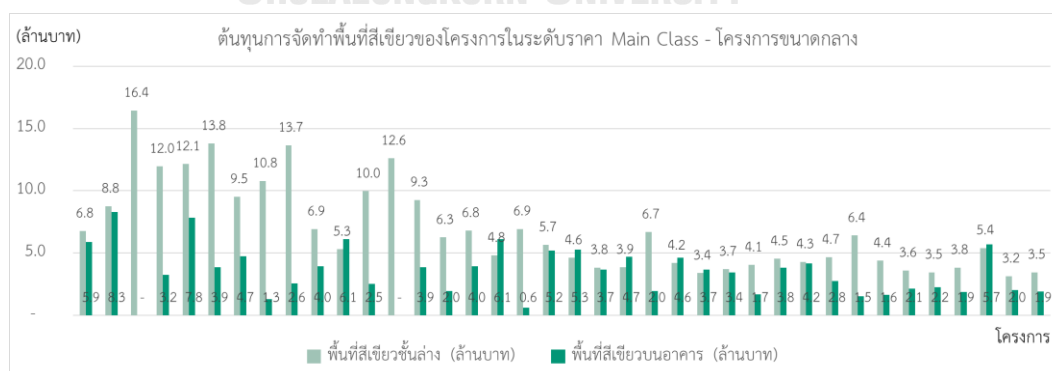
- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการ ขนาดกลาง จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียว ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,355 ตารางเมตร ร่วมกับ ค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.55 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.27)

จะเห็นว่าโครงการขนาดกลาง ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการประมาณ 3.6 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลงเหลือประมาณ 12.6 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 1.3 ล้านบาท ซึ่ง คิดเป็นร้อยละ 36 (ตารางที่ 5.27)

ตารางที่ 5.27 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Main Class – ขนาดกลาง

โครงการระดับ Main Class - ขนาดกลาง	(1) ขนาดพื้นที่ ต่ำสุด - สูงสุด (ตร.ม)	(1) ค่าเฉลี่ยขนาด พื้นที่		(2) ราคาในการ จัดพื้นที่สีเขียว บาท/ตร.ม	(3) ค่าเฉลี่ยต้นทุน การจัดพื้นที่สีเขียว	
		ตร.ม	%		ล้านบาท	%
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	384 – 2,160	1,027	75.79	2,500	2.58	72.67
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0 - 875	328	24.20	3,000	0.98	27.60
พื้นที่สีเขียวโครงการ	662 – 2,293	1,355	100	2,500 – 3,000	3.55	100
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร						
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	70 - 875	428	31.59	3,000	1.28	36.05

จากสมมติฐาน (1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว (2) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว และ (3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ



ภาพที่ 5.12 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Main Class – ขนาดกลาง

จากการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการ จากรายงาน 56-1 และจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.28 ได้ดังนี้

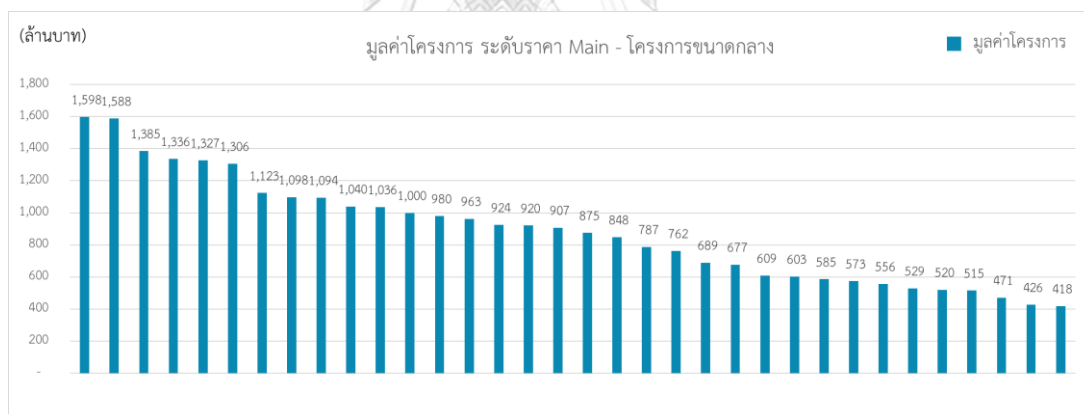
- มูลค่าโครงการ อยู่ในช่วงมูลค่าตั้งแต่ 418 ล้านบาท ถึงมูลค่าสูงสุดที่ 1,598 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 884.34 ล้านบาทต่อโครงการ

- จำนวนห้องพัก อยู่ในช่วงตั้งแต่ 190 ห้อง ถึงจำนวนห้องสูงสุดที่ 741 ห้อง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 373 ห้องต่อโครงการ

- พื้นที่ก่อสร้าง อยู่ในช่วงตั้งแต่ 10,090 ตร.ม ถึงพื้นที่ก่อสร้างสูงสุดที่ 29,712 ตร.ม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 19,457 ตร.ม ต่อโครงการ

ตารางที่ 5.28 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดกลาง

โครงการระดับ Main Class - ขนาดกลาง	ค่าเฉลี่ย	ต่ำสุด-สูงสุด
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	884.34	418 - 1,598
จำนวนห้อง (ห้อง)	373	190 - 741
พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)	<b>19,457</b>	10,090 – 29,712



ภาพที่ 5.13 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดกลาง

หลังจากที่ได้คำนวณค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียว และสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการ สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.29 ได้ดังนี้

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 2.58 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.29

- พื้นที่สีเขียวพื้นที่สีเขียวบนอาคารเมื่อคิดเฉพาะโครงการที่จัดทำ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนก่อสร้างคิดเป็น 1.28 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.14

- พื้นที่สีเขียวบนอาคารรวมทุกโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 0.98 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.11

- พื้นที่สีเขียวโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 3.55 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.40

จะเห็นว่าโครงการขนาดกลางในระดับ Main Class เป็นโครงการประเภทที่มีพื้นที่ก่อสร้างเฉลี่ย 19,457 ตารางเมตร มีจำนวนห้องเฉลี่ยประมาณ 370 ห้อง มูลค่าโครงการเฉลี่ยประมาณ 880 ล้านบาท (ตารางที่ 5.28) ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.40 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.29 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.14 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 5.29)

ตารางที่ 5.29 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Main Class – โครงการขนาดกลาง

ค่าเฉลี่ยต้นทุนพื้นที่สีเขียว	ค่าเฉลี่ย (ล้านบาท)	ร้อยละต่อมูลค่าโครงการ
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	2.58	2.58
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0.29	0.29
พื้นที่สีเขียวโครงการ	0.98	0.98
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร		
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	1.28	0.14

### 3) ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ของโครงการขนาดเล็ก

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดเล็ก จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 454 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ 2,500 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.14 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.30)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดเล็ก เมื่อคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 174 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 3,000 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.52 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.30)

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดเล็ก เมื่อคิดรวมทุกโครงการในกลุ่มระดับราคา โดยจากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียวบน

อาคาร ที่มีค่าเฉลี่ย 134 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 3,000 บาท ต่อตารางเมตร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.40 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.30)

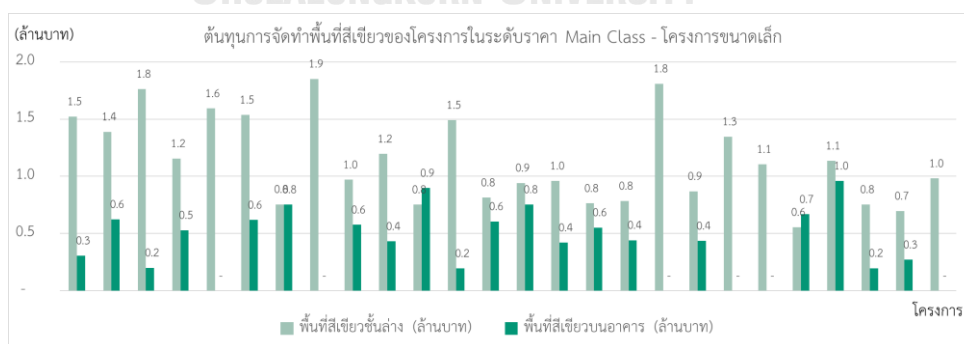
- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดเล็ก จากการคำนวณจากขนาดพื้นที่สีเขียว ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 588 ตารางเมตร ร่วมกับค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.54 ล้านบาทต่อโครงการ (ตารางที่ 5.30)

จะเห็นว่าโครงการขนาดเล็ก ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการประมาณ 1.5 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลงเหลือประมาณ 1.1 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 0.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 34 (ตารางที่ 5.30)

ตารางที่ 5.30 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร ระดับราคา Main Class – ขนาดเล็ก

โครงการระดับ Main Class - ขนาดเล็ก	(1) ขนาดพื้นที่ ต่ำสุด - สูงสุด (ตร.ม)	(1) ค่าเฉลี่ยขนาด พื้นที่		(2) ราคาในการ จัดพื้นที่สีเขียว บาท/ตร.ม	(3) ค่าเฉลี่ยต้นทุน การจัดพื้นที่สีเขียว	
		ตร.ม	%		ล้านบาท	%
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	384 – 2,160	1,027	75.79	2,500	2.58	72.67
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0 - 875	328	24.20	3,000	0.98	27.60
พื้นที่สีเขียวโครงการ	662 – 2,293	1,355	100	2,500 – 3,000	3.55	100
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร						
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	65 - 320	174	29.59	3,000	0.52	33.76

จากสมมติฐาน (1) ข้อมูลขนาดพื้นที่สีเขียว (2) ข้อมูลค่าประมาณต้นทุนพื้นที่สีเขียว และ (3) ข้อมูลมูลค่าโครงการ



ภาพที่ 5.14 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและพื้นที่สีเขียวบนอาคาร กลุ่ม Main Class – ขนาดเล็ก

จากการเก็บข้อมูลมูลค่าโครงการ จากรายงาน 56-1 และจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.31 ได้ดังนี้

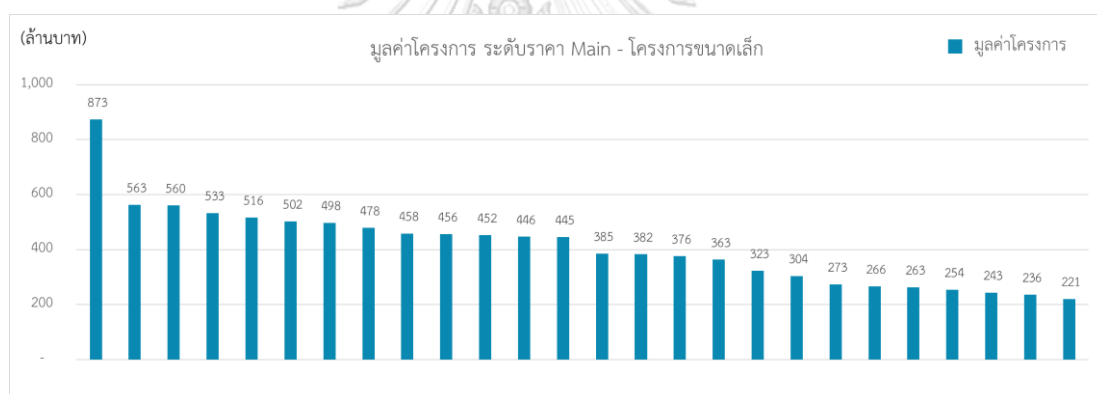
- มูลค่าโครงการ อยู่ในช่วงมูลค่าตั้งแต่ 220 ล้านบาท ถึงมูลค่าสูงสุดที่ 873 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 391.84 ล้านบาทต่อโครงการ

- จำนวนห้องพักอยู่ในช่วงตั้งแต่ 97 ห้อง ถึงจำนวนห้องสูงสุดที่ 266 ห้อง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 168 ห้องต่อโครงการ

- พื้นที่ก่อสร้างอยู่ในช่วงตั้งแต่ 8,335 ตร.ม ถึงพื้นที่ก่อสร้างสูงสุดที่ 5,483 ตร.ม. ซึ่งมีค่าเฉลี่ยคิดเป็น 9,990 ตร.ม ต่อโครงการ

ตารางที่ 5.31 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดเล็ก

โครงการระดับ Main Class - ขนาดเล็ก	ค่าเฉลี่ย	ต่ำสุด-สูงสุด
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	391.84	220 - 873
จำนวนห้อง (ห้อง)	168	97 - 266
พื้นที่ก่อสร้าง (ตร.ม)	<b>8,335</b>	5,483 – 9,990



ภาพที่ 5.15 มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class – โครงการขนาดเล็ก

หลังจากที่ได้คำนวณค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียว และสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการ สามารถสรุปข้อมูลจากตารางที่ 5.32 ได้ดังนี้

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 1.14 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.29

- พื้นที่สีเขียวพื้นที่สีเขียวบนอาคารเมื่อคิดเฉพาะโครงการที่จัดทำ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนก่อสร้างคิดเป็น 0.52 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.13

- พื้นที่สีเขียวบนอาคารรวมทุกโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 0.40 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.10

- พื้นที่สีเขียวโครงการ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างคิดเป็น 1.54 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการที่ร้อยละ 0.39

จะเห็นว่าโครงการขนาดเล็กในระดับ Main Class เป็นโครงการประเภทที่มีพื้นที่ก่อสร้างเฉลี่ย 8,335 ตารางเมตร มีจำนวนห้องเฉลี่ยประมาณ 168 ห้อง มูลค่าโครงการเฉลี่ยประมาณ 390 ล้านบาท (ตารางที่ 5.31) ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.39 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.29 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.13 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 5.32)

ตารางที่ 5.32 ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโครงการระดับราคา Main Class – โครงการขนาดเล็ก

ค่าเฉลี่ยต้นทุนพื้นที่สีเขียว	ค่าเฉลี่ย (ล้านบาท)	ร้อยละต่อมูลค่าโครงการ
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	2.58	2.58
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0.29	0.29
พื้นที่สีเขียวโครงการ	0.98	0.98
หมายเหตุ : กรณีคำนวณเฉพาะโครงการที่จัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร		
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	1.28	0.14

#### 4) สรุปต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมระดับราคา Main Class

- โครงการขนาดใหญ่ มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวประมาณ 3,686 ตารางเมตร ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการประมาณ 9.8 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลงเหลือโดยประมาณ 6.4 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 3.6 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36 (ตารางที่ 5.33 และ 5.34)

- โครงการขนาดกลาง มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวประมาณ 1,355 ตารางเมตร ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการประมาณ 3.6 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลงเหลือโดยประมาณ 12.6 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 1.3 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36 (ตารางที่ 5.33 และ 5.34)

- โครงการขนาดเล็ก มีค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวประมาณ 588 ตารางเมตร ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการประมาณ 1.5 ล้านบาท ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลงเหลือโดยประมาณ 1.1 ล้านบาท ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 0.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 34 (ตารางที่ 5.33 และ 5.34)



สะท้อนให้เห็นว่า ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมมีผลต่อต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว โดยโครงการขนาดใหญ่กว่ามีแนวโน้มจัดพื้นที่สีเขียวบนดินมากกว่าบนอาคาร ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการขนาดใหญ่มีสัดส่วนมากกว่าโครงการขนาดเล็กกว่า และยังพบว่าหากมีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารส่งผลให้ต้นทุนพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 35 (ตารางที่ 5.33 และ 5.34)

ตารางที่ 5.33 ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่โครงการระดับ Main Class

Main Class	ขนาดโครงการ	ขนาดพื้นที่สีเขียว			หมายเหตุ	
		ชั้นล่าง	บนอาคาร	รวมทั้งหมด	ขนาด	บนอาคาร
พื้นที่ (ตร.ม)	L	2,552	1,134	3,686	L	1,189
	M	1,027	328	1,355	M	428
	S	454	134	588	S	174
ร้อยละต่อพื้นที่สีเขียวทั้งหมด	L	69.23	30.76	100	L	32.25
	M	75.79	24.2	100	M	31.59
	S	74.02	25.97	100	S	33.76
Average % ต่อพื้นที่สีเขียวทั้งหมด		74.08	25.92	100	x	31.14

หมายเหตุ : ตารางหมายเหตุแสดงการคำนวณต้นทุนในกรณีคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

ตารางที่ 5.34 ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวเฉลี่ยรวมโครงการระดับ Main Class

Main Class	ขนาดโครงการ	ขนาดพื้นที่สีเขียว			หมายเหตุ	
		ชั้นล่าง	บนอาคาร	รวมทั้งหมด	ขนาด	บนอาคาร
ต้นทุนพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)	L	6.38	3.4	9.78	L	3.57
	M	2.58	0.98	3.55	M	1.28
	S	1.14	0.4	1.54	S	0.52
ร้อยละต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวทั้งหมด	L	65.23	34.76	100	L	36.5
	M	72.67	27.6	100	M	36.05
	S	74.02	25.97	100	S	33.76
Average % ต่อพื้นที่สีเขียวทั้งหมด		70.64	29.44	100	x	35.44

หมายเหตุ : ตารางหมายเหตุแสดงการคำนวณต้นทุนในกรณีคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

## 5) เปรียบเทียบโครงการแต่ละขนาดในกลุ่ม Main Class

- โครงการขนาดใหญ่ในระดับ Main Class ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.35 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.23 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.13 ต่อมูลค่าโครงการ

- โครงการขนาดกลางในระดับ Main Class ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.40 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.29 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.14 ต่อมูลค่าโครงการ

- โครงการขนาดเล็กในระดับ Economy Class ใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการร้อยละ 0.39 ต่อมูลค่าโครงการ ขณะที่หากจัดทำเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่างสามารถลดต้นทุนลง เหลือร้อยละ 0.29 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งหากจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารต้นทุนค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.13 ต่อมูลค่าโครงการ

สะท้อนให้เห็นว่า ขนาดโครงการคอนโดมิเนียมมีผลต่อต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว โดยโครงการกลางและขนาดเล็กมีแนวโน้มจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากกว่าในโครงการขนาดใหญ่ โดยสัดส่วนต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการของโครงการขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก คิดเป็น 0.35, 0.40 และ 0.39 ตามลำดับ ขณะที่การจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารไม่แตกต่างกันมากนัก โดยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการขนาดกลางและขนาดเล็กมีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 0.29 ต่อมูลค่าโครงการ ซึ่งทำให้ภาพรวมของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดในโครงการขนาดกลางและขนาดเล็กมีต้นทุนสูงกว่าเมื่อเทียบตามสัดส่วนต่อมูลค่าโครงการ ทั้งนี้พบว่าหากมีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารของโครงการระดับราคา Economy Class ส่งผลให้ต้นทุนพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.13 (ตารางที่ 5.35)

ตารางที่ 5.35 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าของโครงการระดับ Economy Class

Main Class	ขนาดโครงการ	ขนาดพื้นที่สีเขียว			หมายเหตุ	
		ชั้นล่าง	บนอาคาร	รวมทั้งหมด	ขนาด	บนอาคาร
ค่าเฉลี่ย (ล้านบาท)	L	6.38	3.4	9.78	L	3.57
	M	2.58	0.98	3.55	M	1.28
	S	1.14	0.4	1.54	S	0.52

Main Class	ขนาด โครงการ	ขนาดพื้นที่สีเขียว			หมายเหตุ	
		ชั้นล่าง	บนอาคาร	รวม ทั้งหมด	ขนาด	บนอาคาร
ร้อยละต่อ มูลค่าโครงการ	L	0.23	0.12	0.35	L	0.13
	M	0.29	0.11	0.40	M	0.14
	S	0.29	0.10	0.39	S	0.13
Average ร้อยละต่อมูลค่าโครงการ		0.27	0.11	0.39	$\bar{x}$	0.13

หมายเหตุ : ตารางหมายเหตุแสดงการคำนวณต้นทุนในกรณีคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร



## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์สำคัญคือ การศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบพื้นที่สีเขียวและต้นทุนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โดยรวบรวมข้อมูลลักษณะการจัดพื้นที่สีเขียวโครงการคอนโดมิเนียมโดยศึกษาจากรายงาน EIA ระหว่างปี 2557 - 2562 จำนวน 175 โครงการ และศึกษาต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวจากการประมาณสัดส่วนโดยใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ซึ่งผลการศึกษาได้แสดงไว้ในบทที่ 4 และบทที่ 5 สำหรับบทนี้ จากการเสนอสรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะจากการวิจัย

#### 6.1. สรุปผลการศึกษา

การนำเสนอผลการศึกษารูปได้ 3 ประเด็น โดยมีดังนี้ (1) ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเปิดดำเนินการ พ.ศ. 2557 - 2562 (2) รูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม (3) การลงทุนในด้านพื้นที่สีเขียว และ 4) ความสัมพันธ์ของรูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมกับการลงทุนในการจัดพื้นที่สีเขียว โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 6.1.1 ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเปิดดำเนินการ พ.ศ.2557 - 2562

1) ระดับราคาคอนโดที่มีการยื่นรายงาน EIA ช่วงปี 2557 - 2562 จากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง 356 โครงการ พบว่า ระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการมากที่สุด คือ Main Class จำนวน 103 โครงการ ขณะที่ระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการเป็นอันดับที่สอง คือ Economy Class จำนวน 72 โครงการ ส่วนระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการรองลงมา High Class จำนวน 68 โครงการ Upper Class จำนวน 47 โครงการ Luxury Class จำนวน 40 โครงการ และ Super Luxury Class จำนวน 26 โครงการ ตามลำดับ

2) จากการศึกษาประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคาและขนาดโครงการพบว่า โครงการระดับราคา Economy Class, Main Class และ High Class นิยมทำโครงการขนาดใหญ่ (L) โดยมีจำนวนห้องเฉลี่ย 637, 579 และ 447 ห้อง ตามลำดับ ขณะที่โครงการระดับราคา Upper Class, Luxury Class และ Super Luxury Class นิยมทำโครงการขนาดกลาง (M) มากที่สุด โดยมีจำนวนห้องเฉลี่ย 421, 323 และ 155 ห้อง ตามลำดับ โดยมีข้อสังเกตว่า โครงการประเภท Economy Class และ Main Class นิยมจัดทำโครงการขนาดใหญ่ แต่ในประเภท Upper Class ถึง Luxury Class

นิยมจัดทำโครงการทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ส่วนในประเภท Super Luxury Class นิยมทำโครงการขนาดกลาง สามารถสรุปได้ว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่มักมีแนวโน้มที่จะเป็นโครงการระดับราคาต่ำกว่า ส่วนโครงการขนาดกลางมีแนวโน้มอยู่ในโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่า

3) จากการศึกษาที่ตั้งโครงการ พบว่า โครงการระดับราคา Economy Class และ Main Class มักจัดทำโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางมากที่สุดและส่วนมากเป็นโครงการขนาดใหญ่ ขณะที่ โครงการระดับราคา Upper Class, High Class, Luxury Class, Super Luxury Class มักจัดทำโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในมากที่สุดและส่วนมากเป็นโครงการขนาดกลาง การที่โครงการระดับราคาที่สูงกว่ามักตั้งในทำเลเขตเมืองชั้นในและมีขนาดโครงการเล็กกว่า ขณะที่โครงการราคาต่ำกว่ามักตั้งอยู่กรุงเทพฯชั้นกลางและมีขนาดโครงการใหญ่กว่า สะท้อนให้เห็นระดับราคาที่ดินเขตเมืองชั้นในซึ่งมีราคาสูงและขนาดแปลงที่ดินซึ่งมีขนาดเล็กกว่าเขตชั้นกลางหรือชั้นนอก

### 6.1.2 รูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

1) การจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม มีคุณลักษณะที่สามารถแบ่งเป็น 5 ประเด็น สรุปได้จากตารางที่ 6.1 ดังนี้

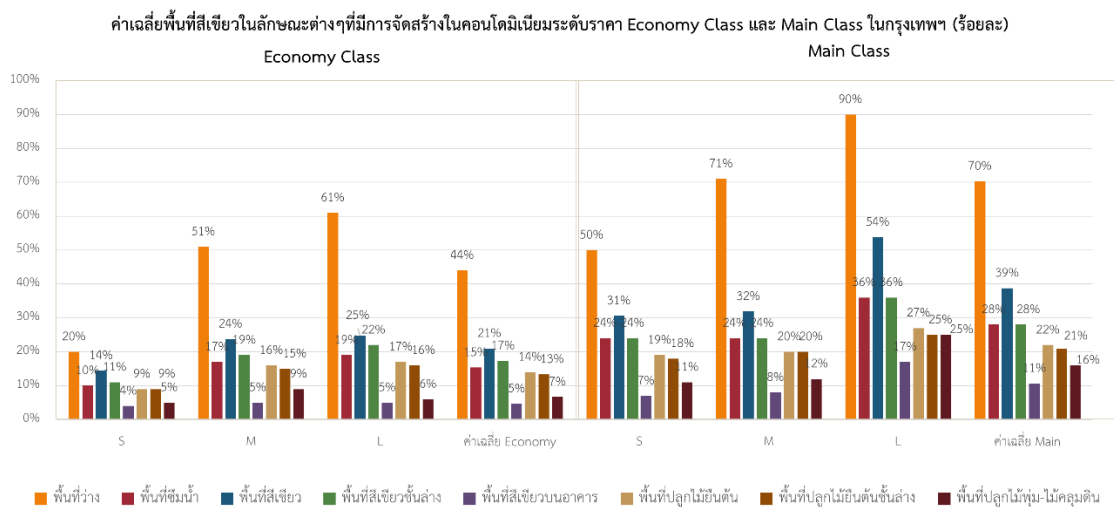
-พื้นที่ว่าง พบว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่ามีการจัดพื้นที่ว่างในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากที่สุด

- ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซิมน้ำ พบว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และโครงการที่มีขนาดใหญ่มีการจัดลักษณะพื้นผิวแบบพื้นที่ซิมน้ำในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากที่สุด

- ขนาดพื้นที่สีเขียว โครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่ามีขนาดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากที่สุด

- ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและพื้นที่สีเขียวบนอาคาร พบว่าโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่าและขนาดใหญ่กว่า มีแนวโน้มจะจัดลักษณะพื้นที่สีเขียวในตำแหน่งพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคารในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากที่สุด

- ลักษณะพืชพรรณ ได้แก่ พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง พื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน โดยพบว่าโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class และขนาดใหญ่กว่ามีการจัดสัดส่วนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นทั้งส่วนชั้นล่างและบนอาคารมากกว่าโครงการราคาต่ำกว่า



ภาพที่ 6.1 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวในลักษณะต่างๆ ที่มีการจัดสร้างในคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ (ร้อยละ)

ตารางที่ 6.1 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวในลักษณะต่างๆ ที่มีการจัดสร้างในคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ

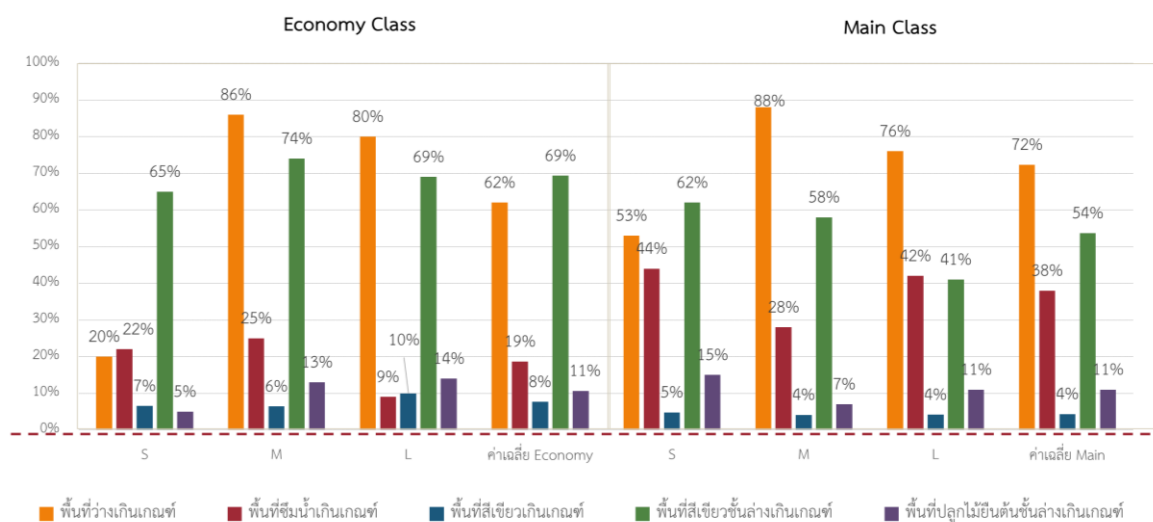
ลักษณะพื้นที่สีเขียว	ค่าเฉลี่ยพื้นที่ (%)		ระดับ ราคาที่จัด มากที่สุด	ขนาดโครงการที่จัด มากที่สุด		ประเภท โครงการที่มี แนวโน้มจัดพื้นที่ มาก
	Economy Class	Main Class		Economy Class	Main Class	
ด้านลักษณะการใช้งาน ประเภทพื้นที่ว่าง	44	70	Main Class	ขนาดใหญ่ (L)	ขนาดใหญ่ (L)	ราคาสูงกว่าและ มีขนาดใหญ่
ด้านลักษณะพื้นผิวประเภท พื้นที่ซิมน้ำ	15	28	Main Class	ขนาดใหญ่ (L)	ขนาดใหญ่ (L)	ราคาสูงกว่าและ มีขนาดใหญ่
ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว	21	39	Main Class	ขนาดใหญ่ (L)	ขนาดใหญ่ (L)	ราคาสูงกว่าและ มีขนาดใหญ่
ด้านตำแหน่งประเภทพื้นที่ สีเขียวชั้นล่าง	17	28	Main Class	ขนาดใหญ่ (L)	ขนาดใหญ่ (L)	ราคาสูงกว่าและ มีขนาดใหญ่
ด้านตำแหน่งประเภทพื้นที่ สีเขียวบนอาคาร	5	11	Main Class	ขนาดกลาง (M) ขนาดใหญ่ (L)	ขนาดใหญ่ (L)	ราคาสูงกว่า มี ขนาดกลางและ ขนาดใหญ่
ด้านลักษณะพืชพรรณ ประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น	14	22	Main Class	ขนาดใหญ่ (L)	ขนาดใหญ่ (L)	ราคาสูงกว่าและ มีขนาดใหญ่

ลักษณะพื้นที่สีเขียว	ค่าเฉลี่ยพื้นที่ (%)		ระดับ ราคาที่จัด มากที่สุด	ขนาดโครงการที่จัดมาก ที่สุด		ประเภท โครงการที่มี แนวโน้มจัดพื้นที่ มาก
	Economy Class	Main Class		Economy Class	Main Class	
ด้านลักษณะพืชพรรณ ประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	13	21	Main Class	ขนาดใหญ่ (L)	ขนาด ใหญ่ (L)	ราคาสูงกว่าและ มีขนาดใหญ่

2) การใช้เกณฑ์ทางกฎหมายในการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม จากการวิเคราะห์การจัดพื้นที่สีเขียวที่ปรากฏในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เทียบกับเกณฑ์ เพื่อแสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการมีการจัดพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์หรือเกินเกณฑ์อย่างไร โดยวิเคราะห์ตามราคาและขนาดโครงการ สรุปจากตารางที่ 6.2 ได้ดังนี้

- เกณฑ์ด้านการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง พบว่าโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่าและโครงการที่มีขนาดกลางมีลักษณะการใช้งานแบบพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด
- เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ พบว่าโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่าและโครงการที่มีขนาดเล็กกว่ามีการจัดลักษณะพื้นผิวแบบพื้นที่ซึมน้ำเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด
- เกณฑ์ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว พบว่าโครงการที่มีราคาต่ำกว่ามีขนาดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด
- เกณฑ์ด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง พบว่าโครงการที่มีราคาต่ำกว่าและโครงการที่มีขนาดเล็กกว่ามีการจัดตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด
- เกณฑ์ด้านลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง พบว่าโครงการราคาต่ำกว่าที่มีขนาดใหญ่ และโครงการราคาสูงกว่าที่มีขนาดเล็ก มีการจัดลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวที่เกินกว่าเกณฑ์ ในลักษณะต่างๆที่มีการจัดสร้างในคอนโดมิเนียมระดับราคา Economy Class และ Main Class ในกรุงเทพฯ (ร้อยละ)



ภาพที่ 6.2 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวที่เกินกว่าเกณฑ์ ในลักษณะต่างๆที่มีการจัดสร้างในคอนโดมิเนียมระดับราคา

Economy Class และ Main Class ในกรุงเทพฯ (ร้อยละ)

ตารางที่ 6.2 ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียวที่เกินกว่าเกณฑ์ ในลักษณะต่างๆที่มีการจัดสร้างในคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพฯ

เกณฑ์กำหนดลักษณะพื้นที่สีเขียว	ค่าเฉลี่ยพื้นที่เกินเกณฑ์ (%)		ระดับราคาที่จัดเกินเกณฑ์มากที่สุด	ขนาดโครงการที่จัดเกินเกณฑ์มากที่สุด		ประเภทโครงการที่มีแนวโน้มจัดพื้นที่เกินเกณฑ์มาก
	Economy Class	Main Class		Economy Class	Main Class	
เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง	62	72	Main Class	ขนาดกลาง (M)	ขนาดกลาง (M)	ราคาสูงกว่าและมีขนาดกลาง
เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ	19	38	Main Class	ขนาดกลาง (M)	ขนาดเล็ก (S)	ราคาสูงกว่าและมีขนาดเล็กกว่า
เกณฑ์ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว	8	4	Economy Class	ขนาดใหญ่ (L)	ขนาดเล็ก (S)	ราคาต่ำกว่า
เกณฑ์ด้านตำแหน่งประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	69	54	Economy Class	ขนาดกลาง (M)	ขนาดเล็ก (S)	ราคาต่ำกว่าและมีขนาดเล็กกว่า
เกณฑ์ด้านลักษณะพืชพรรณประเภทพื้นที่ปลูกไม้อินต้นชั้นล่าง	11	11	เท่ากัน	ขนาดใหญ่ (L)	ขนาดเล็ก (S)	ราคาต่ำกว่าที่มีขนาดใหญ่ และราคาสูงกว่าที่มีขนาดเล็ก



### 3) เปรียบเทียบด้านระดับราคาและขนาดโครงการกับการจัดพื้นที่สีเขียว สรุปได้ดังนี้

โครงการราคา Economy Class พบว่า มีการจัดพื้นที่สีเขียวในโครงการคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่าโครงการระดับ Main Class อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบต่อเกณฑ์พบว่า โครงการประเภทนี้มีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์มากกว่า โดยเฉพาะพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ทั้งนี้ (1) กลุ่มขนาดใหญ่ และขนาดกลาง มีความคล้ายกันในเรื่องสัดส่วนพื้นที่ว่าง สีเขียวชั้นล่าง และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเมื่อเทียบกับเกณฑ์ โดยมีการจัดพื้นที่ดังกล่าวในสัดส่วนที่มากกว่ากลุ่มโครงการขนาดเล็ก (2) กลุ่มขนาดเล็ก พื้นที่ว่าง และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง เมื่อวิเคราะห์ต่อพื้นที่โครงการและเกณฑ์ทางกฎหมายมีผลสอดคล้องกัน โดยมีสัดส่วนน้อยกว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่า

โครงการราคา Main Class มีการจัดสัดส่วนพื้นที่ว่าง พื้นที่ซิมน้ำสอดคล้องกับเกณฑ์ และมีการจัดในสัดส่วนที่มากกว่าโครงการระดับ Economy Class ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับขนาดโครงการ พบว่า (1) กลุ่มขนาดใหญ่ มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่ากลุ่มที่มีขนาดโครงการเล็กกว่า (2) กลุ่มขนาดกลาง มีสัดส่วนพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์เมื่อเทียบมากกว่ากลุ่มที่มีโครงการขนาดใหญ่ และขนาดเล็ก (3) กลุ่มขนาดเล็ก มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์มากกว่ากลุ่มที่มีขนาดโครงการใหญ่กว่าในกลุ่มระดับ Main Class

#### 6.1.3 การลงทุนในด้านพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

การลงทุนในพื้นที่สีเขียวในโครงการคอนโดมิเนียมเป็นผลจากแนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียว รวมถึงเกณฑ์ตามกฎหมาย ผลจากการสัมภาษณ์บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เรื่องการลงทุนในพื้นที่สีเขียวและการประมาณการการลงทุนในพื้นที่สีเขียวโครงการคอนโดมิเนียม สรุปได้ดังนี้

##### 1) แนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียว ประกอบด้วย 4 แนวคิดหลักดังนี้

- การจัดพื้นที่สีเขียวให้สอดคล้องกับแนวคิดโครงการ โดยคำนึงถึงเอกลักษณ์ของโครงการ ผ่านการออกแบบและการเลือกชนิดพืชพรรณในการจัดพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้วิเคราะห์ตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และเปรียบเทียบกับการแข่งขันในตลาด
- การจัดพื้นที่สีเขียวเพื่อประโยชน์ใช้สอย โดยเพิ่มด้านการเข้าถึงและการใช้งานพื้นที่สีเขียว รวมทั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวก

- การให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมมูลค่าโครงการ โดยใช้พื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างจุดเด่นและจุดขายให้โครงการ ดังเช่น การเพิ่มไม้ยืนต้นในพื้นที่สีเขียวให้มากขึ้น หรือการเพิ่มพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากขึ้น

- แนวคิดอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ได้มีการนำแนวคิดอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมมาปรับใช้กับการจัดพื้นที่สีเขียวในโครงการ

**2) การกำหนดต้นทุนในพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม** จากการสัมภาษณ์ พบว่าประกอบด้วย 3 แนวคิดดังนี้

- การกำหนดต้นทุนพื้นที่สีเขียวตามระดับราคาขายโครงการ พบว่า โครงการที่มีระดับราคาต่ำมักใช้ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการเฉลี่ย 1,500 บาทต่อตารางเมตร หากโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class มักใช้ต้นทุนเฉลี่ย 2,500 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งต่างกันอยู่ 1,000 บาทต่อตารางเมตร

- การกำหนดต้นทุนพื้นที่สีเขียวตามตำแหน่งของพื้นที่สีเขียว จากการสัมภาษณ์พบว่า พื้นที่สีเขียวบนอาคารมีต้นทุนการก่อสร้างมากกว่าพื้นที่สีเขียวบนดินคิดเป็นร้อยละ 20

- การกำหนดต้นทุนพื้นที่สีเขียวตามขนาดโครงการ โดยโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่าจัดให้มีพื้นที่สีเขียวมากกว่าโครงการขนาดเล็กกว่าซึ่งส่งผลให้ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการที่มีขนาดเล็กกว่ามีต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่ำกว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่

**3) การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม** จากการคำนวณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม โดยใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และข้อมูลพื้นที่สีเขียวจากรายงาน EIA

(1) ประมาณต้นทุนโครงการระดับราคา Economy Class สรุปจากตารางที่ 6.3 ได้ดังนี้

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวอยู่เฉลี่ยระหว่าง 0.96 – 7.49 ล้านบาท ทั้งนี้โครงการขนาดใหญ่จะมีการใช้ต้นทุนพื้นที่สีเขียวมากกว่า ดังเช่น โครงการขนาดใหญ่ใช้ต้นทุน 7.49 ล้านบาท โครงการขนาดกลางใช้ต้นทุน 2.46 ล้านบาท และโครงการขนาดเล็กใช้ต้นทุน 0.96 ล้านบาท

- เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนของพื้นที่สีเขียวตามตำแหน่ง พบว่าโครงการส่วนใหญ่จัดทำพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง ทำให้ต้นทุนส่วนนี้คิดเป็นเฉลี่ยร้อยละ 78 ของต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมด ทั้งนี้ พบว่าโครงการขนาดใหญ่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากที่สุดที่ร้อยละ 82 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด

- เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าของโครงการ พบว่าต้นทุนพื้นที่สีเขียวคิดเป็นร้อยละ 0.39 ของมูลค่าโครงการ โดยโครงการขนาดใหญ่มีสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 0.48 ของมูลค่าโครงการ

ตารางที่ 6.3 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม ระดับราคา Economy Class

Economy Class	ขนาดโครงการ	ขนาดพื้นที่สีเขียว			ข้อสังเกต	หมายเหตุ	
		ชั้นล่าง	บนอาคาร	รวมทั้งหมด		ขนาด	บนอาคาร
พื้นที่ (ตร.ม)	L	4,087	756	4843	-โครงการขนาดใหญ่กว่ามีการจัดพื้นที่สีเขียวมากกว่า	L	1465
	M	1,254	287	1,541		M	442
	S	473	138	611		S	198
ร้อยละต่อพื้นที่สีเขียวทั้งหมด	L	84.39	15.61	100	-โครงการขนาดใหญ่กว่า จัดพื้นที่สีเขียวบนดินมากกว่า	L	30.25
	M	81.38	18.62	100		M	28.68
	S	77.41	22.59	100	-โครงการขนาดเล็ก จัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่า	S	32.4
	Average	81.06	18.94	100		x	30.44
ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)	L	6.13	1.36	7.49	- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 78	L	2.64
	M	1.88	0.52	2.4		M	0.8
	S	0.71	0.25	0.96		S	0.36
สัดส่วนต้นทุนของพื้นที่สีเขียว	L	81.84	18.16	100	- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการขนาดใหญ่มีสัดส่วนมากกว่าโครงการที่มีขนาดเล็ก คิดเป็นร้อยละ 8	L	35.25
	M	78.33	21.67	100		M	33.33
	S	73.95	26.05	100		S	37.5
	Average	78.04	21.96	100		x	35.36
สัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าของโครงการ	L	0.40	0.08	0.48	-โครงการขนาดใหญ่กว่ามีต้นทุนพื้นที่สีเขียวเป็นสัดส่วนมากกว่าโครงการขนาดเล็ก	L	0.17
	M	0.29	0.08	0.37		M	0.12
	S	0.24	0.08	0.32		S	0.12
	Average	0.31	0.08	0.39		x	0.13

หมายเหตุ : ตารางหมายเหตุแสดงการคำนวณต้นทุนในกรณีคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

(2) ประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวโครงการในระดับ Main Class สรุปจากตารางที่ 6.4 ได้ดังนี้

- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวอยู่ระหว่าง 1.54 – 9.78 ล้านบาท ทั้งนี้โครงการขนาดใหญ่จะมีการใช้ต้นทุนพื้นที่สีเขียวมากกว่า ดังเช่น โครงการขนาดใหญ่ใช้ต้นทุน 9.78 ล้านบาท โครงการขนาดกลางใช้ต้นทุน 3.55 ล้านบาท และโครงการขนาดเล็กใช้ต้นทุน 1.54 ล้านบาท

- เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนของพื้นที่สีเขียวตามตำแหน่ง พบว่าโครงการส่วนใหญ่จัดทำพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง คิดเป็นต้นทุนที่ใช้เฉลี่ยร้อยละ 70 ของต้นทุนพื้นที่สีเขียวทั้งหมด ทั้งนี้พบว่าโครงการขนาดเล็กมีการจัดทำพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากที่สุดที่ร้อยละ 74 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด
- เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าของโครงการ พบว่าต้นทุนพื้นที่สีเขียวคิดเป็นร้อยละ 0.38 ของมูลค่าโครงการ โดยโครงการขนาดกลางมีสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 0.40 ของมูลค่าโครงการ

ตารางที่ 6.4 การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม ระดับราคา Main Class

Main Class	ขนาดโครงการ	ขนาดพื้นที่สีเขียว			ข้อสังเกต	ขนาด	หมายเหตุ
		ชั้นล่าง	บนอาคาร	รวมทั้งหมด			
พื้นที่ (ตร.ม)	L	2,552	1,134	3,686	โครงการขนาดใหญ่กว่ามีการจัดพื้นที่สีเขียวมากกว่า	L	1,189
	M	1,027	328	1,355		M	428
	S	454	134	588		S	174
ร้อยละต่อพื้นที่สีเขียวทั้งหมด	L	69.23	30.76	100	โครงการขนาดกลาง,เล็ก จัดพื้นที่สีเขียวบนดินมากกว่า	L	32.25
	M	75.79	24.2	100		M	31.59
	S	74.02	25.97	100	โครงการขนาดใหญ่ จัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่า	S	33.76
	Average	74.08	25.92	100		x	31.14
ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)	L	6.38	3.4	9.78	- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 70	L	3.57
	M	2.58	0.98	3.55		M	1.28
	S	1.14	0.4	1.54		S	0.52
สัดส่วนต้นทุนของพื้นที่สีเขียว	L	65.23	34.76	100	- ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการขนาดเล็กมีสัดส่วนมากกว่าโครงการขนาดใหญ่ เป็นร้อยละ 9	L	36.5
	M	72.67	27.6	100		M	36.05
	S	74.02	25.97	100		S	33.76
	Average	70.64	29.44	100		x	35.44
สัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าของโครงการ	L	0.23	0.12	0.35	-โครงการขนาดใหญ่กว่ามีต้นทุนพื้นที่สีเขียวเป็นสัดส่วนมากกว่าโครงการขนาดเล็ก	L	0.13
	M	0.29	0.11	0.40		M	0.14
	S	0.29	0.10	0.39		S	0.13
	Average	0.27	0.11	0.38		x	0.13

หมายเหตุ : ตารางหมายเหตุแสดงการคำนวณต้นทุนในกรณีคิดเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

#### 6.1.4 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว

ประกอบด้วยการแบ่งตามระดับราคา Economy Class และ Main Class ในโครงการขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และ ขนาดเล็ก ดังนี้

##### 1) โครงการระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดใหญ่

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาต่ำกว่า 70,000 บาทต่อตารางเมตร และมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างอาคารเกินกว่า 30,000 ตารางเมตร มีการจัดพื้นที่สีเขียวร้อยละ 25 ต่อพื้นที่โครงการ โดยมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 22 : 3 และเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่า มีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 10 ทั้งนี้มีค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว 7.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.48 ต่อมูลค่าโครงการ โดยแบ่งเป็นสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 0.40 : 0.08 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 6.5)

ตารางที่ 6.5 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว

รายละเอียด	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	พื้นที่สีเขียวทั้งหมด
พื้นที่สีเขียว (ร้อยละต่อพื้นที่โครงการ)	22%	3%	25%
พื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์	98%	-	10%
ค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)	6.13	1.36	7.49
สัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ (%)	0.4	0.08	0.48

##### 2) โครงการระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดกลาง

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาต่ำกว่า 70,000 บาทต่อตารางเมตร และมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างอาคารตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร มีการจัดพื้นที่สีเขียวร้อยละ 24 ต่อพื้นที่โครงการ โดยมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 19 : 6 และเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่า มีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 6 ทั้งนี้มีค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว 2.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.37 ต่อมูลค่าโครงการ โดยแบ่งเป็นสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 0.29 : 0.08 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 6.6)

ตารางที่ 6.6 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว

รายละเอียด	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	พื้นที่สีเขียว บนอาคาร	พื้นที่สีเขียว ทั้งหมด
พื้นที่สีเขียว (ร้อยละต่อพื้นที่โครงการ)	19%	6%	24%
พื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์	74%	-	6%
ค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)	1.88	0.52	2.4
สัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ (%)	0.29	0.08	0.37

### 3) โครงการระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดเล็ก

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาต่ำกว่า 70,000 บาทต่อตารางเมตร และมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร มีการจัดพื้นที่สีเขียวร้อยละ 14 ต่อพื้นที่โครงการ โดยมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 11 : 3 และเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่า มีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 7 ทั้งนี้มีค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว 0.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.32 ต่อมูลค่าโครงการ โดยแบ่งเป็นสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 0.24 : 0.08 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 6.7)

ตารางที่ 6.7 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว

รายละเอียด	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	พื้นที่สีเขียว บนอาคาร	พื้นที่สีเขียว ทั้งหมด
พื้นที่สีเขียว (ร้อยละต่อพื้นที่โครงการ)	11%	3%	14%
พื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์	65%	-	7%
ค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)	0.71	0.25	0.96
สัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ (%)	0.24	0.08	0.32

### 4) โครงการระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดใหญ่

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับมีราคาอยู่ระหว่าง 70,000 ถึง 100,000 บาท ต่อตารางเมตร และมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างอาคารเกินกว่า 30,000 ตารางเมตร มีการจัดพื้นที่สีเขียวร้อยละ 54 ต่อพื้นที่โครงการ โดยมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 36 : 18 และเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่า มีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 4 ทั้งนี้มีค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว 9.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.35 ต่อมูลค่าโครงการ โดยแบ่งเป็นสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 0.23 : 0.12 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 6.8)

ตารางที่ 6.8 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว

รายละเอียด	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	พื้นที่สีเขียว บนอาคาร	พื้นที่สีเขียว ทั้งหมด
พื้นที่สีเขียว (ร้อยละต่อพื้นที่โครงการ)	36%	18%	54%
พื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์	41%	-	4%
ค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)	6.38	3.4	9.78
สัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ (%)	0.23	0.12	0.35

### 5) โครงการระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดกลาง

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับมีราคาอยู่ระหว่าง 70,000 ถึง 100,000 บาท ต่อตารางเมตร และมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างอาคารตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร มีการจัดพื้นที่สีเขียวร้อยละ 32 ต่อพื้นที่โครงการ โดยมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 24 : 8 และเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่า มีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 4 ทั้งนี้ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว 3.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.40 ต่อมูลค่าโครงการ โดยแบ่งเป็นสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 0.29 : 0.11 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 6.9)

ตารางที่ 6.9 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว

รายละเอียด	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	พื้นที่สีเขียว บนอาคาร	พื้นที่สีเขียว ทั้งหมด
พื้นที่สีเขียว (ร้อยละต่อพื้นที่โครงการ)	24%	8%	32%
พื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์	58%	-	4%
ค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)	2.58	0.98	3.55
สัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ (%)	0.29	0.11	0.40

### 6) โครงการระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดเล็ก

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับมีราคาอยู่ระหว่าง 70,000 ถึง 100,000 บาท ต่อตารางเมตร และมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร มีการจัดพื้นที่สีเขียวร้อยละ 31 ต่อพื้นที่โครงการ โดยมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 24 : 7 และเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายพบว่า มีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินกว่าเกณฑ์ที่ร้อยละ 5 ทั้งนี้ มีค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว 1.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.39 ต่อมูลค่าโครงการ โดยแบ่งเป็นสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ 0.29 : 0.10 ต่อมูลค่าโครงการ (ตารางที่ 6.10)

ตารางที่ 6.10 การจัดพื้นที่สีเขียวและการกำหนดต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว

รายละเอียด	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	พื้นที่สีเขียวทั้งหมด
พื้นที่สีเขียว (ร้อยละต่อพื้นที่โครงการ)	24%	7%	31%
พื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์	62%	-	5%
ค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)	1.14	0.4	1.54
สัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ (%)	0.29	0.10	0.39

### 6.1.5 ความสัมพันธ์ของรูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมกับการลงทุนในการจัดพื้นที่สีเขียว

1) จากค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ พบว่าโครงการระดับ Economy Class มีค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการมากกว่า โครงการระดับ Main Class ในทุกขนาดโครงการ ซึ่งส่งผลต่อ ค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียว ทั้งโครงการและพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการระดับ Economy Class มีจำนวนมากกว่า โครงการระดับ Main Class ในทุกขนาดโครงการ ในทางกลับกันพบว่า โครงการระดับ Main Class มีแนวโน้มการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่า โครงการระดับ Economy Class โดยเฉพาะในโครงการที่มีขนาดใหญ่ (ตารางที่ 6.11)

ตารางที่ 6.11 ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่สีเขียว

รายละเอียดโครงการ	Economy Class			Main Class		
	L	M	S	L	M	S
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	18,955	6,751	4,234	7,028	4,250	1,920
<b>ค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่ (ตร.ม)</b>						
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	4,087	1,254	473	2,552	1,027	454
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	756	287	138	1,134	328	134
พื้นที่สีเขียวทั้งหมดโครงการ	4,843	1,541	611	3,686	1,355	588

2) จากตารางที่ 6.5 พบว่า ค่าเฉลี่ยการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการระดับ Economy Class มากกว่า โครงการระดับ Main Class แต่เมื่อคิดเป็นต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวพบว่า แม้โครงการระดับ Main Class จะมีพื้นที่สีเขียวน้อยกว่า แต่มีต้นทุนในการจัดสูงกว่า ทำให้ค่าเฉลี่ยของต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว ในทุกประเภทพื้นที่และทุกขนาดโครงการมีสูงกว่าในโครงการระดับ Economy Class

เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยพื้นที่สีเขียว พบว่า โครงการระดับ Economy Class เน้นจัดทำพื้นที่สีเขียวชั้นล่างโดยเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่ ในขณะที่โครงการระดับ Main Class เน้นจัดทำพื้นที่สีเขียวบน



อาคาร เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าโครงการพบว่า ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของ โครงการระดับ Economy Class ที่มีประเภทโครงการขนาดใหญ่ มีสัดส่วนมากที่สุด แต่เมื่อพิจารณาต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคาร พบว่าโครงการระดับราคา Main Class มีสัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ มากกว่าในระดับราคา Economy Class (ตารางที่ 6.12)

ตารางที่ 6.12 สัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ

รายละเอียดโครงการ	Economy Class			Main Class		
	L	M	S	L	M	S
ค่าเฉลี่ยมูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	1,530.56	641.16	296.79	2,757.45	884.34	391.84
ค่าเฉลี่ยพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	18,955	6,751	4,234	7,028	4,250	1,920
<b>ค่าเฉลี่ยต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียว (ล้านบาท)</b>						
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	6.13	1.88	0.71	6.38	2.58	1.14
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	1.36	0.52	0.25	3.4	0.98	0.4
พื้นที่สีเขียวโครงการ	7.49	2.4	0.96	9.78	3.55	1.54
<b>สัดส่วนต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการ (%)</b>						
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	0.4	0.29	0.24	0.23	0.29	0.29
พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	0.08	0.08	0.08	0.12	0.11	0.1
พื้นที่สีเขียวโครงการ	0.48	0.37	0.32	0.35	0.4	0.39

## 6.2 อภิปรายผล

จากผลการศึกษาและการวิเคราะห์เห็นถึงความสัมพันธ์ของลักษณะคอนโดมิเนียมต่อรูปแบบพื้นที่สีเขียวและต้นทุนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งผลการศึกษาประกอบด้วย 1) ลักษณะคอนโดมิเนียม 2) รูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม และ 3) การลงทุนในด้านพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) คอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงาน EIA พบอยู่ในระดับราคาคอนโด Main Class มากที่สุด เป็นจำนวน 103 โครงการ อันดับที่สอง คือ Economy Class จำนวน 72 โครงการ ส่วนระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการรองลงมา High Class Upper Class, Luxury Class, Super Luxury Class ตามลำดับ ทั้งนี้เมื่อพิจารณาประเภทขนาดโครงการพบว่า โครงการที่ขนาดใหญ่กว่า มีแนวโน้มจะอยู่ในประเภทโครงการระดับราคาที่ต่ำกว่า ส่วนโครงการขนาดกลางและขนาดเล็กมีแนวโน้มอยู่ในโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่า จากข้อมูลข้างต้นเมื่อพิจารณารวมกับตั้งโครงการพบว่า โครงการระดับ

ราคา Economy Class และ Main Class จัดทำโครงการในพื้นที่กรุงเทพชั้นกลางมากที่สุด โดยส่วนมากเป็นโครงการขนาดใหญ่ และจัดทำโครงการ ในพื้นที่กรุงเทพชั้นนอกน้อยที่สุด โดยที่น้อยสุดเป็นโครงการขนาดเล็ก ขณะที่ โครงการระดับราคาสูงกว่านั้น จัดทำโครงการในพื้นที่กรุงเทพชั้นในมากที่สุดโดยส่วนมากเป็นโครงการขนาดกลาง และไม่มีการจัดทำโครงการบริเวณกรุงเทพชั้นนอกเลย

2) จากการศึกษาลักษณะพื้นที่สีเขียวอันประกอบด้วย ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ ขนาดพื้นที่สีเขียว ตำแหน่งประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและชั้นบน ลักษณะพืชพรรณทั้งพื้นที่ปลูกไม้ยืนและพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม พบว่าโครงการราคาสูงกว่ามีการจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวในสัดส่วนมากกว่าเมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่โครงการ สะท้อนให้เห็นว่าปัจจัยด้านระดับราคามีส่วนสำคัญต่อลักษณะพื้นที่สีเขียวในทุกหัวข้อที่ผู้วิจัยได้ศึกษา โดยผู้วิจัยพบว่าอาจเป็นเพราะขนาดพื้นที่ในโครงการราคาต่ำกว่ามีมากกว่าโครงการที่ราคาสูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการในทุกลักษณะพื้นที่สีเขียวที่กล่าวมาข้างต้นย่อมมีน้อยกว่าในโครงการที่อยู่ในกลุ่มระดับราคา Main Class ทั้งนี้เมื่อพิจารณาต่อเกณฑ์การจัดพื้นที่สีเขียวพบว่า ทุกโครงการมีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ โดยประเภทที่จัดเกินเกณฑ์มากที่สุดคือพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 67 รองลงมาเป็นพื้นที่สีเขียวบนดิน พื้นที่ซึมน้ำ และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง คิดเป็นร้อยละ 62, 29 และ 11 ตามลำดับ ส่วนประเภทที่มีการจัดเกินเกณฑ์น้อยที่สุดคือพื้นที่สีเขียวทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 6 ทั้งนี้ระดับราคา Economy Class จัดทำประเภท พื้นที่สีเขียวชั้นล่างและพื้นที่สีเขียวรวม คิดเป็นสัดส่วนเกินเกณฑ์ร้อยละ 69 และ 8 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่า Main Class ขณะที่กลุ่มระดับ Main Class มีการจัดทำพื้นที่ว่างและพื้นที่ซึมน้ำในสัดส่วนเกินเกณฑ์ร้อยละ 72 และ 38 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่ากลุ่มระดับราคา Economy Class

3) แนวคิดในการลงทุนด้านพื้นที่สีเขียว แนวคิดในการจัดพื้นที่สีเขียว ประกอบด้วย 4 แนวคิด ดังนี้ (1) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวเพื่อสะท้อนแนวคิดโครงการ โดยคำนึงถึงเอกลักษณ์ของโครงการผ่านการออกแบบและการเลือกชนิดพืชพรรณในการจัดพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้วิเคราะห์ตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และเปรียบเทียบกับการแข่งขันในตลาด (2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวเพื่อประโยชน์ใช้สอย โดยเพิ่มการเข้าถึงและการใช้งานพื้นที่สีเขียว รวมทั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวก (3) แนวคิดการให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมมูลค่าโครงการ โดยใช้พื้นที่สีเขียวเพื่อจุดขายให้โครงการ เช่นการเพิ่มไม้ยืนต้นในพื้นที่สีเขียวให้มากขึ้น หรือการเพิ่มพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากขึ้น (4) แนวคิดอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยมีการนำแนวคิดอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมมาปรับใช้กับการจัดพื้นที่สีเขียวในโครงการ ซึ่งแนวคิดข้อ (1) และ ข้อ (3) สัมพันธ์กับแนวคิดการกำหนดต้นทุนในพื้นที่สี

เขียวคอนโดมิเนียม สามารถจำแนกตามระดับราคาโครงการ โดยโครงการที่มีราคาต่ำกว่ามีต้นทุนเฉลี่ยต่ำกว่า โครงการที่มีระดับราคาสูงกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ขึ้นกับขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการนั้น ส่วนด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียวพบว่ามีผลต่อต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวโดยประเภทบนอาคารมีต้นทุนมากกว่าประเภทบนดินคิดเป็นร้อยละ 20

4) การประมาณต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมในระดับราคา Economy Class พบว่า มีต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวอยู่ระหว่าง 0.96 – 7.49 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าในระดับ Main Class ที่มีต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวอยู่ระหว่าง 1.54 – 9.78 ล้านบาท โดยโครงการขนาดใหญ่กว่าจะมีการใช้ต้นทุนพื้นที่สีเขียวมากกว่า ทั้งนี้เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนของพื้นที่สีเขียวตามตำแหน่ง พบว่าทุกโครงการมีต้นทุนพื้นที่สีเขียวส่วนใหญ่อยู่ที่พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง โดยระดับราคา Economy Class มีสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อบนอาคารเป็น 78 : 22 โดยพบว่าโครงการขนาดใหญ่มีสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากที่สุด เมื่อคิดต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารเป็น 82 : 18 ขณะที่ระดับราคา Main Class มีสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างน้อยกว่าระดับ Economy Class คิดเป็นสัดส่วนต่อต้นทุนพื้นที่สีเขียวบนอาคารคิดเป็น 71 : 29 และพบว่าโครงการขนาดใหญ่มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากที่สุด โดยมีสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อบนอาคารคิดเป็น 65 : 35 ทั้งนี้เมื่อเทียบสัดส่วนต้นทุนต่อมูลค่าโครงการพบว่า โครงการระดับ Economy Class มีค่าเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 0.39 ซึ่งมากกว่า โครงการระดับ Main Class มีค่าเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 0.38 ทั้งนี้หากวิเคราะห์จากขนาดโครงการ พบว่าในกลุ่ม Economy Class ในกลุ่มโครงการขนาดใหญ่มีสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 0.48 ของมูลค่าโครงการ ขณะที่โครงการระดับราคา Main Class ในกลุ่มโครงการขนาดกลาง มีสัดส่วนต้นทุนพื้นที่สีเขียวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 0.40 ของมูลค่าโครงการ

### 6.3 ข้อค้นพบที่สำคัญ

1) โครงการคอนโดมิเนียมที่มีการยื่น EIA ระหว่างปี 2557-2562 มีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ที่กำหนดโดยเฉพาะประเภท “พื้นที่ว่าง” มีการจัดเกินเกณฑ์กำหนดมากถึงร้อยละ 67 รองลงมาคือ “พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง” คิดเป็นร้อยละ 62 ส่วนประเภทที่มีการจัดเกินเกณฑ์น้อยที่สุดคือ “พื้นที่สีเขียวทั้งหมด” ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6 ทั้งนี้ โครงการระดับราคา Economy Class จัดทำ พื้นที่สีเขียวชั้นล่างและพื้นที่สีเขียวรวม คิดเป็นสัดส่วนเกินเกณฑ์ร้อยละ 69 และ 8 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่าโครงการ Main Class ขณะที่กลุ่มระดับ Main Class มีการจัดทำพื้นที่ว่างและพื้นที่ซึมน้ำในสัดส่วนเกินเกณฑ์ร้อยละ 72 และ 38 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่ากลุ่มระดับราคา Economy Class

2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวประกอบด้วย 4 แนวคิด ได้แก่ (1) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว โดยคำนึงถึงเอกลักษณ์ของโครงการ ซึ่งวิเคราะห์ตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและเปรียบเทียบกับการแข่งขันในตลาด (2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวเพื่อประโยชน์ใช้สอย (3) แนวคิดการให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมมูลค่าโครงการ โดยใช้พื้นที่สีเขียวเพื่อจุดขายให้โครงการ เช่นการเพิ่มไม้ยืนต้นในพื้นที่สีเขียวให้มากขึ้น และ (4) แนวคิดอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ซึ่งแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว ข้อ (1) และ ข้อ (3) ข้างต้นสะท้อนถึงแนวคิดการกำหนดต้นทุนพื้นที่สีเขียวตามระดับราคา พบว่าต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการที่มีราคาต่ำกว่ามีต้นทุนการจัดทำต่ำกว่าโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่าประมาณ 1,000 บาทต่อตารางเมตร

3) จากการประมาณการ พบว่า ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Economy Class และ Main Class อยู่ระหว่าง 0.96 - 9.78 ล้านบาท โดยโครงการ Economy Class มีต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่ำกว่าโครงการ Main Class ประมาณ 0.58 - 2.29 ล้านบาท (โครงการ Economy Class มีต้นทุนอยู่ระหว่าง 0.96 - 7.49 ล้านบาท ขณะที่โครงการ Main Class ที่มีต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวอยู่ระหว่าง 1.54 - 9.78 ล้านบาท) โดยมีต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อบนอาคารมีสัดส่วนโดยเฉลี่ยร้อยละ 74 : 26 ทั้งนี้ เมื่อเทียบต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวต่อมูลค่าโครงการพบว่า ทั้งโครงการ Economy Class และโครงการ Main Class มีสัดส่วนดังกล่าวไม่ถึงร้อยละ 0.5 ของมูลค่าโครงการ

4) โครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตร รวมทั้งหมด 175 โครงการ มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างซึ่งสามารถเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กรุงเทพมหานครได้ถึง 351,515 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน 110,662 ตารางเมตร เขตกรุงเทพฯชั้นกลาง 173,534 ตารางเมตรและเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นนอก 67,320 ตารางเมตร

## 6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

ข้อเสนอแนะของการศึกษาคั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ มีรายละเอียดดังนี้

### 6.4.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. การลงทุนเทียบมูลค่าโครงการของกลุ่มระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็กคิดเป็นร้อยละ 0.48, 0.37 และ 0.32 ตามลำดับ การลงทุนเทียบมูลค่าโครงการของกลุ่มระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็กคิด

เป็นร้อยละ 0.35, 0.40 และ 0.39 ตามลำดับ คิดเป็นเงินเมื่อเทียบเคียงขนาดโครงการ ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก ประมาณ 8.6, 3.0 และ 1.3 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้หากผู้ประกอบการอยากสร้างจุดเด่นของคอนโดมิเนียม ควรพิจารณาเพิ่มพื้นที่สีเขียว เพื่อสร้างพื้นที่สีเขียวให้คนอยู่ มีบรรยากาศการอยู่ที่ดีและส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต โดยทั้งนี้งานวิจัยของ สุพิชฌาย์ ศิลัยรัตน์ (2554) พบว่า การจัดพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดใหญ่เป็นตัวแปรสำคัญที่ช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมในเขตเมืองของกลุ่มระดับราคาประหยัด ในเรื่องของการลดความแออัดได้มากกว่าพื้นที่สีเขียวขนาดเล็กถึงร้อยละ 87 และช่วยเพิ่มกิจกรรมให้มีความหลากหลายได้มากกว่าในพื้นที่สีเขียวขนาดเล็กถึงร้อยละ 73 (สุพิชฌาย์ ศิลัยรัตน์, 2554)

2. การจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมของกลุ่มระดับราคา Economy Class ในโครงการขนาดใหญ่ มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อบนอาคารที่ 81:19 ขณะที่ในโครงการขนาดกลางและขนาดเล็กมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อบนอาคารที่ 80:20 และ 72:28 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าในคอนโดมิเนียมระดับ Economy Class มีการจัดสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากกว่าพื้นที่สีเขียวบนอาคาร โดยเฉพาะในโครงการที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมีข้อดีคือมีวิธีการก่อสร้างและการดูแลที่ง่ายกว่า ทำให้มีต้นทุนต่ำกว่าการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร อีกทั้งยังสะดวกในการปลูกไม้ยืนต้นใหญ่ มากกว่า แต่มีข้อเสียคืออาจทำให้เสียพื้นที่ขายไป ซึ่งผู้ประกอบการควรคำนึงถึงขนาดพื้นที่ดินและความหนาแน่นของยูนิตโครงการ หากโครงการเป็นโครงการที่มีที่ดินขนาดใหญ่และความหนาแน่นของยูนิตต่ำ สามารถจัดพื้นที่สีเขียวบนดินได้เพียงพอทำให้ไม่จำเป็นต้องทำบนอาคาร ส่วนในโครงการระดับราคา Main Class ในโครงการขนาดใหญ่ มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อบนอาคารที่ 69:31 ขณะที่ในโครงการขนาดกลางและขนาดเล็กมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต่อบนอาคารที่ 76:24 และ 77:23 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าในคอนโดมิเนียมระดับ Economy Class มีการจัดสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากกว่าพื้นที่สีเขียวบนอาคาร โดยเฉพาะในโครงการที่มีขนาดใหญ่ ของบนอาคารมีข้อดีคือสามารถเพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้เต็มประสิทธิภาพมากขึ้น แต่ข้อเสียคือมีต้นทุนและใช้การดูแลมากกว่า ดังนั้นในโครงการที่มีความหนาแน่นของยูนิตมาก หรือที่ดินไม่เพียงพอในการจัดพื้นที่สีเขียวบนดิน ควรจัดทำพื้นที่สีเขียวบนอาคารแทน ทั้งนี้จากงานวิจัยของ สุพิชฌาย์ ศิลัยรัตน์ (2554) ยังพบว่า ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวดาดฟ้าอาคารส่งผลกระทบต่อส่งเสริมพฤติกรรมสังคมมากกว่าพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างอีกด้วย

3. ในโครงการที่มีประเภทพื้นที่ว่างเกินกว่าเกณฑ์เฉลี่ยมากถึงร้อยละ 67 ทั้งนี้จากงานวิจัยของ คณิศร์ อภิสิทธิ์พิชญ์ (2559) พบว่าในคอนโดราคา Main Class ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ

ในพื้นที่สีเขียวประเภทที่สวยงามและดูแลรักษาง่ายมากที่สุด จึงควรปรับหรือเพิ่มพื้นที่สีเขียวที่สวยงามและดูแลรักษาง่าย โดยเลือกพรรณไม้ชนิดที่ประหยัดค่าดูแลหรือค่าบำรุงรักษาได้ โดยใช้ชนิดที่มีความทนสูง กิ่งเหนียว ใบร่วงน้อย เพื่อลดความเสี่ยงและค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา

#### 6.4.2 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ

การศึกษาครั้งนี้ทำให้ทราบถึงรูปแบบพื้นที่สีเขียวและต้นทุนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ผู้ที่สนใจศึกษาเรื่องเดียวกันนี้อาจศึกษาเพิ่มเติมในแนวทางอื่น ดังนี้

1) การศึกษาครั้งต่อไปอาจดำเนินการโดยใช้การศึกษาจากแหล่งข้อมูลอื่น เพื่อให้เกิดความเข้าใจมากขึ้นเกี่ยวกับการจัดพื้นที่สีเขียว เพื่อให้ได้ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเปรียบเทียบแล้วสามารถเพิ่มความเข้าใจได้มากยิ่งขึ้น

2) การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษารูปแบบพื้นที่สีเขียวและการลงทุนเฉพาะกลุ่มคอนโดมิเนียมที่เปิดดำเนินการ ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2557-2562 ควรมีการขยายผลการศึกษาไปในโครงการในปีก่อนหน้าหรือหลังจากช่วงนี้ เพื่อเปรียบเทียบรูปแบบพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในมิติด้านเวลามากขึ้น รวมทั้งควรมีการขยายผลการศึกษาไปในกลุ่มระดับราคาสูง เพื่อศึกษาเปรียบเทียบรูปแบบพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในคอนโดมิเนียมที่ระดับราคาแตกต่างกันเพิ่มมากขึ้น

3) การศึกษาครั้งนี้ จากการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพด้วยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในเรื่องแนวคิดในการลงทุนเท่านั้น ทำให้มิติของข้อมูลที่ได้มีข้อจำกัด ไม่ครอบคลุมถึงมิติด้านผลตอบแทนหลังการจัดพื้นที่สีเขียว หรือในมุมมองความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นเรื่องที่ควรมีการศึกษาเพิ่มเติม เพื่อที่จะได้เป็นประโยชน์ในการจัดพื้นที่สีเขียวต่อไปในอนาคต

4) ในการสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูล หากสามารถขอสัมภาษณ์ ได้มากกว่า 1 ท่าน เพื่อเก็บข้อมูลในประเด็นเดียวกัน จะช่วยเพิ่มความเข้าใจในประเด็นนั้นๆ ได้ดียิ่งขึ้น รวมทั้งการเตรียมตัวก่อนสัมภาษณ์โดยศึกษาข้อมูลในโครงการที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่ต้องการสัมภาษณ์ จะเป็นประโยชน์ในการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของกระบวนการการเก็บข้อมูล

## บรรณานุกรม

- DD Property. (2562). พฤติกรรมผู้บริโภค “เปลี่ยน” คอนโดฯแต่ละ Segment บ่งบอกความต้องการ  
ซื้ออย่างไร? <https://www.ddproperty.com>
- Home247. (2562). การแบ่ง SEGMENT คอนโดที่น่าสนใจ. <https://www.home247.com/>
- Living Insider. (2562). 8 ระดับ Segment คอนโด ในเมืองไทย.  
[https://www.livinginsider.com/inside\\_topic/](https://www.livinginsider.com/inside_topic/)
- Thinkofliving. (2562). ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ กับการรีวิวจาะลึก.  
<https://thinkofliving.com/>
- เสริชัย โชติพานิช. (2553). การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี. โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย.
- ไอริณ ภาณุวัฒน์วนิช. (2557). คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เกิดจากพื้นที่สีเขียวภายในโครงการหมู่บ้าน  
จัดสรร ระดับราคาปานกลาง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].
- กรุงเทพมหานคร. (2562). จำนวนและสัดส่วนพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพมหานคร.  
[http://www.onep.go.th/env\\_data/2019](http://www.onep.go.th/env_data/2019)
- คณิศร์ อภิสิทธิ์พิชญ์. (2559). ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการออกแบบ ทางกายภาพใน โครงการ  
คอนโดมิเนียม ระดับราคาปานกลาง และระดับราคาสูงกรณี ศึกษาโครงการเดอะแซ ปรเตอร์ วัน  
แคมป์ส ลาดพร้าว 1 และ โครงการเดอะรีเซิร์ฟ เกชมส์ตันด์ 3 จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย].
- นฤมล อารณรัตน์กุล. (2551). ต้นทุนค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น: กรณีศึกษา  
อาคารชุดพักอาศัย 14 อาคารในพื้นที่ส่วนกลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร
- สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2563). ฐานข้อมูลรายงานการวิเคราะห์  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมปี ของโครงการประเภทอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน  
<http://eia.onep.go.th/>
- สุพิชฌาย์ ศิลาวัฒน์. (2554). การออกแบบพื้นที่สีเขียวเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม  
เขตเมือง: พื้นที่ศึกษาคอนโดมิเนียมโครงการ The MET สาทร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์].  
กรุงเทพฯ.
- สุรพิชญ์ ศรีนนท์. (2553). การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง ไกล่รถไฟฟ้า  
ขนส่งมวลชน กรณีศึกษา : ย่านลาดพร้าว-รัชดาภิเษก คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย].



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**





ภาคผนวก ก

รายละเอียดการเก็บข้อมูลโครงการคอนโดมิเนียม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
9708	โครงการอาคารชุด เดอะ โมอามี บางปู	บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	35,000	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นนอก	L	5010	L	108201	175434
1067 7	โครงการ รีเจนท์ โฮม บางซ่ง เฟส 28	บริษัท รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด	35,357	ECONOMY CLASS	2560	ชั้นใน	H	4974	L	30467	217674
9089	โครงการ สำเพ็ง 2 CONDOMINIUM (สาทร-กัลปพฤกษ์)	บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	50,000	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นกลาง	H	2809	L	31999	127068
7649	โครงการ อัสสกาญจน์ ซิติ	บริษัท อัสสกาญจน์ จำกัด	28,085	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นนอก	H	2479	L	30337	100660
7858	โครงการ ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	49,000	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นกลาง	H	2707	L	28022	117609
7755	โครงการ พลัมคอนโด เอ็กซ์ตรา พระราม 2	พฤกษา เรียลเอสเตท	48,600	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	2068	L	33718	85548
9074	โครงการ ศุภาลัย เวอ เรนต้า รัชวิภา-ประชา ชื่น	ศุภาลัย	58,730	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นใน	H	1731	L	19020	113815
7706	โครงการ ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่มเกล้า - สุวรรณภูมิ (ส่วน ขยาย)	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	38,558	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นนอก	L	1969	L	29528	67146
9150	โครงการ ยูนิโอ จรัญ 3	อนันดา ดีเวลลอปเมนท์	35,700	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นใน	L	1936	L	27530	83899
7870	โครงการ ลุมพินี พาร์ค นวนินทร์-ศรีบูรพา	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	44,444	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	1836	L	24646	70345
1171 8	โครงการ Plum Condo Ramkhamhaeng 60 Station	พฤกษา เรียลเอสเตท	60,000	ECONOMY CLASS	2561	ชั้นกลาง	L	962	L	13710	37464
7347	โครงการ ลุมพินี พาร์ค พระราม 9-รัชดา	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	61,778	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นใน	H	1544	L	15961	78615
7633	โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช 46 (3แปลง)	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	39,467	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	779	L	21480	57418

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
7464	โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	52,444	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	1594	L	25200	58570
1052 7	โครงการ J CONDO (สาทร-กัลปพฤกษ์)	บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	56,786	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นกลาง	H	1065	L	16376	57514
1011 3	โครงการ ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์ - บางแกว	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	44,400	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	1090	L	17936	41205
1111 8	โครงการ รีเจนท์ โฮม สุขุมวิท 97/1	บริษัท รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด	35,711	ECONOMY CLASS	2560	ชั้นกลาง	L	1244	L	11430	56585
7741	โครงการ ศุภาลัย คิวท์ รัชโยธิน - พหลโยธิน 34	ศุภาลัย	58,500	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นใน	L	888	L	16456	48917
7821	โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	39,467	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	1043	L	17664	37065
7660	โครงการ Pleasanton	บริษัท เอ็มเจที พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	49,667	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	946	L	19539	40002
1048 3	โครงการ Happy Condo Donmuang 2	บริษัท อินฟินิตี้ เรียด เอสเตท จำกัด	57,500	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นนอก	L	1071	L	17718	40448
9409	โครงการอาคารชุด เดอะนิช อดี บางแค	เสนาดีเวลลอปเมนท์	53,400	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	854	L	11900	38078
1119 3	โครงการ แบงก์คอก ฮอไรซอน ไลค์ @ บาง นา 36	เจ้าพระยามหานคร	60,500	ECONOMY CLASS	2560	ชั้นกลาง	L	862	L	9592	38271
1103 8	โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค สถานีตลาดพลู	ศุภาลัย	60,000	ECONOMY CLASS	2560	ชั้นใน	H	788	L	6669	46290
1204 5	โครงการ EASE พระราม 2 เฟส 2 และ เฟส 3	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	55,000	ECONOMY CLASS	2561	ชั้นนอก	L	850	L	14210	35165
9789	โครงการ อาคารชุด SERRANO CONDOMINIUM	บริษัท อินสปายด์ เอสเตท จำกัด	46,071	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นนอก	L	875	L	13512	40875
9118	โครงการเดอะนิช อดี เสรีไทย เฟส 1 และ	เสนาดีเวลลอปเมนท์	49,000	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	889	L	12908	38687

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
	เดอะนิช ไอที เซรีไทย เฟส 2										
9162	โครงการ The President Sathorn- Ratchaphruek เฟส 3	บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด	60,000	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นกลาง	H	801	L	6706	46858
1068 4	โครงการ The Excel Groove	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	39,600	ECONOMY CLASS	2560	ชั้นกลาง	L	629	L	10460	31698
9227	โครงการ เดอะนิช ไอที พระราม 2 เฟส 2 และ เฟส 3	บริษัท ทูนเจริญ จำกัด	44,000	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	686	L	9345	33422
1001 3	โครงการ อาคารชุด เจ ดับบลิว คอนโด แอด ดอนเมือง	บริษัท เจ.ดับบลิว.เรียล เอสเตท จำกัด	49,793	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นนอก	L	673	L	9505	37725
1013 8	โครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2	แสนสิริ	48,785	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นกลาง	H	640	L	5756	34493
1029 4	โครงการ เอสต้า राम อินทรา	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	43,043	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นนอก	L	634	M	9864	29041
7865 1	โครงการ ดี คอนโด อ่อนนุช - พระรามเก้า	แสนสิริ	47,931	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	498	M	9089	19606
1087 2	โครงการ ลุมพินี วิลล์ ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เม้นท์	51,111	ECONOMY CLASS	2560	ชั้นกลาง	L	700	M	10328	27726
1039 3	โครงการ รีเจนท์โฮม สุขุมวิท 81	บริษัท รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด	40,000	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	717	M	6935	29416
1043 4	โครงการ Unio เซรี ไทย	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	41,630	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	703	M	9804	27494
7713	โครงการ รีเจนท์ ออร์ คิดส์ ตลาดพลู เฟส 2	บริษัท ไวร์สยาม ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	46,300	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นใน	L	542	M	5241	28401
7748	โครงการ เดอะคิวิ พลัส แจ้งวัฒนะ	คิวิ รีเรียล	49,643	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นนอก	L	482	M	6798	22093

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1000 3	โครงการ present ekachai	บริษัท พรุ่งเรือง ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	47,391	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	392	M	6076	16879
7159	โครงการ ease พระราม 2	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	53,300	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นนอก	L	480	M	8030	19265
9713	โครงการ ศุภาลัย ซิตี รี สอร์ท สถานีแบริ่ง (สุขุมวิท 105)	ศุภาลัย	56,716	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	334	M	4900	19286
1014 3	โครงการ You 3 Condo	บริษัท ยูทีลิตี้ แลนด์ จำกัด	47,000	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นใน	L	435	M	4135	19816
7663	โครงการ You 2 condo	บริษัท พิวรรณา จำกัด	42,500	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นใน	L	451	M	4849	19288
9253	โครงการ รีเจนท์ ออร์ คิดส์ ตลาดพลู เฟส 1	บริษัท ไวท์สยาม ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	46,300	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นใน	L	425	M	4297	19715
1105 1	โครงการ เดอะคิวิ สเตรชั่น รมอินทรา 109	คิวิ รีแยล	53,750	ECONOMY CLASS	2560	ชั้นนอก	L	406	M	5800	17045
1058 6	โครงการ แชมเบอร์ส เมอ	เอสซี แอสเสท	57,117	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	252	M	7140	17426
1047 6	โครงการ The Bella Condo	บริษัท เจ แอนด์ ดับบลิว พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	42,005	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นนอก	L	324	M	5176	15908
1054 4	โครงการ เดอะคิวิ พลัส มินบุรี (The Cube Boutique)	คิวิ รีแยล	58,929	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นนอก	L	336	M	4416	14602
9126	โครงการ เดอะคิวิ ประชาอุทิศ	บริษัท โอคลิก รีแยล เอสเตท จำกัด	60,357	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	276	M	2976	12116
9712	โครงการเดอะ วัน พลัส คอนโดมิเนียม @ ศรีนครินทร์	บริษัท โนนต์ไนน์ รีแยล เอสเตท กรุ๊ป จำกัด	34,448	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	246	M	3024	12716
1097 9	โครงการ MAXXI CONDO	บริษัท แม็กซิมีส เอสเตท จำกัด	58,636	ECONOMY CLASS	2560	ชั้นใน	L	249	M	3324	10695

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
9261	โครงการอาคารชุด บ้านร่วมทางฝัน 4	บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	46,667	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	196	S	3227	9565
1060 8	โครงการ SJ Residence	บริษัท ริชชี ริช พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	41,379	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	223	S	3635	9872
9138	โครงการ The Oscar Petchakasem 58	บริษัท โปรต้า พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	64,167	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	256	S	2527	9940
7917	โครงการ เดอะคิวิ รามคำแหง	บริษัท วิทูเอ ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด	58,929	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	252	S	3592	9968
1172 2	โครงการ The Unite อ่อนนุช-พัฒนาการ	บริษัท สนท.พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	42,000	ECONOMY CLASS	2561	ชั้นกลาง	L	215	S	3588	9357
7742	โครงการ Park Ramintra Condo	บริษัท แนนเซอร์รัล พาร์ค จำกัด (มหาชน)	49,915	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	206	S	3657	8824
9185	โครงการ 7 SPACE	บริษัท ปกาศิต แอนด์ ซัน แอสเซท จำกัด	61,154	ECONOMY CLASS	2558	ชั้นใน	L	186	S	2976	9792
7934	โครงการ The Light New York	บริษัท วีทีแอสเสท จำกัด	65,000	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	168	S	1812	8370
9252	โครงการ เดอะ โมนา เวล คอนโด	บริษัท เซนจูรี ซิตี เรียล เอสเตท จำกัด	57,900	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	185	S	1976	7083
1173 8	โครงการ Zelle Rachaphruk	บริษัท ปริณศิริ จำกัด (มหาชน)	53,000	ECONOMY CLASS	2561	ชั้นกลาง	L	156	S	2280	9094
7857	โครงการ หล็กสี คอนโดมิเนียม(สุขารีย์)	บริษัท สุชาติธนกิจ จำกัด	60,500	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นนอก	L	177	S	2428	9332
1060 9	โครงการ เฟลิก ลาดพร้าว-วังหิน 79	บริษัท เอสทีพี เอสเตท จำกัด	63,600	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นใน	L	190	S	2174	8484
7666	โครงการ คุรุธานี ไทเว ซี	บริษัท เสฎฐวุฒิ บ้าน และคอนโด จำกัด	54,450	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นใน	L	85	S	1672	7863
7790	โครงการ เหมโปวัน (พระรามเก้า- รามคำแหง)	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)	66,500	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	139	S	1924	7535
1000 5	โครงการ Library Houze จรัญสนิทวงศ์	บริษัท ไลบรารี เฮ้าส์ จรัญ จำกัด	56,000	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นใน	L	149	S	1532	6297

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1074 2	โครงการ Library Hoze	บริษัท ดี เอส เทค ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	47,800	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	221	S	1964	8397
7505	โครงการ Town sukhumvit 71	บริษัท เดอะทาวน์ ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	64,112	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นใน	L	137	S	1720	6994
1098 8	โครงการ สุขารี โลฟ 2	บริษัท สุขชาติธนกิจ จำกัด	60,357	ECONOMY CLASS	2560	ชั้นนอก	L	100	S	1408	4988
7848	โครงการ เดอะ วัน พลัส คอนโดมิเนียม	บริษัท โนนดีเนิร์น แอส เซท จำกัด	63,793	ECONOMY CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	137	S	1498	6662
1005 5	โครงการ The Excel Parc	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	61,455	ECONOMY CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	104	S	1608	5614
1173 1	โครงการ THE LINE PHAHONYOTHIN PARK	บริษัท นูโวไลน์ เอเจนซี จำกัด	113,071	HIGH CLAS S	2561	ชั้นใน	H	3038	L	34792	215232
1013 3	โครงการ 101 คอนโดมิเนียม (Whizdom Connect Sukhumvit)	บริษัท วิชคอม โซไซตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ป อเรชั่น จำกัด	152,500	HIGH CLAS S	2559	ชั้นกลาง	H	1332	L	19864	105480
1086 9	โครงการ ศุภาลัย โอ เรียนท์ล สุขุมวิท 39	ศุภาลัย	115,385	HIGH CLAS S	2560	ชั้นใน	H	1054	L	16516	131676
9111	โครงการ The Saint Residences	บริษัท ซาแลน ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด	126,666	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	H	1559	L	11406	108967
1087 0	โครงการอาคารชุด Life Ladprao (ไลฟ์ ลาดพร้าว)	เอพี	100,000	HIGH CLAS S	2560	ชั้นใน	H	1616	L	11486	106559
7975	โครงการ อดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	130,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	1605	L	9439	90901
1052 6	โครงการ อดีโอ S93	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	130,000	HIGH CLAS S	2559	ชั้นกลาง	H	1334	L	14238	85286
7357	โครงการ 333 Riverside	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	120,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	950	L	18198	108945

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1285 3	โครงการ อาคารชุด ไลฟ์ อโศก ไฮป์ (Life Asoke Hype)	เอพี	120,210	HIGH CLAS S	2562	ชั้นใน	H	1257	L	8040	76862
9753	โครงการ โอทีโอ โมบิ จรรย์-อินเตอร์เซ็นจ์	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	120,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	1201	L	9475	59979
9030	โครงการอาคารชุด M JATUJAK	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	135,714	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	H	880	L	6839	59776
1220 5	โครงการ KAWA HAUS	บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	165,000	HIGH CLAS S	2561	ชั้นใน	L	546	L	11158	35671
7757	โครงการ อาคารชุด โน เบล ริวอลท์ รัชดา คอนโดมิเนียม	บริษัท โนเบล ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	110,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	766	L	5722	39185
7729	โครงการ โอทีโอ โมบิ สุขุมวิท อีสท์เกต	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	130,233	HIGH CLAS S	2558	ชั้นกลาง	H	849	L	6520	38377
1049 8	โครงการ The Line Sukhumvit 101	แสนสิริ	145,091	HIGH CLAS S	2559	ชั้นกลาง	H	778	L	7328	43968
1052 1	โครงการ C Ekkamai	บริษัท เดอะ ซ้อยส์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด	150,000	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	H	736	L	6000	49890
1090 9	โครงการ อาคารชุด โน เบล ริวอลท์ รัชดา 2 คอนโดมิเนียม	บริษัท โนเบล ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน)	110,000	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	H	755	L	5465	37437
9071	โครงการ ไบรท์วงเวียน ใหญ่	บริษัท อัลไบรท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	125,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	475	L	5504	43851
7221	โครงการ Centric รัช ดา - ห้วยขวาง	เอสซี แอสเสท	141,379	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	677	L	5964	41702
1260 1	โครงการ วิช ชิกเน เจอร์ มิศทาวน์ (สยาม)	บริษัท สยามนิวเทรด จำกัด	130,000	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	H	625	L	4646	46246
9412	โครงการ โอทีโอ เวิร์ฟ ราชเทวี	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	102,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	552	L	3840	38193
1027 2	โครงการ Vtara Sukhumvit 36	บริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	138,929	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	467	L	6433	33098



เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
9199	โครงการ วิสซ์ดอม อเว นิว รัชดา-ลาดพร้าว	บริษัท วิสซ์ดอม ฟินนา เคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	148,148	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	H	498	L	4978	34703
1198 0	โครงการ ไอทีโอ สาทร วงเวียนใหญ่	บริษัท เอทีซี-เจวี 11 จำกัด	131,698	HIGH CLAS S	2561	ชั้นใน	H	510	L	3910	30790
7463	โครงการ Menam Residence (แม่น้ำเรส ซิเดนซ์ - คอนโดมี เนียม)	บริษัท แม่น้ำ เรสซิ เดนซ์ จำกัด	130,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	294	L	8232	49056
7634	โครงการ The Portrait Rama 4	บริษัท กรุงเทพ แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	120,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	333	L	5584	35069
9101	โครงการ The Room สุขุมวิท 69	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	146,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	375	L	5224	34319
1031 5	โครงการ I'm China Town	บริษัท ไอแอมไชน่า ทาวน์ จำกัด	153,659	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	270	L	4951	32058
7334	โครงการ Urbano Signature @ N7	พฤกษา เรียลเอสเตท	144,118	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	259	M	3736	26248
1093 9	โครงการ THE TREE CHARAN 30	พฤกษา เรียลเอสเตท	135,593	HIGH CLAS S	2560	ชั้นใน	H	307	M	3116	20002
9911	โครงการ Supreme Legend	บริษัท สุพรีม ทิม จำกัด	115,702	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	71	M	7090	17996
7726	โครงการ ไอทีโอ โมบิ วงศ์สว่าง - อินเตอร์ เซนจ์	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	120,465	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	H	563	M	4098	29355
1285 2	โครงการ อาคารชุด ไนท์บริดจ์ สเปซ รัช โยธิน (KNIGHTSBRIDGE SPACE RATCHAYOTHIN)	ออริจิ้น	130,000	HIGH CLAS S	2562	ชั้นใน	L	489	M	4296	25559
1179 9	โครงการ อาคารชุด Life Sukhumvit 62 (ไลฟ์ สุขุมวิท 62)	เอพี	129,000	HIGH CLAS S	2561	ชั้นกลาง	H	439	M	4269	25480

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1119 1	โครงการลุมพินี สวีท ดินแดง-ราชปรารภ	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	155,417	HIGH CLAS S	2560	ชั้นใน	H	491	M	4096	28080
9977	โครงการ Mayfair Place sukhumvit 50	บริษัท พีทีเอฟ เรียลตี้ (2015) จำกัด	110,000	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	H	358	M	5488	27440
7509	โครงการ Rhythm Asoke (ริธึม อโศก)	เอพี	120,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	386	M	2800	22340
1049 6	โครงการ Siamese Sukhumvit	ไซมิส แอสเสท	124,615	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	H	358	M	3118	26164
9675	โครงการ Rhythm Rangnam (ริธึม ราม น้ำ)	บริษัท เอเชียน พร็อพ เพอร์ตี้ (2015) จำกัด	183,000	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	H	386	M	3172	25335
9188	โครงการ ศุภาลัย เอ ลิต พญาไท	ศุภาลัย	100,000	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	H	258	M	3584	28600
9688	โครงการ Maestro 03 Residence	เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ เอสเตท	131,034	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	L	395	M	4872	25073
1159 1	โครงการ Knightsbridge prime Ratchayothin	ออริจิ้น	148,660	HIGH CLAS S	2561	ชั้นใน	H	334	M	3214	19245
1059 7	โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66	อนันดา ดีเวลลอปเมนท์	162,375	HIGH CLAS S	2559	ชั้นกลาง	H	298	M	3456	28427
1000 4	โครงการอาคารชุด โน เบล บี เทอร์ดีทรี	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด	166,000	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	H	282	M	3224	25733
7739	โครงการ อาคารชุด โน เบล รีโว สิลม คอนโดมิเนียม	บริษัท โนเบล ดีเวลล อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	109,677	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	319	M	2432	24262
9992	โครงการ Rhythm Asoke 2	เอพี	130,180	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	347	M	2512	21090
1149 6	โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40	บริษัท เอตซี - เจวี 7 จำกัด	150,435	HIGH CLAS S	2560	ชั้นใน	L	272	M	5136	19753
9766	โครงการ อาคารชุด โน เบล รีโกล	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด	150,000	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	H	288	M	2512	24970

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1094 2	โครงการอาคารชุด เม โทร ลักซ์ พหลโยธิน 2 (Metroluxe Rosegold Phahol)	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	132,857	HIGH CLAS S	2560	ชั้นใน	L	317	M	6099	15893
1272 3	โครงการ The nest sukhumvit 22	บริษัท เดอะ เนสต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	120,000	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	L	316	M	4236	13704
9140	โครงการ Chewathai Bang Pho	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	128,060	HIGH CLAS S	2558	ชั้นใน	H	172	M	2377	16104
7906	โครงการอาคารชุด M THONGLOR 10	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	146,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	174	M	1888	12937
1367 0	โครงการ ปิติ สุขุมวิท 101	เสนาดีเวลลอปเม้นท์	134,848	HIGH CLAS S	2562	ชั้นกลาง	H	168	M	1988	12054
1188 0	โครงการ KNIGHTSBRIDGE PRIME ONNUT	ออริจิ้น	122,273	HIGH CLAS S	2561	ชั้นใน	H	601	S	3888	3246
7479	โครงการ Liv@49	บริษัท ลักกี้ ลิฟวิ่ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	140,673	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	L	201	S	1496	9850
7629	โครงการ Circle Sukhumvit 31	บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	137,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	H	140	S	2148	1068
1085 2	โครงการ อมรินทร์า เรส ซิเดนซ์	บริษัท อมรินทร์า ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	110,000	HIGH CLAS S	2560	ชั้นใน	L	159	S	2463	9965
1058 5	โครงการ MAESTRO 07 RESIDENCE	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	140,741	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	171	S	1767	9960
1046 3	โครงการ เวนิโอ สุขุมวิท 10	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	150,431	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	162	S	1812	9944
1008 9	โครงการ maestro 12 Residences	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	110,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	L	132	S	1420	8922
9918	โครงการ Maestro 01 Yen - Akard Road	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	158,209	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	134	S	1593	9991
1085 9	โครงการ 168 สุขุมวิท 36	บริษัท แอดวานซ์ ลิฟวิ่ง จำกัด	119,000	HIGH CLAS S	2560	ชั้นใน	L	106	S	1256	8617
1032 1	โครงการ อาคารชุด Urbitia Thong LO	บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	153,659	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	130	S	1533	9980

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1049 4	โครงการ ALTITUDE Samyan-Silom	บริษัท อัลเทอร์เนทีฟ แอสเซท จำกัด	146,758	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	97	S	1191	6181
1031 8	โครงการ Klass Siam	บริษัท คลาส แอสเซท จำกัด	150,000	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	79	S	1304	9035
9291	โครงการ ISSARA COLLECTION	บริษัท ซาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	146,82 0	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	L	33	S	1604	9896
1003 1	โครงการ Dazzle	บริษัท เพอร์เฟค เพรสทิจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	140,000	HIGH CLAS S	2559	ชั้นใน	L	79	S	993	5934
7958	โครงการ S47 Condominium	บริษัท ร่วมใจที่ดิน จำกัด	170,000	HIGH CLAS S	2557	ชั้นใน	L	41	S	1456	8612
1185 0	โครงการ The Quarter at Ploenchit	บริษัท เออร์เบิน เพลิน จิต จำกัด	105,647	HIGH CLAS S	2561	ชั้นใน	L	113	S	934	5510
9533	โครงการ พาร์ค 24 นิติ บุคคลอาคารชุด 2	บริษัท พราวด์ เรสซิ เดนซ์ จำกัด	175,000	LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	1240	L	11420	89997
1084 6	โครงการ อาคารชุด Life on Wireless (ไลฟ์ ออน ไวร์เลส)	เอพี	161,667	LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	1346	L	7388	82081
9674	โครงการ แมกโนเลียส์ วอเตอร์พอร์นธ์ เรสซิ เดนซ์	บริษัท ดี โอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด	230,000	LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	379	L	12252	73361
9564	รายงานการ เปลี่ยนแปลง รายละเอียดโครงการ เดอะ โลก จตุจักร- หมอชิต	แสนสิริ	158,415	LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	841	L	7583	60462
7862	โครงการพาร์ค 24 นิติ บุคคลอาคารชุด 1	บริษัท พราวด์ เรสซิ เดนซ์ จำกัด	218,519	LUXURY CLASS	2557	ชั้นใน	H	836	L	8320	60715
1053 3	โครงการ อาคารชุดพัก อาศัย โนเบิล บีโน้ท์	บริษัท คอนดิเนนดัล ซิตี จำกัด	211,765	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	586	L	5980	54371
1125 3	โครงการ แอชตัน อโค - พระราม 9	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	170,789	LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	599	L	6308	52378

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1120 7	โครงการ อาคารชุด Knightsbridge Prime Sathorn	ออร์จีน	158,000	LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	726	L	4684	39092
1120 4	โครงการ Sindhorn Midtown เป็นโครงการที่ เกี่ยวข้องกับ โครงการ Sindhorn Midtown	สยามสินธร	196,143	LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	484	L	6568	38182
1052 5	โครงการ โอดีโอ โมบิ อโคก	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	220,833	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	508	L	4253	35616
7935	โครงการ hyde Sukhumvit 11	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	162,424	LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	476	L	3832	38172
1030 5	โครงการ the line Asoke-Ratchada	แสนสิริ	166,619	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	473	L	4012	33671
9441	โครงการ คิว ซิดลม- เพชรบุรี	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	164,285	LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	354	L	2724	32829
1026 1	โครงการ Siamese Queens	ไซมิส แอสเสท	202,546	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	332	L	3376	31650
7352	โครงการอาคารชุด Canapaya Residences	บริษัท คณาพญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	233,333	LUXURY CLASS	2557	ชั้นใน	H	224	L	6604	39466
9172	โครงการ Saladaeng One	เอสซี แอสเสท	270,000	LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	187	L	3182	30285
1105 0	โครงการ The Reserve Pradipat	พฤษภา เรียลเอสเตท	207,746	LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	307	M	2574	21434
1120 8	โครงการ Siamese Exclusive 42	ไซมิส แอสเสท	172,260	LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	454	M	3908	27356
9064	โครงการ ริธีม สุขุมวิท 36-38	เอพี	171,000	LUXURY CLASS	2557	ชั้นใน	H	497	M	4305	29979
1084 7	โครงการ โอดีโอ พหลโยธิน - จตุจักร	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	199,592	LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	390	M	2980	28400

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1124 3	โครงการ QUINN CONDOMINIUM SUKHUMVIT 101	บริษัท เอ็ม บี เค สุขุมวิท จำกัด	168,571	LUXURY CLASS	2560	ชั้นกลาง	H	349	M	4328	25904
1120 8	โครงการ THE LINE SATHORN (เดอะ ไลน์ สาทร)	แสนสิริ	254,839	LUXURY CLASS	2561	ชั้นใน	H	317	M	3031	29096
1149 0	โครงการ ไอทีโอ โมบี ราน้ำ	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	175,000	LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	366	M	2768	25876
7129	โครงการอาคารชุด ไอ ดีโอ คิว ราชเทวี	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	187,000	LUXURY CLASS	2557	ชั้นใน	H	324	M	2522	25090
1035 2	โครงการ ริธึม เอกมัย (Rhythm Ekkamai)	Rhythm Ekkamai	183,000	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	327	M	2978	25710
1112 8	โครงการ Taka Haus	บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	233,000	LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	L	269	M	5316	19826
9287	โครงการ The Room เจริญกรุง 30	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	161,674	LUXURY CLASS	2557	ชั้นใน	H	215	M	3156	26334
1184 7	โครงการ อาคารชุดโน เบล อรวาน์ สุขุมวิท 33 คอนโดมิเนียม	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด	203,704	LUXURY CLASS	2561	ชั้นใน	H	274	M	2783	22248
1054 7	โครงการ อาคารชุด MUNIQ SUKHUMVIT 23	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	170,732	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	202	M	2140	21741
9179	โครงการ แอชตัน เรสซิ เดนซ์ 41 (Ashton Residence 41)	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	208,220	LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	L	79	M	3060	19327
1025 8	โครงการ YLP Residence at Narathivas Rd.(WINDSHELL)	บริษัท วายแอลพี จำกัด	172,185	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	36	M	3549	29753
9540	โครงการ THE MONUMENT SANAMPAO	แสนสิริ	259,459	LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	86	M	1656	13223
1250 2	โครงการ ต้นสน พาร์ ควิว	สยามสินธร	223,529	LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	59	M	2639	15737

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1058 1	โครงการ Maestro 14 RESIDENCE	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	169,811	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	L	180	S	2084	9950
1278 8	โครงการ ชีวาทัย ทอง หล่อ 20	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	186,333	LUXURY CLASS	2561	ชั้นใน	L	130	S	1976	9980
7737	โครงการ Sync - Nature@Siam	บริษัท สายชลพัฒนา จำกัด	180,000	LUXURY CLASS	2557	ชั้นใน	L	81	S	2151	9915
7141	โครงการอาคารชุดพัก อาศัย KCLASS LANGSUAN	บริษัท หลังสวน แอส เซส จำกัด	181,818	LUXURY CLASS	2557	ชั้นใน	L	110	S	1644	9997
1039 4	โครงการ ทิว ประสาน มิตร (Q PRASARNMIT)	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	150,789	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	L	76	S	1672	9473
9936	โครงการ Klass Sarasin - Rajdamri	บริษัท คลาส เรียดดี จำกัด	177,777	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	L	68	S	1796	9973
9733	โครงการ Craft Ploenchit	บริษัท ปัญจพล พัลท์ อินดัสตรี จำกัด (มหาชน)	176,000	LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	L	90	S	1548	9985
1185 8	โครงการ อาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56	บริษัท นายารา เพชร เกษม จำกัด	67,547	MAIN CLASS	2561	ชั้นกลาง	H	2049	L	22049	132263
1044 1	โครงการ ศุภาลัย เว เรนต้า พระราม 9	ศุภาลัย	76,667	MAIN CLASS	2559	ชั้นใน	H	1424	L	20668	97073
9392	โครงการ ไอดีโอ บาง นา (IDEO BANGNA)	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	87,396	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	H	1563	L	23005	101705
9164	โครงการ ศุภาลัย เวลลิงตัน 2	ศุภาลัย	64,500	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	H	1099	L	20363	79422
1069 6	โครงการ เดอะ พาร์ค แลนด์ จรัญสนิทวงศ์ - ปิ่นเกล้า	บริษัท นายารา จรัญ จำกัด	83,750	MAIN CLASS	2560	ชั้นกลาง	H	1789	L	18700	119507
1120 9	โครงการ เอลิโอ เดล เนสท์ (Elio Del Nest)	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	89,000	MAIN CLASS	2560	ชั้นกลาง	H	1470	L	16052	92118

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
9684	โครงการ เอสเพน คอนโด	บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	79,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	1448	L	24560	67425
7196	โครงการ ลุมพินี เพลส ครีนครินทร์ - หัวหมาก สเตชั่น	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	80,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	1618	L	11908	83047
1028 7	โครงการอาคารชุด เม โทร สกาย ประชาชื่น	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	86,799	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	1356	L	12136	68927
1159 0	โครงการ เอลิโอ เดล มอสส์ (Elio Del Moss)	อนันดา ดีเวลลอปเมนท์	64,898	MAIN CLASS	2561	ชั้นใน	L	1524	L	21794	77838
1173 5	โครงการ ศุภาลัย ริวา แกรนด์	ศุภาลัย	71,030	MAIN CLASS	2561	ชั้นใน	H	720	L	18056	136938
9297	โครงการ เดอะไลน์ วงศ์สว่าง	แสนสิริ	71,071	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	H	1288	L	10328	72443
9251	โครงการ U DELIGHT RESIDENCE RIVERFRONT RAMA 3	แกรนด์ ยูนิตี้	82,941	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	1041	L	10536	62987
7890	โครงการอาคารชุดแอส ปาย สาทร-ท่าพระ	บริษัท พรีเมียม เรสซิ เดนซ์ จำกัด	84,255	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	H	1221	L	8482	65455
9546	โครงการ THE PRODIGY	บริษัท จี ดี ที พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	73,478	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	H	1278	L	10466	72930
7856	โครงการ Aspire Ratchada- Wongsawang (แอส ปาย รัชดา-วงศ์สว่าง)	เอพี	80,084	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	1234	L	9186	61032
9678	โครงการ ศุภาลัย ลอฟท์ สถานีตลาดพลู	ศุภาลัย	70,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	H	883	L	10336	61915
1000 9	โครงการ Aspire Sathorn- Ratchapruuek (แอส ปาย สาทร-ราช พฤกษ์)	บริษัท เอเชียน พร็อพ เพอร์ตี้ (2014) จำกัด	72,812	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	H	1088	L	7654	58794



เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
7195	โครงการ อาคารชุดพักอาศัยอัสสกาญจน์เพลส ศรีนครินทร์	บริษัท อัสสกาญจน์ จำกัด	69,055	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	1024	L	12692	39298
9236	โครงการ U Delight@Talat Phlu Station	แกรนด์ ยูนิตี้	67,800	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	976	L	9491	56224
7879	โครงการ NYX by Sansiri	แสนสิริ	82,759	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	853	L	9172	54750
7819	โครงการ IDEO S11(พหลภาค)	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	79,500	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	979	L	6504	46298
1124 2	โครงการ ไอทีโอ พระรามเก้าตัดใหม่	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	73,077	MAIN CLASS	2560	ชั้นกลาง	H	996	L	7905	47088
7875	โครงการ ลุมพินี เพลสบรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	66,785	MAIN CLASS	2557	ชั้นนอก	H	996	L	10000	49896
9166	โครงการ U delight Ratchavibha (ยูดีไลท์รัชวิภา)	แกรนด์ ยูนิตี้	98,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	H	881	L	9876	47259
1044 0	โครงการ Chapter One : Eco Ratchada-Huai Khwang	พฤกษา เรียลเอสเตท	93,044	MAIN CLASS	2559	ชั้นใน	H	1914	L	20983	98039
9260	โครงการอาคารชุดเดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม-ท่าพระ	บริษัท นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	69,230	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	818	L	7620	52852
1125 4	โครงการ แบงค์คอกฮอไรซอน นวมินทร์-ศรีบูรพา	เจ้าพระยามหานคร	65,000	MAIN CLASS	2560	ชั้นกลาง	H	837	L	7908	42177
9598	โครงการ ศุภาลัย ไท่รัชดาฯ-นราธิวาส-สาทร	ศุภาลัย	71,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	H	573	L	6856	47882
9214	โครงการ The President Sathorn-Ratchaphruek เฟส 2	บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด	60,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	799	L	7140	49828

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1150 4	โครงการ KNIGHTSBRIDGE PHAHOLYOTHIN INTERCHANGE	ออริจิ้น	81,116	MAIN CLASS	2560	ชั้นกลาง	H	729	L	8616	41821
9286	โครงการอาคารชุด THAN LIVING SATHORN- CHAROENRAT	บริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ ตี้ส์ จำกัด	86,206	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	531	L	6400	44636
9344	โครงการ The tree rio @ Bang Aor Station	พฤกษา เรียลเอสเตท	81,786	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	1464	L	14551	86633
1188 1	โครงการ ลุมพินี เฟส พระราม 3-ริเวอร์โรน	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	74,167	MAIN CLASS	2561	ชั้นใน	H	721	L	5773	39540
1039 1	โครงการ Than Living Ratchada - Wongsawang	บริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ ตี้ส์ จำกัด	71,429	MAIN CLASS	2559	ชั้นใน	H	712	L	7211	36244
1172 6	โครงการ Knightsbridge Collage Ramkhamhaeng	ออริจิ้น	85,135	MAIN CLASS	2561	ชั้นกลาง	H	685	L	6448	34789
1038 6	โครงการ พลัม คอนโด ปิ่นเกล้า สเตชั่น	พฤกษา เรียลเอสเตท	79,592	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	H	968	L	6552	49195
1047 9	โครงการ The President Phetkasem - Bangkhae	บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด	72,667	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	H	648	L	5660	39579
1147 5	โครงการ ไรส์ พระราม 9 (RISE RAMA 9)	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	79,600	MAIN CLASS	2560	ชั้นใน	L	655	L	9656	31030
9887	โครงการ Brix Condominium	บริษัท มีสโตร์ เอสเตท จำกัด	70,454	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	H	568	L	5072	39128
1265 8	โครงการ เดอะ ทรี หัวหมาก	พฤกษา เรียลเอสเตท	86,447	MAIN CLASS	2561	ชั้นกลาง	H	590	L	5878	39620

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
7139	โครงการ Aspire 3	เอพี	77,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	614	L	5661	30210
9501	โครงการ U DELIGHT @ Bangson Station	บริษัท แกรนด์ ยู ลิฟวิ่ง จำกัด	86,300	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	534	L	5168	30650
1031 6	โครงการ แบงค็อก ออโรซอน โลท์ @ สถานีเพชรเกษม 48	เจ้าพระยามหานคร	69,576	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	741	M	8366	28744
1299 8	โครงการ ดีเอ็กเซล ไฮด์อเวย์ สุขุมวิท 71 (The Excel Hideaway Sukhumvit 71)	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	70,800	MAIN CLASS	2562	ชั้นใน	L	674	M	9260	28952
9250	โครงการ เมโทร ลักซ์ เกษตร	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	83,995	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	564	M	10614	26789
1087 1	โครงการ ลุมพินี เพลส บางนา กม.3	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	75,111	MAIN CLASS	2560	ชั้นกลาง	L	614	M	9284	24733
1173 8	โครงการ LK TOWER	บริษัท ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	81,200	MAIN CLASS	2561	ชั้นกลาง	L	372	M	6220	18462
9405	โครงการ ชาโดว์ อินทาวน์ พระราม 8 (อาคารชุดพักอาศัยสูง 13 ชั้น)	บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	79,667	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	506	M	4655	27353
1058 9	โครงการ พลัมคอนโด โชคชัย 4	พุกษา เรียวเอสเตท	70,667	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	496	M	7167	19883
7224	โครงการ Aspire 2 (สาทร-ตากสิน)	เอพี	77,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	H	482	M	3856	26171
9493	โครงการอาคารชุดพักอาศัย 23 ชั้น (Motif Condo)	บริษัท สันติโชค จำกัด	59,315	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	H	388	M	4572	27510
1105 7	โครงการ โอ คอนโด เสรีไทย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	69,262	MAIN CLASS	2560	ชั้นกลาง	L	505	M	10574	18871
7704	โครงการ เอมเมอร์ลด์ เรสซิเดนซ์ 19	บริษัท ซีเอช.คอนโด จำกัด	76,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	L	501	M	5852	25069

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1028 6	โครงการ EPISODE	บริษัท ไพรัช ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด	70,150	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	H	465	M	4288	25813
9991	โครงการ HASU HAUS	แสนสิริ	85,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	333	M	7072	19846
1068 5	โครงการ KENSINGTON Kaset Campus	ออร์จิ้น	71,914	MAIN CLASS	2560	ชั้นใน	L	229	M	6740	20251
7259	โครงการ The Key BTS วุฒากาศ	นิติบุคคลอาคารชุด เดอะคีย์ บีทีเอส วุฒา ากาศ	77,160	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	441	M	4880	29205
9732	โครงการ ชาโตว์ อิน ทาวน์ จรัลสนิทวงศ์ 96/2	บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	66,667	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	406	M	4464	20057
7461	โครงการ The Room สาทร 11	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	86,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	376	M	4520	29712
7824	โครงการศุภาลัย ซิตี รี สอร์ท รัชโยธิน- พหลโยธิน 32	ศุภาลัย	74,286	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	322	M	4798	19162
9683	โครงการ แชมเบอร์ส ซาน	เอสซี แอสเสท	72,692	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	317	M	6140	18326
7820	โครงการ Parque Phutthabucha 48 (ปาร์ค พุทธบูชา 48)	บริษัท นอร์มมาร์ค จำกัด	72,700	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	369	M	5655	18655
7344	โครงการ คอนโด ยู วิภา - ลาดพร้าว	แกรนด์ ยูนิตี้	72,629	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	326	M	4812	18633
9456	โครงการ Siamese Blossom @ Fashion Condominium	ไซมิส แอสเสท	71,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	H	326	M	3271	18578
1026 8	โครงการ เดอะคิ่วบ์ นวมินทร์ -รามอินทรา	คิ่วบ์ เรียด	66,250	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	338	M	4316	14181
7864	โครงการอาคารชุด เม โทร ลักซ์ พหลโยธิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	87,600	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	300	M	5014	13932

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1085 0	โครงการ JW STATION @ RAMINTRA	บริษัท เจดับบลิว.เรียล เอสเตท จำกัด	74,895	MAIN CLASS	2560	ชั้นนอก	H	275	M	3192	16202
1026 2	โครงการ WYNN บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	73,280	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	275	M	3264	13621
7715	โครงการ Premio Fresco	บริษัท พรพลาซ่า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	68,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	266	M	4266	13619
1042 6	โครงการ เดอะ วัน พลาซ่า คอนโดมิเนียม ของ บริษัท โนนดีเนิร์น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท โนนดีเนิร์น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	63,793	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	238	M	3240	12964
7819	โครงการอาคารชุดแอส ปาย วุฒากาศ (Aspire Wutthakat)	บริษัท เอเชียน พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	82,200	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	L	270	M	3816	10307
9896	โครงการ พอส สุขุมวิท 103 ของ บริษัท ออ ริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ออริจิน	78,568	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	254	M	2612	10543
7470	โครงการ CHATEAU IN TOWN SUKHUMVIT 64/1	บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	95,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	222	M	3016	10090
9149	โครงการ D' Mura Phaholyothin 34	บริษัท ดีเวลแกรนด์ แอสเสท จำกัด	70,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	L	216	M	3367	10902
9812	โครงการ มิติ คอนโดมิเนียม	บริษัท วัน สิวิ่ง ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	68,000	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	198	M	3236	10355
7981	โครงการ เพลา คอนโดมิเนียม	บริษัท ชันธร ดีเวลล อปเม้นท์ กรุป จำกัด	71,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	H	190	M	2204	14038
1149 8	โครงการ The Tree Ladprao 15	พฤษา เรียวเอสเตท	80,269	MAIN CLASS	2560	ชั้นใน	L	214	S	2768	8828
1046 1	โครงการ The Tree Sukhumvit 64	พฤษา เรียวเอสเตท	80,000	MAIN CLASS	2559	ชั้นกลาง	L	149	S	2172	9990
9190	โครงการ บัดเจท ไบรท์ คอนโดมิเนียม	บริษัท เดย์เกนกรุป จำกัด	76,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	L	266	S	2528	9880

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
7850	โครงการ Bangkok Feliz Krungthon 5	เจ้าพระยามหานคร	68,519	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	200	S	2245	9307
9676	โครงการ Notting Hill Phahol-Kaset	ออริจิ้น	88,200	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	194	S	2464	9374
1040 2	โครงการ Kensington Phahol - Kaset	ออริจิ้น	70,000	MAIN CLASS	2559	ชั้นใน	L	229	S	3036	9558
9230	โครงการ Indy Condo	บริษัท เอส แอนด์ เอส (2556) พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	68,085	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	203	S	2800	9750
9052	โครงการ Beyond Sukhumvit	บริษัท บีคอนดี พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	60,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	180	S	2400	9907
9296	โครงการ ชาโดว์ อิน ทาวน์ ปิ่นเกล้า	บริษัท พระยาพามิซย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	66,667	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	210	S	2596	9293
9733	โครงการ Le Crique Residence	บริษัท ริชแลนด์ พร็อพ เพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	85,000	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	169	S	2158	8659
1119 0	โครงการ NEWERA EKAMAI-RAMINTRA	บริษัท เจเอเอส แอส เซ็ท จำกัด (มหาชน)	84,138	MAIN CLASS	2560	ชั้นกลาง	L	178	S	3152	9397
1254 8	โครงการ DOLCE LASALLE	ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริ ยศ	68,145	MAIN CLASS	2561	ชั้นกลาง	L	178	S	2272	9532
7969	โครงการ MODIZ	บริษัท ไพรซ์ พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	80,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	166	S	1732	9964
7514	โครงการ Maestro 02	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	85,900	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	168	S	1849	9960
9233	โครงการ แอสปาย ลาดพร้าว 113 (ASPIRE LADPRAO 113)	บริษัท เอเชียน พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	67,755	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	166	S	2031	7668
9640	โครงการ The Excel Hideaway	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	70,800	MAIN CLASS	2558	ชั้นกลาง	L	159	S	2100	7090
9989	โครงการ The Maple @ Ratchada - Ladprao	บริษัท สิริทง พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	87,022	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	L	156	S	1644	8512

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1125 6	โครงการ เดอะคิวิบ์ พรีเมียม รัชดา 32	คิวิบ์ เรียด	90,000	MAIN CLASS	2560	ชั้นใน	L	171	S	2070	8252
1113 4	โครงการ Humble Living @ Fueang Fu	บริษัท ทริฟเทิล จำกัด	73,478	MAIN CLASS	2560	ชั้นใน	L	141	S	1772	6828
9098	โครงการ เทมโป สะพานใหม่	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)	81,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นกลาง	L	153	S	1653	8672
7845	โครงการ Formosa Ladprao 7	บริษัท ไทย-วัน พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	81,000	MAIN CLASS	2557	ชั้นใน	L	97	S	1721	6954
1104 8	โครงการ แบงค็อก ฮอโรซอน ไลท์ แอท รามคำแหง แคมปัส	เจ้าพระยามหานคร	83,000	MAIN CLASS	2560	ชั้นกลาง	L	124	S	1412	5577
9184	โครงการ Humble Living	บริษัท ทริฟเทิล จำกัด	72,500	MAIN CLASS	2558	ชั้นใน	L	133	S	1604	5635
1125 7	โครงการ D MARK condo@sutthisan	บริษัท คอสโม พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	65,000	MAIN CLASS	2560	ชั้นใน	L	112	S	1484	5876
1288 3	โครงการ Asher ratchada- huaikhwang	บริษัท เอ พลัส เรียด เอสเตท จำกัด	68,000	MAIN CLASS	2562	ชั้นใน	L	121	S	1424	6751
1097 5	โครงการ แอชเชอร์ รัช ดา	บริษัท เอ พลัส เรียด เอสเตท จำกัด	71,600	MAIN CLASS	2560	ชั้นใน	L	117	S	1224	5483
1045 5	โครงการ แอชตัน จوها-สีลม	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	200,000	SUPER LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	1185	L	6753	80635
1128 2	โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	296,552	SUPER LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	449	L	4654	38308
9997	โครงการ ดี เอส อโศก	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	219,556	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	421	L	4297	51295
9298	โครงการ ดี ไอคอน สยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรส ซิเดนซ์	บริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	550,000	SUPER LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	146	L	7848	46749

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1143 2	โครงการ คิว คอนโด สุขุมวิท	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	285,869	SUPER LUXURY CLASS	2557	ชั้นใน	H	274	L	5479	65558
9580	โครงการ สินธรเรสซิ เดนซ์	สยามสินธร	210,000	SUPER LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	214	L	6800	55524
1053 5	โครงการ สกาย เพลิน จิต (SKY PLOENCHIT)	บริษัท สิ้นสทกล จำกัด	300,000	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	237	L	4251	51000
1011 6	โครงการ Nimit Langsuan	บริษัท เพช ดีเวลลอป เมนท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	320,513	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	189	L	4161	46200
9915	โครงการ The Monument Thonglor	แสนสิริ	241,449	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	127	L	4180	35080
1060 6	โครงการอาคารชุด LAVIQ SUKHUMVIT 57	บริษัท เรียวแอสเสท ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	230,952	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	235	M	3860	29745
1065 2	โครงการ The Reserve Thonglor	พฤกษา เรียลเอสเตท	227,583	SUPER LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	L	110	M	2163	16913
1219 8	โครงการ THE RESERVE SATHORN (เดอะ รีเซิร์ฟ สาทร์)	พฤกษา เรียลเอสเตท	260,000	SUPER LUXURY CLASS	2561	ชั้นใน	H	135	M	2213	21476
1121 1	โครงการ CELES	บริษัท ลัคกี้ ลิฟวิ่ง พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	256,484	SUPER LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	H	217	M	2080	24673
9912	โครงการ Beatniq (บีทีนิค)	เอสซี แอสเสท	276,000	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	197	M	3076	29540
7510	โครงการ The Diplomat Sathorn	บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด	250,000	SUPER LUXURY CLASS	2557	ชั้นใน	H	192	M	2460	24550



เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1032 0	โครงการ The Lofts Asoke	บริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิคส์ จำกัด	200,000	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	211	M	2663	26510
9145	โครงการ เพชรบุรี 18 (The Line ราชเทวี )	แสนสิริ	309,550	SUPER LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	231	M	2448	25326
9193	โครงการ The Diplomat 39	บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด	280,000	SUPER LUXURY CLASS	2558	ชั้นใน	H	156	M	2882	23696
1031 9	โครงการ The Bangkok Thonglor	แลนด์ แอนด์ เฮาส์	352,830	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	148	M	2777	22139
9959	โครงการ คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 26(Kraam Sukhumvit 26)	บริษัท เอ็น วาย อี อา ริย์ จำกัด	270,000	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	128	M	3164	16554
1040 1	โครงการ เอลิมินิจ บาย อารีญา สุขุมวิท 53	บริษัท อารีญา พรอพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	253,485	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	L	96	M	2290	11811
1112 0	โครงการ La Citta Delre Thonglor 16	บริษัท หงส์นครพร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	250,000	SUPER LUXURY CLASS	2560	ชั้นใน	L	51	M	2432	15267
9969	โครงการ Tela Thonglor	บริษัท เกษรวัฒนา จำกัด	288,288	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	84	M	3053	26984
1053 9	โครงการ The Bangkok สุขุมวิท 38	แลนด์ แอนด์ เฮาส์	300,000	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	67	M	1528	10477
1039 9	โครงการ Na Vara Residence	บริษัท ณวรงค์ แอส เซท จำกัด	289,474	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	L	96	S	1624	9705
1011 5	โครงการ หลังสวน พาร์ควิว	สยามสินธร	457,831	SUPER LUXURY CLASS	2559	ชั้นใน	H	22	S	1893	8104

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
9694	โครงการ ไอดีโอ ท่า พระ อินเตอร์เซ็นจ์	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	97,818	UPPER CLA SS	2558	ชั้นใน	H	844	L	7186	48894
1031 2	โครงการ Blossom Condo @ Sathon - Charoen Rat (บลอส ซั่ม คอนโด แอท สาทร - เจริญราษฎร์)	ไซมิส แอสเสท	93,000	UPPER CLA SS	2559	ชั้นใน	L	792	L	11826	53810
9687	โครงการ Life Pinklao	เอพี	103,846	UPPER CLA SS	2558	ชั้นกลาง	H	805	L	7948	47471
9704	โครงการอาคารชุด เดอะ สเตจ เต่าปูน อินเตอร์เซ็นจ์	บริษัท เรียวแอสเสท ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	100,000	UPPER CLA SS	2558	ชั้นใน	H	777	L	6340	49528
1199 2	โครงการ เดอะ เบส สะพานใหม่	แสนสิริ	93,000	UPPER CLA SS	2561	ชั้นกลาง	H	820	L	7235	42872
9336	โครงการ whizdom connect	บริษัท วิซดอม โฮไซตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด	111,600	UPPER CLA SS	2558	ชั้นกลาง	H	677	L	8016	42412
1086 8	โครงการ ลุมพินี สวีท เพชรบุรี-มักกะสัน	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เม้นท์	129,630	UPPER CLA SS	2560	ชั้นใน	H	637	L	5084	40616
1043 9	โครงการ ชีวาทัย เพชร เกษม 27	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	103,913	UPPER CLA SS	2559	ชั้นกลาง	H	638	L	6544	32712
1097 3	โครงการ MAESTRO 19 RESIDENCE	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	92,717	UPPER CLA SS	2560	ชั้นใน	L	561	L	8432	33954
9695	โครงการ Ideo Bangsue	อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	85,000	UPPER CLA SS	2558	ชั้นใน	H	666	L	4588	38062
1119 6	โครงการ De LAPIS Charan 81 (เดอ ลา พีส จรัญ 81)	แกรนด์ ยูนิตี้	101,509	UPPER CLA SS	2560	ชั้นกลาง	L	637	L	5215	37506
1054 9	โครงการ The Tree Sukhumvit 71	พฤกษา เรียลเอสเตท	91,286	UPPER CLA SS	2559	ชั้นกลาง	H	886	L	5808	48414
1098 0	โครงการ THE PRIVACY THAPHRA- INTERCHANGE	พฤกษา เรียลเอสเตท	97,778	UPPER CLA SS	2560	ชั้นใน	H	796	L	5590	42555

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1061 3	โครงการ CHAPTER ONE SHINE BANGPO	พฤษภา เรียงเอสเตท	84,000	UPPER CLA SS	2559	ชั้นใน	H	631	L	5352	35255
1256 2	โครงการ แซปเตอร์วัน โฟลว์ บางโพ (Chapter One Flow Bangpo)	พฤษภา เรียงเอสเตท	84,591	UPPER CLA SS	2561	ชั้นใน	H	387	L	5220	30398
1075 2	โครงการ อาคารชุด เม โทร ลักซ์ รัชดา	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอป เมนท์ กรุงเทพ จำกัด	120,000	UPPER CLA SS	2560	ชั้นใน	L	535	M	10534	24162
9562	โครงการ the Rich @ sathorn-taksin	บริษัท ริชชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)	98,872	UPPER CLA SS	2558	ชั้นใน	H	509	M	4559	29971
1247 2	โครงการ ริชพาร์ค TERMINAL	บริษัท ริชชี ดีเวลลอป เมนท์ 2016 จำกัด	100,000	UPPER CLA SS	2561	ชั้นกลาง	H	575	M	5220	28162
9361	โครงการ ธนา แอสโท เรีย (Thana Astoria)	บริษัท ธนาแลนด์ จำกัด	89,000	UPPER CLA SS	2558	ชั้นกลาง	H	497	M	4294	29742
7872	โครงการ เมโทร ลักซ์ พระราม 4	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	124,000	UPPER CLA SS	2557	ชั้นใน	L	489	M	6712	25636
1054 1	โครงการ Blossom Condo @ Fashion Phase 2	ไซมิส แอสเสท	100,525	UPPER CLA SS	2559	ชั้นกลาง	H	453	M	3654	21866
9692	โครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่	ออริจิ้น	88,365	UPPER CLA SS	2558	ชั้นกลาง	H	490	M	4642	24796
1299 2	โครงการ Rise Phahon-Inthamara	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	100,000	UPPER CLA SS	2562	ชั้นใน	H	383	M	2711	22886
1247 7	โครงการ ไอทีโอ รัช ดา-สุทธิสาร	บริษัท เอทีซี-เจวี 24 จำกัด	104,912	UPPER CLA SS	2561	ชั้นใน	H	410	M	3192	26809
1042 9	โครงการ เดอะ นิซ โม โน สุขุมวิท 50	เสนาดีเวลลอปเมนท์	91,667	UPPER CLA SS	2559	ชั้นใน	L	434	M	5715	20388
1254 4	โครงการ เมทริส พัฒนาการ (METRIS Pattanakarn)	เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ เอสเตท	83,892	UPPER CLA SS	2561	ชั้นกลาง	H	342	M	3860	23144

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1119 4	โครงการ เดอะ ซีเล็ค เต็ด เกษตร-งามวงศ์ วาน บาย แอล.พี.เอ็น.	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	120,000	UPPER CLA SS	2560	ชั้นใน	H	313	M	4623	18201
1205 0	โครงการ Koon Siam(Cooper Siam )	บริษัท คุณสยาม ดีเวลล อปเมนต์ จำกัด	133,333	UPPER CLA SS	2561	ชั้นใน	H	189	M	2486	19025
1082 8	โครงการ เดอะ ริมาร์ค เอเบิล คอนโดมิเนียม	บริษัท เอเบิล แอสเสท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	105,575	UPPER CLA SS	2560	ชั้นใน	L	162	M	2386	16627
1040 5	โครงการ เออร์บาโน ราชวิถี	พฤษภา เรียดเอสเตท	97,000	UPPER CLA SS	2559	ชั้นกลาง	H	325	M	2807	23951
1104 7	โครงการ THE PRIVACY CHARAN RATCHAWITHI STATION	พฤษภา เรียดเอสเตท	105,000	UPPER CLA SS	2560	ชั้นกลาง	H	281	M	2580	15471
9715	โครงการ ฟิวส์ มิติ สุทธิสาร - รัชดา	พฤษภา เรียดเอสเตท	103,400	UPPER CLA SS	2557	ชั้นใน	H	281	M	2564	16199
1094 6	โครงการ ทรี คอนโด สุขุมวิท 23	บริษัท บิ๊ก ทรี แอสเสท จำกัด	109,375	UPPER CLA SS	2560	ชั้นใน	H	120	M	1593	12566
1059 3	โครงการ MODIZ STATION	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	81,220	UPPER CLA SS	2559	ชั้นกลาง	L	246	S	2812	9921
1150 2	โครงการ MODIZ RATCHADA 32	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	122,924	UPPER CLA SS	2560	ชั้นใน	L	191	S	1883	9934
7218	โครงการอาคารชุด The Prague	บริษัท เอสพีที แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	115,000	UPPER CLA SS	2557	ชั้นใน	L	157	S	2236	9944
9680	โครงการ ลุมพินี เพลส พระราม 4-รัชดา	แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เมนท์	91,837	UPPER CLA SS	2558	ชั้นใน	L	193	S	2381	7756
1052 2	โครงการ ลิสส์ รัชโยธิน บริษัท เอเบิล แอสเสท กรุ๊ป จำกัด	บริษัท เอเบิล แอสเสท กรุ๊ป จำกัด	95,673	UPPER CLA SS	2559	ชั้นใน	L	172	S	2180	9993
1093 4	โครงการ Brown พหล ฯ 67	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	84,753	UPPER CLA SS	2560	ชั้นกลาง	L	174	S	1892	8512
9051	โครงการ อาคารชุดพัก อาศัย ฮิว สุขุมวิท (HUE Sukhumvit)	บริษัท เลี้ยวถาวร จำกัด	99,368	UPPER CLA SS	2557	ชั้นกลาง	L	141	S	1576	7872

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาขาย เฉลี่ย	Class	ปี	กรุงเทพ ชั้น	Low / High rise	จำนวน ห้อง	S M L	ขนาด ที่ดิน	CFA
1059 0	โครงการ เดอะ ทรี อ่อนนุช สเตชั่น	พฤษภา เรียวเอสเตท	91,300	UPPER CLA SS	2559	ชั้นกลาง	L	166	S	2104	9092
9128	โครงการ ทรี คอนโด สุขุมวิท 50	บริษัท บิ๊ก ทรี แอสเสท จำกัด	106,563	UPPER CLA SS	2558	ชั้นใน	L	118	S	1591	7884
1000 6	โครงการ Bless Residence ekamai	บริษัท ภูมิจักร แอส เซ็ท พลัส จำกัด	99,259	UPPER CLA SS	2559	ชั้นใน	L	146	S	1616	8046
9225	โครงการ The Unique 62/1	บริษัท เท็น ไทย ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	87,500	UPPER CLA SS	2557	ชั้นกลาง	L	117	S	2376	9986
1118 8	โครงการ อาคารชุด ชานัน สุขุมวิท 50	บริษัท ศิริเลิศ ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	95,000	UPPER CLA SS	2560	ชั้นใน	L	105	S	1016	4892
1003 9	โครงการ REMARKABLE ศูนย์วิจัย	บริษัท เอเบิล แอสเสท กรุ๊ป จำกัด	105,575	UPPER CLA SS	2559	ชั้นใน	L	81	S	1296	6456



ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซิม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้นที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการอาคารชุด เดอะ ไมอามี บางปู	10820 1	36119.67	72081.13	19390.48	17280	29755.04	no	19390. 48	19390.48	10364.56
โครงการ รีเจนท์ โฮม บาง ซอห์น เฟส 28	30467	12208	18258.8	7087.04	14908	14915	7250.1 3	5599.3 2	5948.25	8966.75
โครงการ สำเพ็ง 2 CONDOMINIUM (สาทร- กัลปพฤกษ์)	31999	9908	22090.8	6108.24	8773	9918.66	3868.2 7	4916.6 8	5251.76	4666.9
โครงการ อัสสกาญจน์ ซิตี้	30337	9865.96	20471.24	4557.62	7936	8271.47	256.82	4557.6 2	4557.62	3713.85
โครงการ ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98	28022	9467	18555	5116.09	8143	8155.01	no	5116.0 9	5116.09	3038.92
โครงการ พลัมคอนโด เอ็กซ์ตรา พระราม 2	33718	10870.5	22847.9	7553	6407	7929	no	6840	6840	713
โครงการ ศุภาลัย เวอ เรนต้า รัชวิภา-ประชาชื่น	19020	6845	12175	4873	7048	7054	2068	2995.3	2995.3	4058.7
โครงการ ลุมพินี คอนโด ทาวน์ ร่มเกล้า - สุวรรณ ภูมิ (ส่วนขยาย)	29528	7828	21700	6871.06	5909	6871.06	0	5890.1 8	5890.18	980.88
โครงการ ยูนิโอ จรัญ 3	27530	10766	16764.4	5525.34	5830	5905.25	no	4163.8 5	4163.85	1741.4
โครงการ ลุมพินี พาร์ค นวนิรินทร์-ศรีบูรพา	24646	6390.75	18254.85	4024.52	5548	5903.56	0	4024.5 2	4024.52	1879.04
โครงการ Plum Condo Ramkhamhaeng 60 Station	13710	5108.04	8601.56	2413.18	2900	2975.39	679.6	2084.9 1	2299.91	675.48
โครงการ ลุมพินี พาร์ค พระราม 9-รัชดา	15961	5763	10198.2	3465.17	4912	5823.31	446.79	3465.1 7	3695.17	2028.14
โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช 46 (3แปลง)	21480	7536	15963.5	4426.15	4869	5483.9	0	4426.1 5	4426.15	1057.87
โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ	25200	8337.78	16862.22	3872.25	4837	4924.99	0	3872.2 5	3872.25	1052.74
โครงการ J CONDO (สาทร-กัลปพฤกษ์)	16376	4750.1	10913.5	2727.4	3481	4709.96	1949.9 6	2480.5 9	3021.07	1688.89
โครงการ ลุมพินี วิลล์ ราช พฤกษ์ - บางแนว	17936	5638.5	12297.9	4228.27	3300	4228.27	0	3559.5 5	3559.55	4228.27
โครงการ รีเจนท์ โฮม สุขุมวิท 97/1	11430	7016.67	4412.93	1964.6	3762	3775.92	1833.4 6	1757.3 5	2053.78	1722.14
โครงการ ศุภาลัย คิวท์ รัช โยธิน - พหลโยธิน 34	16456	11502	4954	2521.09	3468	3664.32	no	2521.0 9	2521.09	1143.23
โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2	17664	5135.6	12528.4	2770.65	3155	3627.48	0	2770.6 5	2770.65	856.83
โครงการ Pleasanton	19539	5448	14090.8	2941.21	2986	3474.14	0	2968.6 6	2968.66	505.48
โครงการ Happy Condo Donmuang 2	17718	5831.54	11886.46	2967.35	3318	3336.24	340.89	2809.3 3	2846.07	490.17

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ขีมน้ำ	ผู้พักอาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียวที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ชั้นที่จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืนต้น(ตรม)	ไม้พุ่มรวม
โครงการอาคารชุด เดอะนิช ไอดี บางแค	11900	5087	6813	1843	2572	3229.25	no	1843	1843	1386.25
โครงการ แบงค์คอก ฮอไรซอน โลก @ บางนา 36	9592	4494.32	5097.68	2955.36	2726	2955.36	0	1854.88	1854.88	1100.48
โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค สถานีตลาดพลู	6669	2244	4425.2	1601	2850	2908	1307	1227	1328	1570
โครงการ EASE พระราม 2 เฟส 2 และเฟส 3	14210	3135.95	11074.05	2877.62	2440	2877.62	0	2163.07	2163.07	714.55
โครงการ อาคารชุด SERRANO CONDOMINIUM	13512	5707	7805	2428	2793	2876	439	2428	2428	448
โครงการเดอะนิช ไอดี เสรีไทย เฟส 1 และเดอะนิช ไอดี เสรีไทย เฟส 2	12908	5388	7520.4	2845.56	2687	2845.56	no	1967.28	1967.28	878.28
โครงการ The President Sathorn-Ratchaphruek เฟส 3	6706	2583.2	4122.4	1532.53	2513	2584.46	980	1030.72	1324.18	1260.28
โครงการ The Excel Groove	10460	4646.64	5813.76	1844.4	1991	2453	608.6	1821.2	1821.2	631.8
โครงการ เดอะนิช ไอดี พระราม 2 เฟส 2 และเฟส 3	9345	4469	4876.2	2244.76	2078	2389.76	145	1684.75	1684.75	705.01
โครงการ อาคารชุด เจดับบลิว คอนโด แอดดอนเมือง	9505	4327	5178.2	2220.85	2323	2389.7	249.94	1495	1512.675	877.025
โครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2	5756	1849.96	3906.04	1076	2060	2065.28	1014.18	898.74	1093.84	971.44
รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ THE LINE PHAHONYOTHIN PARK	34792	8600.5	26191.5	13930	12841	15800.97	1870.97	5357	5739.56	10061.41
โครงการ 101 คอนโดมิเนียม (Whizdom Connect Sukhumvit)	19864	5430	14434	5111.72	5269	5710.43	227.35	3193.86	3355.31	2355.12
โครงการ ศุภาลัย โอเรียนทัล สุขุมวิท 39	16516	6268	10248	3091.31	5278	5654.35	2545.33	2479.28	2867.53	2786.82
โครงการ The Saint Residences	11406	4880	6525.6	2776	5524	5582	2806	1991	3365	2217
โครงการอาคารชุด Life Ladprao (ไลฟ์ลาดพร้าว)	11486	2843.1	8642.5	3703.81	5408	5416.32	1810.9	1730.42	1820.06	3596.26
โครงการ ไอดีโอ คิว จุฬาสาย่าน	9439	4380.5	5058.7	2564.23	5087	5106.65	2542.42	1520.69	1647.95	3458.7



ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ขีมน้ำ	ผู้พักอาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียวที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ชั้นที่จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืนต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ อดีโอ S93	14238	5270	8968.4	3431.24	4784	4812	1381	2659.77	2659.77	2152.23
โครงการ 333 Riverside	18198	8247.2	9950.8	3584.3	4770	4797.7	1213.4	2738.2	2738.2	2059.5
โครงการ อาคารชุด โลฟ อโศก ไฮป์ (Life Asoke Hype)	8040	3394.88	4645.12	2197.9	4221	4244.15	2056.6	1281	1859.326	2384.824
โครงการ อดีโอ โมบี จรรย์า-อินเตอร์เซนจ์	9475	4677	4798	2018	3882	3928	1910	1427	1477.904	2450.096
โครงการอาคารชุด M JATUJAK	6839	2412	4426.5	2276.44	3150	3247.72	971.28	1433.06	1542.424	1705.296
โครงการ KAWA HAUS	11158	5257	5901.4	2025.61	2293	3213.86	1234.34	1789.34	2006.56	1207.3
โครงการ อาคารชุด โนเบล ริวอลท์ รัชดา คอนโดมิเนียม	5722	1563.41	4158.99	1940.73	2564	2759.12	818.39	915.85	1169.21	1589.91
โครงการ อดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสท์เกต	6520	2700.03	3819.97	1447.2	2572	2681.37	1234.17	1338.12	1338.12	1343.25
โครงการ The Line Sukhumvit 101	7328	2358.33	4969.67	1561.33	2668	2670	1122.63	1274.07	1308.36	1361.641
โครงการ C Ekkamai	6000	2436.75	3563.25	1217.6	2402	2532.15	1315.15	1151.6	1254.6	1277.55
โครงการ อาคารชุด โนเบล ริวอลท์ รัชดา 2 คอนโดมิเนียม	5465	1522.16	3942.64	1555.98	2491	2494.75	938.77	854.56	1029.71	1465.04
โครงการ ไปรทวงเวียนใหญ่	5504	1681	3823	1584.92	2193	2338.7	753.78	1030	1030	1308.7
โครงการ Centric รัชดา - ห้วยขวาง	5964	2857.75	3106.25	1152.81	2272	2295	1142.19	895.55	895.55	1399.45
โครงการ วิช ซิกเนเจอร์ มิตราวน์ (สยาม)	4646	1989.64	2656.76	1076.16	2143	2231	1154.84	792.53	1118.78	1112.22
โครงการ อดีโอ เวิร์ฟ ราชเทวี	3840	1582.46	2257.94	971.25	1888	1931.01	951.01	620.19	620.19	1310.82
โครงการ Vtara Sukhumvit 36	6433	4052.8	2380	1059.11	1901	1921.11	862	1059.11	1059.11	862
โครงการ วิสซ์ตอม อเวนิว รัชดา-ลาดพร้าว	4978	1729.35	3249.05	1058.81	1754	1788.34	718.02	820.22	820.22	968.12
โครงการ อดีโอ สาทร วงเวียนใหญ่	3910	1685	2225.4	924.54	1718	1733.73	827.85	588.87	720	1013.73
โครงการ Menam Residence (แม่น้ำเรสซิเดนซ์ - คอนโดมิเนียม)	8232	2214	6018	1680.69	1610	1680.69	0	1290.55	1290.55	390.14
โครงการ The Portrait Rama 4	5584	2406.69	3177.31	843.6	1410	1550	706.4	843.6	843.6	706.4
โครงการ The Room สุขุมวิท 69	5224	2231	2993	871	1465	1477	606	849	919.7884	557.2116

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ขีมน้ำ	ผู้พักอาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียวที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ชั้นที่จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืนต้น(ตรม)	ไม้พุ่มรวม
โครงการ ím China Town	4951	2579.75	2371.45	750	659	751	0	743	743	8
โครงการ พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2	11420	2924.96	8495.04	1820.21	4624	4649.79	923.79	1739.36	1795.832	2853.958
โครงการ อาคารชุด Life on Wireless (ไลฟ์ ออนไวร์เลส)	7388	3183	4205.4	2300	4540	4543	2263	1580	2515	2028
โครงการ แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์	12252	3980.96	8271.04	3472.13	1959	3687	214.87	1932.22	1932.22	1754.78
รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ เดอะ โกลด์ จตุจักร-หมอชิต	7583	2615	4967.8	2526.94	3044	3178.02	651.08	1564	1564	1614.02
โครงการพาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 1	8320	2057.77	6262.23	2995.69	3122	3162.13	166.44	1586.14	1597.452	1564.678
โครงการ อาคารชุดพักอาศัย โนเบิล บีโน้ท์	5980	1928.65	4051.35	1505.8	2366	2766.95	1261.15	897.5	1206.459	1560.491
โครงการ แอชตัน อโศก - พระราม 9	6308	1763.4	4544.6	2098.72	2635	2734.67	674.67	1653.76	1653.76	1080.91
โครงการ อาคารชุด Knightsbridge Prime Sathorn	4684	1740.4	2943.2	1214.35	2310	2310.94	1096.59	732.03	869.188	1441.752
โครงการ Sindhorn Midtown	6568	3315.4	3252.2	1052.5	1103	1920	867.5	996	1146.5	773.5
โครงการ อดิโอบี อโศก	4253	1789.88	2463.32	905.24	1801	1849.68	944.44	736.1	736.1	1113.58
โครงการ hyde Sukhumvit 11	3832	1699	2133	907	1823	1845	944	606	675.993	1169.007
โครงการ the line Asoke-Ratchada	4012	1760.33	2251.67	930.89	1595	1623.59	664.4	802.23	820.612	802.978
โครงการ คิว ซิดลม-เพชรบุรี	2724	938	1785.6	794.46	1588	1590	795.54	648.48	665.28	924.72
โครงการ Siamese Queens	3376	1271	2105	901.58	1462	1514.68	613.1	758	758	756.68
โครงการอาคารชุด Canapaya Residences	6604	2107	4497	1507.75	1130	1507.75	0	1140.89	1140.89	366.86
โครงการ Saladaeng One	3182	1289.45	1892.55	515.93	950	1019	467.9	482.92	495.646	523.354
โครงการ เอสต้า รามอินทรา	9864	3796.1	6067.9	1794.09	2274	2452.2	no	1794.09	1794.09	658.11
โครงการ ดี คอนโด อ่อนนุช - พระรามเก้า 1	9089	2664.26	6424.54	1803.22	1514	2356.47	0	1803.22	1803.22	553.25
โครงการ ลุมพินี วิลล์ ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว 2	10328	4163.5	6164.5	2203.78	2180	2203.78	0	1828.73	1828.73	2203.78

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้น1ที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ รีเจนท์โฮม สุขุมวิท 81	6935	3756.91	3178.29	1066.03	2161	2184	1082.9 7	1077.1 8	1136.57	1106.82
โครงการ Unio เสรีไทย	9804	3671.77	6132.23	2203	2130	2143	no	1578.9	1578.9	564.1
โครงการ รีเจนท์ ออร์คิดส์ ตลาดพลู เฟส 2	5241	3285.37	1955.43	900.57	1733	1750.93	850.36	802.43	996.71	948.5
โครงการ เดอะควีป พลัส แจ้งวัฒนะ	6798	3214	3584	1136	1687	1697	340	1136	1197	561
โครงการ present ekachai	6076	2252.34	3823.66	1676.61	1186	1676.61	0	1314.2 8	1314.28	362.33
โครงการ ease พระราม 2	8030	2677.9	5352.1	1601	1584	1601	0	1335.5	1335.5	265.5
โครงการ ศุภลัย ซิตี รี สอร์ท สถานีแบร็ง (สุขุมวิท 105)	4900	2623	2277	922.15	1428	1503	174	922.15	940.76	562.24
โครงการ You 3 Condo	4135	2349.4	1785.4	752.4	1314	1424.4	651.3	738.5	1041.65	685.9
โครงการ You 2 condo	4849	2542.3	2306.5	730.7	1362	1373.7	643	728.7	728.7	645
โครงการ รีเจนท์ ออร์คิดส์ ตลาดพลู เฟส 1	4297	2311.03	1986.17	714.53	1282	1330.78	450.71	714.53	760.46	616.25
โครงการ เดอะควีป สเดชั่น งามอินทรา 109	5800	2391	3409	1234	1244	1279	61	881	896	398
โครงการ แคมเบอร์ส เมอ	7140	2333	4807	1180.1	1144	1180.1	0	1086.4 5	1086.45	93.65
โครงการ The Bella Condo	5176	2165	3011	912.85	1052	1053.28	154.28	800.3	850.54	202.74
โครงการ เดอะควีป พลัส มินบุรี (The Cube Boutique)	4416	2005	2411	677.14	1034	1042.14	365	663.5	725.5	316.64
โครงการ เดอะควีป ประชาอุทิศ	2976	1880	1096	449	862	930	462	449	559	371
โครงการเดอะ วัน พลัส คอนโดมิเนียม @ ศรี นครินทร์	3024	1712.7	1311.3	524.86	832	858.42	357.68	479	493.15	365.27
โครงการ MAXXI CONDO	3324	1570	1754	698.26	777	801.12	165.46	550.76	572.544	228.576
โครงการอาคารชุด บ้าน ร่วมทางฝัน 4	3227	1265	1961.8	714	598	858.15	no	714	714	144.15
โครงการ SJ Residence	3635	2414.8	1220	578.84	790	795.37	100.23	578.84	581.2261	214.1439
โครงการ The Oscar Petchakasem 58	2527	1420	1106.8	574.6	776	783.4	211.8	405.4	424.489	358.911
โครงการ เดอะควีป รามคำแหง	3592	1284	2308	574	763	783.2	no	574	574	209.2
โครงการ The Unite อ่อนนุช-พัฒนาการ	3588	1237.45	2350.55	768.54	762	768.54	0	548.98	548.98	219.56

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้น1ที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ Park Ramindra Condo	3657	1262	2394.8	565	677	696.1	no	565	565	131.1
โครงการ 7 SPACE	2976	1952	1024	474	616	681	no	474	474	207
โครงการ The Light New York	1812	1095.6	716.4	321	626	634.64	316.41	281.43	281.43	353.21
โครงการ เดอะ โมนาเวล คอนโด	1976	965.4	1010.6	354.53	579	634.53	280	354.53	372.53	262
โครงการ Zelle Rachaphruk	2280	1305	975	388	616	630.11	264.11	349	349	281.11
โครงการ หลักสี่ คอนโดมิเนียม(สุชาวี)	2428	1503	925	438	597	605	167	408	445	160
โครงการ เฟลิก ลาดพร้าว-วังหิน 79	2174	1270	904.4	370.5	584	589	216.05	326.55	416.07	172.93
โครงการ คุรุธานี โฟเวซี	1672	1097	575	250.6	435	530.7	144.7	256.8	256.8	273.9
โครงการ เหมโปวัน (พระรามเก้า-รามคำแหง)	1924	953.39	970.61	432.9	484	486.88	57.98	32.37	48.79	454.51
โครงการ Library Houze จรัญสนิทวงศ์	1532	841	691	334.57	452	465.9	233.04	232.86	259.726	233.04
โครงการ Library Hoze	1964	1124	840	360.35	666	670.32	309.97	295	465.8	204.52
โครงการ Town sukhumvit 71	1720	1083.75	636.25	252	423	425.55	173.55	173	209	216.55
โครงการ สุชาวี ไลฟ์ 2	1408	702	706	417.25	317	424.36	no	424.36	424.36	0
โครงการ เดอะ วัน พลัส คอนโดมิเนียม	1498	917.5	580.5	231.62	414	423	196	225.64	225.64	197.36
โครงการ The Excel Parc	1608	875.5	732.5	248.73	317	357.16	108.43	243.46	243.46	113.7
โครงการ อาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56	22049	9864	12185.2	5075	7133	7469	2611	3310	4664	2805
โครงการ ศุภาลัย เว เรนต้า พระราม 9	20668	4680	15987.6	5590	6740	6804	1285	3258	3379	3425
โครงการ ไอดีโอ บางนา (IDEO BANGNA)	23005	5843.53	17161.27	6577.6	5467	6577.6	no	4546.6 6	4546.66	2030.94
โครงการ แอชตัน จุฬาลี ลม	6753	2892.2	3861	1972.99	2898	3940.46	1967.4 7	1043.2 7	1919.64	2020.82
โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36	4654	1531.52	3122.88	1336.97	2136	2150.72	813.75	789.71	789.71	1361.01
โครงการ ดี เอส อโศก	4297	1680	2617	1026.67	2034	2048.95	1022.2 8	653.14	760.5	1288.45
โครงการ ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลีกซ์ เรสซิเดนซ์	7848	2557.2	5290.4	1845.88	770	1845.88	0	1290.9	1290.9	554.98
โครงการ คิว คอนโด สุขุมวิท	5479	2486	2993.2	942.45	1380	1462.86	537.06	847.69	913.2643	549.5958

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้น1ที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ สินธรเรสซิเดนซ์	6800	2670	4130	1299.5	1094	1368.3	68.8	1031	1075.188	293.1125
โครงการ สกาย เพลินจิต (SKY PLOENCHIT)	4251	1869.84	2381.36	1529.997	1213	1249.7	390.33	642.97	642.97	606.73
โครงการ Nimit Langsuan	4161	1700	2460.8	818.7	1037	1044.9	0	627	627	417.9
โครงการ The Monument Thonglor	4180	2674.86	1505.54	851.66	645	851.66	529.16	642.03	642.03	209.63
โครงการ ไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์	7186	2921.31	4265.09	1710	2648	3231.59	1521.3 6	1102.9 6	1102.96	2128.63
โครงการ Blossom Condo @ Sathon - Charoen Rat (บลอสซัม คอนโด แอท สาทร - เจริญราษฎร์)	11826	6203	5623	1873.79	3076	3168.55	1294.7 6	1857.5 2	1857.52	1311.03
โครงการ Life Pinklao	7948	3619	4328.6	1955	2666	2675	720	1483	1678	997
โครงการอาคารชุด เดอะ สแตง เต่าปูน อินเตอร์ เซ็นจ์	6340	2328.03	4011.57	1926.99	2589	2672.73	745.74	1114.7 4	1252.2	1420.53
โครงการ เดอะ เบส สะพานใหม่	7235	3259.06	3975.74	1483.7	2546	2568	1090.6 9	1101.8 3	1260.67	1307.33
โครงการ whizdom connect	8016	2783	5233	2113	2484	2528	415	1320	1484.15	1043.85
โครงการ ลุมพินี สวีท เพชรบุรี-มักกะสัน	5084	1856.1	3228.3	1498.99	2338	2341.94	842.95	997.51	997.51	1344.43
โครงการ ซีวาทัย เพชร เกษม 27	6544	2605	3939	1543.01	2170	2266.97	624.47	1578.9 8	1726.213	540.7573
โครงการ MAESTRO 19 RESIDENCE	8432	4261	4170.6	1734.95	2026	2241.82	545.68	1290.0 3	1290.03	951.79
โครงการ Ideo Bangsue	4588	1745	2842.6	1230.34	2174.6 2	2168	933.5	950.63	950.63	1217.37
โครงการ De LAPIS Charan 81 (เดอ ลาพีส เจริญ 81)	5215	2293.51	2921.29	1242.59	1984	1993.77	768.5	797.94	797.94	1195.83
โครงการ The Tree Sukhumvit 71	5808	2178	3630	1765	2873	2887	1122	1568	1724.601	1162.4
โครงการ THE PRIVACY THAPHRA- INTERCHANGE	5590	2135.45	3454.55	1302.97	2459	2479	1176.0 3	854.11	854.11	1624.89
โครงการ CHAPTER ONE SHINE BANGPO	5352	2602	2750	999.1	2016	2036.85	1002.4 5	812.15	823.55	1213.3
โครงการ แชนเตอร์วัน โฟลว์ บางโพ (Chapter One Flow Bangpo)	5220	2279	2940.6	906	1670	1748	875	795	795	953

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้นที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ ศุภาลัย เวลลิงตัน 2	20363	7267	13096	3619	5507	6313	850	3415	3490	2823
โครงการ เดอะ พาร์ค แลนด์ จรัญสนิทวงศ์ - ปิ่น เกล้า	18700	13018.41	5681.59	3505.99	6177	6266.05	2760.0 6	2891.5 3	3237.96	3028.09
โครงการ เอลิโอ เดล เนสท์ (Elio Del Nest)	16052	5943.08	10108.92	3886.79	5224	5384.65	1576.4 4	2422.9 3	2422.93	2961.72
โครงการ เอสเพน คอนโด	24560	11021.8	13538.2	5043.64	4394	5043.64	0	3556.0 7	3556.07	1487.57
โครงการ ลุมพินี เพลส ศรี นครินทร์ - หัวหมาก สแควร์	11908	4498	7474	3707.93	4982	4997.73	1289.8	2198.3 7	2338.37	2659.36
โครงการอาคารชุด เมโทร สกาย ประชาชื่น	12136	3654.62	8481.38	3253.08	4810	4895.93	1642.8 5	2135.7 9	2268.706	2627.224
โครงการ เอลิโอ เดล มอสส์ (Elio Del Moss)	21794	11075	10718.6	3989.18	4822	4837	847.82	3320.0 5	3320.05	1516.95
โครงการ ศุภาลัย ริวา แกร นด์	18056	9435	8621	3388.17	3615	4668.16	1957.9 8	2710.1 8	2853.13	1815.03
โครงการ เดอะไลน์ วงศ์ สว่าง	10328	3675.84	6652.16	2313.55	4144	4164.87	2040.6 8	1551.8 8	1551.88	2612.99
โครงการ U DELIGHT RESIDENCE RIVERFRONT RAMA 3	10536	3076	7459.6	2773.38	3797	4093.84	1320.4 6	2243.8 6	2243.86	1849.98
โครงการอาคารชุดแอ สพาย สาทร-ท่าพระ	8482	3445	5036.6	2171	3911	4071	1906	1675	2720	1351
โครงการ THE PRODIGY	10466	4046.91	6419.49	2722.9	4024	4042.75	1319.8 5	2066.9 5	2095.23	1947.52
โครงการ Aspire Ratchada- Wongsawang (แอสพาย รัชดา-วงศ์สว่าง)	9186	4065	5121	1571	3990	4000	1735	1570	1990	2010
โครงการ ศุภาลัย ลอฟท์ สถานีตลาดพลู	10336	3897	6438.6	1925	3839	3970	2045	1565	1746	2224
โครงการ Aspire Sathorn-Ratchapruk (แอสพาย สาทร-ราช พฤกษ์)	7654	2797	4857.4	1850	3605	3610	1760	1408	1888	1722
โครงการ อาคารชุดพัก อาศัยอัสสกายจันท์ เพลส ศรีนครินทร์	12692	1126.92	11565.08	2679.5	3298	3334.37	654.87	1908.7 2	1908.72	1425.65
โครงการ U Delight@Talat Phlu Station	9491	3615.8	5875.2	1678.4	3173	3224.78	1546.3 8	1534.8 7	1534.87	1689.91
โครงการ NYX by Sansiri	9172	3199	5973.4	2503	3151	3161	658	1558	1882.36	1278.64

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ขีมน้ำ	ผู้พักอาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียวที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ชั้นที่จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืนต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ IDEO S11(อุดมภาค)	6504	2590	3914.4	1720.4	3052	3105.4	1385	1145.54	1145.54	1959.86
โครงการ ไอดีโอ พระรามเก้าตัดใหม่	7905	3020	4885.2	1816.78	3012	3097.95	1281.17	1209.34	1209.34	1888.61
โครงการ Urbano Signature @ N7	3736	1286	2450	875	1251	1280	405	565	565	715
โครงการ THE TREE CHARAN 30	3116	1445.5	1670.5	516.74	1015	1018.59	509.4	453.46	#REF!	565.13
โครงการ Supreme Legend	7090	3394.46	3695.54	2099.45	375	2114.57	15.12	1070.83	1076.39	1038.18
โครงการ ไอดีโอ โมบี วงศ์สว่าง - อินเตอร์เซนจ์	4098	1455	2642.6	1090.47	1771	1789.8	699.33	907.4	907.4	882.4
โครงการ อาคารชุด โนนท์บริดจ์ สเปซ รัชโยธิน (KNIGHTSBRIDGE SPACE RATCHAYOTHIN)	4296	873.75	3422.65	1,307.80	1603	1,785.45	519.05	649.07	649.07	1136.38
โครงการ อาคารชุด Life Sukhumvit 62 (ไลฟ์ สุขุมวิท 62)	4269	1567	2701.8	849	1566	1573	724	691	888	685
โครงการลุมพินี สวีท ดินแดง-ราชปรารด	4096	1392.4	2703.6	1020.08	1555	1569	548.92	489.3	489.3	1079.7
โครงการ Mayfair Place sukhumvit 50	5488	2290	3198	1251.2	1426	1478.2	227	920.3	959.3	518.9
โครงการ Rhythm Asoke (ริธึม อโศก)	2800	1089.31	1710.69	736	1350	1436	700	510	875	561
โครงการ Siamese Sukhumvit	3118	1185.82	1932.58	770.6	1393	1423.91	653.31	474.01	474.01	949.9
โครงการ Rhythm Rangnam (ริธึม รามเกล้า)	3172	1315	1857	680	1356	1373	693	505	718	655
โครงการ ศุภาลัย เอสซีพญาไท	3584	1100	2484	845	1305	1355	510	569.9	598.3	756.7
โครงการ Maestro 03 Residence	4872	2348	2524	1307.61	1279	1352	44.39	748.33	748.33	603.67
โครงการ Knightsbridge prime Ratchayothin	3214	873.75	2339.85	996.54	1048	1297.69	214.97	529.52	529.52	768.17
โครงการ ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 66	3456	1456.5	1999.5	648.49	1260	1273.87	642.23	523.43	523.43	750.44
โครงการอาคารชุด โนนท์บี เทอร์รี่	3224	850.16	2373.44	630.85	1184	1197.73	566.88	529.86	597.77	599.96
โครงการ อาคารชุด โนนท์บี ริโว่ สีสลม คอนโดมิเนียม	2432	923.97	1508.03	613.34	1022	1169	555.66	393.26	546.42	622.58
โครงการ Rhythm Asoke 2	2512	979.3	1532.7	585	1141	1152	567	385	539	613

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้นที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40	5136	2753.5	2382.5	891.63	1072	1118.8	236.02	778	778	340.8
โครงการ อาคารชุด โน เบล ริโคล	2512	734.63	1777.37	514.38	1090	1107.29	555.87	514.38	599.7	507.59
โครงการอาคารชุด เมโทร ลักซ์ พลอยอิน 2 (Metroluxe Rosegold Phahol)	6099	2110.46	3988.34	1160.03	1087	1087.8	0	1087.8	1087.8	0
โครงการ The nest sukhumvit 22	4236	2022.76	2213.24	1036.75	1034	1036.75	0	809.89	809.89	226.86
โครงการ Chewathai Bang Pho	2377	929.88	1447.32	447.2	796	828	380.8	409.2	409.2	418.8
โครงการอาคารชุด M THONGLOR 10	1888	705	1183	337.67	628	656.07	319.6	289.8	312.424	343.646
โครงการ บีดี สุขุมวิท 101	1988	820	1168	331	562	585	262	304	304	281
โครงการ The Reserve Pradipat	2574	929	1644.6	582.5	1066	1087	509	574	574	513
โครงการ Siamese Exclusive 42	3908	1639.8	2268.2	875.64	1713	1725.68	850.04	594.13	815.46	910.22
โครงการ ริธีม สุขุมวิท 36-38	4305	1925	2380.2	1190	1709	1720	530	672	837	883
โครงการ ไอดีโอ พลอยอิน - จตุจักร	2980	1078.5	1901.1	781.72	1551	1575.07	793.35	621.94	621.94	953.13
โครงการ QUINN CONDOMINIUM SUKHUMVIT 101	4328	1804.2	2523.8	904.7	1231	1393.5	488.8	881.4	944.323	449.177
โครงการ THE LINE SATHORN (เดอะ ไลน์ สาทร)	3031	841.68	2189.12	854.65	1217	1256	401.36	544.64	597.84	658.16
โครงการ ไอดีโอ โมบิ ราง น้ำ	2768	1012	1756	617.74	1221	1243	615.2	435	435	808
โครงการอาคารชุด ไอดีโอ คิว ราชเทวี	2522	943	1578.6	610.79	1216	1229.3	618.51	392.3	392.3	837
โครงการ ริธีม เอกมัย (Rhythm Ekkamai)	2978	1224	1753.6	605	1185	1215	610	457	722	493
โครงการ Taka Haus	5316	3093.31	2222.69	1045.1	1151	1170.05	124.95	839.45	839.45	330.6
โครงการ The Room เจริญกรุง 30	3156	1396	1760	570.09	1085	1123.31	553.22	516.86	632.95	490.36
โครงการ อาคารชุดโนเบล อรานัม สุขุมวิท 33 คอนโดมิเนียม	2783	1103.25	1679.95	598.37	1090	1104.83	547.07	419.53	774.91	329.92
โครงการ อาคารชุด MUNIQ SUKHUMVIT 23	2140	702	1438	447.95	947	952	504.05	329.52	329.52	622.48



ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ขีมน้ำ	ผู้พักอาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียวที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ชั้นที่จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืนต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ แอชตัน เรสซิเดนซ์ 41 (Ashton Residence 41)	3060	1652.5	1407.5	473.03	405	717.27	244.24	473.03	473.03	244.24
โครงการ YLP Residence at Narathiw Rd.(WINDSHELL)	3549	1196.6	2352.4	726.56	334	546.71	0	533.75	533.75	12.96
โครงการ THE MONUMENT SANAMPAO	1656	635.44	1020.56	266.6	442	466.91	200.31	257.45	257.45	209.46
โครงการ ต้นสน พาร์ควิว	2639	889.2	1749.8	427.41	305	398	0	398	398	0
โครงการ ลุมพินี เฟลส บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า	10000	3782	6218	2565.61	3032	3075	509.39	1528.65	1528.65	1546.35
โครงการ U delight Ratchavibha (ยูดีไลท์รัชวิภา)	9876	3375	6501	2776.89	2899	2979.31	202.42	2229.3	2229.3	750.01
โครงการ Chapter One : Eco Ratchada-Huai Khwang	20983	8189	12793.8	5862.47	5845	5862.47	1079.95	3190.18	3190.18	2672.29
โครงการอาคารชุด เดอะพาร์คแลนด์ เพชรเกษม-ท่าพระ	7620	3759.3	3860.7	1450.98	2837	2858.11	1429.61	1152	1282.088	1576.022
โครงการ แบงค็อก ฮอไรซอน นวมินทร์-ศรีบูรพา	7908	2397.6	5510.4	1866.32	2643	2791.27	924.95	1454.9	1783.72	1007.55
โครงการ ศุภาลัย โลโก้ รัชดา-นราธิวาส-สาทร	6856	2495	4361	1537.75	2606	2768.88	1231.13	1183.78	1183.78	1585.1
โครงการ The President Sathorn-Ratchaphruek เฟส 2	7140	2575	4565	2126.53	2736	2755.19	628.66	1480.7	1531.604	1223.586
โครงการ KNIGHTSBRIDGE PHAHOLYOTHIN INTERCHANGE	8616	3998.84	4616.76	1539.3	2418	2630	1148.35	1323.9	1635.95	994.05
โครงการอาคารชุด THAN LIVING SATHORN-CHAROENRAT	6400	2945	3455	1346.22	2553	2582.55	1225.53	998.49	1121.5	1461.05
โครงการ The tree rio @ Bang Aor Station	14551	4499	10051.8	4320	4755	4755	435	2190	2196	2559
โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม 3-ริเวอร์ไอร์แลนด์	5773	2058.8	3714	1754.65	2263	2300.47	545.82	1000.46	1118.9	1181.57
โครงการ Than Living Ratchada - Wongsawang	7211	2355	4855.8	1638	2210	2228.5	737	1311	1369.769	858.7306

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้นที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ Knightsbridge Collage Ramkhamhaeng	6448	2779.26	3668.34	1621.18	2166	2178	557	1013.18	1013.18	1164.82
โครงการ พลัม คอนโด ปิ่นเกล้า สเตชั่น	6552	3097.57	3454.43	1544.73	3078	3118.44	1573.71	1024.95	1024.95	2093.49
โครงการ The President Phetkasem - Bangkhae	5660	2126	3534	1446	2095	2161.09	715.09	928.35	928.35	1232.74
โครงการ ไรส์ พระราม 9 (RISE RAMA 9)	9656	4595.85	5060.55	1384.15	2018	2133.15	749	923.5	925.5	1207.65
โครงการ Brix Condominium	5072	2074	2998	1455	2076	2126	671	776	922.7	1203.3
โครงการ เดอะ ทรี หัวหมาก	5878	2397	3481.4	1537	2123	2162.8	625.25	887.5	1042.2	1120.6
โครงการ Aspire 3	5661	2305	3356	1385	2008	2020	635	1205	1525	495
โครงการ U DELIGHT @ Bangson Station	5168	1984	3184	1260	1853	1934	674	961.7	1098.151	835.849
โครงการ แบงค์คอก ฮอไรซอน โลท์ @ สถานีเพชรเกษม 48	8366	3626.75	4739.25	1461.07	2268	2293.31	832.24	1370.16	1370.16	923.15
โครงการ ดีเอ็กเซล ไฮด์อะเวย์ สุขุมวิท 71 (The Excel Hideaway Sukhumvit 71)	9260	4126	5134	2160.21	2158	2160.21	0	1,622.95	1622.95	537.26
โครงการ เมโทร ลักซ์ เกษตร	10614	4248	6365.6	1975.14	1904	2045.14	70	1797.13	1797.13	248.01
โครงการ ลุมพินี เฟลส บางนา กม.3	9284	3493	5791	2028.71	1984	2028.71	0	1406.71	1406.71	622
รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ LK TOWER	6220	1415	4805	1184.7	1105	1856	671.3	983	1004.64	851.36
โครงการ ชาโดว์ อินทาวน์ พระราม 8 (อาคารชุดพักอาศัยสูง 13 ชั้น)	4655	1392.5	3262.7	1074	1748	1765.42	660.42	719.38	733.48	1031.94
โครงการ พลัมคอนโด โชคชัย 4	7167	2905.71	4261.49	1503.7	1587	1639.88	136.18	1141.38	1141.38	498.5
โครงการ Aspire 2 (สาร-ตากสิน)	3856	1718	2138	840	1675	1715	875	585	860	2109.56
การเปลี่ยนแปลงรายละเอียด โครงการ อาคารชุดพักอาศัย 23 ชั้น (Motif Condo) เป็นโครงการที่เกี่ยวข้องกับ	4572	1605.2	2966.8	1079.7	1601	1678.61	598.91	741.9	763.71	914.9

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซิม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้น1ที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ อาคารชุดพัก อาศัย 23 ชั้น (Motif Condo)										
โครงการ ไอ คอนโด เสรี ไทย	10574	2782.98	7791.02	2040	1623	1678	0	1603.5	1603.5	74.5
โครงการ เอมเมอรัลด์ เรส ซิเดนซ์ 19	5852	3114.72	2737.28	1220	1550	1615	395	387.5	387.5	1227.5
โครงการ EPISODE	4288	2023	2265	867.8	1554	1614.5	770.5	654.2	654.2	960.3
โครงการ HASU HAUS	7072	2766	4305.96	1282.55	1440	1566.24	0	1099.0 7	1099.07	467.17
โครงการ KENSINGTON Kaset Campus	6740	1582.96	5157.04	1565.26	1477	1565.26	0	1047.3 4	1047.34	517.92
โครงการอาคารชุด LAVIQ SUKHUMVIT 57	3860	1587	2273	762.99	1186	1208.33	445.34	582.05	706.482	501.848
โครงการ The Reserve Thonglor	2163	1057	1105.8	361.59	560	808.08	476.67	330.39	330.39	477.69
โครงการ THE RESERVE SATHORN (เดอะ รีเซิร์ฟ สาทร)	2213	885	1328.2	395.88	695	696.71	339.06	332.79	544.79	151.92
โครงการ CELES	2080	701.2	1378.8	517.42	1025	1029.15	511.73	347.56	418.74	610.41
โครงการ Beatniq (บีท นิค)	3076	1159.8	1916.2	666.01	1010	1017.24	351.23	502.84	536.776	480.464
โครงการ The Diplomat Sathorn	2460	1012	1448	484.96	970	994	495	397.49	397.49	596.51
โครงการ The Lofts Asoke	2663	849.45	1813.75	795.29	970	973.16	470.65	403.33	486.23	486.93
โครงการ เพชรบุรี 18 (The Line ราชเทวี)	2448	867	1581	465	925	932	467	400	400	532
โครงการ The Diplomat 39	2882	1261	1621	482.6	813	851.9	369.3	434.1	434.1	417.8
โครงการ The Bangkok Thonglor	2777	900	1876.8	543.75	760	778.51	234.76	468.57	507.1015	271.4085
โครงการ คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 26(Kraam Sukhumvit 26)	3164	1075	2089	736.18	682	723.73	37.58	216.03	216.03	507.7
โครงการ เอลิมินจ บาย อารีญา สุขุมวิท 53 (ส่วน ขยาย)  เป็นโครงการที่เกี่ยวข้อง กับ โครงการ เอลิมินจ บาย อารีญา สุขุมวิท 53	2290	1262	1028	450.49	640	659.33	208.84	350	350	309.33
โครงการ La Citta Delre Thonglor 16	2432	1599.04	832.96	477	279	613	136	477	613	0

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้น1ที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ Tela Thonglor	3053	1194	1858.8	714.95	457.92	508	21.6	424.85	424.85	83.15
โครงการ The Bangkok สุขุมวิท 38	1528	519.68	1008.32	458.4	340	355.11	101.15	230.03	234.4488	120.6613
รายงานการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดโครงการใน รายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารชุด เม โทร ลักซ์ รัชดา เป็น โครงการที่เกี่ยวข้องกับ โครงการ อาคารชุด เม โทร ลักซ์ รัชดา	10534	4457.26	6077.14	1980.46	1968	1980.46	0	1653.3 8	1653.38	327.08
โครงการ the Rich @ sathorn-taksin	4559	2060	2499.2	950	1863	1895.44	945.44	695	695	1200.44
โครงการ ริชพาร์ค TERMINAL	5220	2180.9	3039.1	900.85	1723	1775.75	874.9	797.45	797.45	978.3
โครงการ ธนา แอสโทเรีย (Thana Astoria)	4294	1610	2684	853	1691	1715.5	862.5	709	736.8381	978.6619
โครงการ เมโทร ลักซ์ พระราม 4	6712	3748.92	2962.68	1461.43	1598	1607.78	148.63	1244.1 9	1285.903	321.877
โครงการ Blossom Condo @ Fashion Phase 2	3654	1515	2138.6	902.91	1509	1604	716.04	564.84	564.84	1039.16
โครงการอาคารชุด โนนท์ บริดจ์ สกายซิตี สะพาน ใหม่	4642	1837	2805	767.42	1524	1558.69	791.27	736.35	736.35	822.34
โครงการ Rise Phahon- Inthamara	2711	968.3	1742.5	703.84	1396	1403.57	703.06	482.25	506.52	897.05
โครงการ โอดีโอ รัชดา- สุทธิสาร	3192	1263	1928.6	728.06	1367	1392	675.71	506.24	506.24	885.76
โครงการ เดอะ นิซ โมโน สุขุมวิท 50	5715	2740.52	2974.68	904.09	1338	1360	456	858.18	858.18	501.82
โครงการ เมทริส พัฒนาการ (METRIS Pattanakarn)	3860	1165	2695	1177.8	1215	1238.36	60.56	626.82	626.82	611.54
โครงการ เดอะ ซีเล็คเต็ด เกษตร-งามวงศ์วาน บาย แอล.พี.เอ็น.	4623	1497.25	3125.95	983.48	951	1084.04	100.56	792.55	792.55	291.49
โครงการ Koon Siam(Cooper Siam )	2486	1679	807.4	516	941	947	431	393	393	554
โครงการ เดอะ ริมาร์คเค เบิ้ล คอนโดมิเนียม	2386	1494	892	448.84	815	875.53	426.69	448.84	631.36	244.17
โครงการ เออร์บานโน ราช วิถี	2807	1044	1763.2	587.81	1155	1204.35	624.2	516.62	516.62	687.73

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้น1ที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ THE PRIVACY CHARAN RATCHAWITHI STATION	2580	826	1754	620	889	894	274	472	472	422
โครงการ ฟิวส์ มิติ สุทธิ สาร - รัชดา	2564	1099.3	1464.7	440.7	874	880.3	439.6	415.1	526.4525	353.8475
โครงการ ทรี คอนโด สุขุมวิท 23	1593	509.65	1083.15	301.48	498	508.16	206.68	239	284.83	223.33
โครงการ The Key BTS วุฒากาศ	4880	1872	3008	870.9	1541	1549	678.1	754.69	890.434	2051.916
โครงการ ซาโตร์ อินทาวน์ เจริญสุขุมวิท 96/2	4464	2684.25	1779.75	736.43	1386	1444.85	708.42	693.57	831.67	613.18
โครงการ The Room สาทร 11	4520	1941	2579	945.28	1334	1334.63	389.35	694.02	785	549.63
โครงการศุภาลัย ซิตีรี สอร์ท รัชโยธิน-พหลโยธิน 32	4798	2623	2175	1128	1312	1328	82	1210	1210	118
โครงการ แคมเบอร์ส ซาน	6140	2612	3528	1097	1267	1297.72	200.49	878.95	913.56	384.16
โครงการ Parque Phutthabucha 48 (ปาร์ค พุทธบูชา 48)	5655	2577.9	3077.3	1271.85	1269	1271.85	0	908.83	908.83	363.02
โครงการ คอนโด ยู วิภา - ลาดพร้าว	4812	2570	2242	743.48	1218	1220.83	486.61	723.12	723.12	497.71
โครงการ Siamese Blossom @ Fashion Condominium	3271	1507.5	1763.3	580	1068	1073.4	493.4	496.5	496.5	576.9
โครงการ เดอะคิวิบ นวมิ นทร์ -รามอินทรา	4316	1949	2367	697.2	1038	1047	350	660	748	299
โครงการอาคารชุด เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน	5014	1929.32	3085.08	781.37	994	1015.53	234.16	754.27	788.206	227.324
โครงการ JW STATION @ RAMINTRA	3192	1309	1883	625.79	974	983.28	386.49	502.51	502.51	480.77
โครงการ WYNN บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	3264	1853.98	1410.02	528.24	953	964.74	436.5	493.96	493.96	470.78
โครงการ Premio Fresco	4266	1763.91	2501.69	670.8	934	940	269.2	670.8	686.7075	253.2925
โครงการ เดอะ วัน พลัส ดี คอนโดมิเนียม ของ บริษัท โนนดีเนิร์น พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	3240	1826.4	1428.29	524.76	852	883.42	360.16	487.84	487.84	395.58
โครงการอาคารชุดแอส สพาย วุฒากาศ (Aspire Wutthakat)	3816	1528	2288	825	820	825	0	605	605	220
โครงการ พอส สุขุมวิท 103 ของ บริษัท ออริจิ้น	2612	1353.56	1258.44	407.64	809	816	408.36	395.08	395.08	420.92

ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้นที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
พรีอเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)										
โครงการ CHATEAU IN TOWN SUKHUMVIT 64/1	3016	1254.64	1761.36	744.1	732	744.1	0	471.3	471.3	272.8
โครงการ D' Mura Phaholyothin 34	3367	1738.75	1628.05	559.72	732	740.92	181.2	507.51	507.51	233.41
โครงการ มิติ คอนโดมิเนียม	3236	1696	1540	517.87	684	709	191.13	501.44	501.44	207.56
โครงการ เพลา คอนโดมิเนียม	2204	860.86	1343.14	355.12	652	661.61	277.76	348.13	348.13	313.48
โครงการ KNIGHTSBRIDGE PRIME ONNUT	3888	1074.46	2813.54	1260.63	1888	1889.75	631.65	591.47	591.47	1298.28
โครงการ Liv@49	1496	1017.3	478.7	725.54	1020	1243.52	517.98	515.26	515.26	728.26
โครงการ Circle Sukhumvit 31	2148	818.72	1329.28	390	740	746	356	326	354.5	391.5
โครงการ อมรินทร์ ธาร เซ็นซ์	2463	1445.44	1017.36	418.49	590	645.39	226.9	383.91	383.91	261.48
โครงการ MAESTRO 07 RESIDENCE	1767	1223	544.2	286.82	562	584	297.18	274.5	274.5	309.5
โครงการ เวนโอ สุขุมวิท 10	1812	1043.9	768.1	293.77	545	577.55	283.78	273.57	315.283	262.267
โครงการ maestro 12 Residences	1420	910	510	241.96	512	515	69	223.75	223.75	291.25
โครงการ Maestro 01 Yen - Akard Road	1593	1113.4	479.8	241.2	462	477.71	236.51	241.2	248.27	229.44
โครงการ 168 สุขุมวิท 36	1256	865	391	256.45	443	461.59	205.14	207.24	207.24	254.35
โครงการ อาคารชุด Urbitia Thong LO	1533	1068	464.8	294.95	457	457.4	207.45	249.95	285.22	172.18
โครงการ ALTITUDE Samyan-Silom	1191	691	500.2	282.42	397	418.57	136.15	176.38	209.99	208.58
โครงการ Klass Siam	1304	863	441	223.49	399	403.42	179.93	223.49	256.99	146.43
โครงการ ISSARA COLLECTION	1604	1122	482	400.32	175	400.32	0	259.9	259.9	140.42
โครงการ Dazzle	993	673	319.8	166.4	298	306.21	139.81	137.51	137.51	168.7
โครงการ S47 Condominium	1456	967	489	255.2	225	284	58.8	241	242	42
โครงการ The Quarter at Ploenchit	934	578	356.4	142.87	246	256.01	133.01	61.5	62.914	193.096
โครงการ Maestro 14 RESIDENCE	2084	1433	651	451.19	567	671.5	220.31	401.9	408.97	262.53

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ขีมน้ำ	ผู้พักอาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียวที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ชั้นที่จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืนต้น(ตรม)	ไม่พุ่มรวม
โครงการ ชิวทีย์ ทองหล่อ 20	1976	1187.02	788.98	433.44	575	581.22	179.4	297.76	297.76	283.46
โครงการ Sync - Nature@Siam	2151	1368.25	782.95	525.8	415	525.8	0	464.6	464.6	61.2
โครงการอาคารชุดพักอาศัย KCLASS LANGSUAN	1644	1053.96	590.04	429.52	509	514.13	84.61	294.43	294.43	219.7
โครงการ คิว ประสานมิตร (Q PRASARNMIT)	1672	1154	518	251.12	248	378.59	124.67	59	59	319.59
โครงการ Klass Sarasin - Rajdamri	1796	1245	551	367.95	345	367.95	0	270.95	270.95	97
โครงการ Craft Ploenchit	1548	878	669.6	268.81	232.14	286.49	0	286.49	286.49	0
โครงการ The Tree Ladprao 15	2768	1372	1396	596.5	652	661.5	65	417.13	442.25	219.25
โครงการ The Tree Sukhumvit 64	2172	1245.82	1428.29	478.06	613	621.88	143.82	348.19	353.19	268.69
โครงการ บัดเจต ไบรท์ คอนโดมิเนียม	2528	1217	1311	629.8	812	820.6	206	410	410	410.6
โครงการ Bangkok Feliz Krungthon 5	2245	977	1267.8	454	701	774	320	356	409.62	364.38
โครงการ Notting Hill Phahol-Kaset	2464	1386.94	1077.46	705.07	713	772.06	66.99	489.66	489.66	282.4
โครงการ Kensington Phahol - Kaset	3036	1607.71	1428.29	555.76	750	763.71	207.95	496.25	496.25	267.46
โครงการ Indy Condo	2800	1276.42	1523.58	740.46	731	740.46	0	500.04	500.04	240.42
โครงการ Beyond Sukhumvit	2400	1285.8	1114.2	723.58	580	723.58	0	494.11	494.11	229.47
โครงการ ชาโดว์ อินทาวน์ ปิ่นเกล้า	2596	1556.25	1039.75	612.46	660	711.04	102.18	423	490.3	220.74
โครงการ Le Crique Residence	2158	1140.26	1017.74	461.83	628	638.29	176.46	321.7	379.7	258.59
โครงการ NEWERA EKAMAI-RAMINTRA	3152	1220	1932	637	624	637	0	625	625	12
โครงการ DOLCE LASALLE	2272	1448.38	823.62	400.36	589	628.03	251.12	348.02	406.97	221.06
โครงการ MODIZ	1732	1164.6	567.4	301.47	586	600	299	264	264	336
โครงการ Maestro 02	1849	1275	573.8	387.86	565	579.9	192.04	279.55	279.55	300.35
โครงการ แอสปาย ลาดพร้าว 113 (ASPIRE LADPRAO 113)	2031	1158	872.8	302	536	553	251	200	200	353
โครงการ The Excel Hideaway	2100	1000.87	1099.13	538.62	492	538.62	0	448	448	90.62

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ขีมน้ำ	ผู้พักอาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียวที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ชั้น1ที่จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืนต้น(ตรม)	ไม้พุ่มรวม
โครงการ The Maple @ Ratchada - Ladprao	1644	1131	513	325.42	522	527.3	201.88	304	304	223.3
โครงการ เดอะคิวิ์ พรีเมียม รัชดา 32	2070	1296.11	773.89	384	519	524	140	311	326	198
โครงการ Humble Living @ Fueang Fu	1772	1089.5	682.1	347.73	474	492.96	145.23	277.44	283.72	209.24
โครงการ เหมโป สะพานใหม่	1653	1080.5	572.3	305.5	476	489.7	184.2	262.9	262.9	226.8
โครงการ Formosa Ladprao 7	1721	862.48	858.32	313.72	451	461	147.28	277.15	314.3	146.7
โครงการ แบงค์คอก ฮอไรซอน ไท่ แอท รามคำแหง แคมป์ัส	1412	701	711	222.28	423	444.72	222.67	220.53	275.19	169.53
โครงการ Humble Living	1604	862.31	741.69	442.1	413	442.1	0	316	316	126.1
โครงการ D MARK condo@sutthisan	1484	723.45	760.55	392.4	341	392.4	0	227.37	227.37	165.03
โครงการ Asher ratchada-huaikhwang	1424	858	565.6	286.9	368	369	90.32	278.68	278.68	90.32
โครงการ แอชเชอร์ รัชดา	1224	664.46	559.54	301.49	356	367.21	65.72	301.49	307.146	60.064
โครงการ Na Vara Residence	1624	906	718.4	328.6	490	498	144.8	234.13	251.4515	246.5485
โครงการ หลังสวน พาร์ควิว	1893	598.75	1294.25	291.07	132	285.83	0.3	285.53	285.53	0.3
โครงการ MODIZ STATION	2812	1243.2	1569.2	506.4	782	813.2	380.5	425.5	556.97	256.23
โครงการ MODIZ RATCHADA 32	1883	1312.73	570.47	353.62	617	635.41	310.43	304.61	304.61	330.8
โครงการอาคารชุด The Prague	2236	1293	943	470.16	598	602.39	132.23	331.52	412.118	1561.192
โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม 4-รัชดา	2381	1092.5	1288.9	569.53	589	598.38	28.85	449.14	449.14	149.24
โครงการ ลิสต์ รัชโยธิน บริษัท เอเบิล แอสเสท กรุ๊ป จำกัด	2180	1480.97	698.55	434.09	591	592.29	126.39	434.09	519.99	72.3
โครงการ Brown พหลา 67	1892	1282.77	609.23	307.75	532	564.9	275	284.9	343.15	221.75
โครงการ อาคารชุกพักอาศัย ฮิว สุขุมวิท (HUE Sukhumvit)	1576	902	674	485.85	501	564.25	78.4	279.9	313	251.25
โครงการ เดอะ ทรี อ่อนนุช สเตชั่น	2104	1217	887	404	522	531	127	338.5	375.5	155.5
โครงการ ทรี คอนโด สุขุมวิท 50	1591	1072.8	518.4	308.6	514	514.8	206.2	253	319.03	195.77



ชื่อโครงการ	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารปก คลุมดิน	พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซีม น้ำ	ผู้พัก อาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียว ที่จัดให้ (ตร.ม.)	พื้นที่สี เขียวบน อาคาร	ชั้น1ที่ จัด (ตร.ม.)	รวมไม้ยืน ต้น(ตรม)	ไม้พุ่มรวม
โครงการ Bless Residence ekamai	1616	903.15	712.85	247.8	495	510.37	261.5	244.04	244.04	266.33
โครงการ The Unique 62/1	2376	1175	1201	712.8	493	500	20	397	397	103
โครงการ อาคารชุด ซายน์ สุขุมวิท 50	1016	618.36	398.04	179.19	346	350.33	171.14	173.16	188.11	162.22
โครงการ REMARKABLE ศูนย์วิจัย	1296	903.15	392.85	318.19	317	347	37.82	309.18	346.35	0.65



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY





จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
กลุ่มระดับราคา Economy Class โครงการขนาดใหญ่											
โครงการ ลุมพินี พาร์ค พระราม 9-รัชดา	15961.2	4788.36	113%	2394.18	44.73%	4912	19%	2456	119%	2394.18	45%
โครงการ ลุมพินี วิลด์ อ่อนนุช 46 (3แปลง)	21480	6444	148%	3222.00	37.37%	4869	13%	2434.5	125%	3222	37%
โครงการ พลัมคอนโด เอ็กซ์ตรา พระราม 2	33718.4	10115.52	126%	5057.76	49.33%	6407	24%	3203.5	136%	5057.76	35%
โครงการ ลุมพินี คอนโด ทาวน์ รมเกล้า - สุวรรณ ภูมิ (ส่วนขยาย)	29528	8858.4	145%	4429.20	55.13%	5909	16%	2954.5	133%	4429.2	33%
โครงการ ลุมพินี วิลด์ ราช พฤกษ์ - บางนา	17936.4	5380.92	129%	2690.46	57.16%	3300	28%	1650	156%	2690.46	32%
โครงการ แบงค์คอก ฮอไร ซอน โลค @ บางนา 36	9592	2877.6	77%	1438.80	105.40%	2726	8%	1363	117%	1438.8	29%
โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค สถานีตลาดพลู	6669.2	2083.05	112%	1041.53	53.72%	2850	2%	1425	12%	1000.38	23%
โครงการ รีเจนท์ โฮม บาง ซอนด์ เฟส 28	30466.8	10883.71	68%	5441.85	30.23%	14908	0%	7454	3%	4570.02	23%
โครงการ ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98	28022	8406.6	121%	4203.30	21.72%	8143	0%	4071.5	100%	4203.3	22%
โครงการ เดอะนิช ไอดี พระราม 2 เฟส 2 และ เฟส 3	9345.2	2803.56	74%	1401.78	60.14%	2078	15%	1039	116%	1401.78	20%
โครงการ อาคารชุด SERRANO CONDOMINIUM	13512	4053.6	93%	2026.80	19.79%	2793	3%	1396.5	75%	2026.8	20%
โครงการอาคารชุด เดอะ ไมอามี บางปู	108200.8	32460.24	122%	16230.12	19.47%	17280	72%	8640	244%	16230.12	19%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการ The Excel Groove	10460.4	3138.12	85%	1569.06	17.55%	1991	23%	995.5	85%	1569.06	16%
โครงการ ลุมพินี พาร์ค นวนินทร์-ศรีบูรพา	24645.6	7393.68	147%	3696.84	8.86%	5548	6%	2774	113%	3696.84	9%
โครงการ Happy Condo Donmuang 2	17718	5315.4	124%	2657.70	11.65%	3318	1%	1659	81%	2657.7	6%
โครงการ ศุภาลัย เวอ เรนต้า รัชวิภา-ประชาชื่น	19020	5706	113%	2853.00	70.80%	7048	0%	3524	41%	2853	5%
โครงการ อาคารชุด เจ ดับบลิว คอนโด แอด ดอนเมือง	9505.2	2851.56	82%	1425.78	55.76%	2323	3%	1161.5	84%	1425.78	5%
โครงการ ลุมพินี วิลด์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2	17664	5299.2	136%	2649.60	4.57%	3155	15%	1577.5	130%	2649.6	5%
โครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2	5756	2069.57	89%	1034.79	3.98%	2060	0%	1030	2%	863.4	4%
โครงการอาคารชุด เดอะ นิช ไฮดี บางแค	11900	3570	91%	1785.00	3.25%	2572	26%	1286	151%	1785	3%
โครงการ รีเจนท์ โฮม สุขุมวิท 97/1	11429.6	3678.025	20%	1839.01	6.83%	3762	0%	1881	3%	1714.44	3%
โครงการ The President Sathorn-Ratchaphruek เฟส 3	6705.6	2108.61	96%	1054.31	45.36%	2513	3%	1256.5	28%	1005.84	2%
โครงการ ลุมพินี วิลด์ อ่อนนุช-พัฒนาการ	25200	7560	123%	3780.00	2.44%	4837	2%	2418.5	104%	3780	2%
โครงการ ส้าเพ็ง 2 CONDOMINIUM (สาทร- กัลปพฤกษ์)	31998.8	15379.86	44%	7689.93	-20.57%	8773	13%	4386.5	38%	4799.82	2%
โครงการ ศุภาลัย คิวท์ รัช โยธิน - พหลโยธิน 34	16456	4936.8	0%	2468.40	2.13%	3468	6%	1734	111%	2468.4	2%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการเดอะนิช ไอที เซรี ไทย เฟส 1 และเดอะนิช ไอที เซรีไทย เฟส 2	12908.4	3872.52	94%	1936.26	46.96%	2687	6%	1343.5	112%	1936.26	2%
โครงการ EASE พระราม 2 เฟส 2 และเฟส 3	14210	4263	160%	2131.50	35.00%	2440	18%	1220	136%	2131.5	1%
โครงการ Plum Condo Ramkhamhaeng 60 Station	13709.6	4112.88	109%	2056.44	17.35%	2900	3%	1450	58%	2056.44	1%
โครงการ Pleasanton	19538.8	5861.64	140%	2930.82	0.35%	2986	16%	1493	133%	2930.82	1%
โครงการ J CONDO (สาทร-กัลปพฤกษ์)	16375.6	4912.68	122%	2456.34	11.04%	3481	35%	1740.5	59%	2456.34	1%
โครงการ ยูนิโอ จรรย์ 3	27530.4	8259.12	103%	4129.56	33.80%	5830	1%	2915	103%	4129.56	1%
โครงการ อัสสกายจัน ซิตี	30337.2	9101.16	125%	4550.58	0.15%	7936	4%	3968	102%	4550.58	0%
<b>กลุ่มระดับราคา Economy Class โครงการขนาดกลาง</b>											
โครงการ present ekachai	6076	1822.8	110%	911.40	83.96%	1186	41%	593	183%	911.4	44%
โครงการ ดี คอนโด อ่อนนุช - พระรามเก้า 1	9088.8	2726.64	136%	1363.32	32.27%	1514	56%	757	211%	1363.32	32%
โครงการ ศุภาลัย ซิตี รีสอร์ท สถานีแบร์ริง (สุขุมวิท 105)	4900	1470	55%	735.00	25.46%	1428	5%	714	86%	735	25%
โครงการ เอสต้า รามอินทรา	9864	2959.2	105%	1479.60	21.26%	2274	8%	1137	116%	1479.6	21%
โครงการ You 3 Condo	4134.8	1486.23	20%	743.12	1.25%	1314	8%	657	18%	620.22	19%
โครงการ ลุมพินี วิลล์ ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว 2	10328	3098.4	99%	1549.20	42.25%	2180	1%	1090	102%	1549.2	18%
โครงการ เดอะควีน พัลส์ แจ้งวัฒนะ	6798	2039.4	76%	1019.70	11.41%	1687	1%	843.5	61%	1019.7	11%
โครงการ ease พระราม 2	8030	2409	122%	1204.50	32.92%	1584	1%	792	102%	1204.5	11%
โครงการ รีเจนท์ ออร์คิดส์ ตลาดพลู เฟส 1	4297.2	1289.16	54%	644.58	10.85%	1282	4%	641	37%	644.58	11%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการ MAXXI CONDO	3324	997.2	76%	498.60	40.04%	777	3%	388.5	64%	498.6	10%
โครงการ Unio เสรีไทย	9804	2941.2	108%	1470.60	49.80%	2130	1%	1065	101%	1470.6	7%
โครงการเดอะ วัน พลัส คอนโดมิเนียม @ ศรี นครินทร์	3024	907.2	45%	453.60	15.71%	832	3%	416	20%	453.6	6%
โครงการ รีเจนท์โฮม สุขุมวิท 81	6935.2	2080.56	53%	1040.28	2.48%	2161	1%	1080.5	2%	1040.28	4%
โครงการ The Bella Condo	5176	1552.8	94%	776.40	17.57%	1052	0%	526	71%	776.4	3%
โครงการ รีเจนท์ ออร์คิดส์ ตลาดพลู เฟส 2	5240.8	1572.24	24%	786.12	14.56%	1733	1%	866.5	4%	786.12	2%
โครงการ แซมเบอร์ส เฌอ	7140	2178.25	121%	1089.13	8.35%	1144	3%	572	106%	1071	1%
โครงการ เดอะควีป สเตชั่น รามอินทรา 109	5800	1740	96%	870.00	41.84%	1244	3%	622	96%	870	1%
โครงการ เดอะควีป ประชา อุทิศ	2976	892.8	23%	446.40	0.58%	862	8%	431	9%	446.4	1%
โครงการ You 2 condo	4848.8	1454.64	59%	727.32	0.46%	1362	1%	681	7%	727.32	0%
โครงการ เดอะควีป พลัส มิน บุรี (The Cube Boutique)	4416	1324.8	82%	662.40	2.23%	1034	1%	517	31%	662.4	0%
<b>กลุ่มระดับราคา Economy Class โครงการขนาดเล็ก</b>											
โครงการ สุชาลี โลฟ 2	1408	422.4	67%	211.20	97.56%	317	34%	158.5	168%	211.2	101%
โครงการอาคารชุด บ้านร่วม ทางฝัน 4	3226.8	968.04	103%	484.02	47.51%	598	44%	299	187%	484.02	48%
โครงการ เดอะ โมนาเวล คอนโด	1976	592.8	70%	296.40	19.61%	579	10%	289.5	22%	296.4	20%
โครงการ หล้ากสี คอนโดมิเนียม(สุชาลี)	2428	728.4	27%	364.20	20.26%	597	1%	298.5	47%	364.2	12%
โครงการ The Oscar Petchakasem 58	2526.8	758.04	46%	379.02	51.60%	776	1%	388	47%	379.02	7%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการ เดอะคิวบ์ รามคำแหง	3592	1077.6	114%	538.80	6.53%	763	3%	381.5	105%	538.8	7%
โครงการ 7 SPACE	2976	892.8	15%	446.40	6.18%	616	11%	308	121%	446.4	6%
โครงการ SJ Residence	3634.8	1090.44	12%	545.22	6.17%	790	1%	395	76%	545.22	6%
โครงการ The Light New York	1812	543.6	32%	271.80	18.10%	626	1%	313	2%	271.8	4%
โครงการ Park Ramintra Condo	3656.8	1097.04	118%	548.52	3.00%	677	3%	338.5	106%	548.52	3%
โครงการ ศุภธานี โฟเวซี	1672	501.6	15%	250.80	-0.08%	435	22%	217.5	77%	250.8	2%
โครงการ Zelle Rachaphruk	2280	684	43%	342.00	13.45%	616	2%	308	19%	342	2%
โครงการ The Unite อ่อน นุช-พัฒนาการ	3588	1076.4	118%	538.20	42.80%	762	1%	381	102%	538.2	2%
โครงการ Library Houze เจริญสุขนิทวงศ์	1532	459.6	50%	229.80	45.59%	452	3%	226	3%	229.8	1%
โครงการ The Excel Parc	1608	482.4	52%	241.20	3.12%	317	13%	158.5	57%	241.2	1%
โครงการ เดอะ วัน พลัส คอนโดมิเนียม	1498	449.4	29%	224.70	3.08%	414	2%	207	10%	224.7	0%
โครงการ Library Hoze	1964	589.2	43%	294.60	22.32%	666	1%	333	8%	294.6	0%
โครงการ เฟลิก ลาดพร้าว- วังหิน 79	2174.4	652.32	39%	326.16	13.59%	584	1%	292	28%	326.16	0%
โครงการ Town sukhumvit 71	1720	516	23%	258.00	0%	423	1%	211.5	19%	258	0%
โครงการ เทมโปวัน (พระรามเก้า-รามคำแหง)	1924	577.2	68%	288.60	50.00%	484	1%	242	77%	288.6	0%
<b>กลุ่มระดับราคา Main Class โครงการขนาดใหญ่</b>											
โครงการ U delight Ratchavibha (ยูดีไลท์ รัช วิภา)	9876	3544.425	83%	1772.21	56.69%	2899	3%	1449.5	92%	1481.4	50%



ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการ U DELIGHT RESIDENCE RIVERFRONT RAMA 3	10535.6	3160.68	136%	1580.34	75.49%	3797	8%	1898.5	46%	1580.34	42%
โครงการ Aspire 3	5661	1812.6	85%	906.30	52.82%	2008	1%	1004	38%	849.15	42%
โครงการ The President Sathorn-Ratchapruek เฟส 2	7140	2242.26	104%	1121.13	89.68%	2736	1%	1368	55%	1071	38%
โครงการ ไอดีโอ บางนา (IDEO BANGNA)	23004.8	6901.44	149%	3450.72	90.62%	5467	20%	2733.5	141%	3450.72	32%
โครงการอาคารชุดแอสปาย สาทร-ท่าพระ	8481.6	2945.475	71%	1472.74	47.41%	3911	4%	1955.5	11%	1272.24	32%
โครงการ THE PRODIGY	10466.4	3281.866	96%	1640.93	65.94%	4024	0%	2012	35%	1569.96	32%
โครงการ U DELIGHT @ Bangson Station	5168	1839	73%	919.50	37.03%	1853	4%	926.5	36%	775.2	24%
โครงการ ลุมพินี เฟส ศรี นครินทร์ - หัวหมาก สเตชัน	11908	3737.115	100%	1868.56	98.44%	4982	0%	2491	49%	1786.2	23%
โครงการ แบงค์ค็อก ฮอโร ซอน นวมินทร์-ศรีบูรพา	7908	2741.512	101%	1370.76	36.15%	2643	6%	1321.5	41%	1186.2	23%
โครงการ Aspire Sathorn- Ratchapruek (แอสปาย สาทร-ราชพฤกษ์)	7654.4	2645.73	84%	1322.87	39.85%	3605	0%	1802.5	3%	1148.16	23%
โครงการ Than Living Ratchada - Wongsawang	7210.8	2163.24	124%	1081.62	51.44%	2210	1%	1105	35%	1081.62	21%
โครงการ IDEO S11(จุฬา ภาค)	6504.4	2083.41	88%	1041.71	65.15%	3052	2%	1526	13%	975.66	17%
โครงการอาคารชุด เมโทร สกาย ประชาชีวัน	12136	3640.8	133%	1820.40	78.70%	4810	2%	2405	35%	1820.4	17%
โครงการ ลุมพินี เฟส พระราม 3-ริเวอร์ไซด์	5772.8	1779.291	109%	889.65	97.23%	2263	2%	1131.5	55%	865.92	16%
โครงการ ศุภาลัย โลท์ รัชดา ฯ-นราธิวาส-สาทร	6856	2154.69	102%	1077.35	42.74%	2606	6%	1303	18%	1028.4	15%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการ Aspire Ratchada-Wongsawang (แอสปาย รัชดา-วงศ์สว่าง)	9186	3051.6	68%	1525.80	2.96%	3990	0%	1995	14%	1377.9	14%
โครงการ NYX by Sansiri	9172.4	2751.72	117%	1375.86	81.92%	3151	0%	1575.5	59%	1375.86	13%
โครงการ ศุภาลัย เวลลิงตัน 2	20363	6108.9	114%	3054.45	18.48%	5507	15%	2753.5	98%	3054.45	12%
โครงการ The President Phetkasem - Bangkhae	5660	1781.055	98%	890.53	62.38%	2095	3%	1047.5	38%	849	9%
โครงการ U Delight@Talat Phlu Station	9491	2847.3	106%	1423.65	17.89%	3173	2%	1586.5	6%	1423.65	8%
โครงการ ศุภาลัย เวลเรนต้า พระราม 9	20667.6	6309.745	153%	3154.87	77.19%	6740	1%	3370	64%	3100.14	5%
โครงการ Knightsbridge Collage Ramkhamhaeng	6447.6	2261.297	62%	1130.65	43.38%	2166	1%	1083	50%	967.14	5%
โครงการ พลัม คอนโด ปิ่น เกล้า สเตชั่น	6552	2213.768	56%	1106.88	39.56%	3078	1%	1539	0%	982.8	4%
โครงการอาคารชุด THAN LIVING SATHORN- CHAROENRAT	6400	2008.609	72%	1004.30	34.05%	2553	1%	1276.5	6%	960	4%
โครงการ เดอะ พาร์คแลนด์ จรัญสนิทวงศ์ - ปิ่นเกล้า	18700	5616.01	1%	2808.01	24.86%	6177	1%	3088.5	14%	2805	3%
โครงการ KNIGHTSBRIDGE PHAHOLYOTHIN INTERCHANGE	8615.6	2718.365	70%	1359.18	13.25%	2418	9%	1209	23%	1292.34	2%
โครงการ Brix Condominium	5072	1760.761	70%	880.38	65.27%	2076	2%	1038	40%	760.8	2%
โครงการ ไอทีโอ พระรามเก้า ตัดใหม่	7905.2	2825.28	73%	1412.64	28.61%	3012	3%	1506	21%	1185.78	2%
โครงการ ลุมพินี เฟลส บรม ราชชนนี-ปิ่นเกล้า	10000	3000	107%	1500.00	71.04%	3032	1%	1516	69%	1500	2%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการ เอลิโอ เดล มอสส์ (Elio Del Moss)	21793.6	6538.08	64%	3269.04	22.03%	4822	0%	2411	65%	3269.04	2%
โครงการ Chapter One : Eco Ratchada-Huai Khwang	20982.8	6372.535	101%	3186.27	83.99%	5845	0%	2922.5	64%	3147.42	1%
โครงการ ศุภาลัย สอฟท์ สถานีตลาดพลู	10335.6	3100.68	108%	1550.34	24.17%	3839	3%	1919.5	0%	1550.34	1%
โครงการอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม-ท่า พระ	7620	2378.343	62%	1189.17	22.02%	2837	1%	1418.5	1%	1143	1%
โครงการ เดอะ ทรี หัวหมาก	5878.4	1782.894	95%	891.45	72.42%	2,123	2%	1061.5	45%	881.76	1%
โครงการ เอลิโอ เดล เนสต์ (Elio Del Nest)	16052	4815.6	110%	2407.80	61.42%	5224	3%	2612	46%	2407.8	1%
โครงการ The tree rio @ Bang Aor Station	14550.8	4365.24	130%	2182.62	97.93%	4755	0%	2377.5	82%	2182.62	0%
โครงการ อาคารชุดพัก อาศัยอัสสกายจันท์ เพลส ศรี นครินทร์	12692	3807.6	204%	1903.80	40.74%	3298	1%	1649	62%	1903.8	0%
โครงการ เดอะไลน์ วงศ์สว่าง	10328	3622.146	84%	1811.07	27.74%	4144	1%	2072	3%	1549.2	0%
โครงการ อาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56	22049.2	7935.78	54%	3967.89	27.90%	7133	5%	3566.5	36%	3307.38	0%
โครงการ ศุภาลัย ริวา แกร นด์	18056	6162.21	40%	3081.11	9.97%	3615	29%	1807.5	50%	2708.4	0%
โครงการ เอสเพน คอนโด	24560	7368	84%	3684.00	36.91%	4394	15%	2197	130%	3684	0%
โครงการ โรส พระราม 9 (RISE RAMA 9)	9656.4	2896.92	75%	1448.46	0%	2018	6%	1009	37%	1448.46	0%
<b>กลุ่มระดับราคา Main Class โครงการขนาดกลาง</b>											
โครงการศุภาลัย ซิตี รีสอร์ท รัชโยธิน-พลโยธิน 32	4798	1439.4	51%	719.70	56.73%	1312	1%	656	90%	719.7	68%
โครงการ ดีเอ็กเซล ไฮด์ อะเวย์ สุขุมวิท 71 (The	9260	2778	85%	1389.00	55.52%	2,158	0%	1079	100%	1389	17%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
Excel Hideaway Sukhumvit 71)											
โครงการ เมโทร ลักซ์ เกษตร	10613.6	3184.08	100%	1592.04	24.06%	1904	7%	952	107%	1592.04	13%
โครงการ แบงค์คอก ฮอไร ซอน โลท์ @ สถานีเพชร เกษม 48	8366	2509.8	89%	1254.90	16.43%	2268	1%	1134	29%	1254.9	9%
การเปลี่ยนแปลงรายละเอียด โครงการอาคารชุดพักอาศัย 23 ชั้น (Motif Condo) เป็น โครงการที่เกี่ยวข้องกับ โครงการ อาคารชุดพักอาศัย 23 ชั้น (Motif Condo)	4572	1371.6	116%	685.80	57.44%	1601	5%	800.5	35%	685.8	8%
โครงการ Parque Phutthabucha 48 (ปาร์ค พุทธบูชา 48)	5655.2	1696.56	81%	848.28	49.93%	1269	0%	634.5	100%	848.28	7%
โครงการ พลัมคอนโด โขก ชัย 4	7167.2	2150.16	98%	1075.08	39.87%	1587	3%	793.5	90%	1075.08	6%
โครงการอาคารชุดแอสปาย วุฒากาศ (Aspire Wutthakat)	3816	1144.8	100%	572.40	44.13%	820	1%	410	101%	572.4	6%
รายงานการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดโครงการใน รายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ LK TOWER	6220	1866	158%	933.00	26.98%	1,105	68%	552.5	114%	933	5%
โครงการ เพลา คอนโดมิเนียม	2204	701.917	91%	350.96	1.19%	652	1%	326	18%	330.6	5%
โครงการ JW STATION @ RAMINTRA	3192	1053.13	79%	526.57	18.84%	974	1%	487	23%	478.8	5%
โครงการ Premio Fresco	4265.6	1279.68	95%	639.84	4.84%	934	1%	467	44%	639.84	5%
โครงการ CHATEAU IN TOWN SUKHUMVIT 64/1	3016	904.8	95%	452.40	64.48%	732	2%	366	103%	452.4	4%
โครงการ HASU HAUS	7071.96	2121.588	103%	1060.79	20.90%	1440	9%	720	118%	1060.794	4%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการ KENSINGTON Kaset Campus	6740	2022	155%	1011.00	54.82%	1477	6%	738.5	112%	1011	4%
โครงการ ซาโดว์ อินทาวน์ เจริญสนทวงศ์ 96/2	4464	1339.2	33%	669.60	9.98%	1386	4%	693	6%	669.6	4%
โครงการ มิติ คอนโดมิเนียม	3236	1035.5	49%	517.75	0.02%	684	4%	342	51%	485.4	3%
โครงการ The Key BTS วุฒากาศ	4880	1752.3	72%	876.15	-0.60%	1541	1%	770.5	13%	732	3%
โครงการ ซาโดว์ อินทาวน์ พระราม 8 (อาคารชุดพัก อาศัยสูง 13 ชั้น)	4655.2	1396.56	134%	698.28	53.81%	1748	1%	874	26%	698.28	3%
โครงการ The Room สาทร 11	4520	1356	90%	678.00	39.42%	1334	0%	667	42%	678	2%
โครงการ เดอะคิวิบ์ นวมิ นทร์ -รามอินทรา	4316	1294.8	83%	647.40	7.69%	1038	1%	519	34%	647.4	2%
โครงการ EPISODE	4288	1286.4	76%	643.20	34.92%	1554	4%	777	9%	643.2	2%
โครงการ Siamese Blossom @ Fashion Condominium	3270.8	981.24	80%	490.62	18.22%	1068	1%	534	9%	490.62	1%
โครงการ Aspire 2 (สาธ- ตากสิน)	3856	1570.26	36%	785.13	6.99%	1675	2%	837.5	0%	578.4	1%
โครงการ ไอ คอนโด เสรีไทย	10574	3172.2	146%	1586.10	28.62%	1623	3%	811.5	107%	1586.1	1%
โครงการ ลุมพินี เพลส บาง นา กม.3	9284	2785.2	108%	1392.60	45.68%	1984	2%	992	105%	1392.6	1%
โครงการ WYNN บริษัท เอสเคท คิว จำกัด	3264	979.2	44%	489.60	7.89%	953	1%	476.5	11%	489.6	1%
โครงการ พอส สุขุมวิท 103 ของ บริษัท ออริจิน พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	2612	783.6	61%	391.80	4.04%	809	1%	404.5	1%	391.8	1%
โครงการ D´Mura Phaholyothin 34	3366.8	1010.04	61%	505.02	10.83%	732	1%	366	53%	505.02	0%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการ เดอะ วัน พลัส ดี คอนโดมิเนียม ของ บริษัท โนนดีโนนน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3240	972	47%	486.00	7.98%	852	4%	426	23%	486	0%
โครงการอาคารชุด เมโทร ลักซ์ พลอยอิน	5014.4	1504.32	105%	752.16	3.88%	994	2%	497	57%	752.16	0%
โครงการ คอนโด ยู วิภา - ลาดพร้าว	4812	1443.6	55%	721.80	3.00%	1218	0%	609	21%	721.8	0%
โครงการ แชมเบอร์ส ขาน	6140	1842	92%	921.00	19.11%	1267	2%	633.5	73%	921	0%
โครงการ เอ็มเมอรัลด์ เรสซิ เดนซ์ 19	5852	1755.6	56%	877.80	38.98%	1550	4%	775	57%	877.8	0%
<b>กลุ่มระดับราคา Main Class โครงการขนาดเล็ก</b>											
โครงการ แอชเชอร์ ริชดา	1224	367.2	52%	183.60	64.21%	356	3%	178	69%	183.6	64%
โครงการ The Excel Hideaway	2100	630	74%	315.00	70.99%	492	9%	246	119%	315	42%
โครงการ Beyond Sukhumvit	2400	720	55%	360.00	100.99%	580	25%	290	150%	360	37%
โครงการ Notting Hill Phahol-Kaset	2464.4	937.412	15%	468.71	50.43%	713	8%	356.5	98%	369.66	32%
โครงการ NEWERA EKAMAI-RAMINTRA	3152	945.6	104%	472.80	34.73%	624	2%	312	104%	472.8	32%
โครงการ Humble Living	1604	481.2	54%	240.60	83.75%	413	7%	206.5	114%	240.6	31%
โครงการ Asher ratchada- huaikhwang	1423.6	438.815	29%	219.41	30.76%	368	0%	184	51%	213.54	31%
โครงการ The Maple @ Ratchada - Ladprao	1644	493.2	4%	246.60	31.96%	522	1%	261	25%	246.6	23%
โครงการ Indy Condo	2800	840	81%	420.00	76.30%	731	1%	365.5	103%	420	19%
โครงการ แอสปาย ลาดพร้าว 113 (ASPIRE LADPRAO 113)	2030.8	609.24	43%	304.62	-0.86%	536	3%	268	13%	173.7	15%

ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ที่ว่าง		พื้นที่ซิม		พื้นที่สีเขียว		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นล่าง	
		เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกินเกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์	เกณฑ์	เกิน เกณฑ์
โครงการ Kensington Phahol - Kaset	3036	910.8	57%	455.40	22.04%	750	2%	375	48%	455.4	9%
โครงการ ซาโตร อินทาวน์ ปิ่นเกล้า	2596	778.8	34%	389.40	57.28%	660	8%	330	85%	389.4	9%
โครงการ บัดเจท ไบรท์ คอนโดมิเนียม	2528	758.4	73%	379.20	66.09%	812	1%	406	51%	379.2	8%
โครงการ Formosa Ladprao 7	1720.8	516.24	66%	258.12	21.54%	451	2%	225.5	39%	258.12	7%
โครงการ The Tree Sukhumvit 64	2172	651.6	119%	325.80	46.73%	613	1%	306.5	56%	325.8	7%
โครงการ เหมโป สะพานใหม่	1652.8	495.84	15%	247.92	23.23%	476	3%	238	28%	247.92	6%
โครงการ Bangkok Feliz Krungthon 5	2244.8	673.44	88%	336.72	34.83%	701	10%	350.5	30%	336.72	6%
โครงการ Humble Living @ Fueang Fu	1771.6	531.48	28%	265.74	30.85%	474	4%	237	47%	265.74	4%
โครงการ แบงค์ค็อก ฮอโร ซอน ไสท์ แอท รามคำแหง แคมปัส	1412	423.6	68%	211.80	4.95%	423	5%	211.5	5%	211.8	4%
โครงการ D MARK condo@sutthisan	1484	445.2	71%	222.60	76.28%	341	15%	170.5	130%	222.6	2%
โครงการ DOLCE LASALLE	2272	681.6	21%	340.80	17.48%	589	7%	294.5	28%	340.8	2%
โครงการ MODIZ	1732	519.6	9%	259.80	16.04%	586	2%	293	3%	259.8	2%
โครงการ Maestro 02	1848.8	554.64	3%	277.32	39.86%	565	3%	282.5	37%	277.32	1%
โครงการ The Tree Ladprao 15	2768	830.4	68%	415.20	43.67%	652	1%	326	83%	415.2	0%
โครงการ เดอะควีน พรีเมียม รัชดา 32	2070	621	25%	310.50	23.67%	519	1%	259.5	48%	310.5	0%
โครงการ Le Crique Residence	2158	647.4	57%	323.70	42.67%	628	2%	314	47%	323.7	0%





ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการ รีเจนท์ โฮม บางซ้อ เฟส 28	5145	11.5	0.0022	13.1		24.5	0.0048	ECONOMY	L
โครงการ ศูนย์ เวอเรนต้า รัชวิภา-ประชาชื่น	4143	7.5	0.0018	3.7	0.0025	11.2	0.0027	ECONOMY	L
โครงการ สำเพ็ง 2 CONDOMINIUM (สาทร-กัลปพฤกษ์)	3689	9.1	0.0025	7.0	0.0009	16.0	0.0043	ECONOMY	L
โครงการ พลัมคอนโด เอ็กซ์ตรา พระราม 2	2710	11.3	0.0042	0.0	0.0019	11.3	0.0042	ECONOMY	L
โครงการ ลุมพินี พาร์ค พระราม 9-รัชดา	2600	8.1	0.0031	0.8	-	8.9	0.0034	ECONOMY	L
โครงการ ลุมพินี พาร์ค นวมินทร์-ศรีบูรพา	2248	8.9	0.0039	0.0	0.0003	8.9	0.0039	ECONOMY	L
โครงการ ยูนิโอ จรัญ 3	2078	8.9	0.0043	0.0	-	8.9	0.0043	ECONOMY	L
โครงการ ศูนย์ คิวท์ รัชโยธิน - พหลโยธิน 34	1950	5.5	0.0028	0.0	-	5.5	0.0028	ECONOMY	L
โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ	1948	7.4	0.0038	0.0	-	7.4	0.0038	ECONOMY	L
โครงการ ศูนย์ ปาร์ค สถานีตลาดพลู	1855	2.4	0.0013	2.4		4.8	0.0026	ECONOMY	L
โครงการ ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98	1850	12.2	0.0066	0.0	0.0013	12.2	0.0066	ECONOMY	L
โครงการ Happy Condo Donmuang 2	1572	4.5	0.0029	0.6	-	5.1	0.0032	ECONOMY	L
โครงการ ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่มเกล้า - สุวรรณภูมิ (ส่วนขยาย)	1564	10.3	0.0066	0.0	0.0004	10.3	0.0066	ECONOMY	L
โครงการ แบงค็อก ออโรซอน ไลด์ @ บางนา 36	1550	4.4	0.0029	0.0	-	4.4	0.0029	ECONOMY	L
โครงการ Pleasanton	1484	5.2	0.0035	0.0	-	5.2	0.0035	ECONOMY	L
โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช 46 (3แปลง)	1436	8.2	0.0057	0.0	-	8.2	0.0057	ECONOMY	L

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการ Plum Condo Ramkhamhaeng 60 Station	1429	3.4	0.0024	1.2	-	4.7	0.0033	ECONOMY	L
โครงการ EASE พระราม 2 เฟส 2 และเฟส 3	1418	4.3	0.0030	0.0	0.0009	4.3	0.0030	ECONOMY	L
โครงการ J CONDO (สาทร-กัลปพฤกษ์)	1399	4.1	0.0030	3.5	-	7.6	0.0055	ECONOMY	L
โครงการ รีเจนท์ โฮม สุขุมวิท 97/1	1333	2.9	0.0022	3.3	0.0025	6.2	0.0047	ECONOMY	L
โครงการ ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์ - บางแวก	1300	6.3	0.0049	0.0	0.0025	6.3	0.0049	ECONOMY	L
โครงการ อาคารชุด SERRANO CONDOMINIUM	1289	3.7	0.0028	0.8	-	4.4	0.0034	ECONOMY	L
โครงการ The Excel Groove	1234	2.8	0.0022	1.1	0.0006	3.9	0.0031	ECONOMY	L
โครงการเดอะนิช ไอที เสรีไทย เฟส 1 และเดอะนิช ไอที เสรีไทย เฟส 2	1220	4.3	0.0035	0.0	0.0009	4.3	0.0035	ECONOMY	L
โครงการ ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2	1100	5.4	0.0049	0.0	-	5.4	0.0049	ECONOMY	L
โครงการ เดอะนิช ไอที พระราม 2 เฟส 2 และเฟส 3	973	3.4	0.0035	0.3	-	3.6	0.0037	ECONOMY	L
โครงการ เดอะ เบส พระราม 9-2	369	1.6	0.0043	1.8	0.0003	3.4	0.0092	ECONOMY	L
โครงการ อัสสกาญจน์ ซิตี้	356	12.0	0.0338	0.5	0.0050	12.5	0.0351	ECONOMY	L
โครงการ The President Sathorn-Ratchaphruek เฟส 3	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	ECONOMY	L
โครงการ อาคารชุด เจดับบลิว คอนโด แอด ตอนเมือง	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	ECONOMY	L
โครงการอาคารชุด เดอะนิช ไอที บางแค	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	ECONOMY	L
โครงการอาคารชุด เดอะ โมอามี บางปู	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	ECONOMY	L
โครงการ The President Sathorn-Ratchaphruek เฟส 3	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	ECONOMY	L

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการเดอะ วัน พลัส คอนโดมิเนียม @ ศรีนครินทร์	900	3.3	0.0026	0.0	3.3	0.0022	0.0049	ECONOMY	M
โครงการ รีเจนท์ ออร์คิดส์ ตลาดพลู เฟส 1	838	1.3	0.0016	0.8	2.1	0.0010	0.0025	ECONOMY	M
โครงการ You 3 Condo	825	1.7	0.0019	1.9	3.6	0.0019	0.0038	ECONOMY	M
โครงการ ลุมพินี วิลลส์ ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว 2	817	2.0	0.0037	0.3	2.3	-	0.0037	ECONOMY	M
โครงการ The Bella Condo	778	3.7	0.0036	0.0	3.7	0.0007	0.0044	ECONOMY	M
โครงการ present ekachai	768	3.2	0.0048	0.0	3.2	-	0.0048	ECONOMY	M
โครงการ เดอะคิวบ์ พลัส แจ๊งวัฒนะ	741	2.4	0.0028	0.0	2.4	0.0009	0.0037	ECONOMY	M
โครงการ เอสต้า รามอินทรา	720	2.0	0.0047	0.6	2.6	-	0.0047	ECONOMY	M
โครงการ ดี คอนโด อ่อนนุช - พระรามเก้า 1	709	3.5	0.0050	0.0	3.5	-	0.0050	ECONOMY	M
โครงการ เดอะคิวบ์ พลัส มินบุรี (The Cube Boutique)	703	1.8	0.0018	0.0	1.8	0.0012	0.0030	ECONOMY	M
โครงการ เดอะคิวบ์ ประชาอุทิศ	610	1.2	0.0015	1.2	2.3	0.0018	0.0033	ECONOMY	M
โครงการ ease พระราม 2	608	1.4	0.0032	1.5	2.9	-	0.0032	ECONOMY	M
โครงการ เดอะคิวบ์ สเตชั่น รามอินทรา 109	591	1.8	0.0031	0.1	1.9	0.0002	0.0033	ECONOMY	M
โครงการ MAXXI CONDO	570	1.1	0.0022	1.2	2.3	0.0007	0.0029	ECONOMY	M
โครงการ แชมเบอร์ส เฌอ	565	1.0	0.0025	0.7	1.7	-	0.0025	ECONOMY	M
โครงการ Unio เสรีไทย	521	2.5	0.0042	0.0	2.5	-	0.0042	ECONOMY	M
โครงการ ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท สถานีแบร์ริง (สุขุมวิท 105)	471	0.7	0.0024	0.8	1.5	0.0004	0.0028	ECONOMY	M
โครงการ You 2 condo	429	1.0	0.0019	0.3	1.3	0.0020	0.0040	ECONOMY	M
โครงการ รีเจนท์ ออร์คิดส์ ตลาดพลู เฟส 2	373	1.3	0.0022	0.3	1.6	0.0025	0.0047	ECONOMY	M
โครงการ รีเจนท์โฮม สุขุมวิท 81	287	0.8	0.0020	0.6	1.4	0.0024	0.0044	ECONOMY	M

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการ เดอะคิวิล์ งามคำแหง	440	0.86	0.0028	0.38	1.24	-	0.0028	ECONOMY	S
โครงการ หลักสี่ คอนโดมิเนียม(สุชาารี)	417	1.17	0.0017	-	1.17	0.0008	0.0025	ECONOMY	S
โครงการ The Unite อ่อนนุช-พัฒนาการ	380	0.66	0.0039	0.30	0.96	-	0.0039	ECONOMY	S
โครงการ Park Ramintra Condo	372	1.02	0.0032	-	1.02	-	0.0032	ECONOMY	S
โครงการ เฟลิก ลาดพร้าว-วังหิน 79	360	0.48	0.0018	0.57	1.05	0.0012	0.0030	ECONOMY	S
โครงการ The Light New York	331	1.04	0.0013	-	1.04	0.0016	0.0029	ECONOMY	S
โครงการ เหมโปวัน (พระรามเก้า-รามคำแหง)	318	0.56	0.0022	0.39	0.95	0.0004	0.0026	ECONOMY	S
โครงการ SJ Residence	309	0.55	0.0034	0.48	1.02	0.0006	0.0040	ECONOMY	S
โครงการ The Oscar Petchakasem 58	304	1.04	0.0020	0.18	1.22	0.0009	0.0028	ECONOMY	S
โครงการ 7 SPACE	297	1.15	0.0027	-	1.15	-	0.0027	ECONOMY	S
โครงการ Town sukhumvit 71	291	0.64	0.0014	0.10	0.75	0.0012	0.0025	ECONOMY	S
โครงการ Library Hoze	281	0.34	0.0027	0.35	0.69	0.0028	0.0056	ECONOMY	S
โครงการ คุรุธานี โทเวซี	271	0.38	0.0026	0.31	0.69	0.0012	0.0038	ECONOMY	S
โครงการ Zelle Rachaphruk	238	0.53	0.0018	0.50	1.04	0.0015	0.0033	ECONOMY	S
โครงการ เดอะ ไมนาเวล คอนโด	232	0.35	0.0022	0.42	0.77	0.0021	0.0043	ECONOMY	S
โครงการ เดอะ วัน พลัส คอนโดมิเนียม	223	0.58	0.0012	0.26	0.84	0.0013	0.0025	ECONOMY	S
โครงการ สุขารีย์ โลฟ 2	199	0.64	0.0032	-	0.64	-	0.0032	ECONOMY	S
โครงการ Library Houze จรัญ สนิทวงศ์	198	0.54	0.0015	0.56	1.10	0.0018	0.0033	ECONOMY	S
โครงการ The Excel Parc	178	0.37	0.0021	0.20	0.57	0.0011	0.0032	ECONOMY	S
โครงการอาคารชุด บ้านร่วมทางฝัน 4	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	ECONOMY	S
โครงการ ศุภาลัย ริวา แกรนด์	6,800	6.8	0.0010	5.9	12.6	0.0009	0.0019	MAIN	L

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการ เดอะ พาร์คแลนด์ จรัญสนิทวงศ์ - ปิ่นเกล้า	5,402	8.8	0.0016	8.3	17.0	0.0015	0.0032	MAIN	L
โครงการ ไอดีโอ บางนา (IDEO BANGNA)	4,680	16.4	0.0035	-	16.4	-	0.0035	MAIN	L
โครงการ Chapter One : Eco Ratchada-Huai Khwang	4,646	12.0	0.0026	3.2	15.2	0.0007	0.0033	MAIN	L
โครงการ อาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56	4,630	12.1	0.0026	7.8	20.0	0.0017	0.0043	MAIN	L
โครงการ ศุภาลัย เวอเรนต้า พระราม 9	4,496	13.8	0.0031	3.9	17.7	0.0009	0.0039	MAIN	L
โครงการ เอลิโอ เดล เนสต์ (Elio Del Nest)	4,386	9.5	0.0022	4.7	14.2	0.0011	0.0032	MAIN	L
โครงการ The tree rio @ Bang Aor Station	3,849	10.8	0.0028	1.3	12.1	0.0003	0.0031	MAIN	L
โครงการ ศุภาลัย เวลลิงตัน 2	3,746	13.7	0.0036	2.6	16.2	0.0007	0.0043	MAIN	L
โครงการ U DELIGHT RESIDENCE RIVERFRONT RAMA 3	3,403	6.9	0.0020	4.0	10.9	0.0012	0.0032	MAIN	L
โครงการ เดอะไลน์ วงศ์สว่าง	3,116	5.3	0.0017	6.1	11.4	0.0020	0.0037	MAIN	L
โครงการ เอลิโอ เดล มอสส์ (Elio Del Moss)	3,107	10.0	0.0032	2.5	12.5	0.0008	0.0040	MAIN	L
โครงการ เอสเพน คอนโด	3,081	12.6	0.0041	-	12.6	-	0.0041	MAIN	L
โครงการ ลุมพินี เฟลส ครีนครินทร์ - หัวหมาก สเตชัน	3,000	9.3	0.0031	3.9	13.1	0.0013	0.0044	MAIN	L
โครงการ NYX by Sansiri	2,997	6.3	0.0021	2.0	8.2	0.0007	0.0027	MAIN	L
โครงการ THE PRODIGY	2,848	6.8	0.0024	4.0	10.8	0.0014	0.0038	MAIN	L
โครงการ ศุภาลัย ลอฟท์ สถานีตลาดพลู	2,789	4.8	0.0017	6.1	10.9	0.0022	0.0039	MAIN	L
โครงการ U delight Ratchavibha (ยูดีไลท์ รัชวิภา)	2,785	6.9	0.0025	0.6	7.5	0.0002	0.0027	MAIN	L

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการ Aspire Ratchada-Wongsawang (แอสปาย รัชดา-วงศ์สว่าง)	2,729	5.7	0.0021	5.2	10.9	0.0019	0.0040	MAIN	L
โครงการ Aspire Sathorn-Ratchapruek (แอสปาย สาทร-ราชพฤกษ์)	2,615	4.6	0.0018	5.3	9.9	0.0020	0.0038	MAIN	L
โครงการ ศูนย์ไลฟ์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร	2,346	3.8	0.0016	3.7	7.5	0.0016	0.0032	MAIN	L
โครงการ พลัม คอนโด ปิ่นเกล้า สเตชั่น	2,320	3.9	0.0017	4.7	8.6	0.0020	0.0037	MAIN	L
โครงการ อาคารชุดพักอาศัยอัสสกาญจน์ เพลส ครินครินทร์	2,274	6.7	0.0029	2.0	8.7	0.0009	0.0038	MAIN	L
โครงการ U Delight@Talat Phlu Station	2,177	4.2	0.0019	4.6	8.8	0.0021	0.0041	MAIN	L
โครงการอาคารชุด THAN LIVING SATHORN-CHAROENRAT	2,158	3.4	0.0016	3.7	7.1	0.0017	0.0033	MAIN	L
โครงการ KNIGHTSBRIDGE PHAHOLYOTHIN INTERCHANGE	2,100	3.7	0.0018	3.4	7.1	0.0016	0.0034	MAIN	L
โครงการ Knightsbridge Collage Ramkhamhaeng	2,066	4.1	0.0020	1.7	5.7	0.0008	0.0028	MAIN	L
โครงการ ไอดีโอ พระรามเก้าตัดใหม่	2,011	4.5	0.0023	3.8	8.4	0.0019	0.0042	MAIN	L
โครงการ IDEO S11(จุฬากาศ)	1,988	4.3	0.0022	4.2	8.5	0.0021	0.0043	MAIN	L
โครงการ แบงค์คอก ฮอโรซอน นวมินทร์-ศรีบูรพา	1,833	4.7	0.0025	2.8	7.4	0.0015	0.0041	MAIN	L
โครงการ ลุมพินี เพลส บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า	1,660	6.4	0.0039	1.5	7.9	0.0009	0.0048	MAIN	L
โครงการ ลุมพินี เพลส พระราม 3-ริเวอร์โรน	1,640	4.4	0.0027	1.6	6.0	0.0010	0.0037	MAIN	L
โครงการ The President Phetkasem - Bangkhae	1,599	3.6	0.0023	2.1	5.8	0.0013	0.0036	MAIN	L
โครงการ ไรส์ พระราม 9 (RISE RAMA 9)	1,597	3.5	0.0022	2.2	5.7	0.0014	0.0036	MAIN	L

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการ เดอะ ทรี หัวหมาก	1,552	3.8	0.0025	1.9	5.7	0.0012	0.0037	MAIN	L
โครงการอาคารชุดแอสปาย สาทร-ท่าพระ	1,544	5.4	0.0035	5.7	11.1	0.0037	0.0072	MAIN	L
โครงการ U DELIGHT @ Bangson Station	1,541	3.2	0.0020	2.0	5.2	0.0013	0.0034	MAIN	L
โครงการ Aspire 3	1,313	3.5	0.0026	1.9	5.4	0.0015	0.0041	MAIN	L
โครงการอาคารชุด เมโทร สกาย ประชาชื่น	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	MAIN	L
โครงการอาคารชุด เดอะ พาร์ค แลนด์ เพชรเกษม-ท่าพระ	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	MAIN	L
โครงการ The President Sathorn-Ratchaphruek เฟส 2	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	MAIN	L
โครงการ Than Living Ratchada - Wongsawang	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	MAIN	L
โครงการ Brix Condominium	หาค่าไม่ได้	-	-	-	-	-	-	MAIN	L
โครงการ เมโทร ลักซ์ เกษตร	1,598	4.94	0.0031	0.21	5.15	0.0001	0.0032	MAIN	M
โครงการ ดีเอ็กเซล ไฮด์อะเวย์ สุขุมวิท 71 (The Excel Hideaway Sukhumvit 71)	1,588	5.40	0.0034	-	5.40	-	0.0034	MAIN	M
โครงการ The Room สาทร 11	1,385	2.36	0.0017	1.17	3.53	0.0008	0.0025	MAIN	M
โครงการ ชาโดว์ อินทาวน์ พระราม 8 (อาคารชุดพักอาศัยสูง 13 ชั้น)	1,336	2.76	0.0021	1.98	4.74	0.0015	0.0036	MAIN	M
โครงการ HASU HAUS	1,327	3.92	0.0030	-	3.92	-	0.0030	MAIN	M
โครงการ The Key BTS วุฒากาศ	1,306	2.18	0.0017	2.03	4.21	0.0016	0.0032	MAIN	M
โครงการ เอ็มเมอร์ลัดท์ เรสซิเดนซ์ 19	1,123	3.05	0.0027	1.19	4.24	0.0011	0.0038	MAIN	M
โครงการ KENSINGTON Kaset Campus	1,098	3.91	0.0036	-	3.91	-	0.0036	MAIN	M
โครงการ Aspire 2 (สาทร-ตากสิน)	1,094	2.10	0.0019	2.63	4.73	0.0024	0.0043	MAIN	M
โครงการ โอ คอนโด เสรีไทย	1,040	4.20	0.0040	-	4.20	-	0.0040	MAIN	M

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการ EPISODE	1,036	2.11	0.0020	2.31	4.42	0.0022	0.0043	MAIN	M
โครงการ ลุมพินี เฟลส บางนา กม. 3	1,000	5.07	0.0051	-	5.07	-	0.0051	MAIN	M
โครงการอาคารชุด เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน	980	1.95	0.0020	0.70	2.66	0.0007	0.0027	MAIN	M
โครงการ พลัมคอนโด โขกชัย 4	963	3.76	0.0039	0.41	4.17	0.0004	0.0043	MAIN	M
โครงการ Parque Phutthabucha 48 (ปาร์ค พุทธบูชา 48)	924	3.18	0.0034	-	3.18	-	0.0034	MAIN	M
รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ LK TOWER	920	2.96	0.0032	2.01	4.98	0.0022	0.0054	MAIN	M
การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการอาคารชุดพักอาศัย 23 ชั้น (Motif Condo) เป็นโครงการที่เกี่ยวข้องกับ โครงการ อาคารชุดพักอาศัย 23 ชั้น (Motif Condo)	907	2.70	0.0030	1.80	4.50	0.0020	0.0050	MAIN	M
โครงการ คอนโด ยู วิภา - ลาดพร้าว	875	1.84	0.0021	1.46	3.30	0.0017	0.0038	MAIN	M
โครงการ แชมเบอร์ส ชาน	848	2.74	0.0032	0.60	3.34	0.0007	0.0039	MAIN	M
โครงการ Siamese Blossom @ Fashion Condominium	787	1.45	0.0018	1.48	2.93	0.0019	0.0037	MAIN	M
โครงการศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท รัชโยธิน-พหลโยธิน 32	762	3.12	0.0041	0.25	3.36	0.0003	0.0044	MAIN	M
โครงการ JW STATION @ RAMINTRA	689	1.49	0.0022	1.16	2.65	0.0017	0.0038	MAIN	M
โครงการ CHATEAU IN TOWN SUKHUMVIT 64/1	677	1.86	0.0027	-	1.86	-	0.0027	MAIN	M
โครงการ พอส สุขุมวิท 103 ของ บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	609	1.02	0.0017	1.23	2.24	0.0020	0.0037	MAIN	M



ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการ WYNN บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	603	1.32	0.0022	1.31	2.63	0.0022	0.0044	MAIN	M
โครงการ เดอะคิวิ๋บ นวมินทร์ -รามอินทรา	585	1.74	0.0030	1.05	2.79	0.0018	0.0048	MAIN	M
โครงการ Premio Fresco	573	1.68	0.0029	0.81	2.48	0.0014	0.0043	MAIN	M
โครงการ เดอะ วัน พลัส ดี คอนโดมิเนียม ของ บริษัท ไนน์ตี้ไนน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	556	1.31	0.0024	1.08	2.39	0.0019	0.0043	MAIN	M
โครงการ D' Mura Phaholyothin 34	529	1.40	0.0026	0.54	1.94	0.0010	0.0037	MAIN	M
โครงการ เพลา คอนโดมิเนียม	520	0.96	0.0018	0.83	1.79	0.0016	0.0034	MAIN	M
โครงการอาคารชุดแอสปาย วุฒากาศ (Aspire Wutthakat)	515	2.06	0.0040	-	2.06	-	0.0040	MAIN	M
โครงการ มิติ คอนโดมิเนียม	471	1.29	0.0028	0.57	1.87	0.0012	0.0040	MAIN	M
โครงการ ชาโตว์ อินทาวน จรัญ สนิทวงศ์ 96/2	426	1.84	0.0043	2.13	3.97	0.0050	0.0093	MAIN	M
โครงการ แบงค็อก โฮโรซอน ไลท์ @ สถานีเพชรเกษม 48	418	3.65	0.0087	2.50	6.15	0.0060	0.0147	MAIN	M
โครงการ ชาโตว์ อินทาวน ปิ่นเกล้า	873	1.5	0.0017	0.3	1.8	0.0004	0.0021	MAIN	S
โครงการ Kensington Phahol - Kaset	563	1.4	0.0025	0.6	2.0	0.0011	0.0036	MAIN	S
โครงการ Notting Hill Phahol-Kaset	560	1.8	0.0031	0.2	2.0	0.0004	0.0035	MAIN	S
โครงการ Le Crique Residence	533	1.2	0.0022	0.5	1.7	0.0010	0.0032	MAIN	S
โครงการ NEWERA EKAMAI-RAMINTRA	516	1.6	0.0031	-	1.6	-	0.0031	MAIN	S
โครงการ บัดเจท ไบรท์ คอนโดมิเนียม	502	1.5	0.0031	0.6	2.2	0.0012	0.0043	MAIN	S
โครงการ แอสปาย ลาดพร้าว 113 (ASPIRE LADPRAO 113)	498	0.8	0.0015	0.8	1.5	0.0015	0.0030	MAIN	S
โครงการ Indy Condo	478	1.9	0.0039	-	1.9	-	0.0039	MAIN	S

ชื่อโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง		พื้นที่สีเขียวบนอาคาร		พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ		class	SM L
		(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%บนอาคาร	(ล้านบาท)	% รวม		
โครงการ Maestro 02	458	1.0	0.0021	0.6	1.5	0.0013	0.0034	MAIN	S
โครงการ The Tree Sukhumvit 64	456	1.2	0.0026	0.4	1.6	0.0009	0.0036	MAIN	S
โครงการ MODIZ	452	0.8	0.0017	0.9	1.6	0.0020	0.0036	MAIN	S
โครงการ The Tree Ladprao 15	446	1.5	0.0033	0.2	1.7	0.0004	0.0038	MAIN	S
โครงการ The Maple @ Ratchada - Ladprao	445	0.8	0.0018	0.6	1.4	0.0014	0.0032	MAIN	S
โครงการ DOLCE LASALLE	385	0.9	0.0024	0.8	1.7	0.0020	0.0044	MAIN	S
โครงการ เดอะคิวิ่ พรีเมียม รัชดา 32	382	1.0	0.0025	0.4	1.4	0.0011	0.0036	MAIN	S
โครงการ เทมโป สะพานใหม่	376	0.8	0.0020	0.6	1.3	0.0015	0.0035	MAIN	S
โครงการ Formosa Ladprao 7	363	0.8	0.0022	0.4	1.2	0.0012	0.0034	MAIN	S
โครงการ Beyond Sukhumvit	323	1.8	0.0056	-	1.8	-	0.0056	MAIN	S
โครงการ Humble Living @ Fueang Fu	304	0.9	0.0029	0.4	1.3	0.0014	0.0043	MAIN	S
โครงการ The Excel Hideaway	273	1.3	0.0049	-	1.3	-	0.0049	MAIN	S
โครงการ Humble Living	266	1.1	0.0042	-	1.1	-	0.0042	MAIN	S
โครงการ แบงค็อก ฮอโรซอน ไลท์ แอท รามคำแหง แคมปัส	263	0.6	0.0021	0.7	1.2	0.0025	0.0047	MAIN	S
โครงการ Bangkok Feliz Krungthon 5	254	1.1	0.0045	1.0	2.1	0.0038	0.0083	MAIN	S
โครงการ แอชเชอร์ รัชดา	243	0.8	0.0031	0.2	1.0	0.0008	0.0039	MAIN	S
โครงการ Asher ratchada-huaikhwang	236	0.7	0.0030	0.3	1.0	0.0012	0.0041	MAIN	S
โครงการ D MARK condo@sutthisan	221	1.0	0.0044	-	1.0	-	0.0044	MAIN	S



ข้อมูลเบื้องต้นผู้ให้สัมภาษณ์		
บริษัทผู้ประกอบการ	ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง
บริษัท พกษา เรียล เอสเตท	คุณอรนุช อิติโกสิน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท
บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	คุณสมสกุล แสงสุวรรณ	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน ออกแบบผลิตภัณฑ์ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้
บริษัท บิลท์ แลนด์	คุณวิฑูรย์ อภิวัตธนพะวงศ์	กรรมการบริษัท บิลท์ แลนด์
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	คุณบุษกร ลีสถาพรวงศา	เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์

ตาราง แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามระดับราคา

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่สีเขียว	Economy	Main
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>				
“สร้างตามแต่ละบริบทของโครงการไป เช่นพิจารณาจากการแข่งขันในตลาดและทำให้ดีกว่าและแตกต่างกว่า ส่วนใหญ่ในโครงการทุกประเภทมีการจัดพอดีตามกฎหมาย แล้วค่อยดูว่าระดับราคาสูงกว่า ถ้าทำพื้นที่สีเขียวให้เด่น อาจตอบโจทย์ในเรื่องราคาขายได้ ก็อาจจะเป็นทางเลือกที่ดีกว่า แต่ในระดับราคาต่ำมีต้นทุนค่า	1) สร้างตามเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) โครงการระดับ Main Class มีแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวให้โดดเด่นกว่า เพื่อเหตุผลด้านการขาย 3) โครงการระดับ Economy Class จัดทำพื้นที่สีเขียวพอดีเกณฑ์ เนื่องด้วยเหตุผลด้านต้นทุน	จัดตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	✓	✓
		การจัดพื้นที่สีเขียว	จัดพอดีเกณฑ์	จัดให้โดดเด่นกว่า

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่สีเขียว	Economy	Main
อยู่อีกที อาจจะทำได้แค่พอดีจริงๆ”				
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>				
“Economy ปรับวัสดุให้เหมาะสมในพื้นที่สีเขียว ให้ต้นทุนถูกกว่า Main เนื่องจากระดับราคาต่าง ทั้งนี้มีโครงการประเภทที่ถูกที่สุด ที่ไม่อยู่ในรายงาน EIA จะมีพื้นที่สีเขียวน้อยกว่าสองประเภทข้างต้น”	1) โครงการระดับ Economy Class ปรับวัสดุให้เหมาะสมในพื้นที่สีเขียว เพื่อให้ต้นทุนถูกลง 2) โครงการระดับ Main Class ใช้วัสดุที่มีคุณภาพมากกว่า ในการจัดพื้นที่สีเขียว	การจัดพื้นที่สีเขียว	ปรับวัสดุให้เหมาะสม	ใช้วัสดุที่มีคุณภาพมากกว่า
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>				
“กลุ่ม Economy กับ Main สองอันนี้การออกแบบพื้นที่สีเขียวไม่ค่อยต่าง พื้นที่ส่วนส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่เหลือจากการก่อสร้าง โดยออกแบบตีหมา ก่อน ทำเท่าที่มี แต่ยืดหยุ่นว่าอาจจะให้พื้นที่สีเขียวมากกว่าโครงการราคาถูก ด้วยขนาดหรือคุณภาพ แล้วแต่ว่าบริบทควรเพิ่มอะไร”	1) โครงการ 2 ระดับ ราคาการมีแนวคิดด้านการออกแบบ ไม่ต่างกันมาก 2) โครงการระดับ Main Class อาจให้มากกว่าในเชิงปริมาณหรือคุณภาพ ตามบริบท	การจัดพื้นที่สีเขียว	จัดพอดีเกณฑ์	อาจให้มากกว่าในเชิงปริมาณหรือคุณภาพ
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>				

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่สีเขียว	Economy	Main
“โครงการที่ราคาขายที่ต่ำทำให้งบประมาณที่มีจำกัดส่งผลถึงการกำหนดลักษณะพื้นที่สีเขียวจะไม่ทำอะไรที่ค่าดูแลเยอะ เช่น green wall ที่ต้องเปลี่ยนพันธุ์ไม้ ในอนาคต ในโครงการราคาจะถูกจะทำพอดีกฎหมายไม่เกิน โดยเฉพาะในปัจจุบันที่กฎหมาย EIA ตรวจสอบอย่างเคร่งครัด ส่วนโครงการราคาสูงขึ้นมาจะไม่ซีเรียสด้านต้นทุนเท่า”	1) โครงการระดับ Economy Class จัดทำพื้นที่สีเขียวพอดี เกณฑ์ และเลือก ประเภทที่มีค่าดูแลต่ำ 2) โครงการระดับ Main Class มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สีเขียวมากกว่า ตามงบประมาณ	จัดตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	✓	✓
		การจัดพื้นที่สีเขียว	จัดพอดี เกณฑ์และเลือก ประเภทที่มีค่าดูแลต่ำ	ตามงบประมาณ

ตาราง ที่มาของแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	ผู้กำหนดแนวคิด	ปัจจัยต่อการจัดพื้นที่สีเขียว
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>			
“ผู้ประกอบการ ดูว่าใครเป็นกลุ่มเป้าหมาย ดูจุดแข็งของการแข่งขันในตลาด และสร้างจุดเด่นให้โครงการ ก่อนจะกำหนดด้านความต้องการให้ผู้ออกแบบ แล้วให้ดีไซน์เนอร์พัฒนาต่อเป็นดีไซน์ที่จับต้องได้ และทำแบบมานำเสนอโดยมีตัวเลือกมาให้ผู้ประกอบการเลือก”	1) ผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว 2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวคือ จัดตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย สร้างจุดเด่นโดยพิจารณาจากการแข่งขันในตลาด	ผู้ประกอบการ	ความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และพิจารณาจากการแข่งขันในตลาด
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>			

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	ผู้กำหนดแนวคิด	ปัจจัยต่อการจัดพื้นที่สีเขียว
“เราจะกำหนดคร่าวๆ โดยมักกำหนด <u>function</u> เป็นหลักก่อน บางโครงการเท่านั้นที่จะมีการกำหนดถึงเส้นสายของแต่ละโครงการ ที่เหมาะสมตามที่ต้องการ แต่ส่วนมากเส้นสายดีไซน์เนอร์เป็นคนเสนอมา”	1) ผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว 2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวคือ จัดตามการใช้สอย และเส้นสายที่เหมาะสมกับโครงการนั้นๆ	ผู้ประกอบการ	การใช้สอยและเส้นสายที่เหมาะสม
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>			
“ปัจจุบันจะให้ดีไซน์เนอร์คิด เพราะใช้บริษัทเดียวออกแบบทั้งหมด แต่โครงการก่อนๆจ้างหลายบริษัทก็จะเป็นคนนำดีไซน์เนอร์ โดยดูจากโครงการรอบๆ เราจะต้องให้สิ่งที่ดีที่มากกว่า”	1) ทั้งผู้ประกอบการและผู้ออกแบบเป็นผู้กำหนดแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว 2) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวคือ จัดให้ดีกว่าและมากกว่าโครงการอื่น	ผู้ประกอบการและผู้ออกแบบ	พิจารณาจากการแข่งขันในตลาด
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>			
“มันไม่ตายตัวเสมอไปบาง product ที่ Marketing มองว่าโลเคชันนี้มีลูกค้าในใจแล้ว ว่า persona จะเป็นอย่างไร ก็จะคิด concept ตามนั้น ส่วนบาง project บางสถานที่ ก็อยากให้ผู้แนะนำ”	1) ทั้งผู้ประกอบการและผู้ออกแบบเป็นผู้กำหนดแนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว 2) การจัดพื้นที่สีเขียวคิดจากบริษัทโครงการ ที่ตั้งและกลุ่มลูกค้า	ผู้ประกอบการและผู้ออกแบบ	บริบทโครงการ ที่ตั้งและกลุ่มลูกค้า

ตาราง ภาพลักษณ์แบรนด์ที่ส่งผลต่อการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	ภาพลักษณ์ของแบรนด์	พื้นที่สีเขียว
<b>บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท</b>			

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	ภาพลักษณ์ ของแบรนด์	พื้นที่สีเขียว
“แบรนด์ก็มีส่วน แต่ต้องดูแบรนด์ ย่อยด้วย เช่น ในคอนโดกลุ่มราคา แพงกว่า จะมองพื้นที่สีเขียวแบบ <u>Green is luxury</u> และมองว่า Open space ช่วยส่งเสริมมูลค่าโครงการ ส่วนคอนโดระดับปานกลาง เน้น พื้นที่สีเขียวแนวส่งเสริม <u>eco concept</u> ดังนั้นพื้นที่สีเขียวมีผล พอสมควร ส่วนกลุ่มระดับราคาล่าง เป็นประเภท <u>mass product</u> จะ เป็นอีกกลุ่มหนึ่ง พุดพื้นที่สีเขียวในมุม ผ่านมาตรฐานมากกว่า”	1) โครงการระดับราคาสูง กว่า ให้ความสำคัญกับพื้นที่ สีเขียวมากกว่าเนื่องจาก เป็นการส่งเสริมมูลค่า 2) โครงการระดับ Main class มีการนำแนวคิด อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมมาปรับ ใช้กับพื้นที่สีเขียวใน โครงการ 3) โครงการระดับราคา Economy class จัดทำ พื้นที่สีเขียวโดยคำนึงถึง เกณฑ์ทางกฎหมายเป็น หลัก	แนวคิดพื้นที่สี เขียวช่วย ส่งเสริมมูลค่า	ให้ความสำคัญ กับพื้นที่สี เขียว
		แนวคิด อนุรักษ์ สิ่งแวดล้อม	นำแนวคิด อนุรักษ์ สิ่งแวดล้อมมา ปรับใช้กับ พื้นที่สีเขียว
<b>บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้</b>			
“ภาพลักษณ์แบรนด์คือความ ทันสมัย ปัจจุบันเราได้นำเทคโนโลยีและ <u>facility</u> ประเภทใหม่ๆ เข้ามาใช้ใน พื้นที่สีเขียวมากขึ้น ส่วนแบรนด์ย่อย แต่ละแบรนด์จะต่างกันที่ต้นทุน ตาม โปรดัคซ์ที่ต่างกัน โดยแต่ละแบรนด์ ย่อยจะแยกตามผู้ใช้ทำให้ กลุ่มลูกค้า ต่างกัน ระดับราคาที่แตกต่างกัน”	ภาพลักษณ์ของแบรนด์คือ ความทันสมัย มีการนำมาใช้ ในการจัดพื้นที่สีเขียวด้าน เพิ่มอุปกรณ์เทคโนโลยี และ กิจกรรมใหม่ๆ เข้าไปใน พื้นที่สวน	ความทันสมัย	นำอุปกรณ์ เทคโนโลยีมา ใช้
			เพิ่มกิจกรรม ใหม่ๆ
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>			
“ปรับเปลี่ยนตามกาลเวลาพัฒนาไป เพื่อให้สิ่งที่ดีกว่าและมากกว่าคนอื่น ในเชิงพื้นที่สีเขียวเช่นกัน แต่ไม่ได้ให้	ให้ความสำคัญกับคุณภาพ ของโครงการ โดยสะท้อน ออกมาในคุณภาพของพื้นที่	ให้ ความสำคัญ กับคุณภาพ	ใส่ใจคุณภาพ ของพื้นที่สี เขียว



คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	ภาพลักษณ์ ของแบรนด์	พื้นที่สีเขียว
ด้านขนาด จะให้ facility มากขึ้น ใส่ใจการเข้าไปใช้งานของลูกค้า เช่นมีการเพิ่ม hardscape มากขึ้นเพื่อการใช้งาน และเพิ่มความเขียวของต้นไม้ ในโครงการราคาแพงขึ้นเราก็จะยิ่งใส่ตรงนี้มากขึ้น”	สีเขียว เพิ่มการใช้งาน และการเลือกใช้พรรณไม้ประเภทไม้ต้นมากขึ้น		เพิ่มการเข้าถึงด้านใช้งาน  การเลือกใช้พรรณไม้ประเภทไม้ต้น
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>			
“ไม่ได้เฉพาะเจาะจงด้านคาแรคเตอร์ จะมองภาพรวมตามคอนเซ็ป เช่นถ้าโครงการนี้แนวคิดคือ โมเดิร์น งานพื้นที่สีเขียวที่ออกมาก็จะ โดมเดิร์นตาม แต่ถ้าแนวคิดเป็นแนวรีสอร์ท ทะเล พื้นที่สีเขียวหรือชนิดต้นไม้ตามแนวคิดที่ต้องการ”	ให้ความสำคัญกับ แนวคิดโครงการ โดยพื้นที่สีเขียวจะต้องสะท้อนแนวคิดนั้น	ไม่ได้เฉพาะเจาะจงด้านคาแรคเตอร์ ให้มีความสำคัญกับ แนวคิดโครงการ	พื้นที่สีเขียวตามแนวคิด  ชนิดต้นไม้ตามแนวคิด

ตาราง แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง

คำสัมภาษณ์				
พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซึมน้ำ	พื้นที่สีเขียว	ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว	ลักษณะพืชพรรณ
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>				
“ทุกอย่างตามกฎหมายก่อนจัดทำตามรายละเอียดโครงการ โดยมีรายละเอียดนั้นเยอะมาก ส่วนใหญ่ปรับเปลี่ยนตามช่วงเวลาและตามหน้างาน”	“ตามข้อกำหนด EIA และจัดทำตามรายละเอียดโครงการ โดยมีรายละเอียดนั้นเยอะมาก”	“ตามข้อกำหนด EIA ส่วนใหญ่ปรับเปลี่ยนตามช่วงเวลาและตามหน้างาน”	“ตามข้อกำหนด EIA เป็นหลักเลย ส่วนกระทบต้นทุนอย่างไรเราไม่ได้แยก ใช้ระบบ lumpsum เหมมา”	“ตามข้อกำหนด EIA เป็นหลัก ถ้าโครงการราคาสูงกว่าจะให้พืชพรรณที่มากกว่าให้ความสำคัญกับการมีพื้นที่สีเขียวและไม่ต้นชั้นล่าง แต่ถ้าโครงการระดับราคาต่ำ ตามเกณฑ์กำหนด”
<b>บริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้</b>				
“พื้นที่ว่างจัดตามเกณฑ์ โดยน่าจะขึ้นกับขนาดถนนด้วย ต้นทุนถนนอยู่ที่วัสดุ ถ้าเป็นถนนคอนกรีตจะถูกกว่าค่าเฉลี่ยรวมของต้นทุนพื้นที่สีเขียว”	“จัดตามเกณฑ์ โดยพื้นที่ซึมน้ำกับพื้นที่สีเขียว มองเป็นประเภทเดียวกันแทบจะ ได้ การกำหนดขนาดพื้นที่ทั้งสองจะมีผลสะท้อนกัน”	“จัดให้มีตามเกณฑ์เป็นหลักเลย”	“คาดได้ว่าทุกโครงการพื้นที่สีเขียวชั้นล่างจะทำพอดิเกณฑ์ ชอบทำบ่อนอาคารมากกว่าชั้นล่าง เพราะใช้ CFA ให้เต็ม”	“จัดตามเกณฑ์ โดยคำนึงเรื่องความงามกับแคแร็คเตอร์ให้เข้ากับโครงการมากกว่า ต้นไม้หลากหลายมากตามประเภทและเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามช่วงเวลา”
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>				
“พื้นที่ต่างๆมีข้อบังคับทาง	“พื้นที่มีข้อบังคับทางกฎหมาย	“พื้นที่ต่างๆมีข้อบังคับทาง	“มีตามกฎหมายโครงการที่ทำเป็น	“มีตามกฎหมายกำหนดก่อน แล้ว

คำสัมภาษณ์				
พื้นที่ว่าง	พื้นที่ซิมน้ำ	พื้นที่สีเขียว	ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว	ลักษณะพืชพรรณ
กฎหมาย พื้นที่ว่างขึ้นกับขนาดโครงการ โดยวางอาคารก่อน ส่วนที่เป็นเศษเหลือพื้นที่ก็สร้างอาคารไม่ได้ ก็ต้องกลายเป็นที่ว่าง”	โดยพื้นที่ซิมน้ำกับพื้นที่สีเขียวชั้นล่างคล้ายกันมากใช้เชิงกายภาพ”	กฎหมาย พื้นที่สีเขียวจัดตามขนาดโครงการ พื้นที่โครงการมาก จะมีพื้นที่สีเขียวมากกว่า นอกจากขนาดแล้วอาจจะมีด้านอื่นๆ เช่น ยิ่งโครงการขนาดใหญ่รูปร่างแปลกเยอะ ส่วนที่เป็นเศษเหลือ เป็นพื้นที่สีเขียว”	โครงการขนาดเล็ก Low rise ไม่ค่อยได้อะไรถ้าทำบนอาคาร อีกทั้งดูแลรักษายาก ผลตอบรับจากลูกค้า คือไม่ค่อยชอบบนอาคารและค่าก่อสร้างแพงกว่า เลยไม่นิยมทำ”	ค่อยเพิ่มเติม ตาม concept ที่สถาปนิกออกแบบ อารมณ์เส้นสายสอดคล้องกับตัวอาคาร”
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>				
“กฎหมายเป็นตัวเริ่มต้น”	“กฎหมาย EIA เป็นตัวเริ่มต้น คล้ายกับพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง”	“ตามกฎหมายเป็นหลัก ถ้าราคาถูกจะทำค่อนข้างพอดี เกณฑ์ มากกว่าราคาที่สูงกว่าขนาดโครงการใหญ่ พื้นที่สีเขียวจะใหญ่ด้วย”	“กฎหมายเป็นตัวเริ่มต้น และตามแนวคิดโครงการเป็นสำคัญ เช่น บางโครงการมีแนวคิด urban privacy ก็ต้องมีบนตาดฟ้าตามแนวคิด”	“กฎหมาย EIA เป็นตัวเริ่มต้น และตามแนวคิดโครงการระบุตามแนวคิดหลัก รูปฟอร์ม อารมณ์ต้นตรงตามแนวคิด ต้นไม้ใบไม้ร่วง ต้นไม้ทนดูแลง่าย”

ตาราง แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามระดับราคา

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	Economy Class	Main class
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>			
“ไม่ได้ตั้งงบประมาณในแต่ละระดับราคา สร้างตามแต่ละบริบทของโครงการไป เช่นดูการแข่งขันในตลาด และทำให้ดีกว่าและแตกต่างจากการแข่งขันในตลาด ถ้าทำพื้นที่สีเขียวให้เด่น อาจตอบโจทย์ในเรื่องราคาขายได้ ก็อาจจะเป็นทางเลือกที่ดีกว่า แต่ในระดับราคาต่ำมีต้นทุนค้ำอยู่อีกที่ อาจจะทำให้ได้แค่พอดีจริงๆ”	ต้นทุนด้านพื้นที่สีเขียว บริษัทจะคิดตามบริบทของแต่ละโครงการ	ตามบริบทโครงการ	ตามบริบทโครงการ
<b>บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้</b>			
“Economy ปรับวัสดุให้เหมาะสม ให้ต้นทุนถูกกว่า Main เนื่องจากระดับราคาต่าง ทำให้ต้นทุนกำหนดให้ถูกกว่า ดังนั้นดูได้จากสัดส่วนตามระดับราคาเลย เช่น หากสองระดับนี้ต่างกัน 20-30% ก็จะสะท้อนลงมาในต้นทุนก่อสร้าง ทั้งนี้มีโครงการประเภทที่ถูกที่สุด ที่ไม่อยู่ในรายงาน EIA จะมีพื้นที่สีเขียวน้อยกว่าสองประเภทข้างต้นอีก ต้นทุนบอกได้ประมาณแค่ส่วนอย่างเดียว อย่างของ Main ประมาณ 2,500 โดยไม่รวมงานระบบและงานโครงสร้างทุกอย่าง”	1) โครงการระดับ Economy Class มีจัดงบต้นทุนในการจัดทำพื้นที่สีเขียว น้อยกว่าระดับ Main class ประมาณ 20-30% 2) โครงการระดับ Economy Class ปรับวัสดุให้เหมาะสม 3) โครงการระดับ Main Class มีต้นทุนต่อตารางเมตรประมาณ 2500 บาท	น้อยกว่า Main class ร้อยละ 20 - 30	2,500 บาท ต่อตารางเมตร
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>			
“กลุ่ม Economy กับ Main สองอันนี้การออกแบบพื้นที่สีเขียวไม่ค่อยต่าง พื้นที่สวนส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่เหลือจากการก่อสร้าง	1) โครงการ 2 ระดับ ราคาการมีแนวคิดด้านการออกแบบ ไม่ต่างกัน	น้อยกว่า Main class ร้อยละ 20	มากกว่า Economy

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	Economy Class	Main class
<p>โดยออกแบบบดึกมาก่อน ทำเท่าที่มี <u>ส่วนเรื่อง</u> <u>ต้นทุน</u> ต่างอยู่ประมาณ 20% ตาม budget ที่กำหนดไว้ในค่าก่อสร้าง จะกระทบใน สัดส่วนเงินลงทุนของพื้นที่สีเขียว คือให้งบมากกว่า แต่ไม่ได้หมายความว่าต่อตาราง เมตรจะสูงกว่า <u>ต่อตารางเมตรจริงๆใน</u> <u>โครงการราคาถูก ประมาณ 1500</u> แต่ ยืดหยุ่นว่าอาจจะให้มากกว่าโครงการราคา ถูก ขนาดด้วยหรือคุณภาพ แล้วแต่ว่าบริษัท ควรเพิ่มอะไร”</p>	<p>มาก โครงการที่ราคาสูง กว่าอาจให้มากกว่าในเชิง ปริมาณหรือคุณภาพ ตาม บริษัท</p> <p>2) ต้นทุนพื้นที่สีเขียว ระดับ Economy Class ต่ำกว่า Main Class ประมาณร้อยละ 20 โดย จัดพอดีเกณฑ์</p> <p>3) ต้นทุนก่อสร้างต่อ ตารางเมตรของระดับ Economy Class คิดเป็น ค่าประมาณ 1,500 บาท</p>	<p>คิดเป็น <b>ค่าประมาณ 1,500 บาท</b></p>	<p>class ร้อย ละ 20</p>
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>			
<p><u>“โครงการที่ราคาขายที่ต่ำทำให้งบประมาณ</u> <u>ที่มีจำกัดส่งผลถึงการกำหนดลักษณะพื้นที่สี</u> <u>เขียวไม่ทำอะไรที่ ค่าดูแลเยอะ เช่น green</u> <u>wall ที่ต้องเปลี่ยนพันธุ์ไม้ ในอนาคต ใน</u> <u>โครงการราคาถูกจะทำพอดีกฎหมายไม่เกิน</u> <u>โดยเฉพาะในปัจจุบันที่กฎหมาย EIA ตรวจสอบ</u> <u>อย่างเคร่งครัด ส่วนโครงการราคาสูงขึ้นมา</u> <u>ก็จะไม่ซีเรียสด้านต้นทุนเท่า โดยคิดตามราคา</u> <u>ขาย เช่น Economy Class จะให้ต้นทุน</u> <u>ต่างกันประมาณ 30% กับ Main Class</u> <u>ตามร้อยละราคาที่แตกต่างกัน ถ้าวรวม โครงสร้าง</u> <u>และ Hardscape ที่บริษัทคิด ประมาณ</u> <u>7,000 บาทต่อตารางเมตร แต่ถ้าแค่ เรื่อง</u> <u>พืชพรรณอย่างเดียวราคาไม่นิ่งจะบอกไม่ได้</u></p>	<p>1) กำหนดสัดส่วนต้นทุน พื้นที่สีเขียวตามระดับ ราคาที่ขาย</p> <p>2) ต้นทุนพื้นที่สีเขียว ระดับ Economy Class จัดงบต้นทุนในการจัดทำ พื้นที่สีเขียว น้อยกว่า ระดับ Main class ประมาณ 30%</p>	<p>น้อยกว่า Main class ร้อยละ 30</p>	<p>มากกว่า Economy class ร้อย ละ 30</p>

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	Economy Class	Main class
ขนาดนั้น แคะให้ขบต่างกันเป็นร้อยละ โดยเฉพาะช่วงกระแสต้นไม้ขึ้นแบบตอนนี้ยิ่งบอกตัวเลขชัดเจนไม่ได้ แต่จะพยายามทำตามงบที่กำหนด ปรับหน้างาน”			

ตาราง แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวและการลงทุนในพื้นที่สีเขียวแบ่งตามขนาดโครงการ

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่
<b>บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท</b>					
“มีผลต่อขนาดพื้นที่สีเขียว โครงการขนาดใหญ่ มีพื้นที่มาก ทำให้พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวเยอะมาก ส่วนโครงการขนาดเล็ก ดูที่แนวความคิดเป็นหลัก ทุกประเภทโครงการ เน้นพื้นที่สีเขียวที่ทำให้โครงการโดดเด่นและเป็นจุดขาย โดยทุกประเภทได้คำนึงถึง EIA แน่นนอน”	1) ทุกขนาดโครงการ คำนึงถึงเกณฑ์ทางกฎหมาย 2) โครงการขนาดใหญ่ มีพื้นที่โครงการมาก ทำให้จัดพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวได้มากกว่า 3) โครงการขนาดเล็ก พื้นที่น้อย เน้นที่แนวความคิดเพื่อให้เกิดความโดดเด่น	ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	✓	✓	✓
		ตามขนาดพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>					
“ขนาดโครงการที่ต่าง แน่นนอนว่า EIA ต่าง เริ่มต้นจึงเริ่มจาก EIA ก่อน โดยโครงการขนาดใหญ่คนอยู่มาก พื้นที่สีเขียวคิดตามจำนวนคนก็จะมากตาม โดย 50% อยู่ชั้น	1) ขนาดโครงการที่แตกต่างกัน ส่งผลให้มีเกณฑ์ทางกฎหมายที่กำหนดต่างกัน	ตามเกณฑ์ทางกฎหมาย	✓	✓	✓

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่
<p>ล่าง ทำให้พื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากตาม ดังนั้นเมื่อมีพื้นที่ชั้นล่างแล้วอยากทำให้ชั้นล่างเขียวที่สุด เพราะบนอาคารจะทำได้ให้เขียวเหมือนชั้นล่างยากกว่า ส่วนตอนก่อสร้างก็เกี่ยว ถ้าโครงการใหญ่จะทำโดยผู้รับเหมาหลัก จะคิดราคารวม ทำให้ราคาแพงกว่า เพราะคิดรวมกับค่าก่อสร้าง และงานระบบ ส่วนโครงการขนาดเล็กโดยมากจะใช้ผู้รับเหมาสวนมาทำ <u>ต้นไม้มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา</u> ซึ่งทำให้บอกราคายากมาก เช่น ลีควนยู ที่มีช่วงนิยมมากๆ ทำให้มีคนเพาะออกมามาก ราคา ก็จะต่ำลงได้ หรือกระทั่งขนาดต้นที่ต่าง ก็ทำให้ราคาต่างกัน ไม่พุ่มเหมือนกัน ราคาต่าง เช่น ต้นโมกกับต้นไทร ทั้งนี้อยู่ที่ผู้รับเหมา มีต้นอะไรอยู่ ช่วงเวลาที่ต่างจึงต่างกัน”</p>	<p>2) ทุกโครงการ ราคา ต้นทุนไม่แน่นอน ขึ้นกับราคาต้นไม้ที่อาจเปลี่ยนแปลงตามเวลาและโอกาส</p> <p>3) โครงการขนาดใหญ่ มีการใช้ผู้รับเหมารายใหญ่ ทำให้ไม่มีการกำหนด ต้นทุนด้านพื้นที่สีเขียว เนื่องจากคิดรวมกับค่าก่อสร้างและงานระบบ</p> <p>4) โครงการขนาดเล็ก มีการใช้ผู้รับเหมาสวน โดยเฉพาะมาจัดทำ</p>	ตามขนาดพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>					
<p><u>“ขนาดโครงการเล็ก คือพื้นที่น้อย เราต้องให้ความสำคัญกับการจัดอาคารมากกว่า ส่วนสวนเป็นส่วนเติมเต็มโครงการ ส่วนโครงการขนาดใหญ่ ลูกเล่นในการวางจะเยอะกว่า โดยเฉพาะแต่ช่วงหลังๆ</u></p>	<p>1) โครงการขนาดเล็ก มีพื้นที่โครงการน้อย ให้ความสำคัญกับการจัดวางอาคารมากกว่าพื้นที่สีเขียว</p>	ตามขนาดพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	การจัดพื้นที่	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่
มามีการแข่งขันกันมากขึ้น บริษัทมีการปรับโดย ในโครงการขนาดใหญ่จะออกแบบเฉพาะเจาะจง กำหนดรูปแบบพื้นที่สีเขียวที่เราต้องการแต่แรกไปพร้อมกับอาคารได้”	2) โครงการขนาดใหญ่ มีพื้นที่โครงการมากกว่าสามารถออกแบบพื้นที่สีเขียวพร้อมกับจัดวางอาคาร				
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>					
“ขนาดโครงการไม่ส่งผลต่อแนวคิดคอนเซ็ป แต่ขนาดโครงการส่งผลต่อ space พื้นที่สีเขียว ซึ่งในพื้นที่ขนาดใหญ่จะส่งผลต่อการคิดระบบรดน้ำด้วย โดยจะเริ่มต้นวางอาคารก่อน ส่วนใหญ่โครงการไม่ว่าขนาดใหญ่ ขนาดเล็กในระดับราคาต่ำ จะทำเต็มจำนวน อาจจะทำให้ดูว่าโครงการมีความหนาแน่นสูงกว่าระดับราคาอื่น”	1) โครงการขนาดเล็ก มีพื้นที่โครงการน้อย พื้นที่สีเขียวน้อยตาม 2) โครงการขนาดใหญ่ มีพื้นที่โครงการมากกว่า มีพื้นที่สีเขียวมากกว่า	ตามขนาดพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓

ตาราง แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียวตามตำแหน่งพื้นที่สีเขียว

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง
<b>บริษัท พกษา เรียลเอสเตท</b>			
“ตามข้อกำหนด EIA เป็นหลักเลย ส่วนกระทบต้นทุนอย่างไรเราไม่ได้แยก โดยรวมแล้วต้องไม่เกินที่กำหนด 25,000 บาท ใช้ระบบ lumpsum เหมมา”	ไม่แยกต้นทุน ใช้ระบบ lumpsum	ไม่แยกต้นทุน ใช้ระบบ lumpsum	ไม่แยกต้นทุน ใช้ระบบ lumpsum



คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง
<b>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้</b>			
<p>“คาดได้ว่าทุกโครงการพื้นที่สีเขียวชั้นล่างจะทำพอดีเกณฑ์ ชอบทำบนอาคารมากกว่าชั้นล่าง เพราะใช้ CFA ให้เต็ม ออริจิ้นจะพยายามใช้บนอาคารให้หมด เพราะทุกตารางเมตรขายได้ ต้นทุนของงานบนอาคารอาจจะสูงกว่าก็จริง แต่หากเพิ่มพื้นที่ขายให้ได้มากที่สุดได้ จะดีที่สุด คุ่มค่ากว่า เช่น หากที่ชั้นล่างนำไปทำเป็นพื้นที่ขายได้เพิ่มกำไรได้มากกว่า ส่วนที่ปัจจัยที่ทำให้ค่าก่อสร้างมากกว่าได้แก่ โครงสร้างการรับน้ำหนัก การขนย้าย การดูแลรักษา การกันซึม การระบายน้ำต่างกัน บนอาคารราคาต่างกันได้ประมาณ 20% ในราคาต่อตารางเมตร จากปกติที่ 2500 ดังนั้นบนอาคารตอนใช้งานจริงบนอาคารเปลี่ยนเป็นหญ้าเทียม หรืออาจนำออก เป็น hardscape ตามการใช้งานและดูแลรักษา โดยต่างจาก แบบ EIA”</p>	<p>1) ต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่า พื้นที่สีเขียวชั้นล่างประมาณร้อยละ 20 เนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้ โครงสร้างการรับน้ำหนัก การขนย้าย การดูแลรักษา การกันซึม และการระบายน้ำ</p> <p>2) มีการจัดให้พื้นที่สีเขียวบนอาคารมากเท่าที่ไม่เกินเกณฑ์กฎหมาย เนื่องจากเหตุผลด้านความคุ้มค่าของพื้นที่ก่อสร้างตามกฎหมายกำหนด</p>	มากกว่าร้อยละ 20	2,500 ต่อตารางเมตร
<b>บริษัท บิลท์ แลนด์</b>			
<p>“โครงการที่ทำเป็นโครงการขนาดเล็ก Low rise ไม่ค่อยได้อะไรถ้าทำบนอาคาร อีกทั้งดูแลรักษายาก ผลตอบรับจากลูกค้าไม่ค่อยชอบบนอาคาร และค่าก่อสร้างแพงกว่า ประมาณร้อยละ 20 เลยไม่นิยมทำ แต่มองกลับถ้าในโครงการอาคารสูงจะยอมทำ เพราะคุ้มกว่า”</p>	<p>1) ส่วนมากจัดทำพื้นที่สีเขียวประเภทชั้นล่างมากกว่าบนอาคาร เนื่องจากปัจจัยด้านค่าก่อสร้างและการดูแลรักษา</p>	มากกว่าร้อยละ 20	1,500 ต่อตารางเมตร

คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	ต้นทุนการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร	ต้นทุนพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง
	2) ต้นทุนการก่อสร้างพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่า พื้นที่สีเขียวชั้นล่างประมาณร้อยละ 20		
<b>บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์</b>			
<p>“ตามแนวคิดโครงการ แต่ถ้าโครงการระดับราคาต่ำส่วนใหญ่ที่ดินจะเยอะ ใช้พื้นที่สีเขียวเพียงพอแล้ว ไม่จำเป็นต้องทำดาดบน แต่ในโครงการกลุ่มที่ราคาสูงกว่า พื้นที่โครงการแพงกว่า ไม่พอแก่การก่อสร้างอาคาร พื้นที่สีเขียวต้องไปอยู่ดาดบน โดยต้นไม้ที่อยู่บนอาคารจะต้องทน กิ่งเหนียว ใบร่วงน้อย เพราะต้นไม้นี้ห้ามตาย เพราะจะลำบากตอนขนลงอาคาร ในช่วงที่อาคารเสร็จแล้ว ไม่มีรถเครนมาเปลี่ยนก็จะลำบาก โดยปัจจัยที่ทำให้ต้นทุนบนอาคารมากกว่า ได้แก่ การทำกันซึม ระบบระบายน้ำ ค้ำยันต้องแข็งแรงกว่า เช่นค้ำเหล็ก ค้ำสริง งานระบบที่ต้องมีอุปกรณ์ที่ง้อ รวมถึงค่ารถเครนส่วนราคาคิดยากเพราะที่บริษัทคิดรวมงาน Hardscape”</p>	<p>1) โครงการระดับราคาสูงกว่ามีแนวโน้มทำบนอาคารมากกว่า เพราะที่ดินมีไม่เพียงพอแก่การจัดชั้นล่าง</p> <p>2) แนวคิดการเลือกพรรณไม้บนอาคารคือเลือกต้นที่ทน กิ่งเหนียว ใบร่วงน้อย</p> <p>3) ปัจจัยที่ทำให้ต้นทุนบนอาคารมากกว่า ได้แก่ การทำกันซึม ระบบระบายน้ำ ค้ำยันที่แข็งแรงกว่า ค่างานและระบบค่ารถเครน</p>	-	-

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	พนิตนันท์ งามลิขิตเลิศ
วัน เดือน ปี เกิด	26 พฤศจิกายน 2539
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โรงเรียนอัสสัมชัญคอนแวนต์
ที่อยู่ปัจจุบัน	145-1 สุขสวัสดิ์68 ถนน สุขสวัสดิ์ ตำบล บางพึ่ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130
ผลงานตีพิมพ์	-
รางวัลที่ได้รับ	-



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY