



การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR BONUS)
ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูง
ในเขตกรุงเทพมหานคร

โดย

นายภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2558
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR BONUS)
ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูง
ในเขตกรุงเทพมหานคร

โดย

นายภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2558
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



AN EXAMINATION ON INCREASING THE TOTAL BUILDING FLOOR
AREA RATIO TO THE LAND AREA (FAR BONUS) OF HIGH-RISE
BUILDING FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT
IN BANGKOK AREA

BY

MR. PHONSET DANGKVANTONG

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2015
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSIT

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นายภณเสกฐ์ แดงขวัญทอง

เรื่อง

การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bouus)
ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูง
ในเขตกรุงเทพมหานคร

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

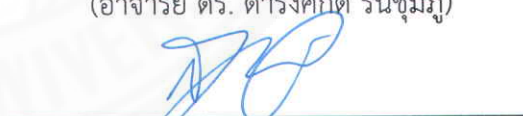
เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2559

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์




(อาจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(อาจารย์ ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม



(อาจารย์ ดร. ศิณญาณิ หิรัญสาลี)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์

สีทวิชช์ นาทสาธิต
(ดร. สีทวิชช์ นาคสุขสกุล)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร
ชื่อผู้เขียน	นายภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	อาจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ (ร่วม)	อาจารย์ ดร. ศิญาณี หิรัญสาลี
ปีการศึกษา	2558

บทคัดย่อ

กรุงเทพมหานครได้มีกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมาเป็นเวลากว่า 20 ปี แต่ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครยังคงเกิดปัญหามากมาย ทั้งปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหามลพิษภาวะ ปัญหาชุมชนแออัด สาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการขาดพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะและพื้นที่สีเขียว ดังนั้น จึงมีการประกาศใช้มาตรการ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เพื่อให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์สามารถพัฒนาโครงการให้มีพื้นที่อาคารได้เพิ่มขึ้น แลกกับการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่รัฐเชื่อว่าจะเป็นประโยชน์กับเมือง จึงนำมาสู่การสำรวจว่าการใช้ (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครนั้น ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครอย่างไร มีผลกระทบใดที่เป็นโอกาส และข้อจำกัดในการนำ (FAR Bonus) มาปฏิบัติ และการจะนำ (FAR Bonus) ไปใช้ต่อไปจะมีวิธีการอย่างไร ให้สามารถนำมาใช้งานอย่างได้ผลในการพัฒนาเมืองให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการวางผังเมืองรวม

การวิจัยเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์ผลกระทบในการนำ (FAR Bonus) มาใช้เพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง และเสนอแนะมาตรการส่งเสริมการพัฒนา (FAR Bonus) ในการเพิ่มประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่สาธารณะที่เหมาะสมในการพัฒนาต่อไปในอนาคต งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ และมีการตรวจสอบข้อมูลด้วยวิธีการตรวจสอบข้อมูลแบบ 3 เสา โดยการวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสาร และการสัมภาษณ์เชิงลึกจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูล 3

กลุ่ม ได้แก่ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพมหานคร นักวิชาการอิสระ และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ถึงเงื่อนไขและข้อจำกัดต่อการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ ซึ่งข้อมูลที่ได้นั้นจะนำไปสู่การวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ และแสดงผลในรูปแบบของการวิจัยเชิงพรรณนา

ผลการศึกษา พบว่า การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สามารถนำไปใช้ในทางปฏิบัติได้จริงในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะโดย การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นมาตรการส่งเสริมโดยไม่ได้มีการบังคับใช้ทางกฎหมายซึ่งเป็นมาตรการที่ดีที่จะส่งเสริมให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทำตามนโยบายที่ภาครัฐอยากให้เกิดขึ้น อย่างไรก็ตามการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปใช้นั้น ยังต้องคำนึงถึงผลกระทบในหลาย ๆ ด้าน เช่น การทำเป็นพื้นที่โล่งในโครงการอาจจะไม่คุ้มค่าแก่การลงทุนที่จะแบ่งที่ดินไปใช้ประโยชน์ แทนที่จะนำไปทำเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารเพราะต้องการพื้นที่ใช้สอยในอาคารและที่ดินราคาสูง หรือการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะนั้นจะต้องเป็นอาคารสาธารณะซึ่งเหมาะแก่อาคารที่มีประชาชนมาใช้บริการจำนวนมาก อยู่ในจุดเปลี่ยนถ่ายของการเดินทางจึงจะทำให้เหมาะแก่การทำเป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งผลกระทบเหล่านี้ เป็นเงื่อนไขเพิ่มเติมในการตัดสินใจขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทำให้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ยังไม่ได้ถูกใช้อย่างแพร่หลาย

คำสำคัญ: การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน, อสังหาริมทรัพย์, การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร, ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

Thesis Title	AN EXAMINATION ON INCREASING THE TOTAL BUILDING FLOOR AREA RATIO TO THE LAND AREA (FAR Bonus) OF HIGH-RISE BUILDING FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT IN BANGKOK AREA
Researcher	Mr. Phonset Dangkvantong
Degree	Master of Science (Innovative Real Estate Development)
Major Field/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Faculty of Architecture and planning Thammasat University
Thesis Advisor	Sukulpat Khumpaisal, Ph.D.
Thesis Advisor (If Any)	Siyanee Hirunsalee, Ph.D.
Academic Year	2015

ABSTRACT

More than 20 years that Bangkok has been enforced with the Ministerial Regulation, still having lots of troubles such as traffic, pollution, slum, lack of infrastructure, especially there is limited of open space to provide public service and green area. Therefore there is an exchange advantage between the developer and government by using FAR Bonus, the entrepreneur would able to increase the commercial area while the governor could gain the area of public use. So this study was to see how the increasing of FAR Bonus accordance with the city planning of Bangkok impact to the high-rise building development in Bangkok area. Moreover to seek the appropriate opportunities, the limited condition of FAR Bonus as well as how to implement the FAR Bonus efficiently. This research aimed to exploration the increasing of FAR Bonus of real estate development on high rise building in Bangkok area, to analyze the effect of using FAR Bonus for high-rise building development achieving as well as to advice on the Bonus development to expand the public area in the future. This study was the qualitative research and have the data examined by triangulation method, diagnose documentation and having depth interview from the 3 sources; the building permit authority officer of Bangkok, independent scholar and real estate developer in the metropolitan, to see the condition and limitation of FAR

Bonus implementation. The result from the study will be analyzed as the qualitative data and will be display in the term of descriptive research

The findings revealed that the FAR Bonus can be used in a practical way to increase open space for public use. Increasing the FAR BONUS as a promoted measure not by law enforcing would be a right way to facilitate the developer to company the government policy. However the developer must consider on the many impacts those caused by FAR Bonus such as unprofitable from the increased open space instead of to develop the land for profitable building as the common area and also the land cost is high. Having a lot of public space must be the public building which suitable to deserve a big consumer, located on the convenient transport area, so these are the conditions of FAR Bonus usage which is not the wisely use for having more floor area.

Keyword: FAR Bonus, Real estate, The building permits, Bangkok urban planning regulation

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้ สำเร็จลงได้ด้วยดีด้วยความอนุเคราะห์จากหลายฝ่าย ผู้ทำวิทยานิพนธ์จึงขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และอาจารย์ ดร. ศิญาณี หิรัญสาตี อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่ได้ให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็นที่มีคุณค่า พร้อมทั้งแนวทางแก้ไขตั้งแต่เริ่มต้นดำเนินงานวิทยานิพนธ์จนประสบผลสำเร็จในที่สุด พร้อมกันนี้ผู้วิทยานิพนธ์ขอถือโอกาสขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านและเจ้าหน้าที่ ในสาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่กรุณาชี้แนะ ให้ความรู้ช่วยเหลือจนสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการทำวิทยานิพนธ์และใช้ในการประกอบอาชีพในอนาคตต่อไป และขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ ภายในสาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกท่านที่คอยช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ให้คำปรึกษาในวิทยานิพนธ์นี้ และคอยเป็นกำลังใจให้แกกันเสมอมา ขอขอบคุณกองทุนวิจัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ที่ได้กรุณาสับสนุนทุนงานวิจัยประเภททุนวิจัยทั่วไป สำหรับนักศึกษาระดับบัณฑิตศึกษาประจำปีงบประมาณ 2559 ขอขอบคุณเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ในเขตกรุงเทพมหานคร นักวิชาการอิสระ ตลอดจนผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทุกท่านที่อนุเคราะห์ในการให้สัมภาษณ์ซึ่งได้ให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีท้ายสุดนี้ขอขอบคุณการสนับสนุนจากทางครอบครัว รวมทั้งบุคคลอื่น ๆ ที่ให้การสนับสนุนช่วยเหลือมาโดยตลอดด้วยความดี ประโยชน์อันใดเนื่องจากงานวิทยานิพนธ์นี้ขอมอบแต่ครอบครัวตลอดจนคุณพ่อ คุณแม่ ที่ได้อบรมและให้กำลังใจผู้วิทยานิพนธ์มาตลอดในทุกเรื่อง ซึ่งเป็นแรงผลักดันให้ผู้ทำวิทยานิพนธ์สำเร็จการศึกษา ผู้ทำวิทยานิพนธ์ขอขอบคุณทุกท่านมา ณ โอกาสนี้

นายภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(10)
สารบัญภาพ	(11)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา	2
1.3.1 ขอบเขตของพื้นที่	2
1.3.2 ขอบเขตในการวิจัย	3
1.4 คำถามการวิจัย	4
1.5 กรอบแนวคิด	5
1.6 ระเบียบวิธีการวิจัย	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
1.8 นิยามคำศัพท์	7
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	8
2.1 ข้อกำหนด บทบัญญัติ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	8

2.1.1	ศักดิ์กฎหมายไทย	8
2.1.2	กฎหมายควบคุมอาคาร	12
2.1.3	กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	14
2.1.4	มลพิษทางอากาศจากเตาเผาศพ	19
2.1.5	ขั้นตอนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยใช้สิทธิ์ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดิน (FAR Bonus)	19
2.2	แนวคิดเกี่ยวกับ นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยใช้ มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus))	20
2.2.1	แนวคิดเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)	20
2.2.2	อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR)	24
2.2.3	การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR)	26
2.2.4	การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) ในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร	27
2.2.5	การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)	29
2.2.6	แนวทางการพัฒนามาตรการส่งเสริม กรณีศึกษาเมืองในต่างประเทศ	34
2.3	แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41
2.3.1	กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	41
2.3.2	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Project Feasibility Study)	42
2.4	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อสรุปที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม	44
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย		48
3.1	ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย	49
3.2	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	50
3.2.1	กลุ่มผู้ให้ข้อมูลในการวิจัย	51
3.2.2	ผู้ให้ข้อมูลในการวิจัย	52
3.3	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	52
3.3.1	ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ	53

3.3.2 ส่วนประกอบของเครื่องมือ	53
3.4 การเก็บข้อมูล	54
3.4.1 ข้อมูลปฐมภูมิ	54
3.4.2 ข้อมูลทุติยภูมิ	54
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	54
3.6 การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า	54
3.7 กรอบแนวความคิด	56
บทที่ 4 ผลการศึกษา	59
4.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	59
4.2 ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูล	66
4.2.1 ผลการศึกษา FAR Bonus	66
4.2.2 ผลการศึกษา FAR Bonus ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ และพื้นที่สีเขียว	71
4.2.3 ผลการวิเคราะห์ผลกระทบในการนำ FAR Bonus มาใช้ในการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร	75
4.3 การตรวจสอบ และการวิเคราะห์ข้อมูล	80
4.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูล	80
4.3.2 การตรวจสอบข้อมูล	81
4.3.3 การประเมินผลกระทบที่มีความสำคัญต่อการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้	82
4.4 สรุปผลการศึกษา	88
บทที่ 5 ข้อเสนอแนะ	90
5.1 ด้านกฎหมายการควบคุม จัดการดูแล ของภาครัฐ	90
5.1.1 รูปแบบและกลไกทางผังเมืองที่เกี่ยวกับการจัดการพื้นที่เปิดโล่งและพื้นที่ สีเขียวในเมือง	90
5.1.2 สร้างข้อกำหนดรายละเอียดการใช้ที่ดินในระดับบริเวณพื้นที่ (Zoning Ordinance)	91

5.1.3 การระบุบทลงโทษในการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการ ขอใบอนุญาต	91
5.2 ด้านการสร้างแรงกระตุ้นของ FAR Bonus	93
5.2.1 มาตรการขึ้นน้ำหรือชักจูง (สิ่งจูงใจ)	93
5.2.2 มาตรการทางภาษี	93
5.3 ด้านกายภาพและการออกแบบ	94
5.3.1 เมืองที่มีความกระชับ (Compact City) และการจัดการพื้นที่เมือง	94
5.4 ด้านการตลาด และการเงิน	95
5.4.1 ศึกษาวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์ ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท	95
5.4.2 การจัดตั้งกองทุนโดยการสนับสนุนจากภาครัฐ	96
5.5 ด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ	96
5.5.1 ข้อกำหนดในการออกแบบ การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของ (Privately owned public spaces: POPS)	93
5.5.2 การพัฒนาพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะ	98
5.6 โมเดลตัวอย่างเพื่อการบูรณาการใช้งาน FAR Bonus ในกรุงเทพมหานคร	99
รายการอ้างอิง	102
ภาคผนวก	105
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์	106
ภาคผนวก ข ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก	120
ภาคผนวก ค กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	140
ภาคผนวก ง ผลงานวิชาการ	150
ประวัติผู้เขียน	167

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 การเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2556	15
2.2 เกณฑ์ว่าด้วยขนาด ความกว้างและรูปแบบพื้นที่โล่ง	37
2.3 สรุปการศึกษากรณีตัวอย่างของเมืองในต่างประเทศที่มีการนำมาตราการสร้างแรงกระตุ้นมาใช้ เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร	38
2.4 สรุปการทบทวนวรรณกรรม	47
4.1 สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อเครื่องมือ FAR Bonus ในประเด็นความสนใจในการนำ FAR Bonus ไปใช้	61
4.2 สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อเครื่องมือ FAR Bonus ในประเด็นข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นจากการนำ FAR Bonus ไปใช้	63
4.3 สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อเครื่องมือ FAR Bonus ในประเด็นที่ว่า รัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอใบอนุญาตอย่างไร	64
4.4 สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อเครื่องมือ FAR Bonus ในประเด็นข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุง FAR Bonus หรือความต้องการเกี่ยวกับการใช้ FAR Bonus	65
4.5 หลักการเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของความหนาแน่นและความโปร่งสบายของเมื่องน่ายู่	67
4.6 การกำหนดเกณฑ์การให้ระดับความสำคัญของปัจจัย	83
4.7 การประเมินความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นโอกาสในการนำเครื่องมือ FAR Bonus มาใช้	84
4.8 แสดงความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นข้อจำกัด ในการนำ FAR Bonus มาใช้	85
5.1 การเปรียบเทียบสมมติฐานข้อดี ข้อเสีย ของโมเดลตัวอย่างการใช้งานการเพิ่มอัตรา ส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)	101

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย	10
2.2 ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยใช้สิทธิ FAR Bonus	20
2.3 ความหมายของ Floor Area Ratio หรือ FAR	24
2.4 ตัวอย่างการคำนวณอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุด	25
2.5 ตัวอย่างการกำหนด FAR ซึ่งสัมพันธ์กับจำนวนชั้นอาคาร และพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน	26
2.6 FAR Bonus 1: การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่ โครงการ	31
2.7 FAR Bonus 2: การจัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ	32
2.8 FAR Bonus 3: การจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในพื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตรโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า	32
2.9 FAR Bonus 4: การจัดให้มีพื้นที่สำหรับการกักเก็บน้ำฝนในอาคาร หรือแปลงที่ดิน	33
2.10 FAR Bonus 5: การก่อสร้างอาคารประหยัดพลังงาน	34
2.11 ตัวอย่างพื้นที่พิเศษรอบสถานีรถไฟฟ้าที่กำหนดให้สามารถเพิ่มอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	35
2.12 ขั้นตอนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	42
3.1 สรุปกระบวนการขั้นตอนการทำวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research)	57
3.2 กรอบแนวคิดในการวิจัย	58
4.1 ตัวอย่างการกำหนด FAR Bonus กรณีการจัดให้มีพื้นที่เปิดสำหรับสาธารณประโยชน์ หรือสวนสาธารณะ โดยเปรียบเทียบอาคารที่ไม่ได้ FAR Bonus อาคารที่ใช้ FAR Bonus	75
4.2 การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า เพื่อวิเคราะห์หาปัจจัยที่ส่งผลต่อการนำ FAR Bonus มาใช้	82
5.1 การสร้างอาคารในแนวตั้ง ทำให้มีพื้นที่สำหรับจัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์ สาธารณะในประเทศสิงคโปร์	95
5.2 ตัวอย่างการจัดพื้นที่โล่งบริเวณหน้าอาคาร โดยมีโต๊ะเก้าอี้ที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ และเก้าอี้ที่นั่งที่ติดตั้งตายตัว มีการเข้าถึงที่สะดวกสบาย มองเห็นได้ง่าย และมีต้นไม้ สวนหย่อมขนาดเล็กในพื้นที่	98

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 แล้ว มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2556 นั้น โดยกรุงเทพมหานครได้มีกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมาเป็นเวลากว่า 20 ปี แต่ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครยังคงเกิดปัญหามากมาย ทั้งปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหามลพิษภาวะ ปัญหาชุมชนแออัด สาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการขาดพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ เนื่องจาก พื้นที่ในเมืองส่วนใหญ่เกิดการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย และการพาณิชย์ ทำให้พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะนั้นลดน้อยลง ไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน ทั้งนี้ จากการบังคับใช้ผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร ได้มุ่งเน้นการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการวางแผน จัดทำ การบังคับใช้ และต้องการควบคุมให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน แต่เป็นการใช้อำนาจในการควบคุมซึ่งจัดเป็นมาตรการเชิงลบ

ดังนั้น เพื่อให้การผังเมืองสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมได้ตามนโยบายในการพัฒนากรุงเทพมหานคร จำเป็นที่จะต้องใช้มาตรการเชิงบวกหรือ มาตรการการส่งเสริม เช่น การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) กล่าวคือ ส่วนที่เพิ่มขึ้นมาของตัวเลขหน่วยอยู่อาศัย พื้นที่อาคารต่อขนาดพื้นที่ดินที่พัฒนาบางส่วนที่นอกเหนือจากกฎระเบียบพื้นที่ที่การพัฒนา กำหนด เช่น การสร้างอาคารสูง และต้องมีการใช้พื้นที่ตามที่รัฐกำหนดเพื่อให้ได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่สูงขึ้น (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2556) เช่น การจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในพื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตร โดยรอบสถานีรถไฟ (เฉพาะสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานีตลิ่งชัน สถานีอุดมสุข และสถานีบางรี)

สำหรับโครงการที่สร้างนั้น จะได้รับโบนัสที่จอดรถยนต์ 1 คันต่อพื้นที่เพิ่ม 30 ตร.ม. และผู้พัฒนาที่ดินสามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนสร้างอาคารได้มากขึ้นในขณะที่ชุมชนได้ผลประโยชน์จากการพัฒนาที่ดินแบบผสมผสาน (American Planning Association, 2006)

จากความสำคัญและปัญหาดังกล่าวข้างต้น จึงนำมาสู่การศึกษาว่าการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มีผลกระทบต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครอย่างไร โดยผลกระทบใดที่เป็นโอกาสและข้อจำกัดในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาปฏิบัติ และการจะนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปใช้ต่อไปจะมีวิธีการในการพัฒนาการเพิ่ม

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไรให้สามารถนำมาใช้งานอย่างได้ผลในการพัฒนาเมืองให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการวางผังเมืองรวม นอกจากนี้ ผลที่ได้รับจากงานวิจัยชิ้นนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในเรื่องมาตรการส่งเสริมการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ พร้อมทั้งหาแนวทาง หรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการพัฒนาต่อไปในอนาคตสร้างแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิดมาตรการที่สามารถนำมาปฏิบัติแล้วสัมฤทธิ์ผลและประชาชนทั่วไปได้รับประโยชน์จากมาตรการนี้อย่างแท้จริง

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดวัตถุประสงค์ของการวิจัยไว้ดังนี้

1.2.1 เพื่อศึกษาผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร

1.2.2 เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้

1.2.3 เพื่อเสนอแนะมาตรการส่งเสริมการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่เหมาะสมในการพัฒนาในอนาคต เพื่อให้เกิดมาตรการที่สามารถนำมาปฏิบัติแล้วสัมฤทธิ์ผล

1.3 ขอบเขตการศึกษา

เพื่อให้ผลการวิจัยเป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้างต้น ผู้วิจัยจึงจำกัดขอบเขตของการวิจัยไว้ ดังนี้

1.3.1 ขอบเขตของพื้นที่

อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร เนื่องจากการศึกษาข้อมูลทางสถิติผู้วิจัยพบว่าผู้ประกอบการที่มีการยื่นความประสงค์จะขอพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 33 โครงการ ซึ่งในจำนวนนี้มีจำนวนโครงการที่มีการยื่น

ความประสงค์จะขอพัฒนาโดยใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในสูงที่สุดจำนวน 27 โครงการ รองลงมา คือ เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางหรือเขตต่อเมืองจำนวน 6 โครงการ สุดท้าย คือ เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก หรือเขตชานเมือง จำนวน 0 โครงการ และทุกโครงการที่ยื่นความประสงค์นั้นล้วนเป็นอาคารสูง ที่ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนทั้งสิ้น (สำนักผังเมือง, 2558)

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งกรุงเทพมหานคร มีความหลากหลายในการใช้ประโยชน์พื้นที่ ถือเป็นเขตศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และการทูต ที่สำคัญ (กระทรวงมหาดไทย, 2557)

โดยการวิจัยนี้ เลือกศึกษาประเภทของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นประเภทอาคารอาคารสูง ตามนิยามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

1.3.2 ขอบเขตในการวิจัย

1.3.2.1 ระยะเวลาในการวิจัย ใช้เวลาในการวิจัย เก็บข้อมูล วิเคราะห์ผลการศึกษา และเขียนรายงานวิจัย เริ่มตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 - ธันวาคม พ.ศ. 2558

1.3.2.2 ศึกษาผลกระทบจากมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาข้อมูลจากสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครในกรณีดังต่อไปนี้

(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มี หรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินสี่เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ

(2) ในที่ดินประเภท ย.8 ถึง ย.10 และประเภท พ.2 ถึง พ.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานีตลิ่งชันสถานีอุดมสุข หรือสถานีแบริ่ง หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้น

จากจำนวนที่จอตระยนต์ของอาคารสาธารณะนั้น ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตรต่อที่จอตระยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

(4) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละห้า ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วนแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละยี่สิบ

(5) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานที่รับรองโดยมูลนิธิอาคารเขียวไทยหรือองค์กรอื่นซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง

1.3.2.3 ผู้ให้ข้อมูลในการวิจัย/แหล่งข้อมูล การวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะดำเนินการศึกษาความคิดเห็นต่อการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แนวทางการส่งเสริม การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครจากบุคคลต่าง ๆ ดังนี้

- (1) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
- (2) เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง
- (3) นักวิชาการอิสระ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมือง

1.3.2.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะใช้เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ดังนี้

(1) ผู้วิจัย ทบทวนวรรณกรรม เก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จากเอกสารต่าง ๆ ทั้งที่เป็นสิ่งพิมพ์และสื่อสารสนเทศด้วยตนเอง

- (2) แบบสัมภาษณ์ เพื่อการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ

1.4 คำถามการวิจัย

การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มีผลกระทบต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครอย่างไร โดยผลกระทบใดที่เป็นโอกาส และข้อจำกัดในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาปฏิบัติ และการจะนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปใช้ต่อไปจะมีวิธีการในการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

1.5 กรอบแนวคิด

ผู้วิจัยได้กำหนดกรอบแนวคิดและตัวแปรในการทำวิจัย ดังนี้

1.5.1 ตัวแปรต้น

1. ลักษณะของอาคาร

- ประเภทการใช้อาคาร
- จำนวนหน่วยขาย
- พื้นที่ดินที่พัฒนา

2. ผู้ให้ข้อมูลในการวิจัย

- ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
- เจ้าหน้าที่งานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง
- นักวิชาการอิสระ

3. มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้

- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ
- การจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะของเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการ
- การจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไปของเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าได้
- การจัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต
- การจัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานที่รับรองโดยมูลนิธิอาคารเขียวไทยหรือองค์กรอื่นซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง

1.5.2 ตัวแปรตาม

ผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานครการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง

1.6 ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพประกอบด้วย 5 ขั้นตอน ดังนี้

1.6.1 การศึกษาค้นคว้าจากวารสารวิชาการ บทวิเคราะห์ ข้อมูลข่าวสารและเอกสารต่าง ๆ ทั้งที่เป็นสิ่งพิมพ์และสื่อสารสนเทศที่ผู้ทำการศึกษาได้เก็บรวบรวมด้วยตนเอง

1.6.2 ใช้เครื่องมือแบบสัมภาษณ์ในการสัมภาษณ์ข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ เจ้าหน้าที่งานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

1.6.3 ตรวจสอบข้อมูลโดยการตรวจสอบข้อมูลแบบ 3 เสา

1.6.3 วิเคราะห์ข้อมูลโดยการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ

1.6.4 สรุปผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร ตลอดจนมาตรการส่งเสริมการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่สาธารณะที่เหมาะสมในการพัฒนาต่อไปในอนาคต

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 การเสริมสร้างความรู้ใหม่ งานวิจัยนี้ สามารถช่วยให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าใจถึงวัตถุประสงค์ของภาครัฐในการกำหนดให้มีการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เพื่อให้เมืองพัฒนาเป็นไปในทิศทางที่ดี

1.7.2 การนำไปใช้แก้ปัญหาทางเศรษฐกิจ งานวิจัยนี้ สามารถสร้างแรงกระตุ้นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เกิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ประชาชนทั่วไปได้รับประโยชน์จากมาตรการการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างแท้จริง

1.7.3 การนำไปใช้เป็นข้อเสนอแนะ งานวิจัยนี้ สามารถเสนอแนะมาตรการส่งเสริมการพัฒนา (FAR Bonus) ในการเพิ่มประโยชน์ต่อสาธารณะ ที่เหมาะสมในการพัฒนาต่อไปในอนาคต

1.8 นิยามคำศัพท์

ผู้วิจัยได้นิยามคำศัพท์เพื่อให้ง่ายต่อการทำความเข้าใจ ดังนี้

1.8.1 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 หมายถึง เครื่องมือที่อนุมัติให้เพิ่มความสูงของอาคารมากกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งเป็นส่วนที่เพิ่มขึ้นจากค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามที่กฎหมายกำหนดเป็นแรงกระตุ้นให้ภาคเอกชนดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของภาครัฐในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์ โดยไม่ได้บังคับในทางกฎหมาย

1.8.2 ผู้มีรายได้น้อย หมายถึง สำนักงานสถิติแห่งชาติเคยให้นิยามผู้มีรายได้น้อยคือมีรายได้ต่ำกว่า 15,000.-บาท ต่อคนต่อเดือน (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2558)

1.8.3 ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หมายถึง ทาวน์เฮาส์ที่มีราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท/ยูนิต หรือห้องชุดราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท/ยูนิต (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2558)

1.8.4 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่พัฒนาใหม่ต้องอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเขตชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมไม่เกินห้ากิโลเมตร

1.8.5 อาคารอนุรักษ์พลังงาน หมายถึง เป็นอาคารตามประเภทและขนาดที่จะต้องมีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน อาคารต้องมีคุณสมบัติในการถ่ายเทความร้อนของผนังด้านนอก และหลังคาอาคารตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน

1.8.6 พระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) หมายถึง คีอบทกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่เป็นประจำตามปกติเพื่อวางระเบียบบังคับความประพฤติของบุคคลรวมทั้งองค์กรและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีฐานะสูงกว่าบทกฎหมายอื่น ๆ นอกจากรัฐธรรมนูญ ก่อนประกาศใช้บังคับ

1.8.7 กฎกระทรวง หมายถึง กฎหมายลายลักษณ์อักษรประเภทหนึ่งของประเทศไทย ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงตราขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ หรือแห่งกฎหมายที่มีฐานะเสมอกัน เป็นต้นว่า ประมวลกฎหมาย พระราชกำหนด กฎกระทรวงนั้นเดิมเรียกว่า กฎเสนาบดี

1.8.8 วิธีการ หมายถึง กระบวนการแก้ปัญหาที่สามารถเข้าใจได้ มีลำดับหรือวิธีการในการแก้ไขปัญหาใดปัญหาหนึ่งอย่างเป็นขั้นเป็นตอนและชัดเจน

1.8.9 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า แก่บุคคลที่ 3 ต่อไป

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยเรื่อง การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยทำการศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิด ทฤษฎี เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยได้แบ่งการทบทวนวรรณกรรมออกเป็น ส่วน ๆ ดังต่อไปนี้

2.1 ข้อกำหนด บทบัญญัติ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับ นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยใช้มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

2.3 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อสรุปที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

2.1 ข้อกำหนด บทบัญญัติ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยนี้ มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายประเภท ซึ่งกฎหมายแต่ละประเภทจะมีลักษณะเฉพาะ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเริ่มต้นการทบทวนวรรณกรรมด้วยการศึกษาประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายเพื่อให้สามารถเข้าใจถึงลักษณะเฉพาะของกฎหมายแต่ละประเภท ดังนี้

2.1.1 ศักดิ์ของกฎหมาย

“ศักดิ์ของกฎหมาย” หรือ ลำดับชั้นของกฎหมาย (ปรีดี เกษมทรัพย์, 2526) หรือ ลำดับความสูงต่ำของกฎหมายที่ไม่เท่าเทียมกัน ซึ่งความไม่เท่าเทียมกันของกฎหมายแต่ละฉบับนั้น พิจารณาได้จากองค์กรที่มีอำนาจในการออกกฎหมาย หมายถึง กฎหมายแต่ละฉบับจะมีชั้นของกฎหมายในระดับนั้น ให้พิจารณาจากองค์กรที่ออกกฎหมายฉบับนั้น

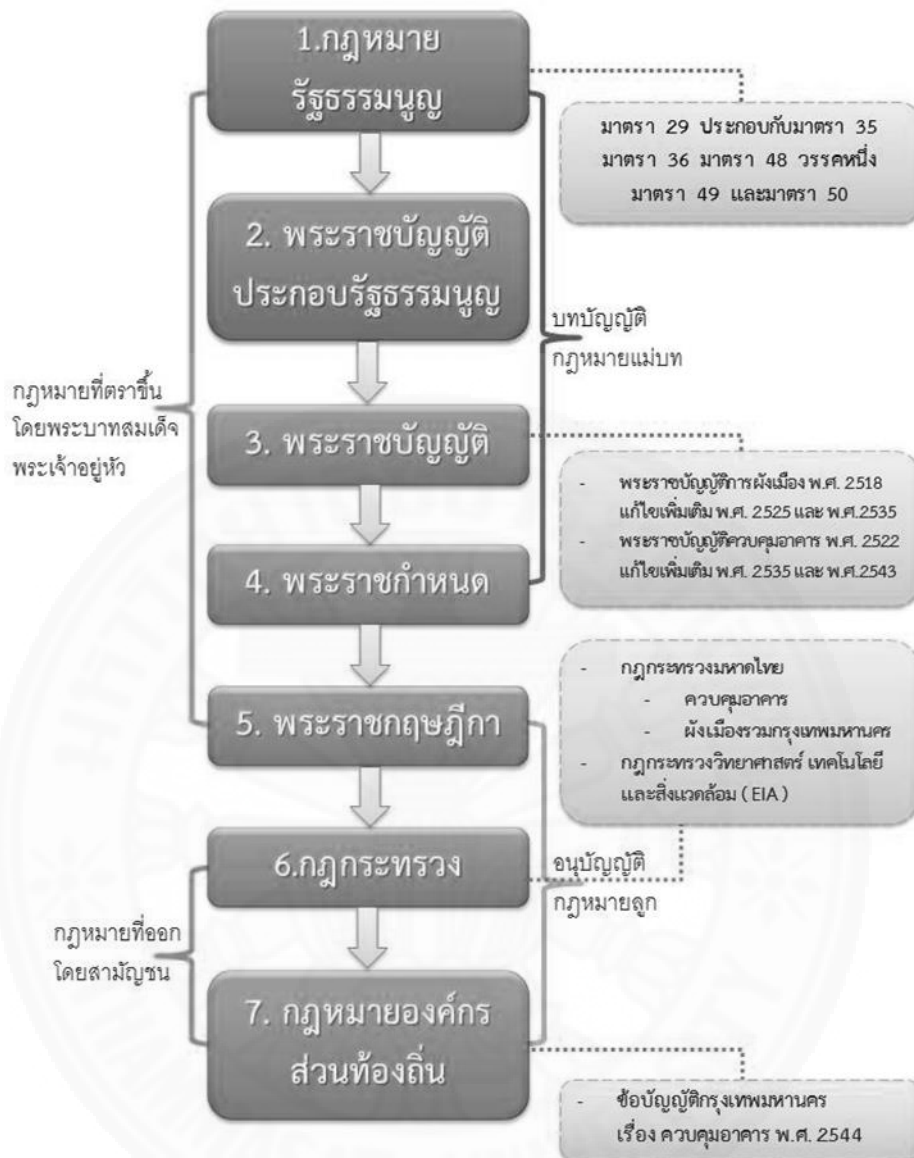
เช่น รัฐธรรมนูญ เป็นกฎหมายที่ออกโดยองค์กรนิติบัญญัติสูงสุดของประเทศ คือ รัฐสภา แต่บางกรณีอาจมีองค์กรอื่นเป็นผู้จัดทำมีกฎหมายในระดับรัฐธรรมนูญได้ เช่น คณะปฏิวัติออก รัฐธรรมนูญการปกครอง ถือเป็นรัฐธรรมนูญฉบับชั่วคราว (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2533) เป็นต้น

การจัดศักดิ์ของกฎหมาย มีความสำคัญต่อกระบวนการวิธีกรต่าง ๆ ทางกฎหมาย ทั้งการใช้การตีความ และการยกเลิกกฎหมาย เช่น หากกฎหมายฉบับใดมีลำดับชั้นของกฎหมายสูงกว่า กฎหมายฉบับอื่นที่มีลำดับชั้นต่ำกว่าจะมีเนื้อหาของกฎหมายที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่มีลำดับชั้นสูงกว่า

นั้นไม่ได้ หากพิสูจน์ได้ว่ามีความขัดหรือแย้งดังกล่าว ถือว่ากฎหมายลำดับชั้นต่ำกว่าจะถูกยกเลิกไป เกณฑ์ที่ใช้กำหนดศักดิ์ของกฎหมายพิจารณาจากองค์กรที่มีอำนาจในการออกกฎหมาย กล่าวคือ รัฐธรรมนูญเป็นกฎหมายที่ออกโดยรัฐสภา และเป็นการใช้อำนาจในการออกกฎหมายร่วมกันของสองสภา คือ วุฒิสภาและสภาผู้แทนราษฎร ซึ่งเป็นองค์กรสูงสุด ในขณะที่กฎหมายที่มีลำดับชั้นรองลงมา คือ พระราชบัญญัติ พระราชกำหนด จะถูกพิจารณาโดยสภาผู้แทนราษฎรก่อนแล้วจึงจะผ่านไปยังวุฒิสภา ถือเป็นการแยกกันในการใช้อำนาจออกกฎหมาย

เมื่อกฎหมายแต่ละฉบับถูกบัญญัติโดยองค์กรที่มีอำนาจในการออกกฎหมายแตกต่างกัน ผลก็คือ ให้กฎหมายแต่ละฉบับมีศักดิ์ของกฎหมายหรือลำดับชั้นของกฎหมายไม่เท่ากัน โดยลำดับชั้นของกฎหมายที่ไม่เท่าเทียมกันนี้ หมายถึง ค่าบังคับของกฎหมายแต่ละฉบับจะสูงต่ำแตกต่างกันไป เช่น รัฐธรรมนูญ ซึ่งถือว่าเป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศและเป็นกฎหมายแม่บท กฎหมายฉบับอื่นที่มีลำดับชั้นต่ำกว่า เช่น พระราชบัญญัติ พระราชกำหนด จะมีเนื้อหาที่ขัดหรือแย้งรัฐธรรมนูญไม่ได้ ทั้งนี้ เพราะไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติ พระราชกำหนด ต่างก็เป็นกฎหมายลูกของรัฐธรรมนูญ คือ ต้องอาศัยอำนาจตามรัฐธรรมนูญในการตราเป็นกฎหมาย ดังนั้น จึงเท่ากับว่ากฎหมายลูกจะขัดกับกฎหมายแม่ไม่ได้ ถ้ากฎหมายลูกขัดกับรัฐธรรมนูญ กฎหมายนั้นก็จะมีผลเป็นอันบังคับใช้ไม่ได้

ในปัจจุบันกฎหมายของประเทศไทย มีทั้งกฎหมายลายลักษณ์อักษร กฎหมายจารีตประเพณีและหลักกฎหมายทั่วไป แต่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นได้ว่า กฎหมายของประเทศไทยโดยส่วนใหญ่จะเป็นกฎหมายลายลักษณ์อักษร ซึ่งกฎหมายลายลักษณ์อักษรแต่ละฉบับจะมีศักดิ์ของกฎหมายหรือลำดับชั้นของกฎหมายที่แตกต่างกัน ดังภาพที่ 2.1



ภาพที่ 2.1 ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย. จาก สมยศ เชื้อไทย, 2534 ดัดแปลงโดย ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง, 2558.

2.1.1.1 รัฐธรรมนูญ หมายถึง กฎหมายสูงสุดที่กำหนดรูปแบบการปกครองและระเบียบบริหารราชการแผ่นดินตลอดจนสิทธิต่าง ๆ ของประชาชนทั่วประเทศ ดังนั้น รัฐธรรมนูญจึงเป็นกฎหมายที่มีความสำคัญมากกว่ากฎหมายฉบับใด กฎหมายฉบับอื่นจะบัญญัติโดยมีเนื้อหาที่ขัดหรือแย้งกับรัฐธรรมนูญไม่ได้ หากขัดหรือแย้งกับรัฐธรรมนูญ กฎหมายฉบับนั้นจะถือว่าไม่มีผลบังคับใช้

โดยบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการวิจัยนี้ ปรากฏใน มาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 35 มาตรา 36 มาตรา 48 วรรคหนึ่ง มาตรา 49 และมาตรา 50 ของหมวด 3 สิทธิและเสรีภาพของชนชาวไทย ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

2.1.1.2 พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ เป็นกฎหมายประกอบรัฐธรรมนูญที่ตราขึ้นในรูปแบบพระราชบัญญัติ ซึ่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้บัญญัติให้มีขึ้นอีกรูปแบบหนึ่งในระบบบทกฎหมายไทย เพื่อกำหนดรายละเอียดซึ่งเป็นกฎเกณฑ์สำคัญเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญฯ (วิชฌุ เครื่องาม, 2541)

2.1.1.3 พระราชบัญญัติ คือ บทกฎหมายที่ใช้เพื่อวางระเบียบบังคับควบคุมประพฤติของบุคคลรวมทั้งองค์กรและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีฐานะสูงกว่าบทกฎหมายอื่น ๆ นอกจากรัฐธรรมนูญ ก่อนประกาศใช้บังคับ โดยพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ประกอบด้วย

(1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2525 และ พ.ศ. 2535

(2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2535 และ พ.ศ. 2543

(3) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

2.1.1.4 พระราชกำหนด เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นโดยฝ่ายบริหารในสถานการณ์อันมีความจำเป็นรีบด่วน เพื่อประโยชน์แห่งรัฐแล้วแต่กำหนดไว้ในกฎหมายแม่ของแต่ละประเทศ และเมื่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบแล้ว นายกรัฐมนตรีจึงจะนำร่างนั้นขึ้นทูลเกล้าฯ ถวายต่อพระมหากษัตริย์ เพื่อทรงลงพระปรมาภิไธย และประกาศใช้บังคับเช่นพระราชบัญญัติ

2.1.1.5 พระราชกฤษฎีกา คือ บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่พระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามรัฐธรรมนูญพระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนด เพื่อใช้ในการบริหารราชการแผ่นดิน โดยคำแนะนำของคณะรัฐมนตรี มีศักดิ์ต่ำกว่ารัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติ ประมวลกฎหมาย และพระราชกำหนด

2.1.1.6 กฎกระทรวง คือ กฎหมายที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดเป็นผู้ออกเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหลักในเรื่องนั้น ๆ และโดยปกติกฎหมายหลักจะระบุให้อำนาจในการออกกฎกระทรวงในแต่ละกรณีไว้ กฎกระทรวงเป็นกฎหมายที่ออกโดยฝ่ายบริหารเช่นเดียวกับพระราชกฤษฎีกา แต่แตกต่างกับพระราชกฤษฎีกาตรงที่ว่า ถ้าเป็นเรื่องสำคัญมากก็จะออกเป็นพระราชกฤษฎีกา ถ้าสำคัญรองลงมาก็ออกเป็นกฎกระทรวง โดยกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ ประกอบด้วย

(1) กฎกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(2) กฎกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

(3) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

2.1.1.7 กฎหมายองค์การส่วนท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ จังหวัด ข้อบังคับสุขาภิบาล ต่างเป็นกฎหมายที่ได้รับอำนาจจากพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พ.ศ. 2498 และพระราชบัญญัติสุขาภิบาล พ.ศ. 2495 ตามลำดับ

ทั้งนี้ งานวิจัยนี้ เน้นศึกษาผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทสูง ดังนั้น จึงมีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายเกี่ยวลักษณะอาคาร และกฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังจะกล่าวถึงต่อไปนี้

2.1.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารใช้เมื่อเป็นอาคาร ซึ่งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้าย เปิดใช้ อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และอยู่ในกรณีที่ใช้บังคับกฎหมายได้ โดยกรณีที่ใช้บังคับกฎหมายได้ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ ประกอบด้วย

2.1.2.1 อยู่ในเขตผังเมืองรวม กล่าวคือ อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่ขอบเขตของเขตผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เช่น กรุงเทพมหานครอยู่ในเขตกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 42 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายรัฐธรรมนูญว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ เป็นต้น

2.1.2.2 อาคารสูง ขนาดใหญ่ พิเศษ อาคารชุมนุมคน โรงมหรสพ ซึ่งจะได้กล่าวถึงอีกครั้งในลำดับต่อไป

ทั้งนี้ การแบ่งประเภทของอาคารที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยชิ้นนี้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวง และ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ดังนี้

(1) “อาคารขนาดใหญ่” หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคาร รวมกันทุก

ชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(2) “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

(3) “อาคารจอดรถ” หมายถึง อาคารหรือส่วนของอาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ ตั้งแต่ 10 คันขึ้นไป หรือมีพื้นที่จอดรถ ทางวิ่ง และที่กัลบริดจ์ในอาคาร ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(4) “อาคารพาณิชย์” หมายถึง อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์ กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า

(5) “อาคารพิเศษ” หมายถึง อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

1. โรงมหรสพ อิมเจอร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ หรือศาสนสถาน

2. อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่สูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครง หลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

(6) “อาคารสรรพสินค้า” หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ และมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าจะการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม โดยให้หมายความรวมถึงอาคารแสดงสินค้าด้วย

(7) “อาคารสาธารณะ” หมายถึง อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การศาสนา การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานีกีฬาในร่ม ตลาดห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

(8) “อาคารอยู่อาศัย” หมายถึง อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

(9) “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัวโดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้อง

ส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลง หรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย

(10) “อาคารชุด” หมายถึง อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

2.1.3 กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

เนื่องจากขอบเขตพื้นที่การศึกษาของงานวิจัยนี้ อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งตกอยู่ภายใต้ข้อบังคับตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ผู้วิจัยจึงได้ดำเนินการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 สามารถอธิบายได้ ดังนี้

ตลอดระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2556 ได้ปรากฏให้เห็นถึงสถานการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจ และการลงทุน ตลอดจนนโยบายการพัฒนาเมืองทั้งของภาครัฐและองค์กรเอกชน ซึ่งได้ส่งผลให้รูปแบบแนวโน้ม และทิศทางการพัฒนาเมืองไม่สอดคล้องกับกรอบการพัฒนาเมืองตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมฉบับดังกล่าว สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร จึงได้ดำเนินการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เพื่อให้มีกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครใช้บังคับต่อเนื่อง

ดังนั้น เพื่อให้การวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) มีการดำเนินการตามกระบวนการวางแผนและขั้นตอนต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 คณะกรรมการผังเมืองได้พิจารณาเห็นชอบให้กรุงเทพมหานครเป็นผู้วางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) โดยได้มีการแต่งตั้งคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม ซึ่งได้ให้ข้อเสนอแนะแก่คณะทำงานกลุ่มต่าง ๆ จนสามารถบรรลุผลสำเร็จประกาศเป็นกฎหมายผังเมืองให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ใช้บังคับอย่างต่อเนื่องและได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 130 ตอนที่ 41 ก ลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 โดยจะมีผลบังคับใช้ 5 ปี จนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 ซึ่งเป็นไปตามสาระสำคัญของผังเมืองรวมที่กำหนดไว้ในมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ทุกประการ ในส่วนของสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยชิ้นนี้ ผู้วิจัยได้สรุปรวมเป็นตารางเปรียบเทียบกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครทั้ง 3 ฉบับ ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

การเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2556

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมมีวัตถุประสงค์ ดังนี้	วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมมีวัตถุประสงค์ 10 ประการ ดังนี้	วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมมีวัตถุประสงค์ 12 ประการ ดังนี้
เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานคร และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเมืองในภาคต่าง ๆ และในเขตปริมณฑลตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	(1) ส่งเสริมความเป็นเมืองน่าอยู่โดยการพัฒนา บริการทางสังคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน	(1) ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยการพัฒนาบริการทางสังคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
	(2) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในด้านธุรกิจ พาณิชยกรรมและบริการที่สำคัญของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้	(2) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจและพาณิชยกรรมของประเทศ และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีความพร้อมต่อการลงทุนในระดับที่สามารถแข่งขันได้
	(3) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยว และเป็นทางผ่านเข้าออกของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้	(3) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวและการเป็นทางผ่านเข้าออกของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและบริการ

ตารางที่ 2.1

การเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2556 (ต่อ)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
	(4) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการบริหารปกครองและเป็นที่ตั้งของสถาบันที่สำคัญของประเทศและนานาชาติ	(4) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการของประเทศและเป็นที่ตั้งของสถาบันที่สำคัญของประเทศและองค์การระหว่างประเทศ โดยการพัฒนาบริเวณพื้นที่สถาบันราชการและองค์การระหว่างประเทศให้มีภาพลักษณ์ที่สง่างาม
	(5) ส่งเสริมและพัฒนาระบบขนส่งมวลชน และเชื่อมโยงโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่งให้สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ	(5) ส่งเสริมความสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัยในการเดินทางและการขนส่ง โดยการพัฒนาและเชื่อมโยงระบบขนส่งมวลชน และโครงข่ายการคมนาคมขนส่งให้สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ
	(6) ส่งเสริมการพัฒนา ปรับปรุงและฟื้นฟูบริเวณพื้นที่ที่อยู่อาศัยและศูนย์ชุมชน	(6) ส่งเสริมความสมดุลของที่อยู่อาศัยและแหล่งงานเพื่อลดการเดินทาง โดยการพัฒนา ปรับปรุงและฟื้นฟูบริเวณพื้นที่ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองชั้นใน และพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมือง
	(7) ส่งเสริมอุตสาหกรรมการผลิตที่ต้องใช้ทักษะแรงงานฝีมือ และเทคโนโลยีขั้นสูงที่ไม่มีความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและปราศจากมลพิษ	(7) ส่งเสริมอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของเมือง และการผลิตที่ต้องใช้ทักษะ แรงงานฝีมือ และเทคโนโลยีขั้นสูงที่ไม่มีความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและปราศจากมลพิษ

ตารางที่ 2.1

การเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2556 (ต่อ)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
	(8) ดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์	(8) ดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์ โดยการบริหารจัดการการเติบโตของเมืองเพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองแบบกระชับ
	(9) อนุรักษ์และฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อม ที่มีคุณค่าทางศิลปกรรมสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์และโบราณคดี	(9) ส่งเสริมความเป็นเอกลักษณ์ทางด้านศิลปวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานครและของชาติ โดยการอนุรักษ์และฟื้นฟูสถานที่และวัตถุที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี
	(10) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่คงคุณค่าความงามคง บำรุง รักษา ฟื้นฟู คุณภาพสิ่งแวดล้อม และ ป้องกัน ปัญหาจากภัยธรรมชาติ	(10) ส่งเสริมและรักษาระบบนิเวศน์ โดยการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่คงคุณค่าและการบำรุงรักษาและฟื้นฟู คุณภาพสิ่งแวดล้อม
		(11) ส่งเสริมความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินโดยการป้องกันและบรรเทา ปัญหาภัยพิบัติจากธรรมชาติ และจากการกระทำของมนุษย์ (เพิ่ม)
		(12) ส่งเสริมการแก้ไขปัญหามลภาวะโลกร้อน โดยการลดการใช้พลังงาน และเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพื่อช่วยลดก๊าซเรือนกระจก (เพิ่ม)

ตารางที่ 2.1

การเปรียบเทียบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2556 (ต่อ)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม	นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม	นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม
ไม่มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินต่อพื้นที่ดิน	มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มไม่เกินร้อยละสิบในกรณีดังต่อไปนี้	มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มไม่เกินร้อยละสิบในกรณีดังต่อไปนี้
	(1) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ	(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ (เพิ่ม)
	(2) เจ้าของหรือผู้ประกอบการในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไป	(2) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ
		(3) เจ้าของหรือผู้ประกอบการในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไป
		(4) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ (เพิ่ม)
	(5) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน (เพิ่ม)	

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

ในภาพรวมผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่นี้ มีองค์ประกอบที่แตกต่างไปจากเดิมดังตารางข้างต้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในครั้งนี้ได้มีการ

ปรับเปลี่ยนให้เป็นไปตามสภาพการณ์ และสิ่งแวดล้อมของเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ทางกรุงเทพมหานครคาดหวังที่จะใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ฉบับนี้ เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองน่าอยู่ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ วิทยาการของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และศูนย์กลางการบริหาร การปกครองของประเทศ มีเอกลักษณ์ด้านศิลปวัฒนธรรมของชาติ ตลอดจนเป็นเมืองต้นแบบในด้านการรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ รวมไปถึงลดการใช้พลังงาน และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อบรรเทาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

อย่างไรก็ตาม สิ่งหนึ่งที่มีความน่าสนใจอย่างมากในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ฉบับนี้ คือ เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการสามารถเลือกใช้ในการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้หลายกรณี ซึ่งเป็นประเด็นหลักที่ทำการวิจัยในครั้งนี้

2.1.4 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ผู้วิจัยจึงได้ดำเนินการทบทวนวรรณกรรม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 7 ซึ่งได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 129 ตอนพิเศษ 97 ง ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2555 พบว่าอาคารที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศดังกล่าวที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ มีดังนี้

2.1.4.1 อาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตร ขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

2.1.4.2 อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการของเอกชน ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตร ขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

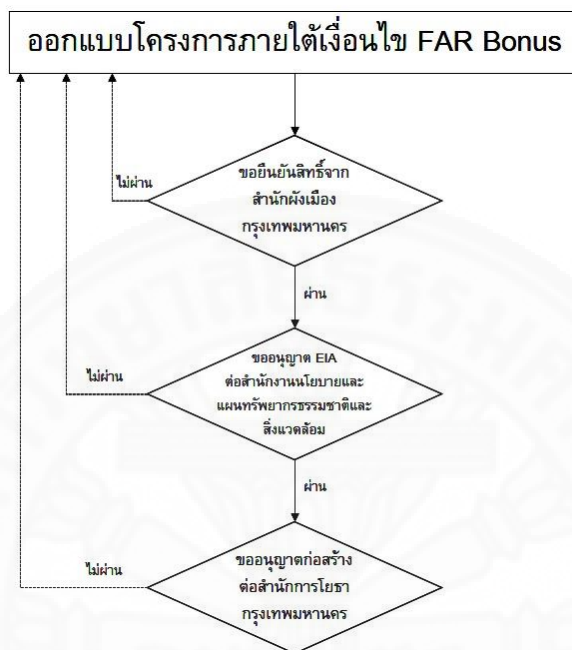
2.1.4.3 โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

2.1.4.4 อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

2.1.5 ขั้นตอนการขอพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น พบว่า ขั้นตอนที่ผู้ประกอบการจะขอใช้สิทธิอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ขั้นแรก คือ ผู้ประกอบการจะต้องออกแบบโครงการภายใต้เงื่อนไขของมาตรฐานอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และนำแบบโครงการนั้นไปขอยืนยันสิทธิต่อสำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร หากได้รับการยืนยันสิทธิแล้ว ขั้นตอนต่อมา คือ จะต้องนำโครงการไปจัดทำรายงาน

ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และเมื่อผ่านการพิจารณาการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว ขั้นตอนสุดท้าย คือ นำโครงการไปขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ต่อไป ดังภาพที่ 2.2



ภาพที่ 2.2 ขั้นตอนการขอพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus). จาก การศึกษาของผู้วิจัย.

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับ นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

2.2.1 แนวคิดเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

จากการประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ซึ่งมีการประกาศใช้เป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม พ.ศ. 2535 อาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ต่อมาได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) เป็นฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 ได้มีการขยายเวลาการบังคับใช้ไปอีก 2 ปี ต่อมาได้มีการปรับปรุงครั้งที่ 2 คือ กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้สิ้นสุดการบังคับใช้ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 หลังจากใช้มาเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งได้มีการขยายเวลาการบังคับใช้ครั้งละ 1 ปี จำนวน 2 ครั้ง

การส่งเสริมนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ถูกใช้ครั้งแรกในประเทศไทย โดยสำนักการผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้มีมาตรการเพิ่ม

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ซึ่งกฎกระทรวงผังเมืองรวม พ.ศ.2549 (ปรับปรุงครั้งที่ 2) กำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะ หรือเจ้าของหรือผู้ประกอบการในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไป ซึ่งจากมาตรการส่งเสริมนี้ ยังไม่มีผู้ที่มีความสนใจในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปปฏิบัติมากนัก เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ ระเบียบปฏิบัติ และการดำเนินการขอการอนุญาตก่อสร้างโดยใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไม่มีความชัดเจน อีกทั้งองค์กรเอกชนยังต้องคำนึงถึงความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงการอีกด้วย ต่อมากฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ได้มีการปรับปรุงมาตรการส่งเสริมด้วยการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยมีข้อกำหนดในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินรวมกันเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ เงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ตามตารางที่ 2.1 ที่ผู้วิจัยได้กล่าวไปแล้วข้างต้น

จากมาตรการส่งเสริมดังกล่าว ทำให้มีการตั้งประเด็นเกี่ยวกับมาตรการ ดังนี้

พิชัย ไชยพจน์พานิช (2556) ได้กล่าวว่า มาตรการดังกล่าวนับเป็นมาตรการที่ดีเพื่อจูงใจให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รู้จักช่วยเหลือสังคมส่วนรวม ในขณะเดียวกันมูลค่าของโครงการก็เพิ่มขึ้นอีกด้วย มาตรการดังกล่าวได้กำหนดลงไปในเรื่องผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครตั้งแต่แรก แต่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้ให้ความสนใจ ซึ่งส่วนใหญ่ให้ความสนใจไปที่ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินมากกว่า แต่เชื่อว่าผู้ประกอบการจะให้ความสนใจเพราะเป็นผลตอบแทนที่ดี

ฐานเศรษฐกิจ (2556) ได้กล่าวว่า มาตรการทางโบนัสที่จะแจกให้กับผู้ประกอบการ หากดูให้ดีราคาที่ดินแพงหลายแสนบาทต่อตารางวา บริเวณพื้นที่สุขุมวิท สีลม หากเว้นพื้นที่แม้แต่ตารางนิ้วเดียวเพื่อให้กับสาธารณะ เชื่อว่าผู้ประกอบการคงไม่ยินยอม

โสภณ พรโชคชัย (2556) ได้กล่าวไว้ว่า มาตรการที่จะสร้างกรุงเทพมหานครเป็นเมืองสีเขียว ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ไม่ได้มีมาตรการที่ชัดเจนในการสร้างพื้นที่สีเขียวเลย

ประเสริฐ ศักดิ์ธนากุล (2545) ได้กล่าวว่า การควบคุมการพัฒนาเมือง นอกจากการใช้กฎหมาย หรือข้อกำหนดที่มีลักษณะเป็นการบังคับยังสามารถใช้วิธีการควบคุมโดยใช้มาตรการเชิงบวก โดยการสร้างแรงกระตุ้น เพื่อเป็นการชี้้นำให้เกิดการพัฒนาโดยใช้กฎหมาย หรือภาษีเป็นตัวกระตุ้น โดยมุ่งความสำคัญเพื่อความประหยัด ปลอดภัยแก่สาธารณะ โดยพยายามให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ดังนั้น การชี้้นำหรือชักจูงของรัฐบาลในการจัดเตรียมผลประโยชน์ให้แก่ผู้ประกอบการ แบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ การแลกเปลี่ยนด้านพื้นที่ หรือให้รางวัลด้านพื้นที่ และการสนับสนุนทางการเงิน มีรายละเอียดดังนี้ คือ

2.2.1.1 ระบบการให้รางวัลด้านพื้นที่

ระบบการให้รางวัลด้านพื้นที่มีอยู่หลายชนิดซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขของการให้รางวัลด้านพื้นที่แก่ผู้ประกอบการ โดยการเสนอทางเลือก ซึ่งรัฐอาจมีการยกเว้นให้ผู้ประกอบการออกแบบอาคารโดยอิสระ หรือให้เพิ่มพื้นที่ของอาคารได้มากกว่าที่กฎหมายกำหนดตามบริเวณวิธีนี้ยังสามารถแบ่งออกได้ตามลักษณะของบริเวณ ดังนี้

(1) บริเวณที่ใช้สร้างแรงกระตุ้น เป็นการควบคุมแบบแลกเปลี่ยนแก่ผู้ประกอบการองค์กรเอกชน ซึ่งจะพิจารณาโครงการขององค์กรเอกชนเป็นราย ๆ ไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะชนเป็นสำคัญ ข้อดี คือ การควบคุมไม่เข้มงวดจนเกินไป และเป็นการเพิ่มแรงกระตุ้นองค์กรเอกชนให้มาลงทุนทำการพัฒนาในพื้นที่ส่วนของเมือง โครงการนั้น ๆ ต้องจัดให้มีบริการสาธารณะ ภาครัฐก็จะให้ผลประโยชน์แก่เอกชนด้วยการเพิ่มพื้นที่อาคาร

(2) บริเวณที่สามารถย้ายสิทธิ์ในการพัฒนาจากพื้นที่หนึ่งไปยังอีกพื้นที่หนึ่ง ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยพื้นที่ที่เหลือจากการพัฒนา ผู้ประกอบการสามารถขาย หรือแลกเปลี่ยนไปยังบริเวณที่ข้างเคียง โดยส่วนมาก วิธีนี้มักใช้กับบริเวณพื้นที่อนุรักษ์โบราณสถานต่าง ๆ

(3) บริเวณที่สามารถได้รับสิทธิพิเศษ เป็นการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหนึ่งขึ้นในข้อกำหนด โดยไม่เขียนบริเวณที่ตั้งของบริเวณนี้ไว้ในแผนผังการใช้ที่ดิน แต่มีการกำหนดขนาดความหนาแน่น จำนวนไว้ให้ชัดเจน ดังนั้น เมื่อผู้ประกอบการแสดงความประสงค์จะพัฒนาโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนด ทางรัฐจึงจะพิจารณาจุดที่ตั้งให้ โดยใช้มาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อมและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมเป็นเกณฑ์การตัดสินใจอนุญาต

(4) บริเวณที่มีการวางแผนการพัฒนาของแต่ละแปลงที่ดิน เป็นการกำหนดจุดที่ตั้งของโครงการไว้ก่อนแล้วในแผนผัง ส่วนรายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับขนาดความหนาแน่นจะเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะของแปลงที่ดินของผู้ประกอบการ โดยวิธีการนี้จะทำให้เกิดประโยชน์ในด้านการพัฒนาพื้นที่ และเกิดผลผลกำไรต่อผู้ประกอบการ และส่งผลดีให้เกิดสิ่งแวดล้อมที่มีความเป็นธรรมชาติ หรือมีที่โล่งมากขึ้นต่อชุมชน

(5) บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน วิธีนี้นิยมใช้กับการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งมีการกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินต่างกันตั้งแต่ 3 ประเภทขึ้นไปในโครงการเดียวกันได้ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการ วางแผน และออกแบบการใช้ที่ดินต่างประเภทเหล่านั้นให้เป็นกลุ่มโครงการเดียวกัน วิธีการนี้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับสูงสุด และมักจะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีทำเลเหมาะสม

(6) บริเวณที่มีผลกระทบต่อทางขนส่ง เป็นการปรับเงื่อนไขและข้อกำหนดของพื้นที่บริเวณต่าง ๆ ของสถานีรถไฟโดยสารหรือชุมทางการคมนาคมที่มีผู้คนสัญจรจำนวนมาก ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้องกับทำเลที่ตั้ง เช่น ในมลรัฐอินลิโนอยประเทศสหรัฐอเมริกา จะมีสถานีรถไฟโดยสาร

หรือชุมทางการคมนาคมหลายประเภท ดังนั้น จึงอนุญาตให้มีการสร้างอาคารสูง อาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย ร้านค้า และอื่น ๆ อย่างครบครัน เพื่อเป็นศูนย์กลางของเมืองได้ เป็นต้น

(7) บริเวณที่มีการจัดกลุ่มการพัฒนา มาตรการนี้เป็นการกำหนดอัตราส่วนเฉลี่ยของจำนวนอาคารต่อพื้นที่ไว้ แต่มาตรการนี้อนุญาตให้ผู้ประกอบการจัดสร้างอาคารให้มีขนาดที่ดินเล็กกว่านั้นได้ โดยพื้นที่ที่เหลือให้จัดทำเป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการได้

(8) บริเวณที่มีการทำสัญญาระหว่างรัฐกับผู้ประกอบการ หมายถึง การที่รัฐหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตกลงเปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทใดประเภทหนึ่ง โดยยอมให้ผู้ประกอบการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งไม่ได้กำหนดไว้ แต่ทางรัฐจะกำหนดเงื่อนไขพิเศษให้แก่ผู้ประกอบการรับไปปฏิบัติ เช่น อนุญาตให้สร้างโรงพยาบาลพักฟื้นคนป่วยในประเภทที่อยู่อาศัยได้ โดยกำหนดเงื่อนไขให้ปลูกต้นไม้เป็นฉากบังโดยรอบทุกด้าน เป็นต้น

2.2.1.2 การสนับสนุนทางการเงิน เป็นการจัดให้ผู้ประกอบการองค์กรเอกชนได้รับผลประโยชน์โดยตรงหรือทางอ้อม ได้แก่

(1) การลดหย่อนภาษีให้แก่ผู้ประกอบการทางด้านการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยที่องค์กรเอกชนมีการลงทุนสร้างและจัดให้มีบริการสาธารณะ หรือทำการสงวนอาคารที่มีคุณค่าแก่สาธารณะ

(2) การจัดเก็บภาษีเอกชนเพิ่ม เพื่อนำมาปรับปรุงบริการสาธารณะหรือเพื่อเติมคุณค่าให้กับการพัฒนาองค์กรเอกชน

(3) การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้ประกอบการองค์กรเอกชนในกรณีที่ดินนั้นเป็นของสาธารณะ เป็นวิธีที่รัฐใช้ในการพัฒนาที่ดินของรัฐ และกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในที่ดินสาธารณะของรัฐ

(4) การจัดให้มีพื้นที่สาธารณะ เป็นวิธีการที่ใช้กับโครงการพัฒนาของเอกชนที่มีส่วนสนับสนุนภาครัฐบาล

(5) การการชื้อชวณโดยภาครัฐ เพื่อให้เกิดการกระตุ้นการพัฒนาขององค์กรเอกชน ซึ่งถือเป็นการสร้างเพื่อเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปการให้กับองค์กรเอกชน

2.2.2 อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR)

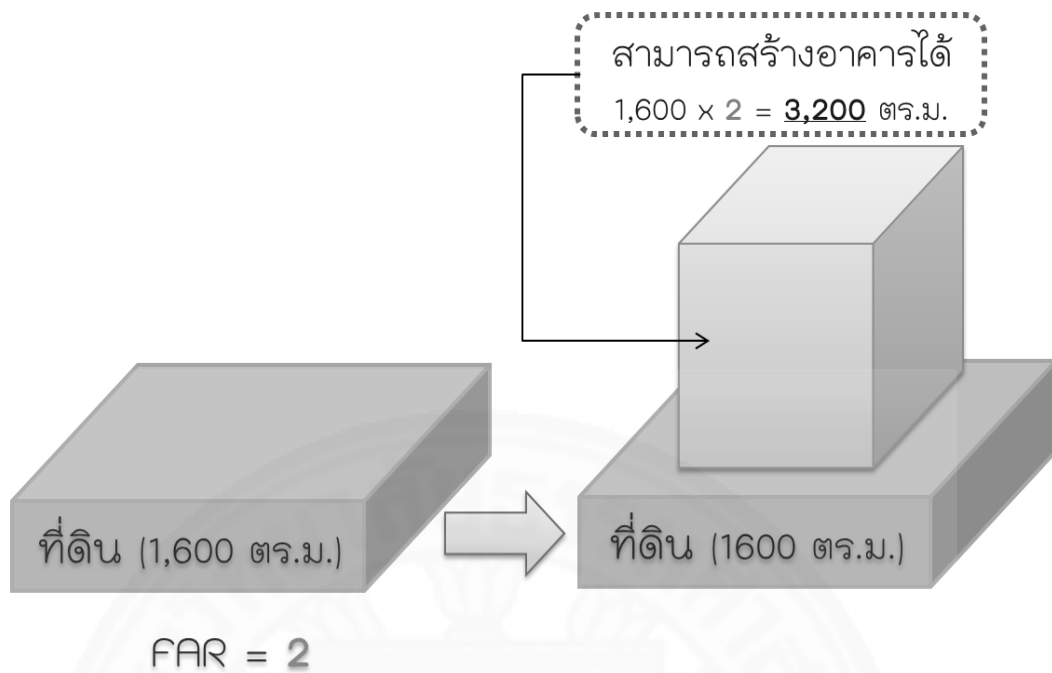
กรมโยธาธิการและผังเมือง (2552) อธิบายว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน หมายถึง อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

$$\text{กรณีอาคารหลังเดียว} \quad \text{FAR} = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

$$\text{กรณีอาคารหลายหลัง} \quad \text{FAR} = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

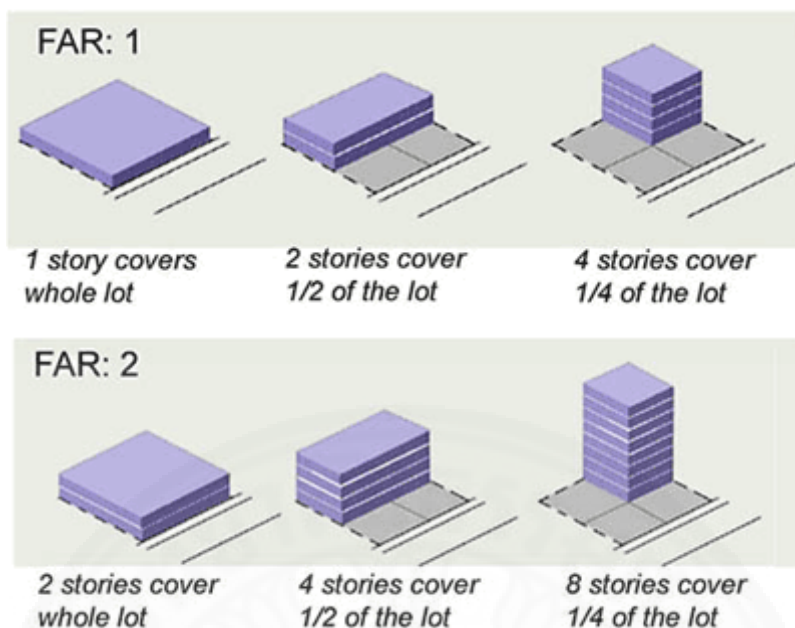
ภาพที่ 2.3 ความหมายของ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หรือ FAR. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

ธงชัย โจนกนนท์ (2545) ได้ทำการศึกษาอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน โดยได้ให้ความหมายของอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน หมายถึง อัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุดที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เทียบกับขนาดของแปลงที่ดินนั้น



ภาพที่ 2.4 ตัวอย่างการคำนวณอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุด. จาก ปัญญาส์สร นพพันธ์, สำนักผังเมือง, กรุงเทพมหานคร.

ในนิยามเดียวกันสำหรับต่างประเทศนั้นพื้นที่อาคาร หมายถึง ส่วนปกคลุมและส่วนยื่นของอาคารทั้งหมด หรือการพัฒนาบนแปลงที่ดินนั้น ต้องแสดงรายละเอียดของพื้นที่อาคารเดิมรวมกับพื้นที่อาคารใหม่ หากรวมพื้นที่แล้วมีขนาดเกินกว่าสัดส่วนที่กฎหมายกำหนด ต้องแจ้งรายละเอียดและทำการรื้อถอนอาคารเดิมในส่วนที่เกินออก (American Planning Association, 2006)



ภาพที่ 2.5 ตัวอย่างการกำหนด FAR ซึ่งสัมพันธ์กับจำนวนชั้นอาคาร และพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน. จาก ธงชัย โรจนกนันท์, 2553.

2.2.3 การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน

ธงชัย โรจนกนันท์ (2545) ได้กล่าวว่า การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน ประเทศสหรัฐอเมริกาเริ่มต้นพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2410 ที่นครซานฟรานซิสโก โดยการแบ่งบริเวณพื้นที่ซีกเสื้อผ้าของชาวจีนออกจากบริเวณพื้นที่ชุมชนที่เป็นแหล่งที่พักอาศัย และได้ดำเนินการอีกครั้งในปี พ.ศ. 2452 ในนครลอสแอนเจลีส ดังนั้น จากการพัฒนาที่สหรัฐอเมริกาเริ่มการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงกลายเป็นแกนหลักในการพัฒนาเมือง ต่อมาในปี พ.ศ. 2459 มหานครนิวยอร์ก ได้นำหลักการใช้ประโยชน์ที่ดินมาบังคับใช้ร่วมกับกฎหมายควบคุมความสูงอาคาร ควบคุมถึงระยะถอยร่นอาคาร ทำให้เกิดกรณีการโต้แย้งถึงสิทธิเสรีภาพของประชาชนชาวอเมริกา เนื่องจากกฎหมายผังเมืองก่อให้เกิดความคาบเกี่ยวกับกฎหมายอื่น จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2469 ศาลสูงของสหรัฐอเมริกาได้ตัดสินว่า การกำหนดและจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เป็นการลิดรอนสิทธิ และเป็นมาตรการที่เหมาะสมที่สุดในการแบ่งแยกพื้นที่อยู่อาศัยออกจากบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรม จนทำให้การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินมีการบังคับใช้อย่างจริงจัง จนเป็นหลักจนถึงปัจจุบัน

เมื่อผู้วิจัยได้ทบทวนความเป็นมาของการควบคุมพื้นที่ใช้สอยอาคาร ถึงได้ค้นพบว่า จุดเริ่มต้นเกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2395 จากการประดิษฐ์ลิฟต์ของเอลิชา โอติส ซึ่งได้ติดตั้งครั้งแรกที่เดอะ คริสตัล พาเลซ ในมหานครนิวยอร์ก ทำให้ผลที่ตามมาคือการสร้างอาคารสูงเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในมหา

นครซีกาโก และมหานครนิวยอร์ก เกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างมากโดยเฉพาะในเขตเมือง ทำให้นักผังเมืองภาคของมหานครนิวยอร์ก ต้องหามาตรการที่เหมาะสมในการควบคุมอาคารสูง ซึ่งส่งผลต่อพื้นที่สาธารณะและความหนาแน่นของประชากรในเขตเมือง จนกระทั่งปี พ.ศ. 2478 นักผังเมืองจึงได้เสนอแนวทางในการควบคุมพื้นที่ใช้สอยอาคารเกิดเป็นนิยามอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน

ต่อมาในปี พ.ศ. 2458 ได้มีการกำหนดมาตรฐานอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน กล่าวคือ ได้มีมาตรฐานการวัดขนาด พื้นที่ใช้สอยอาคารสำนักงาน และได้รับการปรับปรุงแก้ไขอีกครั้งในปี พ.ศ. 2495

ทั้งนี้ สหรัฐอเมริกายังคงมุ่งมั่นดำเนินการพัฒนาด้านการผังเมืองต่อไปอย่างต่อเนื่องโดยเน้นไปที่มาตรการควบคุมความสูงของอาคารเป็นสำคัญ จนกระทั่งหลังสงครามโลกครั้งที่สอง มหานครซีกาโก เริ่มมีการกระตุ้นการพัฒนาอาคารสูงในพื้นที่พาณิชยกรรมใจกลางเมือง เป็นผลจากกฎหมายผังเมือง พ.ศ. 2500 กล่าวคือ การควบคุมพื้นที่อาคารเป็นสำคัญ ซึ่งเกี่ยวข้องกับขนาดแปลงที่ดิน ควบคู่กับมาตรการสร้างแรงกระตุ้นโดยใช้รางวัลด้านพื้นที่ จากแนวคิดนี้ทำให้ในเวลาต่อมา ในปี พ.ศ. 2503 ถึง พ.ศ. 2513 มหานครซีกาโก ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในการสร้างอาคารสูง จากมาตรการสร้างแรงกระตุ้นโดยใช้รางวัลด้านพื้นที่ หลังจากนั้นมหานครซีกาโก ได้ทำการศึกษาใหม่อีกครั้ง จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2533 มีการปรับปรุงใหม่ และให้มีผลบังคับใช้ในปี พ.ศ. 2547 โดยฉบับปรับปรุงใหม่นี้ได้เน้นด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการเพิ่มพื้นที่สาธารณะให้มากขึ้น

2.2.4 การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2553) ได้มีการศึกษาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน พบว่าเป็นเครื่องมือในการควบคุมความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยควบคุมความหนาแน่นของประชากรและระดับกิจกรรมโดยตรงในกรุงเทพมหานครการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะนำมาพิจารณา มี 5 ประเภท ดังนี้

2.2.4.1 บริเวณพื้นที่ที่อยู่อาศัย แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม ตามความเหมาะสมของความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

(1) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย: อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดของบริเวณพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มีค่าระหว่าง 1 - 3 (ที่ดินประเภท ย.1 ย.2 ย.3 ย.4)

(2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง: อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดของบริเวณพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มีค่าระหว่าง 4 - 5 (ที่ดินประเภท ย.5 ย.6 ย.7)

(3) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก: อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดของบริเวณพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มีค่าระหว่าง 6 - 8 (ที่ดินประเภท ย.8 ย.9 ย.10)

2.2.4.2 บริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรม แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม ตามความเหมาะสมของความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

(1) พาณิชยกรรมหนาแน่นน้อย: อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดของกรณีศึกษาต่างประเทศอยู่ระหว่าง 1.5 - 3.6 ส่วนตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ไม่พบว่ามีกำหนดบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมหนาแน่นน้อยในผังเมืองรวมเนื่องจากค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ต่ำสุดเริ่มจาก 5 (ที่ดินประเภท พ.1) ซึ่งควรจัดอยู่ในกลุ่มพาณิชยกรรมหนาแน่นปานกลาง

(2) พาณิชยกรรมหนาแน่นปานกลาง: อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดของบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมหนาแน่นปานกลางตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่าง 5 - 8 (ที่ดินประเภท พ.1 พ.2 พ.3 พ.4)

(3) พาณิชยกรรมหนาแน่นมาก: อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดของบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมหนาแน่นมากตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ค่าเท่ากับ 10

2.2.4.3 บริเวณพื้นที่อุตสาหกรรม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดของบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่าง 1 - 2

2.2.4.4 บริเวณพื้นที่เกษตรกรรม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดของบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่าง 1 - 2

2.2.4.5 บริเวณพื้นที่สถาบันราชการ ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ไม่ได้กำหนดการควบคุมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับบริเวณพื้นที่สถาบันราชการไว้

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ในบริเวณพื้นที่ที่อยู่อาศัยและบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้กำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไว้สูงมาก โดยอิงจากสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจริงในปัจจุบัน ซึ่งมีแนวโน้มว่าในอนาคตอาจก่อให้เกิดปัญหาความแออัด สาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอ อาจเกิดปัญหาการรुकล้ำในพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ธรรมชาติรอบเมืองมากขึ้น ส่วนบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พบว่า ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของกรุงเทพมหานคร มีค่าใกล้เคียงกับมาตรฐานต่างประเทศ อีกทั้งยังสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินจริง ยกเว้นมีบางพื้นที่ที่ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเฉลี่ยสูง ได้แก่ พื้นที่สุขุมวิท โอศก และสีลม ทำให้เกิดปัญหาด้านการคมนาคมขนส่งและปัญหาความหนาแน่นสูงจนเกิดความแออัดของประชากรในปัจจุบัน

2.2.5 การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

ธงชัย โรจนกันนท์ (2545) ได้ให้ความหมายของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ว่าเป็นเครื่องมือของมาตรการส่งเสริมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยพัฒนาหลักเกณฑ์ต่าง ๆ กำหนดในงานผังเมือง เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของเมือง ดังนั้น ผังเมืองในประเทศพัฒนาแล้วจึงใช้มาตรการควบคุมสัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารประสานกับมาตรการอื่น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง และเตรียมพร้อมรับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

American Planning Association (2006) ได้ให้ความหมายของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) คือ ส่วนที่เพิ่มขึ้นมาของตัวเลขหน่วยผู้อยู่อาศัยหรือจำนวนตารางฟุตของพื้นที่ที่เป็นพื้นที่ซึ่งไม่ได้ใช้อยู่อาศัยของที่ดินบางส่วนที่นอกเหนือจากกฎระเบียบพื้นที่พัฒนาที่กำหนด ตัวอย่างหนึ่งคือ การสร้างอาคารสูงแต่มีการใช้พื้นที่เพื่อให้ได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงขึ้น เช่น การสร้างตลาดนัดหรือลานสาธารณะสำหรับโครงการที่สร้างเมื่อได้รับรางวัลด้านพื้นที่ ผู้พัฒนาที่ดินสามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนสร้างอาคารได้มากขึ้นในขณะที่ชุมชนได้ผลประโยชน์ จากการพัฒนาที่ดินแบบผสมผสาน ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมารางวัลด้านพื้นที่ ได้รับความนิยมนอย่างสูงเมื่อเทศบาลไม่สามารถจัดสรรเงินทุนเพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะต่าง ๆ ให้มากขึ้น การสร้างแรงกระตุ้นในการพัฒนาพื้นที่การวางผังเมืองและการศึกษาและออกแบบ ผังเมืองเป็นสิ่งสำคัญเพื่อสร้างความมั่นใจว่ารางวัลด้านพื้นที่นั้นมีระดับเหมาะสมในการพัฒนาความหนาแน่น โดยการประมาณการเกี่ยวกับการขนส่งมวลชน สภาพชุมชน และความต้องการที่อยู่อาศัย การพิจารณาที่สำคัญในการใช้รางวัลด้านพื้นที่ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของชุมชน คือ ความหนาแน่นพื้นฐานที่กำหนดไว้ในแต่ละพื้นที่ (อยู่ในช่วงสูงสุด ต่ำสุดของความหนาแน่นที่กำหนด) ผู้พัฒนาที่ดินที่มีความหนาแน่นสูงอยู่แล้วจะมีความสนใจในการเพิ่มความหนาแน่นน้อย

การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สามารถสร้างแรงกระตุ้นให้ภาคเอกชน ต้องกำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ไม่สูงจนเกินไปในบริเวณพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมือง บริเวณพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และบริเวณพื้นที่ที่มีการส่งเสริมการพัฒนา เช่น บริเวณที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทางของระบบขนส่งมวลชนระบบราง เป็นต้น การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อาจนำมาใช้เพื่อสนองต่อนโยบายของภาครัฐได้อย่างหลากหลายโดยอาจจำแนกเป็นการจัดให้มีองค์ประกอบระดับชุมชน ได้แก่

- (1) ที่อยู่อาศัยราคาถูกลง
- (2) ที่ว่างสาธารณะ

- (3) สวนสาธารณะ
- (4) ถนนเลียบริมฝั่งแม่น้ำหรือฝั่งทะเล
- (5) ทางเดินเลียบริมฝั่งแม่น้ำ
- (6) ทางเดินลัดบริเวณพื้นที่กลางบล็อกถนน
- (7) สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการใช้จักรยาน
- (8) หอศิลป์
- (9) การเปลี่ยนถ่ายการสัญจร
- (10) ที่จอดรถยนต์สาธารณะ
- (11) พื้นที่ป้องกันอัคคีภัย
- (12) สถานที่รับเลี้ยงเด็ก
- (13) อาคารประหยัดพลังงาน
- (14) การส่งเสริมภูมิทัศน์

นอกจากนี้ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อาจนำมาใช้เพื่อสนองตอบต่อนโยบายของภาครัฐในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์ ได้แก่

- (1) การเข้าถึงพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำหรือทะเล
- (2) การปรับปรุงถนน
- (3) การเพิ่มพื้นที่ทางเท้า
- (4) ศิลปะสาธารณะ
- (5) สระน้ำสาธารณะ

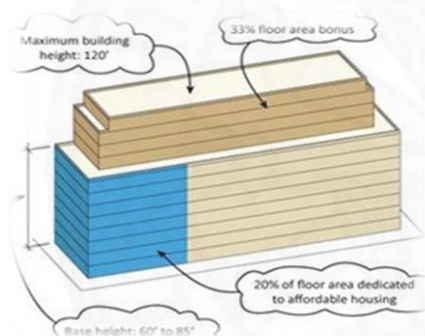
(6) ร้านค้าปลีกหรือสำนักงานที่ชั้นล่างของอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่เพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในกรุงเทพมหานคร

กฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) มีการขยายระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวมดังกล่าวสิ้นสุดลง กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ได้ประกาศเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ซึ่งได้มีการเพิ่มข้อกำหนด เกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม รวมทั้งการกำหนดเงื่อนไขให้สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในกรณีที่เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะที่จัดให้มีขึ้น และในกรณีที่เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่มีที่ตั้งของสถานประกอบการอยู่ภายในระยะ 200 เมตรจากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล สถานีออ่อนนุช สถานีลาดพร้าว ได้จัดให้มีที่จอดรถ

รณนต์ สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่จอตรณนต์ของอาคารสาธารณะนั้นโดยไม่คิดค่าตอบแทนโดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตร ต่อที่จอตรณนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

ปัจจุบันได้บังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ได้มีการนำมาตรการส่งเสริมด้วยการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โดยส่งเสริมการจัดให้มีโดยจะกำหนดให้มีการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ ให้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้

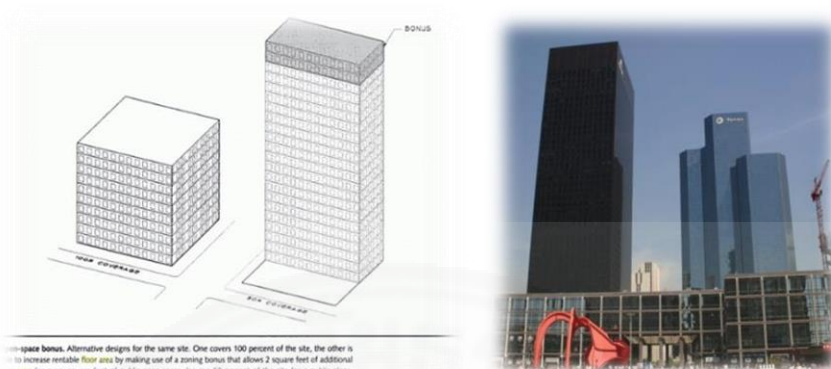
(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเดิมภายในพื้นที่โครงการ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละสิบโดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินสี่เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเดิมภายในพื้นที่โครงการ



ภาพที่ 2.6 FAR Bonus 1: การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือผู้สูงอายุเดิมในพื้นที่โครงการ. จาก ปัญญภัตสร นพพันธ์, สำนักการผังเมือง, กรุงเทพมหานคร.

(2) ในที่ดินประเภท ย.8 ถึง ย.10 และ พ.2 ถึง พ.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

พื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะตามวรรคหนึ่ง ไม่รวมถึงที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม (OSR) ตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด



ภาพที่ 2.7 FAR Bonus 2: การจัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ. จาก ปัญญภัศร์ นพพันธ์, สำนักการผังเมือง, กรุงเทพมหานคร.

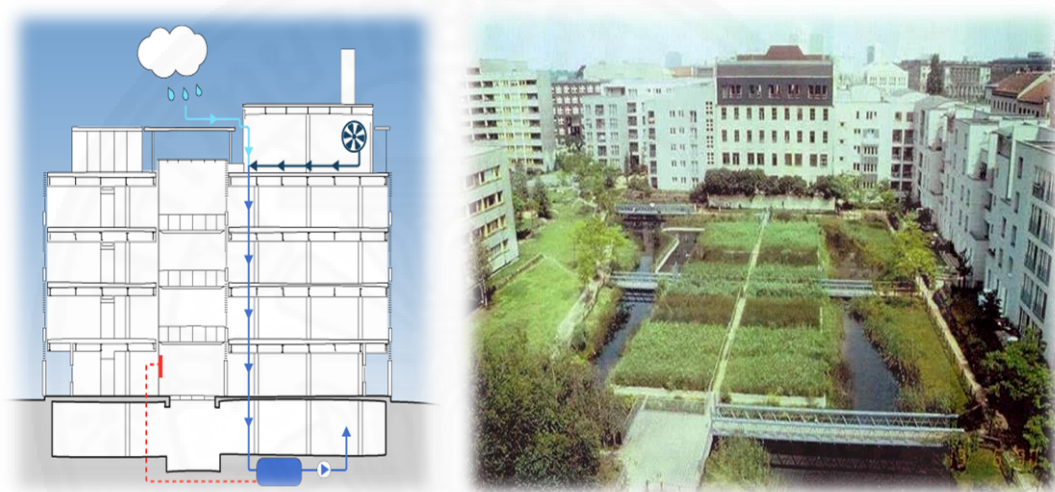
(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานีตลิ่งชัน สถานีอุดมสุข หรือสถานีบางรี หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่จอดรถยนต์ของอาคารสาธารณะนั้น ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น ต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตร ต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

พื้นที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม



ภาพที่ 2.8 FAR Bonus 3: การจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในพื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตรโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า.
จาก ปัญญภัตสรณ์ นพพันธ์, สำนักการผังเมือง, กรุงเทพมหานคร.

(4) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละห้า ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละสิบ

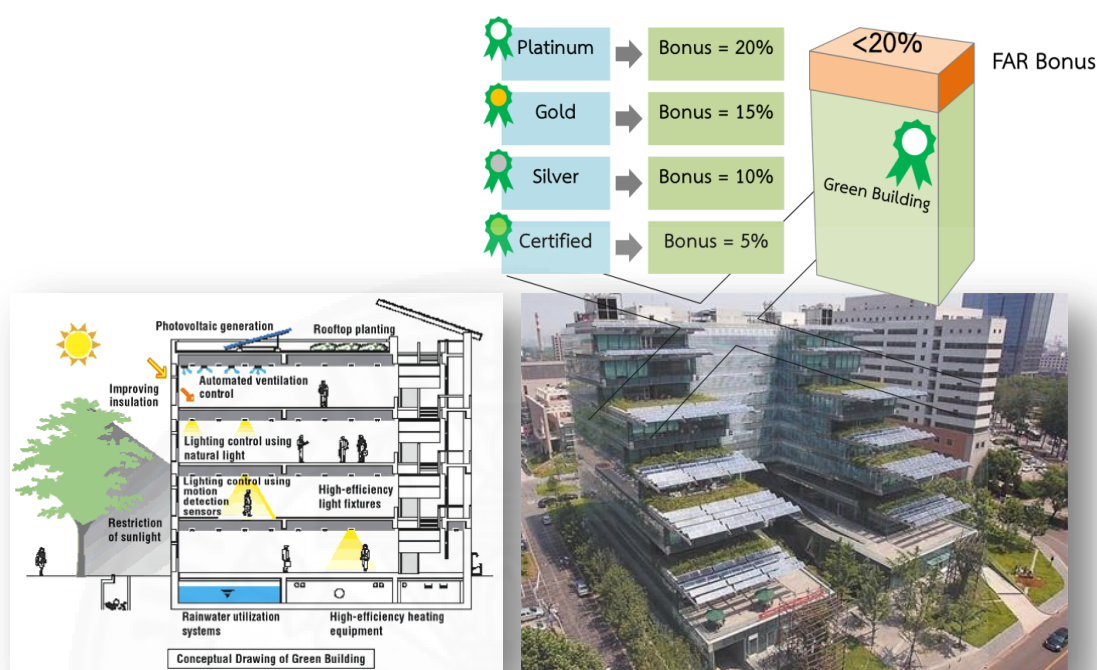


ภาพที่ 2.9 FAR Bonus 4: การจัดให้มีพื้นที่สำหรับการกักเก็บน้ำฝนในอาคารหรือแปลงที่ดิน. จาก ปัญญภัตสรณ์ นพพันธ์, สำนักการผังเมือง, กรุงเทพมหานคร.

(5) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานที่มูลนิธิอาคารเขียวไทยรับรอง ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ ดังต่อไปนี้

1. อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่หนึ่ง (Certified) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละห้า
2. อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สอง (Silver) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละสิบ
3. อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สาม (Gold) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละสิบห้า

4. อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สี่ (Platinum) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละสิบ



ภาพที่ 2.10 FAR Bonus 5: การก่อสร้างอาคารประหยัดพลังงาน. จาก ปัญญภัตสรณ์ นพพันธ์, สำนักการผังเมือง, กรุงเทพมหานคร.

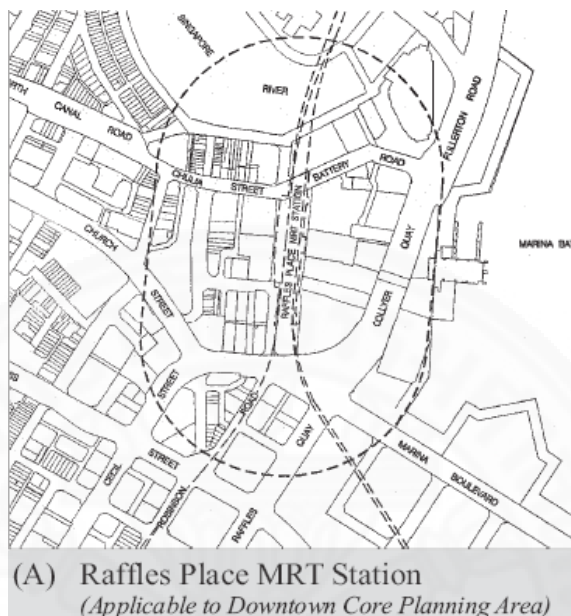
2.2.6 แนวทางการพัฒนามาตรการส่งเสริม กรณีศึกษาเมืองในต่างประเทศ

มาตรการส่งเสริม เป็นมาตรการที่มีผลต่อการสร้างแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบเข้ามาพัฒนาเมือง โดยมีข้อแลกเปลี่ยน เงื่อนไข ตามที่รัฐกำหนด โดยมาตรการส่งเสริมที่ผู้ทำการวิจัยได้นำมาเป็นกรณีศึกษานั้น เป็นกรณีศึกษาของประเทศในทวีปเอเชีย เพื่อเป็นแนวทางการพัฒนามาตรการส่งเสริมในการนำมาใช้ในกรุงเทพมหานครต่อไป

2.2.6.1 กรณีศึกษาประเทศสิงคโปร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2553) ซึ่งได้ศึกษามาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในประเทศสิงคโปร์ กล่าวว่า ในประเทศสิงคโปร์การสร้างอาคารที่ได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงกว่าค่าพื้นฐานที่กำหนดนั้น รัฐบาลสามารถอนุญาตได้ในบางกรณี หรือในบางพื้นที่ที่กำหนด และเป็นไปตามเกณฑ์มาตรการที่ตั้งไว้ โดยจะคิดสัดส่วนเพิ่มเป็นอัตราส่วนร้อยละของค่าพื้นฐาน เช่น ถ้ามีแปลงที่ดินมากกว่าร้อยละ 50 ตั้งอยู่ในบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าที่กำหนดเขตไว้ก็จะได้

พื้นที่อาคารเพิ่มอีกร้อยละ 10 แต่ถ้ามีแปลงที่ดินน้อยกว่าร้อยละ 50 ก็จะสามารถสร้างอาคารได้เพิ่มอีกร้อยละ 5 เป็นต้น



ภาพที่ 2.11 ตัวอย่างพื้นที่พิเศษรอบสถานีรถไฟฟ้าที่กำหนดให้สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน. จาก รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำมาตรฐานด้านผังเมืองของกรุงเทพมหานคร, 2553.

นอกจากนี้ ยังมีการอนุญาตให้แปลงที่ดินในเขตกลางเมือง ได้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมตามเกณฑ์ของขนาดแปลงที่ดิน กล่าวคือ ถ้าจะเพิ่มให้ร้อยละ 5 ต้องมีแปลงที่ดินมีขนาด 3,000 ถึง 5,500 ตารางเมตร ถ้าจะเพิ่มให้ร้อยละ 10 ต้องมีขนาดระหว่าง 5,501 ถึง 8,000 ตารางเมตร และถ้ามีขนาดตั้งแต่ 8,001 ตารางเมตรขึ้นไปจะเพิ่มให้ร้อยละ 15 ของค่าพื้นฐาน โดยเขตวางผังมิวเซียมและบริเวณพื้นที่ออร์ชาร์ดจะมีลักษณะการกำหนดค่าคล้ายกัน คือ ถ้าจะเพิ่มให้ร้อยละ 5 ต้องมีขนาดแปลงที่ดินมีขนาด 10,000 ถึง 15,000 ตารางเมตร ถ้าจะเพิ่มให้ร้อยละ 10 ต้องมีแปลงที่ดินระหว่าง 15,001 ถึง 20,000 ตารางเมตร และถ้ามีแปลงที่ดินขนาดตั้งแต่ 20,001 ตารางเมตรขึ้นไป จะเพิ่มให้ร้อยละ 15 ของค่าพื้นฐาน

จากที่มีการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินแล้ว ประเทศสิงคโปร์ยังมีการสร้างแรงกระตุ้น ซึ่งอนุญาตให้สร้างอาคารที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงกว่าค่าสูงสุดที่ได้กำหนดไว้ โดยมีวัตถุประสงค์ให้เป็นไปตามแผนการพัฒนาที่ภาครัฐให้การสนับสนุนเพื่อให้เกิดการพัฒนาในแปลงที่ดินหรือในพื้นที่นั้น

ในบางพื้นที่ของประเทศสิงคโปร์ยังมีการกำหนดการออกแบบชุมชนเมืองเพิ่มเติม โดยเป็นการกำหนดความต่อเนื่องขององค์ประกอบด้านหน้าอาคารโดยเฉพาะในบริเวณถนนสายสำคัญ เช่น ถนนออร์ชาร์ด ซึ่งจะส่งเสริมให้มีพื้นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่มโดยจะต่อเติมระเบียงชั้น 2 ด้านหน้าอาคาร และใช้โครงสร้างดังกล่าวเป็นหลังคาคลุมทางเดินไปยังอาคารข้างเคียงหรือจุดจอดรถ นอกจากนี้ ยังกำหนดรูปแบบการจัดองค์ประกอบด้านหน้าอาคารซึ่งเป็นส่วนยื่นของอาคารริมถนนบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมให้ยื่นได้ไม่เกิน 4 เมตร รวมทั้งเสนอแนะให้ใช้วัสดุคุณภาพสูง และมีความโปร่งใสเพื่อสร้างความเชื่อมต่อด้านมุมมองกับกิจกรรมภายในอาคารให้มากที่สุด โดยจะมีมาตรการสร้างจุดสนใจโดยจะให้อาคารที่เพิ่มการประดับตกแต่งด้านหน้าอาคารมีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นจากที่ยอมให้ได้ตามกฎหมาย

สิงคโปร์มีการกำหนดกรอบแนวทางของวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวกับการสร้างภูมิทัศน์ทางสัญจรของสิงคโปร์ โดยเสนอแนะให้แก่เจ้าของโครงการ ซึ่งจะไม่ระบุรายละเอียดเงื่อนไขมากนัก เพื่อให้ผู้พัฒนาได้มีอิสระ โดยมีจุดมุ่งหมายหลักเพื่อออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ประกอบถนน โครงสร้างเสริม และปลูกพืชพรรณเป็นแนวกันชนสีเขียว เพื่อส่งเสริมให้แนวกันชนสีเขียวเป็นพื้นที่ดำรงคุณค่า และเอกลักษณ์ความเป็นอุทยานนคร และให้เมืองมีภูมิทัศน์ที่ดีขึ้น โดยมีเกณฑ์การปฏิบัติ คือ การสร้างทางเดินเท้าสาธารณะที่มีไม้ยืนต้นให้ร่มเงาส่งเสริมอาคารลดความร้อนและแสงสะท้อน อาคารไม่กีดขวางหรือทับซ้อนอุปกรณ์ประกอบถนนและมีพื้นที่สำหรับให้รากต้นไม้ขยายเติบโตได้

อีกทั้งยังมีข้อเสนอแนะด้านลานโล่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สนับสนุนให้มีศาลาขายของขนาดเล็กกลางแจ้ง ในบริเวณพาณิชย์กรรมเพื่อการท่องเที่ยวซึ่งครอบคลุมในพื้นที่สาธารณะและพื้นที่เอกชน โดยมีการกำหนดตำแหน่งของขนาดพื้นที่ เกณฑ์การใช้งาน ลักษณะโครงสร้าง และสร้างแรงกระตุ้นในการเพิ่มพื้นที่อาคาร เพื่อส่งเสริมความมีชีวิตชีวาของบริเวณถนนอีกทั้งพื้นที่โล่งตามเขตที่ดินทุกด้านต้องเว้นที่ว่างไว้เพื่อปลูกต้นไม้ ยกเว้นด้านติดถนนที่ต้องเว้นระยะตามประเภทและลำดับศัภย์ของถนน

2.2.6.2 กรณีศึกษา นครไทเป ประเทศไต้หวัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2553) ได้ทำการศึกษามาตรการสร้างแรงกระตุ้นในนครไทเป ประเทศไต้หวันไว้ว่า นครไทเปได้ออกมาตรการสร้างจุดสนใจในบางพื้นที่เพื่อการพัฒนาพิเศษโดยอาคารที่จัดเตรียมให้มีพื้นที่โล่งว่างสาธารณะจะสามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินได้ ซึ่งเกณฑ์ที่กำหนดมีตั้งแต่ขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดิน อัตราส่วนพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน และอัตราส่วนระหว่างพื้นที่โล่งที่จัดเตรียมไว้กับขนาดแปลงที่ดินขั้นต่ำ อีกทั้งพื้นที่โล่งสาธารณะ ที่จัดเตรียมไว้ต้องไปตามเกณฑ์ว่าด้วยขนาดความกว้างและรูปแบบพื้นที่โล่ง ดังนี้

ตารางที่ 2.2

เกณฑ์ว่าด้วยขนาด ความกว้างและรูปแบบพื้นที่โล่ง

รูปแบบพื้นที่โล่ง	ความกว้างต่ำสุด	ขนาดพื้นที่ต่ำสุด	ความสูงจากพื้นถนน
พื้นที่สีเขียวผืนผ้า	4 เมตร	500 ตร.ม.	-
พื้นที่สีเขียวจัตุรัส	8 เมตร	1000 ตร.ม.	-
ชั้นลอย	-	-	4.5 เมตร
อาคารที่ชั้นล่างเปิดโล่ง	ชั้นล่างของสิ่งปลูกสร้างที่มีเสาอาคาร บันได บันไดเลื่อน ฯลฯ		

หมายเหตุ. จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

ในกรณีที่แปลงที่ดินใดผ่านเงื่อนไขข้างต้น ก็สามารถขอรับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามมาตราฐาน ดังนี้

บริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมประเภทที่ 1 สัดส่วนการเพิ่มของอัตราส่วนอาคารรวมจะเท่ากับผลลัพธ์ของการคูณพื้นที่โล่งว่างภายในแปลงกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน แล้วคูณด้วย 2/5 หรือ 0.4 และบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมประเภทที่ 2 สัดส่วนการเพิ่มของอัตราส่วนอาคารรวมจะเท่ากับผลลัพธ์ของการคูณพื้นที่โล่งว่างภายในแปลงกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน แล้วคูณด้วย 1/3 หรือประมาณ 0.34

นอกจากนี้ นครไทเปยังอนุโลมให้เพิ่มความสูงได้ แต่ต้องไม่เกิน 5 เท่าของระยะห่างระหว่างจุดที่สูงที่สุดของอาคารกับเส้นกลางของถนนที่อยู่ด้านหน้าอาคาร และอาคารในพื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตรรอบสถานีรถไฟก็สามารถได้รับส่วนเพิ่มร้อยละ 30 ของอัตราส่วนพื้นที่อาคารเดิมเช่นกัน อีกทั้งแปลงที่ดินที่ใหญ่กว่า 2,000 ตารางเมตร ก็สามารถขอรับอนุญาตให้เพิ่มพื้นที่อาคารได้ แต่เพิ่มไม่มากกว่าร้อยละ 30 ของอัตราส่วนที่กำหนดไว้เดิม สำหรับ อย่างไรก็ตามเจ้าของโครงการต้องจ่ายเงินร้อยละ 70 ของกำไรสุทธิที่ได้จากการสร้างพื้นที่อาคารส่วนเพิ่มนั้นให้กับนครไทเป

นครไทเปยังได้กำหนดรายละเอียดการควบคุมอัตราส่วนพื้นที่ครอบคลุมอาคารต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับกิจกรรมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการประเภทต่าง ๆ ไว้โดยเฉพาะอีกด้วย

จากการทบทวนวรรณกรรมในเรื่อง การศึกษารณีตัวอย่างของเมืองในต่างประเทศที่มีการนำมาตรการการส่งเสริมมาใช้ในการวางผังเมือง ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะควรมีการหาแนวทางในการส่งเสริม หรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการพัฒนาต่อไปในอนาคต

และนำมาปรับปรุงใช้ให้เหมาะสมกับกรุงเทพมหานคร หรือเป็นบทเรียนในอนาคต เพื่อปรับปรุงเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมได้ตามนโยบายในการพัฒนากรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรม ในเรื่องของศึกษากรณีตัวอย่างของเมืองในต่างประเทศที่มีการนำมามาตรการส่งเสริมมากขึ้นนั้น สามารถสรุปได้ ดังนี้

ตารางที่ 2.3

สรุปการศึกษากรณีตัวอย่างของเมืองในต่างประเทศที่มีการนำมามาตรการสร้างแรงกระตุ้นมาใช้ เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร

	ประเทศสิงคโปร์	นครไทเป สาธารณรัฐจีน	กรุงเทพฯ ประเทศไทย
มาตรการที่ใช้	<ul style="list-style-type: none"> - ในบางกรณีจะอนุญาตให้สร้างอาคารที่มี FAR สูงกว่าค่าพื้นฐานที่กำหนดไว้ให้ในบางพื้นที่ หากอาคารดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ที่กำหนดและเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตั้งไว้โดยคิดส่วนเพิ่มเป็นอัตราส่วนร้อยละของค่าพื้นฐาน - ยังมีการให้ FAR เพิ่มเติมกับแปลงที่ดินในเขตวางผังศูนย์กลางเมือง ตามเกณฑ์ขนาดแปลงที่ดิน - การให้ข้อเสนอแนะต่อเจ้าของโครงการในลักษณะของกรอบแนวทางเชิงวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวกับการสร้างภูมิทัศน์ทางสัญจรของสิงคโปร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ออกมาตรการสร้างแรงกระตุ้นเพื่อการพัฒนาพิเศษ ในบางพื้นที่ โดยจะเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินให้กับอาคารที่จัดเตรียมพื้นที่โล่งว่างสาธารณะ 	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่โครงการ - การจัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ - การจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในพื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตรโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามอเตอร์ - การจัดให้มีพื้นที่สำหรับการกักเก็บน้ำฝนในอาคารหรือแปลงที่ดิน - การก่อสร้างอาคารประหยัดพลังงาน

ตารางที่ 2.3

สรุปการศึกษากรณีตัวอย่างของเมืองในต่างประเทศที่มีการนำมาตรการสร้างแรงกระตุ้นมาใช้ เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร (ต่อ)

	ประเทศสิงคโปร์	นครไทเป สาธารณรัฐจีน	กรุงเทพฯ ประเทศไทย
ข้อดี	<p>- อนุญาตให้สร้างอาคารที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงกว่าค่าสูงสุดที่ได้กำหนดไว้ในบริเวณพื้นที่นั้น ได้ในรูปแบบบุงใจ ในกรณีนี้จะมีวัตถุประสงค์พิเศษที่ต้องการให้เกิดการพัฒนาขึ้นในแปลงที่ดินหรือพื้นที่นั้น โดยจะต้องเป็นไปตามแนวทางการพัฒนาที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล</p> <p>- ทำให้เมืองกระชับ เกิดความหนาแน่นในแนวตั้ง เนื่องจากสิงคโปร์มีพื้นที่ขนาดเล็ก</p> <p>- พื้นที่สีเขียวที่ดำรงคุณค่าและเอกลักษณ์ของความเป็นอุทยานนคร และส่งเสริมภูมิทัศน์ของเมือง</p>	<p>- เพิ่มการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ให้กับอาคารที่จัดเตรียมพื้นที่โล่งว่างสาธารณะ</p> <p>เกณฑ์ที่กำหนดไว้มีตั้งแต่ขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดิน อัตราส่วนพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน และอัตราส่วนระหว่างพื้นที่โล่งที่จัดเตรียมไว้กับขนาดแปลงที่ดินขั้นต่ำทั้งนี้พื้นที่โล่งสาธารณะที่จัดเตรียมไว้ต้องไปตามเกณฑ์ว่าด้วยขนาดความกว้างและรูปแบบพื้นที่โล่ง</p> <p>- ทำให้มีพื้นที่โล่งว่างสาธารณะเพิ่มมากขึ้นภายในเมือง</p>	<p>FAR Bonus จะช่วยให้สภาพแวดล้อมในโครงการพื้นที่โดยรอบโครงการมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น มีพื้นที่นันทนาการ พักผ่อนหย่อนใจผู้ประกอบการเจ้าของโครงการก็ได้รับประโยชน์จากมาตรการนี้คือพื้นที่ของอาคารที่เพิ่มมากขึ้น</p>

ตารางที่ 2.3

สรุปการศึกษาคณาณตัวอย่างของเมืองในต่างประเทศที่มีการนำมาตรการสร้างแรงกระตุ้นมาใช้ เปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร (ต่อ)

	ประเทศสิงคโปร์	นครไทเป สาธารณรัฐจีน	กรุงเทพฯ ประเทศไทย
ข้อเสีย	- เมืองเจริญเติบโตในแนวตั้งมากเกินไป ทำให้เมืองเกิดความแออัดและความไม่เพียงพอของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	- เจ้าของโครงการต้องจ่ายเงินให้กับนครไทเปร้อยละ 70 ของกำไรสุทธิที่ได้จากการสร้างพื้นที่อาคารส่วนเพิ่ม ทำให้มาตรการนี้อาจจะไม่จูงใจเจ้าของอาคารมากนักในการขอใช้ FAR Bonus	- การขอ FAR Bonus ถ้าโครงการที่ต้องของ EIA ต้องเจออุปสรรคใหญ่ในขั้นตอนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพราะไม่ว่าจะดำเนินการตามผังเมืองหรือกฎหมายต่าง ๆ แล้ว ถ้าหากไม่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ก็ไม่สามารถขอโบนัสได้

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

จากตารางที่ 2.3 สามารถสรุปในเรื่องของศึกษาคณาณตัวอย่างของเมือง ในต่างประเทศ ที่มีการนำมาตรการสร้างแรงกระตุ้นหรือมาตรการการส่งเสริมมาใช้ในการวางผังเมือง และพัฒนาเมืองโดยมาตรการการส่งเสริมที่ใช้ส่วนใหญ่เพื่อการปรับปรุงชุมชนเมือง การออกแบบชุมชนเมือง

ดังนั้น การนำมาตรการส่งเสริมมาใช้โดยการให้โบนัสได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางและเป็นส่วนหนึ่งในจุดเริ่มต้นของการวางผังเมือง และเลือกพื้นที่ในการพัฒนาที่ดินในเมือง หากมีการเตรียมความพร้อมและการบริหารจัดการที่ดี จะสามารถทำให้เมืองนั้น ๆ ได้รับความประโยชน์ และสนองต่อนโยบายของภาครัฐในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณะประโยชน์ ระบบการให้โบนัสควรได้รับการตรวจสอบและปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของชุมชน

การนำมาตรการส่งเสริมมาใช้ ให้มีการพัฒนาเพิ่มความหนาแน่นในพื้นที่ที่เหมาะสมนั้นจะสามารถทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ของชุมชนหรือเมือง โดยผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเพิ่มความหนาแน่น คือการปรับปรุงสาธารณูปโภคที่มีอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้นแทนการสร้างใหม่ การสนับสนุนและ

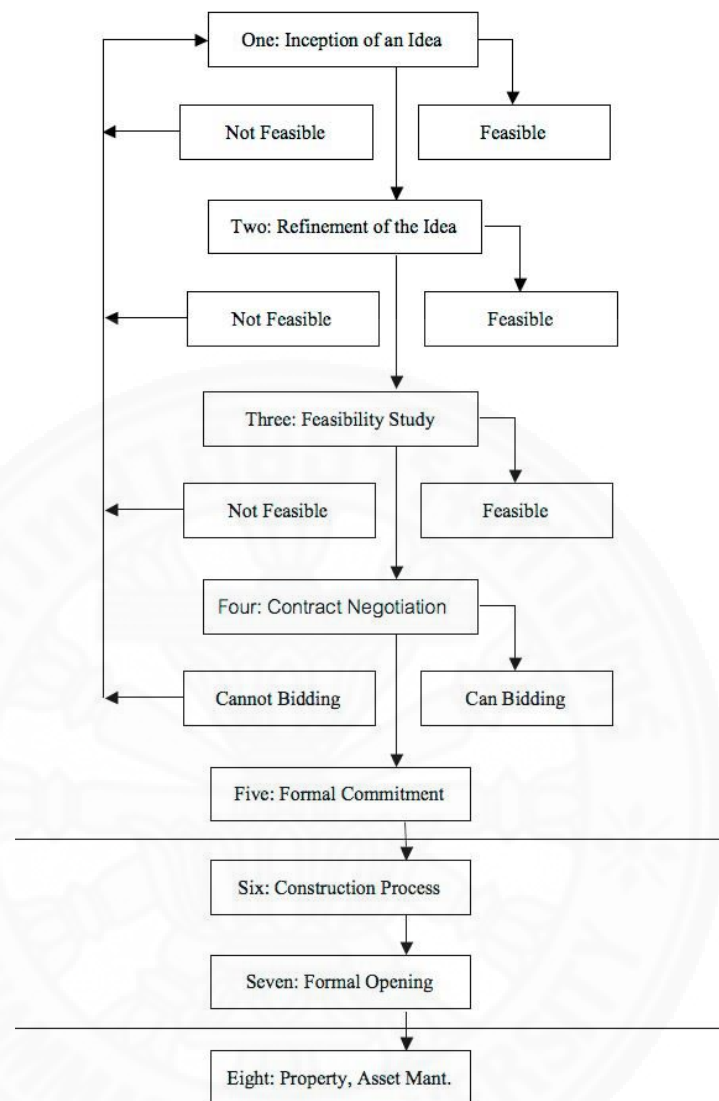
ปรับปรุงระบบขนส่งมวลชนอย่างคุ้มค่าเพื่อลดปัญหาการจราจรติดขัด และการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อสร้างแรงกระตุ้นในการอนุรักษ์ไว้ซึ่งสภาพชุมชนชนบทและพื้นที่การเกษตรพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงซึ่งสามารถทำให้มีการสร้างศูนย์สรรพสินค้าและศูนย์กลางการจ้างงานที่สามารถเดินถึงกันได้และทำให้การขนส่งในระบบท้องถิ่นหรือภาคดีขึ้น (American Planning Association, 2006)

2.3 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.3.1 กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

อรุณ ศิริจานุสรณ์ (2555) กล่าวว่า “กระบวนการ” มีความหมายเชิงนัยสำคัญถึงการประสานและบูรณาการองค์ความรู้ในรูปแบบสหวิทยาการ มีองค์ประกอบที่ต่อเนื่องกับคำว่า “หลักการและทฤษฎีของอสังหาริมทรัพย์” ซึ่งกระบวนการดำเนินงานในแต่ละขั้นตอนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภท จะอยู่ภายใต้กระบวนการที่ดำเนินงานคล้ายคลึงกัน ซึ่งเป็นการพัฒนาโครงการบนพื้นฐานของคำว่า “การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์”

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ คือ การลงทุนที่พัฒนาสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดิน ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งในเชิงของการลงทุนระยะสั้นหรือระยะยาวก็ตาม โดยการพัฒนาโครงการแต่ละครั้ง ผู้ลงทุนจะต้องมีการประสานองค์ความรู้ต่าง ๆ เพื่อให้โครงการได้พัฒนาตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ให้มีความสอดคล้องทั้งสภาพแวดล้อม บริบทของเมือง ความต้องการในเชิงธุรกิจ รวมทั้งความเป็นไปได้ ทั้งในเชิงของการลงทุน และในเชิงของลักษณะกายภาพ โดยสามารถสรุปขั้นตอนการพัฒนาโครงการได้ ดังนี้



ภาพที่ 2.12 ขั้นตอนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์. จาก ไมค์ อี มาย, 2536.

2.3.2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นการจัดทำแผนเพื่อวิเคราะห์สิ่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น การจะเริ่มดำเนินโครงการใด ๆ ควรเริ่มจากการวางแผนของโครงการบนกระดาษก่อนลงมือทำจริง เพราะในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มักเป็นการลงทุนด้วยเม็ดเงินจำนวนมาก หากผิดพลาดย่อมก่อให้เกิดความเสียหายได้มากตามไปด้วย การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จึงถือเป็นสิ่งสำคัญในการลดโอกาสของ ความล้มเหลวในการดำเนินกิจการทางธุรกิจที่อาจจะเกิดขึ้นได้

ในการทำธุรกิจการเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เราย่อมหวังกำไรซึ่งเท่ากับราคาขายลบด้วยต้นทุน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ คือ การศึกษาว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เรากำลังจะทำออกขายนั้น จะขายในราคาเท่าไร และมีต้นทุนเท่าไร ทำแล้วคุ้มหรือไม่มีกำไรเหลือมากน้อยเพียงไร สิ่งที่ยากสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ การกำหนดราคาขายที่จูงใจเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งในตลาด และการควบคุมต้นทุนให้ครบถ้วนทุกรายการไม่ตกหล่น โดยเป็นไปตามกฎระเบียบต่าง ๆ ตั้งแต่ขั้นตอนการจัดสรร การขออนุญาตก่อสร้าง การเสียภาษี และค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดจากงานบริการหลังการขาย เป็นต้น ต่อมาคือการตรวจสอบความอ่อนไหวของโครงการ ในกรณีที่ขายได้ไม่เข้าเป้า หรือต้องลดราคาเพื่อระบายสินค้าให้หมด รวมทั้งการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนที่สูงขึ้นจากปัจจัยที่ไม่คาดคิด เช่น น้ำมันขึ้นราคาทำให้ค่าก่อสร้างขึ้นตามหรือดอกเบี้ยขึ้นจนทำให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น หากดูจนถึงถ้วนแล้วโอกาสประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจก็จะมีสูงตามไปด้วย

วัตถุประสงค์ของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ คือ การวิเคราะห์เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการนั้น ๆ ว่าน่าลงทุนหรือไม่มีกำไรเท่าไร ต้องใช้งบประมาณเท่าไร และจะคืนทุนเมื่อไรออกมาเป็นข้อมูลที่สามารถนำไปใช้ตัดสินใจได้

วิธีการในการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ คือ การตั้งสมมติฐานถึงความเป็นไปได้จากการวิเคราะห์องค์ประกอบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้น ๆ

องค์ประกอบของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ได้แก่

(1) การวิเคราะห์ทางการตลาด คือ การนำเครื่องมือทางการตลาดต่าง ๆ มาใช้ในการวิเคราะห์ เช่น อุปสงค์ อุปทาน ตลาด กลุ่มลูกค้า สินค้า สิ่งกระตุ้นต่าง ๆ และอื่น ๆ เพื่อตั้งสมมติฐานถึงความเป็นไปได้ในด้านการแข่งขัน

(2) การวิเคราะห์ด้านรูปแบบโครงการเช่น การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่ดิน ทำเลวิเคราะห์กฎหมาย และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้รูปแบบทางกายภาพของโครงการ เช่น พื้นที่อาคาร จำนวนชั้น ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุประโยชน์ใช้สอยในส่วนนี้วิเคราะห์เพื่อให้ได้รูปแบบทางกายภาพที่เหมาะสมและตรงตามความต้องการทางการตลาดมากที่สุด

(3) การวิเคราะห์ทางการเงิน คือ การนำเครื่องมือทางการลงทุนต่าง ๆ มาใช้ในการวิเคราะห์ เช่น ต้นทุนทางการเงิน กำไรสุทธิ ผลตอบแทนการลงทุน กระแสเงินสด และอื่น ๆ เพื่อได้ทราบว่าน่าลงทุนหรือไม่ มีกำไรเท่าไร ต้องใช้งบประมาณเท่าไร และจะคืนทุนเมื่อไร

(4) การวิเคราะห์ทางด้านงบประมาณการลงทุนว่าจะลงทุนเท่าไร ใช้ส่วนเจ้าของเท่าไร กู้เงินเท่าไร

ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการควรวิเคราะห์ 4 องค์ประกอบให้ครบ และละเอียดที่สุด รวมถึงการทำสถานการณ์ต่าง ๆ ไว้เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อสรุปที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

ผลงานวิจัยชื่อ การพัฒนาเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะและพื้นที่สีเขียว ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ของ กัญญารัตน์ ศรีจินนท์ (2557) ได้ศึกษาการศึกษาเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยการวิเคราะห์ปัจจัยในการนำเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ เพื่อเสนอแนะแนวทางการส่งเสริมเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพประกอบด้วย การเก็บข้อมูลด้วยการสำรวจโดยผู้วิจัย การสัมภาษณ์เชิงลึก และการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์ เป็นเปิดโอกาสให้กลุ่มตัวอย่างได้แสดงความคิดเห็นต่อเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ผลการวิจัย พบว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ให้ความสนใจในเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เนื่องจากเป็นเครื่องมือที่อนุมัติให้เพิ่มความสูงของอาคารมากกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยไม่ได้มีผลบังคับใช้ในทางกฎหมาย แต่ยังมีข้อจำกัดในการใช้งาน หลายประการ เช่น ปัจจัยด้านกฎหมาย ปัจจัยด้านกายภาพและการออกแบบ ปัจจัยด้านการตลาดและการเงิน ปัจจัยด้านแรงกระตุ้น ปัจจัยด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ และการเพิ่มพื้นที่โล่งไม่ได้เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวอย่างแท้จริง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ทำให้ผู้ประกอบการยังลังเลที่จะขอใช้เครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จึงยังไม่เป็นที่แพร่หลายในการนำไปปฏิบัติ สรุปข้อเสนอแนะแนวทางการส่งเสริมจากงานวิจัยนี้ คือ ควรมีแนวทางในการปฏิบัติโดยจัดทำคู่มือ มีการเจรจาต่อรองในสิ่งที่ภาครัฐ เอกชน ต้องการ แล้วหาแนวทางร่วมกัน และการให้โบนัสควรคำนึงถึงการให้ตามขนาดของพื้นที่อาคาร รวมถึงเงื่อนไขของการให้โบนัสควรมีหลากหลายประเภท เพื่อให้เหมาะสมแก่ธุรกิจของโครงการนั้น ๆ ประกอบกับควรมีการเพิ่มเงื่อนไขในการให้โบนัสในการเพิ่มพื้นที่สีเขียวอย่างแท้จริง

ผลงานวิจัยชื่อ การวิเคราะห์กฎหมายผังเมืองใหม่ในประเด็นเรื่องมาตรฐานอาคารสีเขียวกับ โบนัสอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การลงทุนสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมหรือไม่ ของปิยพงษ์ จารุสุวรรณภูมิ (2556) ได้ศึกษาการศึกษาอาคารที่ได้รับมาตรฐานอาคารสีเขียว ซึ่งจะสามารถได้รับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่สามารถก่อสร้างพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นได้ การวิจัยนี้ ได้นำประเด็นนี้มาวิเคราะห์ให้เห็นถึงประเด็นที่สำคัญสำหรับความเหมาะสมแก่การลงทุนสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ว่าหากต้องการก่อสร้างพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น เพื่อที่จะได้พื้นที่จัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นเหมาะสมแก่การลงทุนหรือไม่ในด้านธุรกิจ โดยจะวิเคราะห์ให้เห็นถึง ผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อได้รับโบนัสที่เพิ่มขึ้น แล้ว

นำมาเปรียบเทียบกับต้นทุนที่ทำให้ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียว เพื่อสรุปว่าการลงทุนเพื่อให้ได้รับมาตรฐานอาคารสีเขียว ได้คุ้มค่าหรือไม่เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมที่ได้เพิ่มขึ้นมา ผลการวิจัย พบว่า เมื่อเปรียบเทียบต้นทุนและผลประโยชน์จากการได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียวแล้วปรากฏว่า มีบางพื้นที่และอาคารบางประเภทเท่านั้นที่ได้รับผลประโยชน์ กล่าวคือ อาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร จะมีพื้นที่ที่ได้รับผลประโยชน์จากกฎหมายนี้ คือ พื้นที่สีเหลือง ย.3 ย.4 ย.5 และ อาคารพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร จะมีพื้นที่ที่ได้รับผลประโยชน์จากกฎหมายนี้ คือ พื้นที่สีเหลือง ย.5 ย.6 ย.7 ย.8 ย.9 ย.10 พ.2 พ.3 พ.4 พ.5 เท่านั้นที่ได้รับผลประโยชน์ ส่วนผลประโยชน์ด้านอื่น ๆ เช่น ทางด้านการตลาด จะขึ้นอยู่กับความยอมรับของกลุ่มลูกค้าที่มีแนวโน้มที่จะใส่ใจเรื่องภาวะโลกร้อนและอาคารประหยัดพลังงานมากขึ้น ทั้งนี้ งานวิจัยนี้ยังได้ชี้ให้เห็นถึงข้อจำกัดทางกฎหมาย กล่าวคือ กฎหมายไม่ได้มีความชัดเจนของข้อบังคับเงื่อนไขหลังการได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียวไว้ เพราะหากถ้าหลังจากได้รับการรับรองไปแล้ว หากไม่สามารถบริหารอาคารได้ตามคู่มือที่ทาง บริษัทที่ปรึกษาได้จัดเตรียมไว้จะมีบทลงโทษอย่างไร จะเกิดการยกเลิกการรับรองแล้วพื้นที่ก่อสร้างที่ได้เพิ่มขึ้นมาจะต้องปฏิบัติอย่างไร ความไม่ชัดเจนเหล่านี้ คือ ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนไม่สามารถหาข้อสรุปได้ จึงเป็นความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนต้องแบกรับ และไม่อาจตัดสินใจได้ สรุปข้อเสนอแนะแนวทางการส่งเสริมจากงานวิจัยนี้ คือ ควรกำหนดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน หากการบริหารอาคารไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ หรือ เมื่อไม่สามารถประหยัดพลังงานได้ตามเกณฑ์ และควรเพิ่มหน่วยงานหรือบริษัทที่ปรึกษา ที่มีส่วนร่วมกับการพิจารณาอย่างพอเพียงและได้มาตรฐาน

ผลงานวิจัยชื่อ มาตรการและแรงกระตุ้นทางผังเมือง: การรับรู้ของประชาชนในกรุงเทพมหานคร ของอัมพิกา พรพรหมประทาน (2552) ได้ศึกษาปัญหาเกี่ยวกับข้อเท็จจริงของมาตรการทางผังเมืองทั้งในส่วนของ การควบคุมการพัฒนา และมาตรการทางผังเมืองในการสร้างแรงกระตุ้นทางผังเมืองที่มีอยู่ในปัจจุบันกับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการใช้อำนาจรัฐ ทั้งนี้ เพื่อนำไปสู่การเสนอแนะ มาตรการทางผังเมือง การบังคับใช้ด้านกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความสอดคล้องเหมาะสม ผ่านการรับรู้ของประชาชนตามเจตนารมณ์ของกฎหมายรัฐธรรมนูญ พ.ศ. 2550 และพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ที่เน้นการมีส่วนร่วมของประชาชนในการตรวจสอบการใช้อำนาจรัฐ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมีตัวแปรที่ศึกษา ได้แก่ ความรู้ความเข้าใจของประชาชนในเรื่องของการควบคุมการพัฒนาทางผังเมือง ทำศนคติของประชาชนที่มีผลต่อมาตรการทางผังเมืองในการสร้างแรงกระตุ้น และทำศนคติต่อการปรับปรุงพัฒนาเกี่ยวกับมาตรการทางผังเมือง ด้วยวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ และข้อมูลเชิงปริมาณไปพร้อมกัน ซึ่งมีการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์ การออกแบบสอบถาม จากกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ประชาชนในกรุงเทพมหานคร และผู้เชี่ยวชาญทางด้านวิชาการผังเมืองจากเจ้าหน้าที่ของรัฐ แล้วนำมาวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ผลการศึกษา พบว่า ประชาชนส่วนใหญ่ทราบถึงการกำหนดให้มีมาตรการในทางผังเมือง แต่

ไม่ทราบถึงรายละเอียดของแต่ละมาตรการที่กำหนดไว้ เนื่องจากมาตรการเป็นเรื่องใหม่ที่ประชาชนทั่วไปมีความรู้ไม่มากนัก ดังนั้น จึงมีข้อเสนอแนะว่า หากมาตรการทางผังเมืองได้มีการพัฒนารูปแบบสื่อสารประชาสัมพันธ์ให้มีความชัดเจนและเข้าใจง่าย โดยเน้นให้ออกมาในเชิงรูปธรรมมากขึ้นจะมีส่วนช่วยส่งเสริมความรู้ความเข้าใจ และหากมีการพัฒนารูปแบบการจูงใจควรให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชนและพื้นที่นั้น ๆ โดยมีการถ่ายทอดการประชาสัมพันธ์ให้มีประสิทธิภาพ โดยประชาชนทุกคนสามารถรับรู้ถึงประโยชน์ร่วมกันให้มากขึ้น ควรมีการกำหนดระบบแรงกระตุ้นให้มีความชัดเจน และมีความหลากหลายเพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาแก่ภาคเอกชนหรือประชาชนทั่วไป

ผลงานวิจัยชื่อ การรับรู้เรื่องการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ของอรพินท์ ศรีวิเชียร (2552) ได้ศึกษาปัญหาการบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 แต่การปฏิบัติให้เป็นไปตามผังนั้น ยังคงเป็นปัญหาที่มีได้มีการแก้ไขอย่างจริงจัง เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจทางผังเมือง และขาดรากฐานการตระหนักถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการจัดทำผังเมือง อีกทั้งหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องมิได้ใส่ใจต่อความสำคัญของการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการผังเมืองเท่าที่ควร โดยทำการศึกษาในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมีตัวแปรที่ศึกษา ได้แก่ ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการผังเมืองของประชาชน ลักษณะและข้อจำกัดของการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวม และสื่อประชาสัมพันธ์ทางผังเมืองที่มีอิทธิพลต่อประชาชนด้วยวิธี การวิจัยเชิงปริมาณมีการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์การออกแบบสอบถาม และการค้นคว้าเอกสาร จากกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ประชาชนในกรุงเทพมหานคร และบุคคลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประชาสัมพันธ์ทางผังเมืองโดยตรง แล้วนำมาวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ผลการศึกษาพบว่าความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการผังเมืองของประชาชนส่วนใหญ่มีความรู้น้อยมาก แต่หากภาครัฐเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชนส่วนใหญ่มีความประสงค์ต้องการเข้าร่วมประชุม แต่มีประชาชนอีกส่วนหนึ่งซึ่งน้อยกว่าไม่มากนักไม่มีความประสงค์จะเข้าร่วมประชุม และการประชาสัมพันธ์ทางสื่อวิทยุและหนังสือพิมพ์ ประชาชนส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าสื่อดังกล่าวยังไม่สามารถเข้าถึงครอบคลุมประชากรทั่วกรุงเทพมหานครได้อย่างพอเพียง ดังนั้น จึงมีข้อเสนอแนะว่า ควรเพิ่มเติมสื่อประชาสัมพันธ์โดยเพิ่มเติมสื่อวิทยุโทรทัศน์เข้าไปในกฎกระทรวง อีกทั้งควรเผยแพร่ข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตหรือเว็บไซต์อีกด้วย และควรเพิ่มเติมจำนวนกลุ่มผู้มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ได้แก่ กลุ่มผู้แทนสถาบันอุดมศึกษาด้านการผังเมือง หรือนักอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม กลุ่มกำนันผู้ใหญ่บ้าน อีกทั้งเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในขั้นตอนการประชุมเพื่อแสดงความคิดเห็น ควรเพิ่มการจำนวนการจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน และกำหนดการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐเพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวมอย่างชัดเจนในกฎหมายผังเมือง

ตารางที่ 2.4

สรุปการทบทวนวรรณกรรม

ตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม	ผศ.ดร.วิเชษฐ สุวิสิทธิ์ (2557) และ ดร.ขวัญชัย โจนพานันท์ (2557)	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2525 และ พ.ศ. 2535	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2535 และ พ.ศ. 2543	กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 พ.ศ. 2549 พ.ศ. 2556	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร	สำนักงบประมาณ กรุงเทพมหานคร	สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร	รายงานระบบงบประมาณรายจ่ายประจำปีของ	บัญชีรายรับรายจ่าย (2557)	บัญชีรายจ่าย (2556)	อัมพิกาพรหมประทาน (2552)	อรพินท์ ศรีวิเชียร (2552)	โยธิน แสงดี และคณะ (2555)	Cresswell (2008)	ปรากฏในงานวิจัยฉบับนี้ที่
ที่มาและความสำคัญของปัญหา															1
ขอบเขตด้านพื้นที่การศึกษา															1
ขอบเขตด้านเนื้อหา															2
ระเบียบวิธีวิจัย															3
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา															3
ผู้ให้ข้อมูลในการวิจัย															3
ตัวแปร															1 และ 3
มาตรการ FAR Bonus															2

หมายเหตุ. จาก การศึกษาของผู้วิจัย.

บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยเกี่ยวกับการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 นั้น เป็นการวิจัยเพื่อมุ่งตอบคำถามที่ว่า การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีผลกระทบต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครอย่างไร โดยปัจจัยใดที่เป็นโอกาส และข้อจำกัดในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาปฏิบัติ และการจะนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปใช้ต่อไปจะมีเงื่อนไขเพิ่มเติมในการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร ซึ่งกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ ดังนี้

- (1) เพื่อศึกษาผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร
- (2) เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้
- (3) เพื่อเสนอแนะมาตรการส่งเสริมการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่เหมาะสมในการพัฒนาต่อไปในอนาคต เพื่อให้เกิดมาตรการที่สามารถนำมาปฏิบัติแล้วสัมฤทธิ์ผล

จึงจำเป็นที่จะต้องบูรณาการองค์ความรู้ทางการผังเมือง ในการวิเคราะห์ความคิดเห็นของประชากร เพื่อศึกษาและหาสาเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้นจากการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ดังนั้น ในการวิจัยในครั้งนี้จึงได้ทำการประยุกต์ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงพรรณนา เพื่ออธิบายสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้น

การวิจัยเชิงคุณภาพ คือ การวิจัยที่เชื่อในหลักการปรากฏการณ์วิทยา ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นด้วยความรู้ ความเข้าใจตามประสบการณ์ของผู้วิจัย ใช้หลักการค้นหาความรู้ที่เป็นความจริงจากแหล่งที่มาของข้อมูล เน้นทำความเข้าใจและรู้จริง รู้ลึก ละเอียดแบบเป็นองค์รวมของทุกมิติ ทุกส่วนของประเด็นที่ทำการศึกษา ข้อมูลต้องมีคุณภาพ และมีความน่าเชื่อถือว่าถูกต้องตามปรากฏการณ์ตามพฤติกรรมที่แสดงออกสัญลักษณ์ต่าง ๆ ที่พบเห็น เนื้อหาที่บรรยาย ฯลฯ โดยต้องมีการตรวจสอบจากผู้วิจัย เน้นหลักการรังสรรค์วิทยา ตีความหมายโดยสิ่งที่ค้นพบเพื่อสร้างข้อค้นพบแล้วอภิปรายผล (โยยีน แสงวงดี และคณะ, 2555) โดยมีกลยุทธ์ในการวิจัยเชิงคุณภาพ ดังนี้

- (1) เป็นการวิจัยที่ทำในสถานการณ์ที่เป็นธรรมชาติ

- (2) ใช้ตรรกะแบบอุปนัย ดีความตามความจริงและตามเหตุผลปรากฏการณ์ที่เป็นจริง
- (3) เน้นการทำความเข้าใจแบบองค์รวม
- (4) ใช้ข้อมูลเชิงคุณภาพเป็นหลัก
- (5) ผู้วิจัยติดต่อโดยตรงกับกลุ่มเป้าหมายในการวิจัย
- (6) ให้ความสำคัญแก่พลวัตของสิ่งที่ทำการศึกษา
- (7) ให้ความสำคัญต่อการศึกษาเฉพาะกรณี
- (8) ให้ความสำคัญแก่บริบทของสิ่งที่ศึกษา
- (9) มีความยืดหยุ่นในการออกแบบการวิจัย
- (10) “ผู้วิจัย” เป็นเครื่องมือที่สำคัญที่สุด ในการเก็บข้อมูล

3.1 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา โดยใช้แบบแผนของการวิจัยเชิงคุณภาพ ซึ่งการศึกษาเชิงคุณภาพ ได้แก่ การศึกษาข้อมูลจากเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลให้ทราบถึงปัจจัยที่สนับสนุนในเชิงบวก และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา ของการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ซึ่งข้อมูลที่ได้นั้นจะนำไปสู่การวิเคราะห์เชิงเนื้อหา ควบคู่กับการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก โดยสัมภาษณ์ความคิดเห็นของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง นักวิชาการอิสระ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมือง อีกทั้งยังได้เก็บข้อมูลจากการเก็บแบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง โดยศึกษาหาโอกาส อุปสรรค เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้โดยนำไปสู่การวิเคราะห์เนื้อหา เพื่อวิเคราะห์ว่าปัจจัยใดที่มีผลต่อการนำ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปปฏิบัติมากที่สุด เพื่อให้ได้แนวทางในการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยขั้นตอนการศึกษาโดยละเอียด ดังนี้

3.1.1 ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นจากเอกสารและสิ่งอ้างอิงต่าง ๆ รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดทฤษฎีที่ว่าด้วย มาตรการ กลไก และเครื่องมือที่จะทำให้เกิดความสำเร็จในการบังคับใช้ผังเมืองรวม แนวความคิดเกี่ยวกับมาตรการส่งเสริมต่อการผังเมือง กรณีศึกษาเมืองในต่างประเทศ แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.1.2 สร้างกรอบคิดการวิจัยและเครื่องมือในการวิจัย กำหนดวิธีการรวบรวมข้อมูล และสร้างเครื่องมือที่จะใช้รวบรวมข้อมูล

3.1.3 ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล ตามลำดับ ดังนี้

3.1.3.1 เก็บข้อมูลด้วยวิธีการทบทวนวรรณกรรม จากเอกสารและสิ่งอ้างอิงต่าง ๆ รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยเน้นในเรื่องนำ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปปฏิบัติ

3.1.3.2 เก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกของ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง นักวิชาการอิสระ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมือง และหาแนวทางในการปฏิบัติ ต่อการใช้ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง โดยศึกษาหาโอกาส ข้อจำกัด เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยในการนำเครื่องมือ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปปฏิบัติให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด

3.1.1.3 เก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อสอบถามความคิดเห็นในการใช้ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) และนำข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับการสัมภาษณ์ของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง นักวิชาการอิสระ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมืองเพื่อให้ได้แนวทางในการพัฒนา การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร

3.1.1.4 ดำเนินการตรวจสอบข้อมูลโดยการตรวจสอบข้อมูลแบบ 3 เสา

3.1.1.5 ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ และสรุปผล

3.2 ผู้ให้ข้อมูลและกลุ่มผู้ให้ข้อมูล

การเลือกผู้ให้ข้อมูล เป็นกระบวนการที่เป็นระบบในการเลือกหน่วยผู้ให้ข้อมูลมาจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่สนใจศึกษา ถ้าเป็นการวิจัยเชิงสำรวจ จะเป็นการเลือกบุคคลเพื่อตอบแบบสอบถามหรือแบบสัมภาษณ์ ถ้าเป็นการวิจัยเอกสาร จะเป็นการเลือกเอกสารหรือเนื้อหาวิเคราะห์ ซึ่งการวิจัยครั้งนี้ใช้การเลือกแบบไม่อาศัยความน่าจะเป็น หมายถึง เป็นการเลือกหน่วยผู้ให้ข้อมูลที่บางครั้งอาจไม่ทราบจำนวนกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่แท้จริง ทำให้ไม่สามารถใช้การเลือกแบบอาศัยความน่าจะเป็นได้ และการเลือกแต่ละครั้งนั้น ทุก ๆ หน่วยของกลุ่มผู้ให้ข้อมูลมีโอกาสถูกเลือกมาเป็นผู้ให้ข้อมูลไม่เท่าเทียมกัน (ศิริลักษณ์ สุวรรณวงศ์, 2538) การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบนี้มีหลายวิธี ได้แก่

การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบสะดวกสบาย เป็นการเลือกแบบไม่มีกฎเกณฑ์ อาศัยความสะดวกของผู้วิจัยเป็นหลัก กลุ่มตัวอย่างจะเป็นใครก็ได้ที่ให้ความร่วมมือกับผู้วิจัยในการให้ข้อมูลบางอย่าง เช่น การถามความเห็นในการให้บริการอาหารกลางวันของโรงเรียนแห่งหนึ่ง ผู้วิจัยอาจจะไปยืนตรงประตูทางเข้าโรงอาหาร แล้วคอยสัมภาษณ์นักเรียน 70 คน ที่เดินเข้ามารับประทานอาหารในช่วงเช้าของวันหนึ่ง เป็นต้น

การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบเจาะจง เป็นการเลือกกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่จะเป็นใครก็ได้ที่มีลักษณะตามความต้องการของผู้วิจัย โดยอาจจะกำหนดเป็นคุณลักษณะเฉพาะเจาะจงลงไป เช่น เป็นเพศหญิงที่ทำงานในธนาคารอายุระหว่าง 30 ถึง 40 ปี เป็นนักเรียนระดับมัธยมศึกษาปีที่ 3 ที่เรียนอยู่ในโรงเรียนสังกัดกรมสามัญศึกษา ที่ได้เกรดเฉลี่ย 3.50 ขึ้นไป และมีความสามารถพิเศษทางดนตรี เป็นต้น

การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบโควต้า เป็นการเลือกผู้ให้ข้อมูลโดยกำหนดคุณลักษณะและสัดส่วนที่ต้องการไว้ล่วงหน้า คุณลักษณะ เช่น เพศ อายุ เชื้อชาติ ระดับการศึกษา ฯลฯ เช่น ต้องการกลุ่มตัวอย่างเป็นเพศชายและหญิงในสัดส่วนที่เท่ากัน ผู้วิจัยต้องการศึกษาเจตคติต่อมหาวิทยาลัย จึงกำหนดสัดส่วนของกลุ่มผู้ให้ข้อมูล 450 คน แบ่งออกเป็นนักศึกษาปริญญาตรีร้อยละ 65 ปริญญาโทร้อยละ 20 และปริญญาเอกร้อยละ 15 เป็นต้น

การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบลูกโซ่ เป็นการเลือกกลุ่มผู้ให้ข้อมูลโดยอาศัยการแนะนำของหน่วยผู้ให้ข้อมูลที่ได้เก็บข้อมูลไปแล้ว เช่น ผู้วิจัยได้พบ นาย A ที่มีคุณลักษณะตรงกับกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่ต้องการศึกษา ผู้วิจัยได้เข้าไปสัมภาษณ์เก็บข้อมูล จากนั้นผู้วิจัยให้ นาย A แนะนำเพื่อนหรือคนรู้จักที่มีลักษณะตรงกับที่ผู้วิจัยต้องการ แล้วจดชื่อพร้อมที่อยู่ติดต่อได้ไว้ สมมติว่า นาย A ได้แนะนำ นาย B และ นางสาว C แล้วผู้วิจัยก็ไปสัมภาษณ์เก็บข้อมูลจาก นาย B และ นางสาว C แล้วผู้วิจัยก็ให้ นาย B และนางสาว C แนะนำเพื่อนหรือคนรู้จักที่มีลักษณะตรงกับที่ผู้วิจัยต้องการ ผู้วิจัยจดชื่อพร้อมที่อยู่ติดต่อได้ไว้ แล้วผู้วิจัยไปตามสัมภาษณ์เก็บข้อมูลจากบุคคลที่ นาย B และ นางสาว C ได้แนะนำไว้ ผู้วิจัยทำแบบนี้ไปเรื่อย ๆ จนกระทั่งได้จำนวนกลุ่มผู้ให้ข้อมูลครบตามจำนวนที่ต้องการ วิธีนี้ ผู้วิจัยจะได้กลุ่มผู้ให้ข้อมูลมาจากการแนะนำต่อ ๆ กันของหน่วยผู้ให้ข้อมูล หน่วยผู้ให้ข้อมูล 1 คนอาจจะไม่ได้แนะนำแค่คนเดียว ดังนั้นขนาดของกลุ่มตัวอย่างจะเพิ่มขึ้นทุกครั้งที่ได้ไปสัมภาษณ์เก็บข้อมูล เหมือนกับก้อนหิมะที่ยิ่งกลิ้งไปลูกหิมะก็จะยิ่งใหญ่ขึ้น (Fraenkel, Jack R., 2536)

3.2.1 กลุ่มผู้ให้ข้อมูลในการวิจัย

การวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะดำเนินการศึกษาความคิดเห็นต่อการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

3.2.1.1 เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2.1.2 นักวิชาการอิสระ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมือง ในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2.1.3 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2.2 ผู้ให้ข้อมูลในการวิจัย

3.2.2.1 เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ในเขตกรุงเทพมหานคร การวิจัยครั้งนี้ใช้การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบไม่อาศัยความน่าจะเป็นประเภท การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบลูกโซ่และจะเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบลูกโซ่ไปจนกว่าจะวนกลับมาที่คนเดิม จนได้ผู้ให้ข้อมูลสำหรับงานวิจัยนี้ ได้แก่

- (1) เจ้าพนักงานสำนักการผังเมือง กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ท่าน
- (2) เจ้าพนักงานสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ท่าน
- (3) กรรมการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ท่าน

จากการที่ได้กำหนดเงื่อนไขการเลือกตัวอย่างไว้ว่าตัวอย่างต้องมีลักษณะ คือ เป็นผู้พิจารณาอนุญาต หรือผู้เชี่ยวชาญที่เคยให้คำปรึกษาในการดำเนินการมาตรการ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูง ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และทำงานในหน่วยงานราชการสังกัดกรุงเทพมหานคร หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนานกว่า 5 ปี ขึ้นไป

3.2.2.2 นักวิชาการอิสระ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร การวิจัยครั้งนี้ ใช้การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบไม่อาศัยความน่าจะเป็นประเภท การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบเจาะจง เป็นการเลือกกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่จะเป็นใครก็ได้ที่มีลักษณะตามความต้องการของผู้วิจัย โดยอาจจะกำหนดเป็นคุณลักษณะเฉพาะเจาะจงลงไป จำนวน 3 ท่าน จากการที่ได้กำหนดเงื่อนไขการเลือกผู้ให้ข้อมูลต้องมีลักษณะ ดังนี้

- (1) ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง เป็นผู้ที่มีความรู้เชี่ยวชาญในด้านผังเมืองเป็นคณาจารย์ หรือที่ปรึกษาเกี่ยวกับการวางผังเมืองนานกว่า 5 ปี ขึ้นไป
- (2) ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ที่มีความรู้เชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นคณาจารย์ หรือที่ปรึกษาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ นานกว่า 5 ปี ขึ้นไป

3.2.2.3 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หรือตัวแทนผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ข้อมูล จะต้องเป็นผู้ที่มีอำนาจหรือเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ วางแผนงาน ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของตัวผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ มีรายละเอียดและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือในการวิจัย ดังนี้

3.3.1 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

3.3.1.1 ผู้วิจัยศึกษาเอกสาร ที่มีความเกี่ยวข้อง แล้วนำข้อมูลที่ได้มาสรุปตัวแปรต่าง ๆ

3.3.1.2 กำหนดโครงสร้างขององค์ประกอบที่จะกำหนดข้อคำถาม กำหนดคำถาม และกำหนดคำตอบกรณีเป็นแบบสอบถาม

3.3.1.3 นำเครื่องมือที่สร้างให้ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบความตรงของเนื้อหา

3.3.1.4 นำเครื่องมือที่ปรับปรุงตามความเห็นของผู้เชี่ยวชาญไปทำการทดสอบภาคสนาม แล้วนำมาปรับปรุงอีกครั้งก่อนนำไปใช้จริง

3.3.2 ส่วนประกอบของเครื่องมือ

3.3.2.1 แบบสัมภาษณ์ ที่ใช้สัมภาษณ์เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

- (1) การศึกษาเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน
- (2) เงื่อนไขในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไปใช้
- (3) ข้อเสนอแนะต่อการใช้มาตรการการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ที่ดิน

และแบบสัมภาษณ์นักวิชาการอิสระ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมือง แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

(1) ความคิดเห็นต่อผลกระทบต่อการใช้เครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร

(2) ข้อเสนอแนะต่อการใช้ มาตรการการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

3.3.2.2 แบบสัมภาษณ์ ที่ใช้เก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

(1) ความคิดเห็นต่อการนำเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปใช้

- (2) ข้อเสนอแนะต่อการใช้ FAR Bonus

3.4 การเก็บข้อมูล

3.4.1 ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ผู้วิจัยเป็นผู้ทำการเก็บข้อมูลด้วยตนเอง ซึ่งวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็นการใช้แบบสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้าง และเนื่องจากการศึกษานี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ จึงจะนำข้อมูลที่ได้เข้าสู่กระบวนการวิธีการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ ต่อไป

3.4.2 ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากผู้อื่นหรือ หน่วยงานอื่น ๆ ทำการเก็บรวบรวมไว้แล้ว เช่น จากรายงาน ที่พิมพ์แล้ว หรือยังไม่ได้พิมพ์ของ หน่วยงานของรัฐบาล สมาคม บริษัท สำนักงานวิจัย นักวิจัย วารสาร หนังสือพิมพ์ เป็นต้น

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง นักวิชาการอิสระ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมือง ต่อเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร แล้วใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ กล่าวคือ นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาสรุปวิเคราะห์ผล เพื่อหาข้อเสนอแนะ

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการเก็บแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัยนำผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมดของจำนวนประชากร โดยนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และการทบทวนวรรณกรรม มาทำการวิเคราะห์ โดยผู้วิจัยได้เลือกวิธีการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ แล้วหาข้อสรุปซึ่งจะกำหนดระดับความสำคัญของผลกระทบที่ได้ทำการศึกษา ว่าผลกระทบใดที่มีผลต่อการนำเครื่องมือ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปปฏิบัติมากที่สุด

3.6 การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า

การวิจัยเชิงคุณภาพมีความยืดหยุ่นสูง ผู้วิจัยเป็นเครื่องมือสำคัญที่ใช้ในการเก็บข้อมูลเพื่อให้ผลการวิจัยมีความน่าเชื่อถือ และเกิดความไว้วางใจในคุณภาพของงานวิจัยเชิงคุณภาพ ผู้วิจัยจึงต้องใช้วิธีการ

ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลก่อนนำไปวิเคราะห์ วิธีหนึ่งที่ได้รับการนิยมนิยม คือ การตรวจสอบแบบสามเส้า โดยผู้วิจัยได้ศึกษาจากหนังสือ ตำราของผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในด้านนี้ ดังนี้

วรรณิ์ แกมเกต (2551, หน้า 201) กล่าวถึง การเพิ่มความน่าเชื่อถือของผลการวิจัยเชิงคุณภาพมีหลายวิธี วิธีหนึ่งคือ การตรวจสอบแบบสามเส้าเชิงคุณภาพ ซึ่งเป็นแนวคิดที่ถ่ายทอดมาจากแนวคิดของการสำรวจหรือการชี้ทิศในการเดินเรือ โดยถ้ารู้จุดตั้งบนแผนที่สองจุด แล้วลากเส้นจากจุดทั้งสองมาตัดกันก็จะได้ทิศทาง หรือถ้ารู้จุดตั้งเพียงจุดเดียว ผู้สังเกตก็จะรู้ว่าเราควรจะอยู่ในทิศทางระนาบใด ๆ ของเส้นนั้น ๆ วิธีการตรวจสอบสามเส้านี้เปรียบเสมือนการตรึงความจริง ณ จุดหนึ่ง แล้วก็จะรู้ถึงความจริงอื่น ๆ ซึ่งสามารถตรวจสอบข้อมูลได้หลายวิธี

สุภากร์ จันทวานิช (2553, หน้า 128-130) กล่าวถึง ความสำคัญของการตรวจสอบและวิเคราะห์ข้อมูลในการวิจัยเชิงคุณภาพไว้ว่า ในการวิจัยเชิงคุณภาพมักมีข้อสงสัยเสมอในความแม่นยำตรงและความน่าเชื่อถือของข้อมูล เพราะเคลงใจในความลำเอียงของนักวิจัยที่อาจเกิดขึ้นเมื่อได้ไปคลุกคลีกับปรากฏการณ์ และผู้ให้ข้อมูล นักวิจัยเชิงคุณภาพตระหนักดีถึงข้อสงสัยนี้ และได้วางมาตรการที่จะป้องกันความผิดพลาด นั่นคือ การตรวจสอบข้อมูลก่อนทำการวิเคราะห์ การตรวจสอบข้อมูลที่ใช้กันมากในการวิจัยเชิงคุณภาพ คือ การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า มีวิธีการตรวจสอบ 4 วิธี คือ

(1) **การตรวจสอบสามเส้าด้านข้อมูล** คือ การพิสูจน์ว่าข้อมูลที่ผู้วิจัยได้มานั้นถูกต้องหรือไม่ วิธีการตรวจสอบ คือ

แหล่งเวลา หมายถึง ถ้าข้อมูลต่างเวลากันจะเหมือนกันหรือไม่ เช่น ถ้าผู้วิจัยเคยสังเกตผู้ป่วยโรคจิตเวลาเช้า ควรตรวจสอบโดยการสังเกตผู้ป่วยเวลาบ่ายและเวลาอื่นด้วย

แหล่งสถานที่ หมายถึง ถ้าข้อมูลต่างสถานที่กันจะเหมือนกันหรือไม่ เช่น ผู้ป่วยโรคจิตมีอาการคลุ้มคลั่งเมื่ออยู่ในบ้าน ถ้าหากไปอยู่ที่อื่นจะยังมีอาการคลุ้มคลั่งหรือไม่

แหล่งบุคคล หมายถึง ถ้าบุคคลผู้ให้ข้อมูลเปลี่ยนไป ข้อมูลจะเหมือนเดิมหรือไม่ เช่น เคยซักถามบุตรชายผู้ป่วยเปลี่ยนเป็นซักถามบุตรหญิง หรือพยาบาล หรือเปลี่ยนจากปัจเจกบุคคลเป็นกลุ่มบุคคลหรือกลุ่มสังคม

(2) **การตรวจสอบสามเส้าด้านผู้วิจัย** คือ ตรวจสอบว่า ผู้วิจัยแต่ละคนจะได้ข้อมูลแตกต่างกันอย่างไร โดยเปลี่ยนตัวผู้สังเกต แทนที่จะใช้ผู้วิจัยคนเดียวกันสังเกตโดยตลอด ในกรณีที่ไม่แน่ใจในคุณภาพของผู้รวบรวมข้อมูลภาคสนาม ควรเปลี่ยนให้มีผู้วิจัยหลายคน

(3) **การตรวจสอบสามเส้าด้านทฤษฎี** คือ การตรวจสอบว่า ถ้าผู้วิจัยใช้แนวคิดทฤษฎีที่ต่างไปจากเดิมจะทำให้การตีความข้อมูลแตกต่างกันมากน้อยเพียงใด อาจทำได้ง่ายกว่าในระดับสมมติฐานชั่วคราว และแนวคิดขณะที่ลงมือตีความสร้างข้อสรุปเหตุการณ์แต่ละเหตุการณ์ ปกตินักวิจัยจะตรวจสอบสามเส้าด้านทฤษฎีได้ยากกว่าตรวจสอบด้านอื่น

(4) การตรวจสอบสามเส้าด้านวิธีรวบรวมข้อมูล คือ การใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ กัน เพื่อรวบรวมข้อมูลเรื่องเดียวกัน

สุภางค์ จันทวานิช (2552, หน้า 32) ได้สรุปไว้ว่า หลักของการตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า คือ การไม่ปักใจว่าแหล่งข้อมูลแหล่งใดแหล่งหนึ่งที่ได้มาตั้งแต่แรกเป็นแหล่งที่เชื่อถือได้แล้วนักวิจัยจำเป็นต้องแสวงหาความเป็นไปได้ว่ายังมีแหล่งอื่นได้อีกบ้าง มีวิธีการตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า โดยใช้วิธีการดังนี้

(1) วิธีตรวจสอบโดยใช้วิธีการเก็บข้อมูลที่ต่างกันออกไป

(2) วิธีตรวจสอบโดยใช้แหล่งข้อมูลที่ต่างกัน ใช้วิธีการโดยเปลี่ยนแหล่งที่เป็นบุคคลเวลาหรือสถานที่ที่ให้ข้อมูล

(3) วิธีตรวจสอบโดยใช้ผู้เก็บข้อมูลที่ต่างกัน

อรุณี อ่อนสวัสดิ์ (2551, หน้า 282) สรุปไว้ว่า เนื่องจากการวิจัยเชิงคุณภาพไม่เน้นข้อมูลเชิงปริมาณ การเก็บข้อมูลจึงไม่เน้นที่การสร้างเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนั้น ความถูกต้องและน่าเชื่อถือของข้อมูล จึงฝากไว้ที่คุณภาพของผู้วิจัย และการตรวจสอบข้อมูลก่อนการวิเคราะห์ โดยจะต้องตรวจสอบข้อมูลในขณะที่เก็บข้อมูลอยู่ในภาคสนาม และเมื่อออกจากภาคสนามก็ต้องมีการตรวจสอบอีกครั้ง เพื่อพิจารณาว่าข้อมูลที่ได้นั้นเพียงพอที่จะตอบคำถามวิจัยได้หรือไม่ และข้อมูลที่ได้มีความถูกต้อง น่าเชื่อถือเพียงไร การตรวจสอบข้อมูลในการวิจัยเชิงคุณภาพนิยมใช้วิธีการตรวจสอบแบบสามเส้า ซึ่งกระทำได้ 3 ลักษณะ ได้แก่

(1) การตรวจสอบข้อมูลสามเส้าด้านข้อมูล เป็นการตรวจสอบแหล่งที่มาของข้อมูลในด้านเวลา สถานที่ และบุคคล เพื่อพิจารณาว่า ถ้าเก็บข้อมูลต่างเวลา ต่างสถานที่ และผู้ให้ข้อมูลต่างคนจะยังได้ข้อมูลเหมือนเดิมหรือไม่

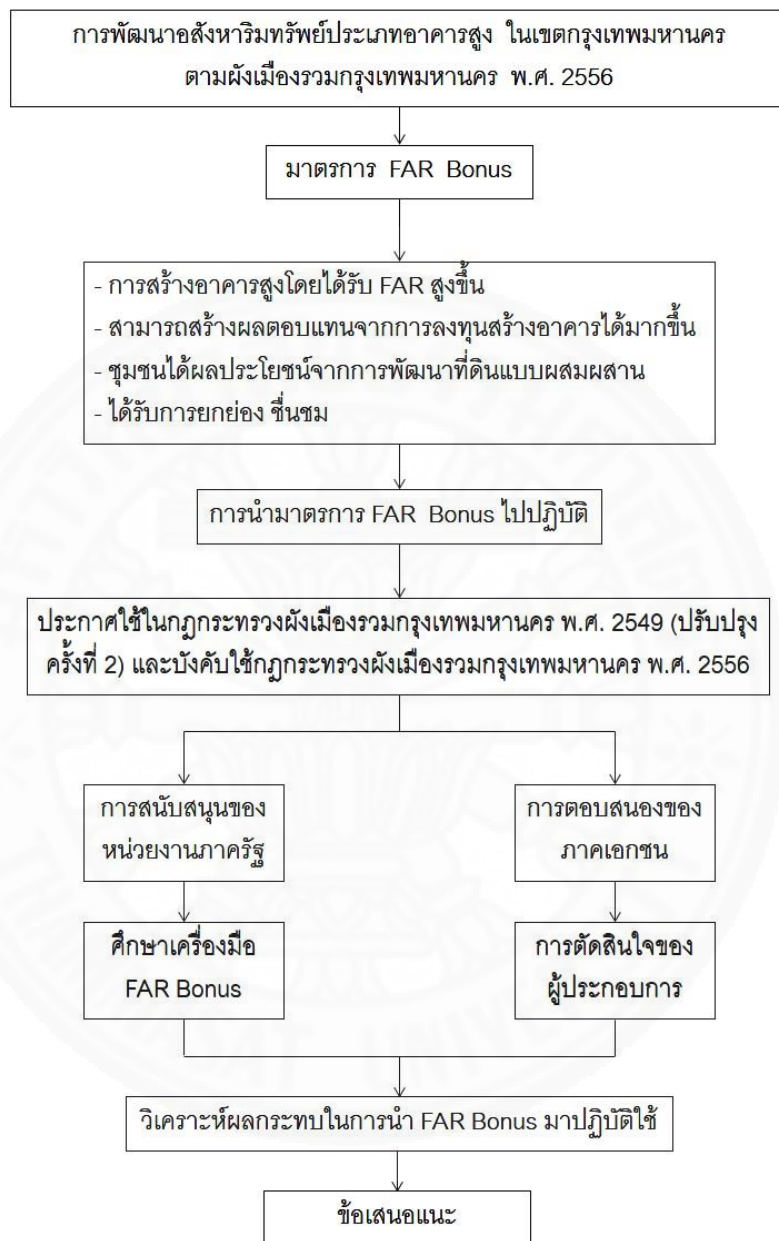
(2) การตรวจสอบข้อมูลสามเส้าด้านผู้วิจัย เป็นการตรวจสอบข้อมูลว่าถ้าเปลี่ยนผู้เก็บข้อมูลเป็นผู้ช่วยผู้วิจัยรวม 3 คนแล้ว ข้อมูลที่ได้ควรจะตรงกัน

(3) การตรวจสอบข้อมูลสามเส้าด้านวิธีการ เป็นการตรวจสอบข้อมูลที่ได้จากวิธีการเก็บข้อมูล 3 วิธีที่ต่างกันแล้วจะได้ผลเหมือนเดิม เช่น ใช้วิธีการสังเกต การสัมภาษณ์ และการใช้เอกสาร

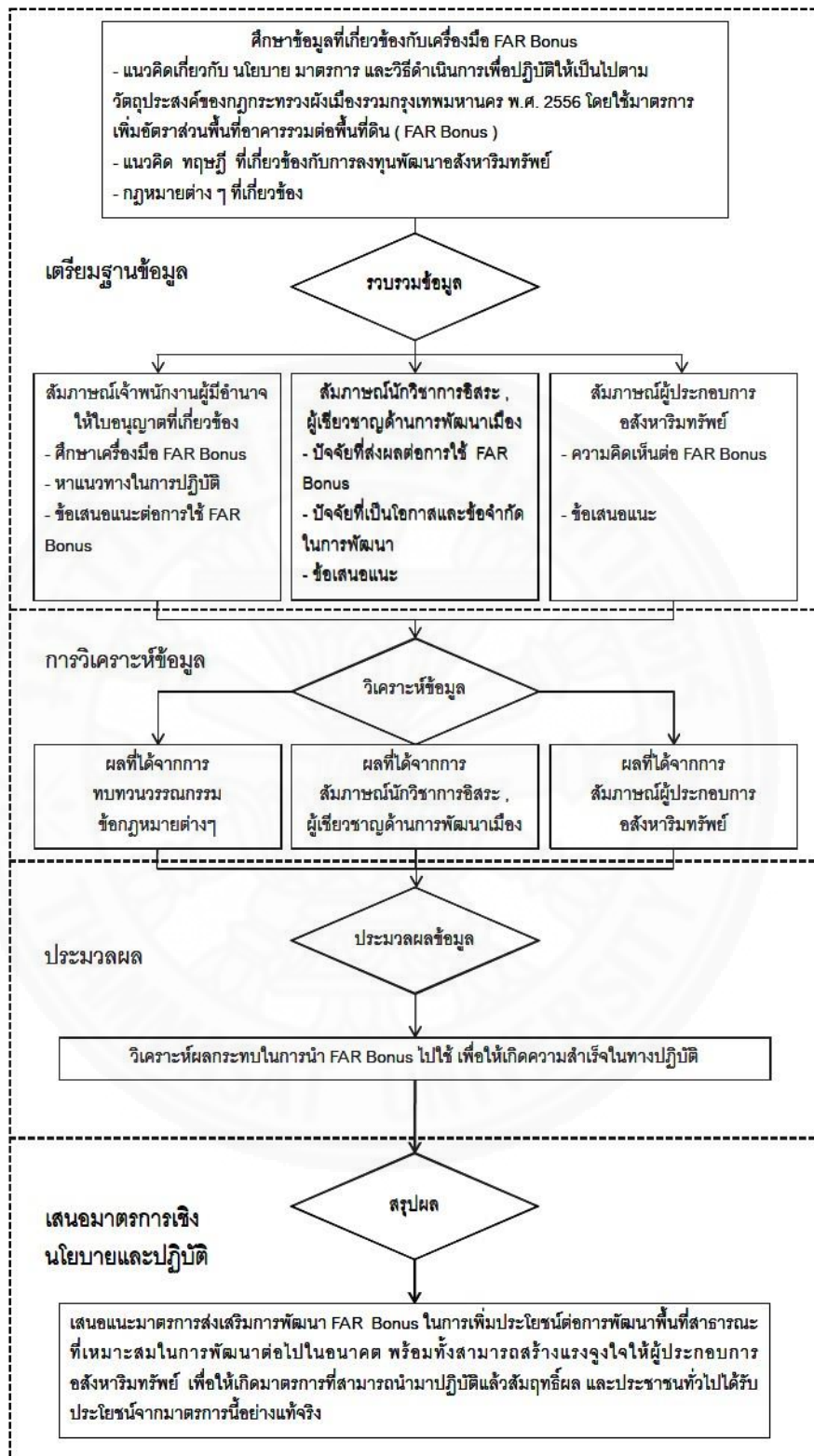
สำหรับงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางการตรวจสอบ 3 เส้า ด้านข้อมูล ด้านทฤษฎี ด้านผู้วิจัย และด้านวิธีการรวบรวมข้อมูล ตามทฤษฎีของ สุภางค์ จันทวานิช (2552, หน้า 32) เพื่อให้งานวิจัยมีความน่าเชื่อถือมากที่สุด

3.7 กรอบแนวความคิด

ผู้วิจัยทำการศึกษเกี่ยวกับแนวคิด ทฤษฎี เอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาสู่การสร้างกรอบแนวคิดในการวิจัย และแนวทางในการดำเนินการวิจัย ดังภาพที่ 3.1 และ ภาพที่ 3.2



ภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย. จาก การศึกษาของผู้วิจัย.



ภาพที่ 3.2 สรุปกระบวนการดำเนินการวิจัย. จาก การศึกษาของผู้วิจัย.

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาเรื่อง การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานครนั้น เป็นข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกจากเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องในเขตกรุงเทพมหานคร นักวิชาการอิสระซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร โดยผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อให้ได้ผลการศึกษา สามารถจำแนกเป็นประเด็น ดังต่อไปนี้

4.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

4.2 ผลจากการศึกษาผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร

4.2.1 ผลการศึกษา FAR Bonus

4.2.2 ผลการศึกษา FAR Bonus ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ และพื้นที่

สีเขียว

4.3 ผลการวิเคราะห์ผลกระทบในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

มาใช้

4.4 การตรวจสอบ และการวิเคราะห์ข้อมูล

4.5 สรุปผลการศึกษา

4.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

ในการศึกษาเรื่อง การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องในเขตกรุงเทพมหานคร นักวิชาการอิสระซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้และไม่ได้ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อให้ทราบถึงคุณสมบัติของ (FAR Bonus) เงื่อนไขของ (FAR Bonus) และวิเคราะห์ผลกระทบในการนำ (FAR Bonus) มาใช้ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร โดยผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลจากการ

สัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาต นักวิชาการอิสระ และเก็บข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ของ
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแยกออกเป็นสองกลุ่ม คือ กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้
ความสนใจ (FAR Bonus) และกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจ (FAR Bonus) โดยจาก
การวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบได้ ดังนี้



ตารางที่ 4.1

สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อ FAR Bonus ในประเด็นความสนใจในการนำ FAR Bonus ไปใช้

ประเด็น คำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ ใบอนุญาต	นักวิชาการอิสระ	กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจเครื่องมือ		ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจ FAR Bonus
			สนใจในการนำไปใช้	สนใจแต่ยังไม่ได้นำไปใช้	
สนใจหรือไม่ สนใจในการนำ เครื่องมือ FAR Bonus ไปใช้	ผู้ประกอบการยังไม่ให้ความสนใจเท่าที่ควร เนื่องจาก 1. ผังเมืองรวมมีการเปลี่ยนแปลงทุก 5 ปี ทำให้ไม่รู้แน่ชัดว่าจะเกิดอะไรขึ้นในอนาคต 2. การกำหนด FAR สามารถทำอาคารสูงได้หลายชั้นอยู่แล้ว 3. ต้องมีการจัดทำรายการการวิเคราะห์ EIA ซึ่งกฎหมาย EIA ยังไม่ได้พูดถึงกระบวนการการให้ใบอนุญาต	ให้ความเห็นไม่ชัดเจนว่าผู้ประกอบการให้ความสนใจจริง ๆ หรือไม่ แต่เท่าที่เห็นมามีคนสนใจกันพอสมควร เพียงแต่ 1. ผู้ประกอบการต้องการมาตรการที่มีการกำหนดชัดเจน ทำตามได้ทันทีไม่ต้องการที่จะเอาไปคิดวิเคราะห์ต่อ 2. บางรายที่ไม่สนใจเนื่องจากโครงการสร้างเต็มหมดแล้วไม่ได้อยากขายเพิ่มหรืออยากจบการขายไว ๆ	1. ผู้ประกอบการสามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้สูงขึ้นจาก FAR ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ 2. เป็นผลดีต่อโครงการที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยของอาคารให้เพิ่มมากขึ้นเพราะที่ดินในเมืองราคาสูง พื้นที่ที่มีความหนาแน่นมากทำให้พื้นที่ที่มีจำกัด 3. สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนสร้างพื้นที่อาคารได้เพิ่มมากขึ้น	1. โบนัสบางประเภทอาจจะไม่เหมาะสมและไม่คุ้มค่าแก่ที่ดินหรือโครงการที่ต้องทำตามเงื่อนไขของโบนัส หรือไม่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของโครงการ 2. โบนัสบางประเภทเป็นการลงทุนในระยะยาวถึงจะคืนทุนและการทำตามเงื่อนไขโบนัส ก็ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่เพิ่มเข้ามา 3. บางโครงการมีพื้นที่เยอะพอสมควรอยู่แล้ว ไม่ได้ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น	ไม่ให้ความสนใจ เนื่องจาก 1. FAR ที่ได้ตามกฎหมายทำให้พื้นที่อาคารเต็มจำนวนอยู่แล้วและการก่อสร้างอาคารตามปกตินั้นเพียงพอต่อความต้องการใช้พื้นที่ 2. โครงการขนาดเล็กก็ไม่เหมาะแก่การขอโบนัส ซึ่งต้องมีการขออนุญาต EIA และกระบวนการการขออนุญาต EIA มีขั้นตอนที่ใช้เวลานาน มีค่าใช้จ่ายตามมาในการจัดทำรายงาน ซึ่งบางโครงการต้องการเปิดตัวของโครงการในเวลาเร่งรีบ จึงไม่เหมาะสมแก่ธุรกิจ 3. การศึกษาวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการในการขอโบนัสใช้เวลานานมีความยุ่งยาก ต้องใช้ที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ

ตารางที่ 4.1

สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อ FAR Bonus ในประเด็นความสนใจในการนำ FAR Bonus ไปใช้ (ต่อ)

ประเด็น คำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ ให้ใบอนุญาต	นักวิชาการอิสระ	กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจเครื่องมือ		ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจ สนใจ FAR Bonus
			สนใจในการนำไปใช้	สนใจแต่ยังไม่ได้นำไปใช้	
<p>4. ผู้ประกอบการไม่ได้ถูก กีดกันทางผังเมืองจนต้อง ใช้ FAR Bonus</p> <p>5. ระเบียบปฏิบัติในการใช้ โบนัสก็ยังไม่มีความชัดเจน ในการนำไปใช้</p>			<p>4. ถ้าอาคารมีความสูงหลายชั้น ก็ สามารถเพิ่มมูลค่าของราคาห้อง ได้ ยิ่งห้องอยู่ชั้นบนสุดจะยังมี ราคาที่สูงขึ้น</p> <p>5. ได้รับประโยชน์ตามประเภท ของ FAR Bonus ที่ได้เลือกใช้กับโครงการ</p>	<p>4. บางพื้นที่ไม่สามารถแบ่ง ที่ดินไปทำตามได้ เพราะ ต้องการพื้นที่ใช้สอยในอาคาร ให้คุ้มค่ามากที่สุด ราคาที่ดิน ราคาสูง</p> <p>5. FAR Bonus ไม่ได้มีผล บังคับใช้ทางกฎหมาย</p> <p>6. โครงการที่จะนำโบนัสไปใช้ จะต้องพิจารณาโดยอยู่ใน เงื่อนไขของกฎหมายควบคุม อาคาร ซึ่งต้องมีการพิจารณา ในหลาย ๆ ด้าน</p>	<p>4. ข้อจำกัดในเรื่องของเงินลงทุน และเรื่องของพื้นที่ โครงการ ถ้าเป็นพื้นที่เช่าเพื่อทำอาคาร ไม่เหมาะแก่ การขอโบนัส เนื่องจากมีระยะเวลาในการเช่า หรือ พื้นที่โครงการไม่ได้อยู่ใจกลางเมืองมาก การขอโบนัส ก็ไม่จำเป็นมากเท่ากับพื้นที่ที่อยู่ใจกลางเมือง</p> <p>5. ราคาที่ดินสูงทำให้ไม่คุ้มค่าแก่การลงทุน ในการ จะทำตามเงื่อนไขโบนัสบางประเภท และมีค่าใช้จ่าย ในการดูแล</p> <p>6. พื้นที่ที่ได้รับโบนัสจะเป็นพื้นที่ในแนวรถไฟฟ้ ารถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง การ ต่อเติมหรือขอพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นจึงเป็นเรื่องที่ ยุ่งยาก หรืออาคารอาจจะเก่าทรุดโทรม โครงสร้าง อาคารอาจไม่เหมาะสมที่จะสร้างอาคารสูงได้</p>

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

ตารางที่ 4.2

สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อ FAR Bonus ในประเด็นข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้น จากการนำ FAR Bonus ไปใช้

ประเด็นคำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาต	นักวิชาการอิสระ	กลุ่มผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจ FAR Bonus	ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจเครื่องมือ FAR Bonus
ข้อจำกัด หรือ ปัญหาในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นจากการนำ FAR Bonus ไปใช้	1. วิธีการดำเนินการหรือระเบียบปฏิบัติยังไม่มีมาตรฐานชัดเจน 2. ไม่มีข้อมูลผู้จัดทำ ผู้ประกอบการใช้โบนัสจะอยู่ได้กี่ปีการยกเลิกจะทำอย่างไร ต้องใช้กลไกในการควบคุมค่า ผู้ประกอบการไม่ทำตามเงื่อนไขจะมีวิธีการอย่างไรในการจัดการ	1. ปัญหาการขออนุญาต EIA คือ EIA มีการตรวจสอบในหลายประเด็นที่ไม่ใช่กฎหมายของ EIA ดังนั้น การขออนุญาตในเรื่องโบนัสอาจจะมีปัญหา	1. เป็นเครื่องมือส่งเสริมทางฝั่งเมืองที่ใหม่ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่คุ้นเคย 2. ไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติ เงื่อนไขที่ชัดเจนทำให้ผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ลังเลที่จะขอใช้ 3. การขอใช้ Bonus จะต้องดูทั้งกฎกระทรวงผังเมืองรวม กฎหมายควบคุมอาคาร การขออนุญาต EIA ซึ่งต้องทำตามเงื่อนไขของกฎหมายทั้งสามอย่าง 4. หน่วยงานที่จะประสานงาน หรือตรวจสอบไม่เพียงพอ การติดต่อกับหน่วยงานราชการมีความซับซ้อนหลายขั้นตอน 5. การขออนุญาต EIA มีความล่าช้า ทำให้โครงการที่จะก่อสร้างต้องชะลอการเปิดโครงการไปด้วย เป็นเรื่องยุ่งยากในการดำเนินการ 6. การทำตามเงื่อนไขการของโบนัสนั้นต้องมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ทำให้ต้องมีการซื้อขาย หรือปล่อยเช่าอาคาร ในราคาที่สูงขึ้นตามมาก 7. อาจมีการนำที่ดินที่ได้จากการทำตามเงื่อนไขของการขอโบนัส นำกลับมาใช้ประโยชน์อย่างอื่นแก่โครงการอีกในรูปแบบอื่นได้	1. กลุ่มผู้ประกอบการไม่เข้าใจในกระบวนการทำงานของ FAR Bonus ที่ยังไม่ชัดเจนเท่าที่ควร

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

ตารางที่ 4.3

สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อ FAR Bonus ในประเด็นที่ว่า รัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอใบอนุญาตอย่างไร

ประเด็นคำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาต	นักวิชาการอิสระ	กลุ่มผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจ FAR Bonus	ผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจเรื่องมี FAR Bonus
รัฐควรมีการควบคุมจัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอใบอนุญาตอย่างไร	ต้องมีระเบียบปฏิบัติ กำหนดให้ชัดเจน และกลไกในการควบคุมผู้ประกอบการในการขอใช้ใบอนุญาต	รัฐจะมีอำนาจในการควบคุมหรือไม่ ควรมีการกำหนดมาตรการป้องกันไว้ เช่น อาจจะยึดพื้นที่ที่ได้ใบอนุญาตไม่ให้งาน หรือสิทธิที่ได้ใบอนุญาตจะถูกยึดคืนเป็นต้น	1. ผู้ประกอบการที่ตัดสินใจที่จะสร้างอาคารโดยขอใบอนุญาตนั้น ต้องมีการตกลงคุยกันกับทางทนายแต่แรก ซึ่งการทำแบบคิดโครงการขึ้นมาก็ต้องมีค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ถ้ามีการเปลี่ยนแบบก็ต้องมีค่าใช้จ่ายตามอีก ดังนั้นผู้ประกอบการก็ต้องทำตามข้อตกลงตั้งแต่แรกในการขอใบอนุญาตอยู่แล้ว 2. ควรมีการเจรจาตกลงกัน หรือทำสัญญากัน ทางทนายควรมีตรวจสอบเป็นระยะ ๆ มันเป็นเรื่องที่สามารถพูดคุย หรือเจรจาตกลงกันได้	1. การทำสัญญาร่วมกันก่อน การปรึกษาหารือร่วมกับภาครัฐ จะช่วยลดการทำผิดกฎหมายได้

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

ตารางที่ 4.4

สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อ FAR Bonus ในประเด็นข้อเสนอนี้เพื่อปรับปรุง FAR Bonus หรือความต้องการเกี่ยวกับการใช้ FAR Bonus

ประเด็นคำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาต	นักวิชาการอิสระ	กลุ่มผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจ FAR Bonus	ผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจเครื่องมือ FAR Bonus
ข้อเสนอนี้เพื่อปรับปรุงเครื่องมือ FAR Bonus หรือความต้องการเกี่ยวกับการใช้เครื่องมือ FAR Bonus	<p>1. เครื่องมือนี้มีประโยชน์ แต่สิ่งที่ต้องการทำ คือ ต้องปรับปรุงเรื่องผังเมืองให้มีความชัดเจนก่อน</p> <p>2. การควบคุมให้มีความชัดเจน กฎหมายไม่ควรยืดหยุ่น หรือควรมีความชัดเจนในข้อผูกมัดที่จะตามมา</p> <p>3. ผังเมืองของไทยไม่มีการเจรจาต่อรอง มีแต่มาตรการควบคุม ดังนั้น ควรมีการพัฒนาด้านการเจรจาต่อรองในสิ่งที่ภาครัฐ เอกชนต้องการ แล้วหาแนวทางร่วมกัน</p>	<p>1. รัฐเป็นคนออกกฎหมาย มาตรการมา โดยไม่เคยไปถามความคิดเห็นของภาคเอกชน ดังนั้น ต้องมีการคุยกัน ซึ่งมาตรการที่ออกมาต้องได้ประโยชน์กันทุกฝ่าย</p> <p>2. รัฐบาลควรสนับสนุน และประชาสัมพันธ์ ในเรื่องของมาตรการ ประชาสัมพันธ์ ในเรื่องของมาตรการ</p> <p>3. เงื่อนไขการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ยังไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวอย่างแท้จริง ดังนั้น ควรจะมีเงื่อนไขในการให้โบนัส เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวจริง ๆ</p>	<p>1. เห็นด้วยที่มี FAR Bonus มาเป็นมาตรการส่งเสริม แต่ควรมีการช่วยเหลือเพิ่มเติมในเรื่องการการช่วยลดค่าใช้จ่ายที่จะตามมาจากการทำตามเงื่อนไขโบนัส</p> <p>2. เงื่อนไขของการให้โบนัสควรมีหลากหลายประเภท เพื่อให้เหมาะสมแก่ธุรกิจของโครงการนั้น ๆ เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ได้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่จะนำไปใช้</p> <p>3. ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจและคิดว่าทางการควรเดินหน้าให้ความรู้กับผู้ประกอบการเกี่ยวกับ FAR Bonus ให้มากขึ้น</p> <p>4. ควรมีความชัดเจนในการใช้เกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อให้เข้าช่วยในการได้รับ FAR Bonus</p> <p>5. ความเบงที่ดินให้ชัดเจนโดยออกโฉนดแยกว่าเป็นแปลงที่ดินสำหรับให้ทำ FAR Bonus เพื่อที่ทางโครงการจะไม่สามารถนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้</p>	<p>1. อยากจะให้เครื่องมือระเบียบและวิธีการปฏิบัติของ FAR Bonus เพื่อให้ผู้ประกอบการเกิดความเข้าใจที่ชัดเจน</p> <p>มีการประชาสัมพันธ์หรือให้ความรู้เพิ่มเติม</p> <p>2. อยากให้เพิ่มเปอร์เซ็นต์ของโบนัสที่จะได้ ให้เพิ่มขึ้นอีกหน่อย ก็จะช่วยให้แรงกระตุ้นให้ภาคเอกชนหันมาใช้ FAR Bonus มากขึ้น</p> <p>3. ภาครัฐมีการช่วยเหลือสนับสนุนโครงการ ที่จะใช้ FAR Bonus มีกองทุนเพื่อระดมทุนในการสร้างเงื่อนไขที่กำหนด</p> <p>4. การให้โบนัสควรคำนึงถึงการให้ตามขนาดของพื้นที่อาคารด้วย</p>

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

4.2 ผลจากการศึกษาผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการที่ผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลด้วยการทบทวนวรรณกรรม การสำรวจ การสัมภาษณ์เชิงลึก และการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์เพื่อเปิดโอกาสให้กลุ่มตัวอย่างได้แสดงความคิดเห็นต่อ FAR Bonus สามารถสรุปประเด็นจากการวิเคราะห์ผลการศึกษา ดังนี้

4.2.1 ผลการศึกษา FAR Bonus

4.2.2 ผลการศึกษา FAR Bonus ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ

4.2.1 ผลการศึกษา FAR Bonus

จากการศึกษา FAR Bonus ผู้วิจัยได้ทำการค้นคว้าข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม ข้อกฎหมาย เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และสัมภาษณ์ผู้แทน จากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร พบว่า

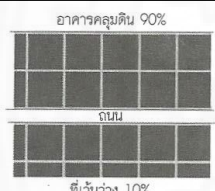
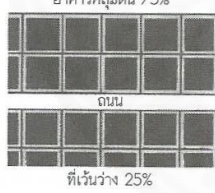
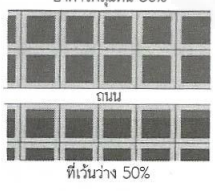
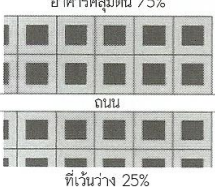
4.2.1.1 คุณสมบัติของ FAR Bonus

การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นส่วนหนึ่งในมาตรการส่งเสริม หมายถึง มาตรการที่หน่วยงานภาครัฐส่งเสริมให้เอกชนดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ การสร้างความเท่าเทียม โดยการให้สิทธิประโยชน์ตอบแทนแก่ภาคเอกชน (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2557) ดังนั้น การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จึงเป็นเครื่องมือที่อนุมัติให้เพิ่มความสูงของอาคารมากกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นการสร้างแรงกระตุ้นให้ภาคเอกชนดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของภาครัฐในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่ได้บังคับในทางกฎหมาย หมายความว่า ผู้ประกอบการหรือเจ้าของที่ดินจะได้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น โดยเว้นพื้นที่บริเวณด้านหน้าอาคารหรือพื้นที่ใช้สอยนอกอาคาร ซึ่งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดให้มีการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ จัดให้มีที่จอดรถยนต์ หรือจัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดิน หรือผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงานโดยทำตามเงื่อนไขของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้ตามความสมัครใจ สอดคล้องกับงานวิจัยของ เดชา บุญค้ำ (2554) ซึ่งได้กล่าวว่า การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เริ่มต้นมากจากการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ซึ่งสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ผลักดันทำให้เกิดการนำอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินมาใช้ครั้งแรกในประเทศไทยซึ่งอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเป็นมาตรการสากลที่ทั่วโลกใช้ในเรื่องของผังเมืองรวมเพื่อนำมาใช้ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร และควบคุมความหนาแน่นภายในเมือง โดยนิยามหลักของการกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคาร หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคาร

รวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ซึ่งผู้คนส่วนใหญ่มักเข้าใจผิดเกี่ยวกับความหนาแน่นและที่เว้นว่างว่า “หากเว้นที่ว่างมากเท่าใดผลกำไรก็จะลดลงเท่านั้น” ซึ่งอาจเป็นความจริงในการแบ่งแปลงที่ดินเพื่อการเกษตร แต่โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปโดยเฉพาะในเมือง แม้กฎหมายจะบังคับให้เว้นว่างเท่าใดก็ยังได้พื้นที่อาคารมากเท่ากฎหมายกำหนด เพียงแต่อาคารจะต้องมีหลายชั้น ดังนั้น การนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ ถึงแม้จะต้องเว้นที่ว่างหน้าอาคาร หรือพื้นที่ใช้สอยนอกอาคาร แต่ยังได้พื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น ดังตารางที่ 4.5 ที่ความหนาแน่นเท่ากัน โดยสามารถสรุปแนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมความหนาแน่น ดังนี้

ตารางที่ 4.5

หลักการเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของความหนาแน่นและความโปร่งสบายของเมืองน่าอยู่

การเปรียบเทียบสภาพของ ความแออัด/โปร่งสบายของเมือง	ความ หนาแน่น (FAR)	ถ้าใช้ค่าGACที่ เว้นว่าง (ร้อยละ)	พื้นที่ดิน (หน่วย พื้นที่)	ได้พื้นที่ขาย (หน่วย พื้นที่)	ความสูง ที่จำเป็น (ชั้น)
1. อาคารคลุมดิน 90%  ที่เว้นว่าง 10%	1 2 4 8 12	อาคารคลุม ดิน 90 เว้น ที่ว่าง 10	100 100 100 100 100	100 200 400 800 1,200	1.1 2.2 4.4 8.8 13.3
2. อาคารคลุมดิน 75%  ที่เว้นว่าง 25%	0.5 2 4 8 12	อาคารคลุม ดิน 75 เว้น ที่ว่าง 25	100 100 100 100 100	100 200 400 800 1,200	1.3 2.6 5.3 10.6 16
3. อาคารคลุมดิน 50%  ที่เว้นว่าง 50%	0.5 2 4 8 12	อาคารคลุม ดิน 50 เว้น ที่ว่าง 50	100 100 100 100 100	100 200 400 800 1,200	2 4 8 16 24
4. อาคารคลุมดิน 75%  ที่เว้นว่าง 25%	0.5 2 4 8 12	อาคารคลุม ดิน 75 เว้น ที่ว่าง 25	100 100 100 100 100	100 200 400 800 1,200	4 8 16 32 48

ตารางที่ 4.5

หลักการเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของความหนาแน่นและความโปร่งสบายของเมืองน่าอยู่ (ต่อ)

การเปรียบเทียบสภาพของ ความแออัดโปร่งสบายของเมือง	ความ หนาแน่น (FAR)	ถ้าใช้ค่าGACที่ เว้นว่าง (ร้อยละ)	พื้นที่ดิน (หน่วย พื้นที่)	ได้พื้นที่ขาย (หน่วย พื้นที่)	ความสูง ที่จำเป็น (ชั้น)
5.  อาคารคลุมดิน 15% ถนน ที่เว้นว่าง 85%	0.5	อาคารคลุม	100	100	6.6
	2	ดิน 15 เว้น	100	200	13.3
	4	ที่ว่าง 85	100	400	26.6
	8		100	800	53.3
	12		100	1,200	80

หมายเหตุ. จาก เดชา บุญค้ำ, 2554: 47 - 48.

ต่อมากฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2 ได้มีการนำมาตรการส่งเสริมมาใช้เป็นครั้งแรกในประเทศไทย โดยเป็นมาตรการในการสร้างแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หรือนักลงทุน ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของภาครัฐในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์ โดยไม่ได้บังคับในทางกฎหมายซึ่งการกำหนดมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มีเกณฑ์การพิจารณา ดังนี้

- (1) ค่าการลงทุนของผู้ประกอบการในส่วนของ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน
- (2) ผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการจะได้รับจากการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน
- (3) ผลตอบแทนที่สังคมจะได้รับจากการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน
- (4) ผลกระทบต่อสังคมที่จะเกิดขึ้นจากการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2557)

4.2.1.2 เงื่อนไขของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

ในการขอพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น โดยใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ผู้ประกอบการอสังหาฯ จะต้องทำตามเงื่อนไขของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ซึ่งกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ได้มีการกำหนดมาตรการส่งเสริม ซึ่งกำหนดเงื่อนไขให้สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในกรณีที่ได้มีการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะหรือได้มีการเพิ่มพื้นที่เพื่อการจอร์ดยนต์ในบริเวณ

โดยรอบสถานีระบบขนส่งมวลชน ปัจจุบันกรุงเทพมหานคร ได้มีกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ปรับปรุงครั้งที่ 3) เพื่อให้ผังเมืองรวมสอดคล้องกับสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลง และสามารถพัฒนาเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ ตามกรอบนโยบายที่กำหนดไว้ โดยได้มีการกำหนด ซึ่งระบุไว้ในข้อกำหนดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 หมวด 3 นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ในข้อ 50 ถึง ข้อ 59 โดยได้กำหนดเงื่อนไข ดังนี้

(1) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินสี่เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการผู้มีรายได้น้อยตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า บุคคลที่มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดตามวรรคที่หนึ่ง ต้องมีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการตามวรรคที่หนึ่ง ต้องอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเขตชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมไม่เกินห้ากิโลเมตร

(2) ในที่ดินประเภท ย.8 ถึง ย.10 และ พ.2 ถึง พ.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคาร ที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะที่จัดให้มีขึ้นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะตามวรรคหนึ่ง ไม่รวมถึงที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานี บางบำหรุ สถานีตลิ่งชัน สถานีอุดมสุข หรือ สถานีบางรี หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้น จากจำนวนที่จอดรถยนต์ของอาคารสาธารณะนั้น ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตร ต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน พื้นที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนพื้นที่ของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

(4) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตที่กักเก็บน้ำได้ใน สัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละห้า ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่ดินเพิ่มขึ้นได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละสิบ

(5) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้จัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตราฐานที่รองรับโดย มูลนิธิอาคารเขียวไทยหรือองค์กรอื่นซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นได้ ดังต่อไปนี้

1. อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่หนึ่ง ให้มีอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละห้า
2. อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สอง ให้มีอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละสิบ
3. อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สาม ให้มีอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละสิบห้า
4. อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สี่ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละยี่สิบ

ในกรณีที่อาคารตามวรรคหนึ่ง เป็นอาคารตามประเภทและขนาดที่จะต้องมีการ ออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน อาคารต้องมีคุณสมบัติ ในการถ่ายเทความร้อนของผนังด้านนอก และหลังคาอาคารตามมาตราฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตาม กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าของที่ดิน สามารถ ทำตามเงื่อนไขแต่ละข้อได้ โดยให้เพิ่มการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในแต่ละ เงื่อนไขไม่เกินร้อยละ 20 หรือสามารถจัดทำ (FAR Bonus) ตามเงื่อนไขทั้ง 5 ข้อ ภายในพื้นที่โครงการเดียวกัน แต่การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) รวมกันไม่เกินร้อยละ 20 ซึ่งเป็นมาตรฐานทาง สาธารณูปโภคที่จะรองรับได้ โดยพิจารณาแนวทางการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินได้หลาย แนวทาง ดังนี้

1. การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารโดยพิจารณาขีดจำกัดของระบบสาธารณูปโภค
2. การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารโดยพิจารณาการอนุรักษ์รูปทรงและรูปแบบ เมือง
3. การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารโดยพิจารณาภาวะเสี่ยงภัยของเมือง

4. การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารโดยพิจารณาองค์ประกอบ บรรเทาผลกระทบของภาวะภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง

ซึ่งในประเทศไทยจะพิจารณาถึงขีดจำกัดของระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบขนส่งมวลชน เพื่อกำหนดรัศมีการให้บริการของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยจะกำหนดค่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่น ตามศักยภาพการพัฒนา นอกจากนี้ ระบบสาธารณูปโภคอื่นก็ต้องถูกนำมาพิจารณาด้วยกัน ได้แก่ ระบบประปา ไฟฟ้า ระบายน้ำ การกำจัดขยะ การบำบัดน้ำเสีย และบริการสาธารณะอื่น ซึ่งการพัฒนาที่มีข้อจำกัดที่แตกต่างกัน ดังนั้น การพิจารณาจากระบบสาธารณูปโภคจึงเป็นหลักในการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เนื่องจากเป็นแนวทางเดียวที่รัฐสามารถควบคุมการพัฒนาเมืองได้โดยไม่ก่อให้เกิดปัญหาความขัดแย้ง ลดความกดดันเรื่องขาดแคลนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ควบคู่กับการบริหารจัดการทรัพยากร (ธงชัย โจรจนกันท์, 2553)

การขออนุญาตก่อสร้างสำหรับอาคารที่ต้องการขอโบนัส สามารถขออนุญาตก่อสร้างได้ที่สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการขออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินควรนำแนวคิด แผนโครงการมาพูดคุยหรือกับทางสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครก่อน เพื่อจะได้ไม่มีปัญหาในการก่อสร้างโครงการในอนาคต แล้วจึงขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ การขออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจะมีแบบฟอร์มในการขอใช้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินให้กรอก ถ้าโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณา รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อน จึงจะได้รับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แต่ถ้าหากไม่ผ่านรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ก็ไม่สามารถทำเป็นส่วนอาคารที่ได้ขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามเงื่อนไขข้อที่ 5 คือ อาคารเขียว หรือ อาคารประหยัดพลังงาน ก่อนจะขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ต้องมีการเขียนแบบก่อสร้างอาคารก่อน แล้วนำมาให้ทางมูลนิธิอาคารเขียวไทยรับรองตามมาตรฐานที่ได้กำหนด ถึงจะได้รับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โดยอาคารที่ขออนุญาตหากต้องจัดทำ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแต่ไม่ผ่านการอนุญาต ก็ไม่สามารถขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้ ส่วนอาคารเก่า สามารถขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้ แต่ต้องอยู่ในเขตพื้นที่ที่กำหนดให้สามารถขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โดยเจ้าของอาคารต้องขออนุญาตเปลี่ยนแปลง ดัดแปลงการใช้อาคาร โดยส่งแบบการก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อมาขอรับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามเงื่อนไขที่กำหนด

4.2.2 ผลการศึกษาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ และพื้นที่สีเขียว

จากการศึกษาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ผู้วิจัยได้ศึกษาตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ทำการค้นคว้าข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม ข้อกฎหมาย เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และสัมภาษณ์ผู้แทน จากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า

4.2.2.1 คุณสมบัติของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ

การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามเงื่อนไขในการจัดให้มีพื้นที่เปิดโล่งสำหรับประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ ผู้ประกอบการอสังหาฯ หรือเจ้าของที่ดิน จะได้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นโดยเว้นพื้นที่บริเวณด้านหน้าอาคารหรือพื้นที่ใช้สอยนอกอาคารโดยผู้ประกอบการได้จัดให้มีการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยทำตามเงื่อนไขของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้ตามความสมัครใจ โดยมีการกำหนดในข้อกำหนดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ข้อ 53 โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

(1) เงื่อนไขของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ “ในที่ดินประเภท ย. 8 ถึง ย. 10 และ พ. 2 ถึง พ. 5 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะที่จัดให้มีขึ้นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะตามวรรคหนึ่ง ไม่รวมถึงที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดโดยสามารถตีความจากข้อกฎหมายได้ ดังนี้

1. ในที่ดินประเภท ย.8 ถึง ย.10 และ พ.2 ถึง พ.5 ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะโดยใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะนั้น จะเห็นว่าที่ดินประเภท ย.8 ถึง ย.10 และ พ.2 ถึง พ.5 เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมใจกลางเมือง ซึ่งเชื่อมต่อการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนทางราง คือระบบรถไฟฟ้า รถไฟใต้ดิน และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ ซึ่งเขตที่ส่งเสริมให้มีโบนัสคือในเขตถนนวงแหวนรัชดาภิเษก เป็นถนนวงแหวนรอบในกรุงเทพมหานคร ดังนั้น จะเห็นได้ว่า

ที่ดินประเภท ย.8 ถึง ย.10 (สีน้ำตาล) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในต่อเนื่องกับบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นส่วนใหญ่ โดยในข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556

ที่ดินประเภท พ.2 ถึง พ.5 (สีแดง) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมคือ ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ โดยในข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ซึ่งในที่ดินประเภท ย.8 ถึง ย.10 และ พ.2 ถึง พ.5 ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เป็นการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมตามที่กฎหมายระบุไว้ แต่การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จะเป็นเงื่อนไขที่ทำให้ได้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากที่กฎหมายได้กำหนด โดยให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละสิบ

แต่การขอเพิ่มพื้นที่อาคาร ผู้ประกอบการอสังหาฯ จะต้องดูข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครควบคู่ไปด้วย ซึ่งจะเป็นข้อห้ามในบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2525

2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงถนนนครไชยศรี แขวง วชิรพยาบาล แขวง ดุสิตแขวงสวนจิตรลดา แขวงสี่แยกมหานาคเขตดุสิต แขวงทุ่งพญาไท แขวง สามเสนใน เขตพญาไท แขวงวัดโสมนัส เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายและแขวงวัดสามพระยา แขวงบางขุนพรหม เขตพระนครกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526

3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท บริเวณโดยรอบอุทยานเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระศรีนครินทร์ราชบรมราชชนนี ในท้องที่แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2538

4. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงวัดสามพระยา แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร แขวงวัดโสมนัส แขวงบ้านบาตร แขวงคลองมหานาค แขวงวัดเทพศิรินทร์ แขวงป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และแขวงสัมพันธวงศ์ แขวงจักรวรรค์ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542

5. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท บริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวง คลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547

6. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท บริเวณโดยรอบสะพานพระราม 8 ในท้องที่แขวงบางยี่ ชั้น เขตบางพลัด และแขวงอรุณอมรินทร์ แขวงศิริราช แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547

ซึ่งแต่ละบริเวณที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครได้ห้ามนั้น จะเป็นการห้าม ก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท มีการกำหนดความสูงของอาคาร ห้ามก่อสร้างตึกแถว อาคารขนาดใหญ่ หรือให้ก่อสร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยว เป็นต้น ดังนั้น ผู้ประกอบการอสังหาฯ ต้องดูพื้นที่โครงการที่จะขอใช้ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้อยู่ในกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ ของ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือไม่ เพราะว่าจะไม่สามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารสูงได้ จึงเป็น พื้นที่ที่ไม่มีศักยภาพในการพัฒนา ซึ่งผู้ประกอบการอสังหาฯ ต้องนำมาพิจารณาด้วย

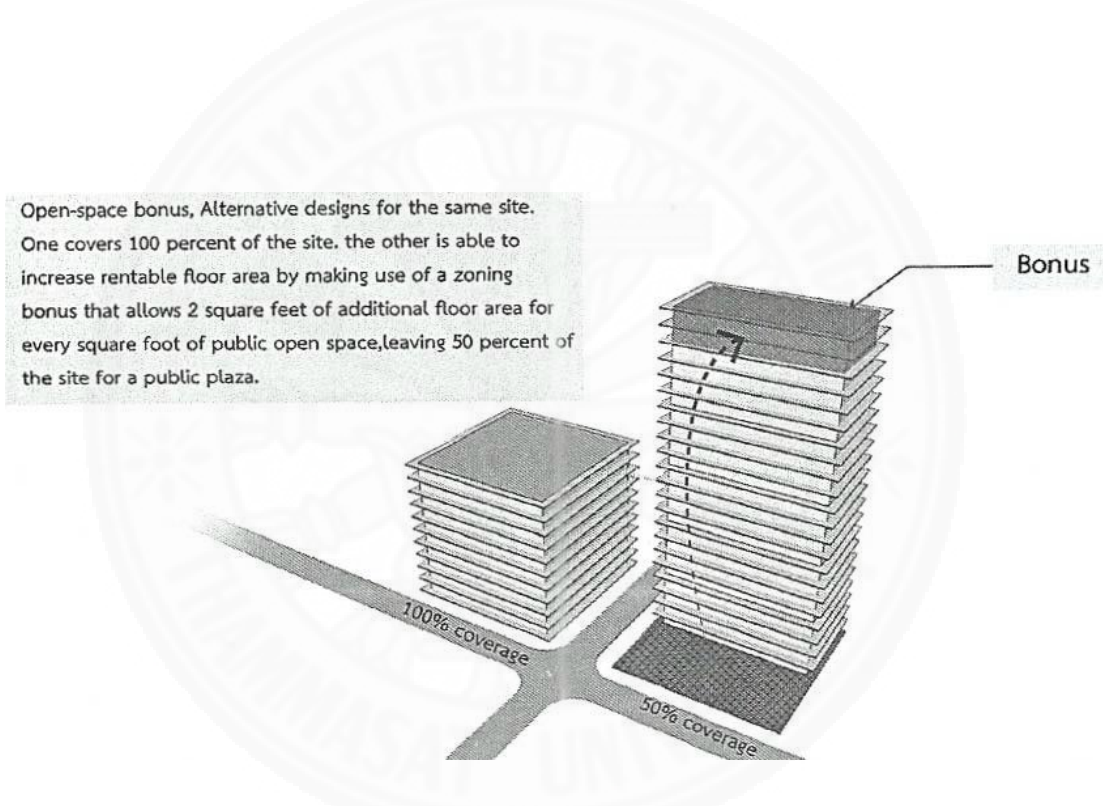
(2) พื้นที่เปิดสำหรับสาธารณประโยชน์ หรือสวนสาธารณะไม่จำเป็นที่จะต้อง เป็นสวนสาธารณะเท่านั้น สามารถจัดให้เป็นทีโล่ง ที่ว่างสาธารณะ ซึ่งถือว่าเป็นรางวัลด้านพื้นที่แบบเดียวกัน อีกทั้งการจัดให้มีทีโล่ง ที่ว่างสาธารณะ ไม่ได้ห้ามในการทำกิจกรรมในพื้นที่นั้น ผู้ประกอบการ เจ้าของที่ดิน สามารถจัดให้มีซุ้มขายของ ซุ้มขายเครื่องดื่ม ร้านค้า โดยจัดทำแบบชั่วคราว อุปกรณ์สามารถโยกย้ายได้ ไม่ ติดตั้งถาวร จึงจะสามารถทำได้ หรือเป็นพื้นที่จัดกิจกรรม แสดงคอนเสิร์ต เช่น ลานเซ็นทรัลเวิลด์ พาร์ค พารา กอน เป็นต้น ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่อาคาร ที่ดิน ประชาชนส่วนใหญ่สามารถใช้ประโยชน์ได้

(3) การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อ ประโยชน์สาธารณะนั้น จะให้รางวัลด้านพื้นที่เฉพาะประเภทอาคารสาธารณะเท่านั้น ซึ่งอาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงพยาบาล หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬา กลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) เนื่องจากมีผู้ประกอบการอสังหาฯ บางส่วนยังเข้าใจผิดเกี่ยวกับการให้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะแก่อาคารประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งจะทำให้เกิดการขาดความเป็น ส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย

(4) พื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะตามวรรคหนึ่งไม่รวมถึงที่ ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดนั้น ซึ่งที่ว่างอันปราศจากสิ่งปก

คลุม ได้แก่ บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคาร และให้หมายรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคา หรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) ดังนั้น จึงไม่สามารถทำได้ตามที่กฎหมายระบุไว้ตามที่ได้อ้างในข้างต้น

(5) ผู้วิจัยได้วิเคราะห์การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่เพิ่มขึ้นจากข้อกำหนด ในการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะที่จัดให้มีขึ้น ดังภาพที่ 4.1



ภาพที่ 4.1 ตัวอย่างการกำหนดการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) กรณีการจัดให้มีพื้นที่เปิดสำหรับสาธารณประโยชน์หรือสวนสาธารณะ โดยเปรียบเทียบอาคารที่ไม่ได้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อาคารที่ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus). จาก สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2557.

(6) ในการจัดการดูแลของพื้นที่สวน หรือพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ เป็นสิทธิของทางเจ้าของโครงการที่จะจัดการดูแลพื้นที่เอง โดยต้องเปิดพื้นที่ให้สาธารณะได้เข้าไปใช้งานด้วย

4.3.3 ผลการวิเคราะห์ผลกระทบในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ เพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติ

การวิเคราะห์ผลกระทบในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้เพื่อหาแนวทางในการส่งเสริมหรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ต่อไปในอนาคตให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมตามนโยบายในการพัฒนากรุงเทพมหานคร และตอบสนองต่อความต้องการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และให้เกิดมาตรการที่สามารถนำมาใช้อย่างได้ผลและประสบความสำเร็จ อีกทั้งประชาชนทั่วไปได้รับประโยชน์จากมาตรการนี้อย่างแท้จริง ดังนั้น การวิเคราะห์ผลกระทบในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสร้างข้อสรุป ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลจะเป็นข้อความบรรยาย โดยนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสร้างข้อสรุปเป็นผลกระทบที่เป็นโอกาส และข้อจำกัด ในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ ดังนี้

4.3.1 การวิเคราะห์ผลกระทบที่เป็นโอกาสในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้

การวิเคราะห์ผลกระทบที่เป็นโอกาสในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ เป็นการวิเคราะห์ โดยจำแนกออกเป็นด้านต่าง ๆ เพื่อให้ให้เห็นถึงโอกาสจากการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ผู้วิจัยสามารถสรุปในแต่ละผลกระทบได้ ดังนี้

(1) ผลกระทบด้านกฎหมาย การควบคุม จัดการดูแล ของภาครัฐ

1. การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นมาตรการที่ดี ที่จะช่วยควบคุมการพัฒนาทางด้านผังเมืองให้ดีขึ้น
2. การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นมาตรการที่จะช่วยขับเคลื่อนให้การวางและจัดทำผังเมืองไปสู่ทิศทางที่ดีขึ้น
3. การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นมาตรการที่ทำให้หน่วยงานภาครัฐส่งเสริมให้เอกชนดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายด้านการพัฒนาเมือง

(2) ผลกระทบด้านกายภาพและการออกแบบ

1. พื้นที่ภายในเมืองมีความหนาแน่นมาก มีพื้นที่ที่จำกัดในการพัฒนา อีกทั้งราคาที่ดินสูงการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จะช่วยเพิ่มโอกาสให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ สามารถสร้างอาคารสูง และได้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นจากเกณฑ์ที่กฎหมายได้กำหนดไว้

(3) ผลกระทบด้านการตลาด และการเงิน

1. ผู้ประกอบการอสังหาฯ ที่ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จะได้กำไรจากการขายหรือให้เช่าพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น
2. การขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ทำให้อาคารมีความสูงเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาของห้องชั้นบนสุด สามารถขายในราคาที่แพงขึ้นตาม
3. ผู้ประกอบการอสังหาฯ ที่ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ จะช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีแก่โครงการบริษัทได้ด้วย
4. ในการจัดทำตามเงื่อนไขของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) นั้น ผู้ประกอบการอสังหาฯ สามารถใช้โฆษณา โปรโมทเป็นจุดขายของโครงการได้

(4) ผลกระทบด้านประโยชน์ของผู้ประกอบการในการขอใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

1. ผู้ประกอบการอสังหาฯ ส่วนใหญ่ให้ความสนใจต่อการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในเงื่อนไขของการจัดให้มีพื้นที่กักเก็บน้ำฝน และการจัดทำอาคารประหยัดพลังงาน หรืออาคารเขียว
2. การใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จะช่วยเพิ่มความสุขของอาคารให้ได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงกว่าค่าพื้นฐานที่กำหนดในบางพื้นที่ที่กำหนดและเป็นไปตามเกณฑ์มาตรการที่ตั้งไว้
3. ในอนาคตการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อาจมีเงื่อนไขหลากหลายประเภททำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ เลือกใช้ได้ตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการได้
4. อาคารที่จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะจะช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่ที่ดิน โดยการเปิดให้เช่าพื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมต่าง ๆ ได้ เจ้าของที่ดินก็ได้ผลกำไรจากการเปิดพื้นที่ให้เช่าด้วย
5. อาคารที่จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือการจัดให้มีพื้นที่จอดรถสำหรับประชาชนทั่วไป จะช่วยดึงดูดให้ผู้คนให้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่โครงการได้มากขึ้น

(5) ผลกระทบด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ

1. อาคารที่จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ จะช่วยทำให้เมืองมีพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ และพื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมนันทนาการเพิ่มมากขึ้น
2. อาคารที่จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ สามารถใช้เป็นพื้นที่รองรับผู้ชมจากการเกิดเหตุฉุกเฉิน เหตุเพลิงไหม้ได้
3. ภาคเอกชนที่จัดให้มีสิ่งที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ จะช่วยทำให้เมืองเกิดสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น ส่งผลทำให้เมืองน่าอยู่ เป็นผลดีต่อ สังคม และประชาชน

4.3.2 การวิเคราะห์ผลกระทบที่เป็นข้อจำกัดในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้

การวิเคราะห์ผลกระทบที่เป็นข้อจำกัดในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ เป็นการวิเคราะห์โดยจำแนกออกเป็นด้านต่าง ๆ เพื่อให้ทราบถึงข้อจำกัดจากการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ผู้วิจัยสามารถสรุปในแต่ละผลกระทบได้ ดังนี้

(1) ผลกระทบด้านกฎหมาย การควบคุม จัดการดูแล ของภาครัฐ

1. การบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมของประเทศไทยไม่เหมาะสมต่อการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้

2. กฎกระทรวงผังเมืองรวมมีอายุการใช้บังคับ 5 ปี เมื่อผังเมืองรวมหมดอายุลงจะทำให้กฎหมายผังเมืองไม่มีผลบังคับใช้ ส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ บางรายอาจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดทำการปลูกสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ห้ามก่อสร้างได้

3. กฎหมายผังเมืองมีความยืดหยุ่นในการใช้บังคับ เนื่องจากสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานได้ ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ไม่ได้ถูกกีดตันจากกฎหมายผังเมืองให้ต้องทำตามที่ภาครัฐกำหนด

4. กฎกระทรวงผังเมืองรวมมีอายุการใช้บังคับ 5 ปี เมื่อครบ 5 ปี จะมีการปรับปรุงแก้ไขผังเมืองรวม ทำให้ในอนาคตกฎกระทรวงผังเมืองรวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง หรือถูกกีดตันให้เปลี่ยนแปลงด้วยอิทธิพลของนักการเมือง และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

5. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ตามที่กฎหมายกำหนดแต่เดิมนั้น มีความเพียงพอต่อการรองรับการพัฒนาของผู้ประกอบการอสังหาฯ ในอนาคตได้

6. การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไม่มีผลต่อการบังคับใช้ในทางกฎหมาย ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจขอใบอนุญาตของผู้ประกอบการอสังหาฯ

7. ในการดำเนินการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไม่มีแบบแผน หรือแนวทางในการดำเนินงานที่ชัดเจน

8. ผู้ประกอบการอสังหาฯ ต้องเสียเวลาในการดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากการดำเนินการขออนุญาต ต้องมีการขออนุญาตทั้งกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อม ซึ่งต้องมีการพิจารณาแยกกัน แต่ละขั้นตอนไม่ได้มีการประสานงานกัน

9. ขาดหน่วยงานในการดำเนินงานประสาน ดูแล ตรวจสอบในการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

10. ผู้ประกอบการอสังหาฯ บางส่วนยังไม่เข้าใจถึงหลักการ และวิธีการดำเนินการ ในการ ขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

11. อาคารที่มีการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หากต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องได้รับการพิจารณา และผ่านการขออนุญาตจากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อน จึงจะสามารถได้รับรางวัลด้านพื้นที่

(2) ผลกระทบด้านกายภาพและการออกแบบ

1. ผู้ประกอบการอสังหาฯ บางส่วนอาจจะไม่ได้ต้องการสร้างอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่

2. ผู้ประกอบการอสังหาฯ อาจจะมีพื้นที่โครงการขนาดใหญ่อยู่แล้ว เลยไม่จำเป็นต้องได้รับพื้นที่อาคารที่เพิ่มมากขึ้น

3. ในการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ผู้ประกอบการอสังหาฯ จะต้องมีการคำนวณและการออกแบบ ซึ่งจะต้องคำนึงถึงข้อกำหนดต่าง ๆ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เพื่อนำมาพิจารณาในขั้นตอนของการออกแบบอาคารด้วย

4. พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ใจกลางเมือง หรือศูนย์กลางพาณิชยกรรม อาจจะไม่เหมาะแก่การขอใช้ใบอนุญาต

5. พื้นที่ที่อยู่ใจกลางเมืองซึ่งอยู่ในเส้นทางการเดินทางด้วยระบบราง เช่น ในแนวรถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน มีการสร้างอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง ทำให้การขอใช้ใบอนุญาตอาคารในระแวกนี้ ซึ่งเป็นอาคารเก่า โครงสร้างอาคารอาจไม่เหมาะสมที่จะสร้างอาคารสูง จึงเป็นเรื่องที่ยุ่งยากในการ ต่อเติมหรือขอพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น

6. การใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะต้องอยู่ในทำเลซึ่งเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทาง หรือประชาชนสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก

(3) ผลกระทบด้านการตลาด และการเงิน

1. ผู้ประกอบการอสังหาฯ บางรายไม่ขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เนื่องจากไม่ต้องการสร้างโครงการเพิ่มขึ้น

2. ผู้ประกอบการอสังหาฯ บางรายอาจคิดว่าธุรกิจบางประเภทไม่จำเป็นต้องสร้างอาคารสูง ซึ่งสามารถสร้างอาคารได้ในความสูงไม่เกิน 23 เมตร

3. การคิดคำนวณหาความคุ้มค่าในการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นเรื่องที่มีความยุ่งยากซับซ้อน ต้องอาศัยผู้ที่เชี่ยวชาญในการวิเคราะห์

4. การใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) กับอาคารแต่ละประเภท เช่น อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ให้ผลตอบแทนในการขาย หรือให้เช่าพื้นที่แก่โครงการแตกต่างกัน

5. ผู้ประกอบการอสังหาฯ บางรายอาจมีข้อจำกัดในเรื่องของเงินลงทุน

6. พื้นที่โครงการที่มีราคาที่ดินสูง อาจไม่เหมาะแก่การทำตามเงื่อนไขของโบนัสบางประเภท เช่น การเพิ่มที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ การจัดให้มีพื้นที่จอดรถ เป็นต้น

7. การทำตามเงื่อนไขของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) นั้น จะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นตามมากในการจัดการดูแลตามเงื่อนไขที่ได้จัดให้มีขึ้น

(4) ผลกระทบด้านประโยชน์ของผู้ประกอบการในการขอใช้สิทธิ์การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

1. เงื่อนไขของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แต่ละประเภทไม่มีความหลากหลาย ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ไม่เลือกใช้ เนื่องจากไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของโครงการ

2. ผู้ประกอบการอสังหาฯ บางส่วนคิดว่าการให้เปอร์เซ็นต์ของโบนัสที่เพิ่มขึ้น ไม่สร้างแรงกระตุ้นในการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

3. การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ต้องใช้กับอาคารสาธารณะเท่านั้น

4. การให้โบนัสไม่ได้ดูตามขนาดพื้นที่ของอาคาร ทำให้อาคารที่มีพื้นที่ขนาดเล็กได้รับโบนัสที่เพิ่มขึ้นมาน้อย

5. การใช้ประโยชน์ที่ดินต่างประเภทกัน หรืออยู่ในบริเวณพื้นที่ที่แตกต่างกัน ควรมีการกำหนดค่าการให้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่ต่างกันด้วย

(5) ผลกระทบด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ

1. ประชาชนอาจถูกปิดกั้นการใช้งาน หรือไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างสะดวก

2. ผู้ประกอบการอสังหาฯ อาจนำที่ดินที่ได้ทำตามเงื่อนไขการขอโบนัสไปเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่นในอนาคต

3. การเพิ่มพื้นที่โล่งบริเวณหน้าอาคาร ไม่ได้เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวอย่างแท้จริง

4.3 การตรวจสอบและการวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากที่ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม การสำรวจ และจากการสัมภาษณ์แล้ว จะต้องทำการตรวจสอบข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล การตรวจสอบ ข้อมูลในการวิจัยเชิง

คุณภาพมักจะใช้วิธีการที่เรียกว่า การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลงานวิจัยนี้ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพในการวิเคราะห์ข้อมูล

4.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้เลือกการวิเคราะห์เนื้อหา เพื่อวิเคราะห์ว่าผลกระทบใดที่มีผลต่อการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปปฏิบัติมากที่สุด สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์เนื้อหา โดยทั่วไป มีการดำเนินการ ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 กำหนดเกณฑ์คัดเลือกเอกสาร

ขั้นตอนที่ 2 วางเค้าโครงการวิเคราะห์เป็นการจัดระบบการจำแนกคำหรือข้อความ

ขั้นตอนที่ 3 พิจารณาเงื่อนไขแวดล้อมของข้อมูลเอกสารเป็นการพิจารณาเกี่ยวกับลักษณะต่าง ๆ ของข้อมูลเอกสารที่จะนำมาวิเคราะห์เพื่อให้การวิเคราะห์ข้อมูลเป็นไปอย่างถูกต้อง

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล เป็นการนับความถี่ของคำหรือข้อความที่จำแนกไว้ภายใต้ระบบ การจำแนกที่กำหนดไว้หลังจากนั้น ก็ทำการวิเคราะห์เชื่อมโยง สรุบบรรยายข้อมูลที่จำแนกได้ อ้างอิงไปสู่ข้อมูล ทั้งหมดในเอกสารนั้น ๆ (เอี่ยมพร หลินเจริญ, 2555)

4.3.2 การตรวจสอบข้อมูล

การตรวจสอบข้อมูลก่อนทำการวิเคราะห์นั้น ผู้วิจัยใช้ การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า มีวิธีการตรวจสอบ 4 วิธี ดังนี้

(1) การตรวจสอบสามเส้าด้านข้อมูล คือ การตรวจสอบความถูกต้องโดยเปรียบเทียบจากแหล่งข้อมูลหลาย ๆ แหล่ง ได้แก่ เจ้าพนักงานสำนักการผังเมืองกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร กรรมการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร รวมถึงผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร

(2) การตรวจสอบสามเส้าด้านผู้วิจัย คือ การตรวจสอบความถูกต้องโดยเปรียบเทียบจากทัศนะของนักวิชาการอิสระ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง หรือด้านอสังหาริมทรัพย์ ทัศนะจากเอกสารที่นักวิจัยได้ทำการวิจัยไว้ และทัศนะจากคณะกรรมการและที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ เป็นการขยายมุมมอง ปิดช่องว่างหรือจุดอ่อนในเรื่องของอคติความลำเอียงที่อาจเกิดขึ้นจากการการทำงานเพียงลำพังคนเดียว ทำให้เห็นภาพความสอดคล้องกันหรือความขัดแย้งของทัศนะของนักวิจัยแต่ละท่านได้

(3) การตรวจสอบสามเส้าด้านทฤษฎี คือ การตรวจสอบความถูกต้องโดยเปรียบเทียบจากการบูรณาการ ข้อกำหนด บทบัญญัติ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง แนวคิดเกี่ยวกับ นโยบาย มาตรการ และ

วิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยใช้มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทำให้สามารถมองเห็นปัญหาได้หลายมุมมอง เปรียบเสมือนการได้มองภาพจากแว่นหลายประเภท เพื่อนำมากำหนดกรอบแนวคิดในการทำวิทยานิพนธ์ โดยได้รับการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนจากคณะกรรมการที่ปรึกษา ซึ่งแต่ละท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญที่จะสามารถตรวจสอบ และให้คำแนะนำได้เป็นอย่างดี

(4) การตรวจสอบสามเส้าด้านวิธีรวบรวมข้อมูล คือ การตรวจสอบความถูกต้องโดยเปรียบเทียบจากการใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลหลากหลายวิธี ทั้งการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์เชิงลึก และการสังเกตอย่างไม่มีส่วนร่วมกับบริบทของเมืองระหว่างที่ลงพื้นที่ศึกษา



ภาพที่ 4.2 การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า เพื่อวิเคราะห์หาผลกระทบที่ส่งผลต่อการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.






4.4.3 การประเมินผลกระทบที่มีความสำคัญต่อการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้

เป็นการกำหนดระดับความสำคัญลงในผลกระทบที่ได้ทำการศึกษา ว่าผลกระทบใดที่มีผลต่อการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปปฏิบัติมากที่สุด เพื่อจะบอกว่าผลกระทบใดที่ควรส่งเสริม และแก้ไขในการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ซึ่งจะให้ระดับความสำคัญตามที่ได้เก็บข้อมูล ดังนี้

การสัมภาษณ์เชิงลึกของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาต	= 3 คน คนละ 2 คะแนน
สัมภาษณ์เชิงลึกของนักวิชาการอิสระ	= 3 คน คนละ 2 คะแนน
การเก็บแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	= 6 คน คนละ 1 คะแนน
การทบทวนวรรณกรรม	= 2 คะแนน
รวมทั้งสิ้นจำนวน 20 คะแนน โดยมีเกณฑ์การให้คะแนนความสำคัญ ดังนี้	

ตารางที่ 4.6

การกำหนดเกณฑ์การให้ระดับความสำคัญของปัจจัย

สัญลักษณ์	เกณฑ์ (คะแนน)	ระดับความสำคัญ
	16-20	5 มากที่สุด
	12-15	4 มาก
	8-11	3 ปานกลาง
	4-7	2 น้อย
	0-3	1 น้อยที่สุด

หมายเหตุ. จาก การศึกษาของผู้วิจัย.

โดยจะให้คะแนนแต่ละผลกระทบตามที่คุณวิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูล และการทบทวนวรรณกรรม โดยแต่ละด้านจะนำคะแนนมาหาค่าเฉลี่ยเพื่อจะได้ทราบว่าผลกระทบด้านใดมีผลต่อการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปใช้มากที่สุด โดยสามารถประเมินผลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.7

การประเมินความสำคัญของผลกระทบต่าง ๆ ที่เป็นโอกาสในการนำ (FAR Bonus) มาใช้













ปัญหาของการวิจัย	ผลกระทบ	เกณฑ์ (คะแนน)	สัญลักษณ์	
การวิเคราะห์ผลกระทบที่เป็นโอกาสในการนำเครื่องมือ FAR Bonus มาใช้	ผลกระทบด้านกฎหมาย การควบคุม จัดการ ดูแล ของ ภาครัฐ	1. เป็นเครื่องมือที่จะช่วยควบคุมทางผังเมืองได้ดีขึ้น	10	◐
		2. ช่วยขับเคลื่อนผังเมืองไปในทิศทางที่ดีขึ้น	9	◐
		3. มาตรการที่หน่วยงานภาครัฐส่งเสริมให้เอกชนดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายด้านการพัฒนาเมือง	11	◐
		รวม (ค่าเฉลี่ย)	9.6	◐
	ผลกระทบด้านกายภาพ และการออกแบบ	1. ความหนาแน่นในเมืองมากขึ้นที่มีจำกัดราคาที่ดินสูง การขอใบอนุญาตช่วยเพิ่มโอกาสให้ผู้ประกอบการที่สร้างอาคารสูงได้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นจากที่กฎหมายกำหนด	18	●
		รวม (ค่าเฉลี่ย)	18	●
การวิเคราะห์ผลกระทบที่เป็นโอกาสในการนำเครื่องมือ FAR Bonus มาใช้	ผลกระทบด้านการตลาด และการเงิน	1. ได้กำไรจากการขายพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น	18	●
		2. เพิ่มผลมูลค่าของห้องพัก ห้องพักรับสูงมากจะมีราคาแพงมากตาม	10	◐
		3. ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีแก่โครงการบริษัท	11	◐
		4. ใช้โฆษณาเป็นจุดขายของโครงการได้	10	◐
		รวม (ค่าเฉลี่ย)	12.25	◐
	ผลกระทบด้านแรงกระตุ้นของ เครื่องมือ FAR Bonus	1. ผู้ประกอบการให้ความสนใจใน FAR Bonus โดยเฉพาะการจัดให้มีพื้นที่กักเก็บน้ำฝน และการจัดทำอาคารเขียว	11	◐
		2. สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารที่สูงขึ้นจากที่กฎหมายกำหนด	17	●
		3. ในอนาคตอาจมีการเพิ่มเงื่อนไข Bonus ให้เอกชนมีทางเลือกมากขึ้น	7	◑
		4. เพิ่มมูลค่าการใช้งานให้แก่พื้นที่โครงการได้	12	◑
		5. ดึงดูดผู้คนที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ได้มากขึ้น	9	◐
		รวม (ค่าเฉลี่ย)	11.20	◐
	ผลกระทบด้านประโยชน์ ต่อ สาธารณะ	1. มีพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ จัดกิจกรรมนันทนาการเพิ่มมากขึ้น	16	●
		2. ลานโล่งสามารถเป็นพื้นที่รองรับผู้ชนจากการเกิดเหตุฉุกเฉินพิบัติภัยได้	6	◑
		3. ทำให้เกิดสภาพแวดล้อมภายในเมืองที่ดีขึ้น ส่งผลทำให้เมืองน่าอยู่ เป็นผลดีต่อเมือง สังคม และประโยชน์สาธารณะ	17	●
		รวม (ค่าเฉลี่ย) 13	13	◐

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

จากตารางที่ 4.7 ทำให้ทราบว่าผลกระทบที่เป็นโอกาสในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้มากที่สุด คือ ผลกระทบด้านกายภาพและการออกแบบ เนื่องจากเมืองมีความหนาแน่นมาก ที่ดินมีจำกัดและราคาที่ดินสูง ทำให้การขอโบนัสจะเป็นโอกาสที่ช่วยให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ สร้างอาคารสูง ได้รับพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นจากที่กฎหมายกำหนด รองลงมา คือ ปัจจัยด้านประโยชน์ต่อสาธารณะและปัจจัยด้านการตลาด และการเงิน เนื่องจากการนำ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จะช่วยเพิ่มโอกาสให้เมืองมีพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เมืองเกิดการเพิ่มพื้นที่สีเขียว เกิดความโล่งโปร่ง เพิ่มพูนคุณภาพ และความ น่าอยู่ภายในเมือง อีกทั้งผู้ประกอบการยังได้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นทำให้ได้กำไรจากการลงทุน และยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีแก่โครงการ ในการประชาสัมพันธ์โฆษณาโครงการได้

ตารางที่ 4.8

แสดงความสำคัญของผลกระทบต่าง ๆ ที่เป็นข้อจำกัด ในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้

ปัญหาของการวิจัย	ผลกระทบ	เกณฑ์ (คะแนน)	สัญลักษณ์	
การวิเคราะห์ผลกระทบที่เป็นข้อจำกัดในการนำเครื่องมือ FAR Bonus มาใช้	ผลกระทบด้านกฎหมายการควบคุมจัดการดูแลของภาครัฐ	1. การวางผังเมืองของประเทศไทยไม่เอื้อต่อการใช้ FAR Bonus	13	
		2. กฎหมายผังเมืองขาดอายุ นักลงทุนสามารถหลีกเลี่ยงข้อกฎหมายได้	8	
		3. กฎหมายมีความยืดหยุ่น มีการกำหนดเปอร์เซ็นต์รอง และสามารถให้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานได้	13	
		4. ทุก 5 ปี กฎหมายอาจมีการเปลี่ยนแปลง	7	
		5. FAR ที่กฎหมายกำหนด มีความเพียงพอต่อการใช้ของผู้ประกอบอยู่แล้ว	12	
		6. การขอใช้โบนัสไม่มีผลบังคับใช้ในทางกฎหมาย	18	
		7. ระเบียบปฏิบัติ เงื่อนไข กฎเกณฑ์ของ FAR Bonus ยังไม่มีความชัดเจน	17	
		8. กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่มีการประสานกัน ต้องแยกกันขออนุญาต ซึ่งต้องเสียเวลาในแต่ละขั้นตอน	15	
		9. ขาดหน่วยงานประสานงาน ตรวจสอบดูแล	12	
		10. ผู้ประกอบการบางส่วนยังไม่ทราบ และไม่เข้าใจเกี่ยวกับ FAR Bonus	6	
		11. อาคารที่ขอโบนัสหากไม่ผ่านการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ก็ไม่สามารถขอโบนัสได้	13	
	รวม (ค่าเฉลี่ย)	12.10		

ตารางที่ 4.8

แสดงความสำคัญของผลกระทบต่าง ๆ ที่เป็นข้อจำกัด ในการนำ (FAR Bonus) มาใช้ (ต่อ)

ปัญหาของการวิจัย	ผลกระทบ	เกณฑ์ (คะแนน)	สัญลักษณ์	
การวิเคราะห์ผลกระทบที่เป็นข้อจำกัดในการนำเครื่องมือ FAR Bonus มาใช้	ผลกระทบด้านกายภาพและการออกแบบ	1. ผู้ประกอบการบางส่วนไม่ต้องการสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่	8	
		2. โครงการที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ ไม่ต้องการพื้นที่อาคารเพิ่ม เพราะมีพื้นที่เพียงพออยู่แล้ว	9	
		3. การคำนวณการออกแบบต้องคำนึงถึงกฎหมายข้อบังคับในหลาย ๆ เรื่อง	12	
		4. พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ใจกลางเมือง อาจจะไม่เหมาะแก่การใช้โบนัส	8	
		5. พื้นที่ที่ได้รับโบนัสส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ในแนวรถไฟฟ้า ซึ่งอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง การต่อเติมพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเป็นเรื่องที่ยุ่งยาก หรืออาคารอาจจะเก่าทรุดโทรม โครงสร้างอาคารอาจไม่เหมาะสมที่จะสร้างอาคารสูง	10	
		6. การจัดให้มีพื้นที่โล่ง ต้องอยู่ในทำเลที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทาง หรือเข้าถึงสะดวก	7	
		รวม (ค่าเฉลี่ย)	9	
	ผลกระทบด้านการตลาดและการเงิน	1. ผู้ประกอบการสร้างโครงการเต็มแล้ว ไม่ต้องการก่อสร้างเพิ่ม	6	
		2. ไม่เหมาะสมแก่ธุรกิจบางประเภทที่สามารถสร้างได้ในอาคารสูงไม่เกิน 23ม	6	
		3. การคำนวณหาความคุ้มค่าในการขอโบนัส เป็นเรื่องที่มีความยุ่งยาก ซับซ้อน	10	
		4. การใช้โบนัสกับอาคารแต่ละประเภท ให้ผลตอบแทนแตกต่างกัน	9	
		5. ข้อจำกัดในเรื่องเงินทุนของผู้ประกอบการ	5	
		6. ราคาที่ดินที่สูงขึ้น อาจไม่เหมาะแก่การทำตามเงื่อนไขของโบนัสบางประเภท เช่น การเพิ่มที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ การจัดให้มีพื้นที่จอดรถ	11	
รวม (ค่าเฉลี่ย)	7.83			

ตารางที่ 4.8

แสดงความสำคัญของผลกระทบต่าง ๆ ที่เป็นข้อจำกัด ในการนำ (FAR Bonus) มาใช้ (ต่อ)

ปัญหาของการวิจัย	ผลกระทบ	เกณฑ์ (คะแนน)	สัญลักษณ์	
การวิเคราะห์ผลกระทบที่เป็นข้อจำกัดในการนำเครื่องมือ FAR Bonus มาใช้	ผลกระทบด้านแรงกระตุ้นของเครื่องมือ FAR Bonus	1. เงื่อนไขของประเภทโบนัสไม่หลากหลาย ไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของโครงการ	12	
		2. เพอร์เซ็นต์การให้โบนัสที่เพิ่มขึ้น ไม่สร้างแรงกระตุ้นเท่าที่ควร	10	
		3. การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ต้องใช้กับอาคารสาธารณะเท่านั้น	9	
		4. การให้โบนัสไม่ได้ดูตามขนาดพื้นที่ของอาคาร ทำให้อาคารที่มีขนาดเล็กได้โบนัสที่เพิ่มขึ้นน้อย	10	
		5. การใช้ประโยชน์ที่ดินต่างกัน ควรมีการกำหนดค่าการให้ FAR Bonus ที่ต่างกันด้วย	9	
		รวม (ค่าเฉลี่ย)	10	
	ผลกระทบด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ	1. ประชาชนอาจไม่สามารถเข้าถึงการใช้งานได้อย่างสะดวก	8	
		2. ผู้ประกอบการอาจนำที่ดินที่ทำตามเงื่อนไขการขอโบนัสไปทำประโยชน์อย่างอื่นในอนาคต	6	
		3. การเพิ่มพื้นที่โล่งบริเวณหน้าอาคารไม่ได้เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวอย่างแท้จริง	7	
			รวม (ค่าเฉลี่ย)	7

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

จากตารางที่ 4.8 ทำให้ทราบว่าผลกระทบที่เป็นข้อจำกัดในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้มากที่สุด คือ ผลกระทบด้านกฎหมาย การควบคุม จัดการดูแล ของภาครัฐ เนื่องจาก การขอใช้โบนัสไม่มีผลบังคับใช้ในทางกฎหมายทำให้ขึ้นอยู่กับความตัดสินใจของผู้ประกอบการ อสังหาฯ ในการขอโบนัส อีกทั้งการดำเนินการ เงื่อนไขกฎเกณฑ์ของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ยังไม่มีความชัดเจนผู้ประกอบการอสังหาฯ ส่วนใหญ่จึงเสี่ยงที่จะขอโบนัส รongลงมา คือ ผลกระทบด้านประโยชน์ของผู้ประกอบการในการขอใช้สิทธิ์การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) และผลกระทบด้านกายภาพและการออกแบบ เนื่องจาก เงื่อนไขของการขอโบนัสมีเฉพาะเจาะจง ทำให้โบนัสอาจจะไม่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจบางประเภทไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ เพอร์เซ็นต์การให้

โบนัสที่เพิ่มขึ้นไม่สร้างแรงกระตุ้นเท่าที่ควร เนื่องจากการให้โบนัสไม่ได้ดูตามขนาดพื้นที่ของอาคาร ทำให้อาคารที่มีขนาดเล็กได้โบนัสที่เพิ่มขึ้นน้อย อีกทั้งการคำนวณการออกแบบต้องคำนึงถึงกฎหมายข้อบังคับในหลาย ๆ เรื่อง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร การทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการขอเปิดพื้นที่เข้าออกโครงการ เป็นต้น ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ยังไม่ให้ความสนใจใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เท่าที่ควร

4.4 สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาวิจัยเรื่องผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ว่าการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สามารถนำไปใช้ในทางปฏิบัติได้จริง เนื่องจากการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นมาตรการส่งเสริมโดยไม่ได้มีการบังคับใช้ทางกฎหมาย ซึ่งเป็นมาตรการที่ดี ที่จะส่งเสริมให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทำตามนโยบายที่ภาครัฐอยากให้เกิดขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ส่วนใหญ่มีความเห็นสอดคล้องกับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แต่การนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไปใช้นั้น ยังต้องคำนึงถึงผลกระทบในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งผลกระทบเหล่านี้ เป็นเงื่อนไขเพิ่มเติมซึ่งทำให้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สามารถนำมาใช้ให้เกิดผล และเป็นเหตุผลในการตัดสินใจขอใช้ (FAR Bonus) ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ยังไม่ถูกใช้งานอย่างแพร่หลาย โดยต้องพิจารณาผลกระทบที่เป็นข้อจำกัดโดยเรียงตามลำดับความสำคัญของปัจจัยได้ ดังนี้

- (1) ผลกระทบด้านกฎหมาย การควบคุม จัดการดูแล ของภาครัฐ
- (2) ผลกระทบด้านแรงกระตุ้นของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)
- (3) ผลกระทบด้านกายภาพและการออกแบบ
- (4) ผลกระทบด้านการตลาด และการเงิน
- (5) ผลกระทบด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ

ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อพื้นที่สีเขียว และเพื่อประโยชน์สาธารณะนั้น ยังมีข้อจำกัดที่ต้องนำมาพิจารณาในการขอใช้โบนัสโดยต้องคำนึงถึงผลกระทบ ดังต่อไปนี้

- (1) การทำพื้นที่โล่งไม่ได้ช่วยเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้แก่เมืองอย่างแท้จริง แต่เป็นแค่การเปิดพื้นที่โล่งหน้าอาคารให้ประชาชนได้เข้ามาทำกิจกรรมนันทนาการเพียงเท่านั้น

(2) การขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในโครงการอาจจะไม่คุ้มค่าแก่การลงทุนที่จะแบ่งที่ดินไปใช้ประโยชน์ แทนที่จะนำไปทำเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคาร เพราะต้องการพื้นที่ใช้สอยในอาคาร และที่ดินราคาสูง

(3) การขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) นั้น จะต้องเป็นอาคารสาธารณะ ซึ่งเหมาะแก่อาคารที่มีประชาชนมาใช้บริการจำนวนมาก อยู่ในจุดเปลี่ยนถ่ายของการเดินทางจึงจะทำให้เหมาะแก่การขอใช้ (FAR Bonus)

(4) การขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) นั้น เป็นสิทธิ์ของทางเจ้าของโครงการที่จะจัดการดูแลพื้นที่เอง โดยในส่วนกรุงเทพมหานครยังไม่มีหน่วยงานในเรื่องของการตรวจสอบดูแล หรือช่วยดูแล ทำให้ผู้เจ้าของโครงการอาจเปลี่ยนพื้นที่ไปทำอย่างอื่นได้ในอนาคตถ้าไม่มีกฎเกณฑ์ในการควบคุมดูแล

(5) การจัดทำพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ในพื้นที่พาณิชยกรรม (สีแดง) ต้องการพื้นที่ใช้งานด้วยพื้นที่ลานโล่งมากกว่าพื้นที่สวนสาธารณะ หรือพื้นที่สีเขียว

(6) ไม่มีเกณฑ์การกำหนดของขนาดพื้นที่โล่งขั้นต่ำ เพื่อเป็นมาตรฐานที่ชัดเจนในการขอโบนัส ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะนั้นการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จะสามารถช่วยเพิ่มพื้นที่เปิดโล่งได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ตัดสินใจในการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โดยมีปัจจัยดังกล่าวข้างต้นนี้เป็นเหตุผลในการพิจารณาเพื่อตัดสินใจนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ ดังนั้น การจะทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ หันมาสนใจใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มากขึ้น จึงควรมีแนวทางในการส่งเสริม และข้อเสนอแนะ เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น และจะช่วยทำให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะเพิ่มมากขึ้นด้วย

บทที่ 5

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา วิเคราะห์ข้อมูลเรื่อง การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร ทำให้ทราบว่า (FAR Bonus) สามารถใช้เพิ่มพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะได้จริง แต่ต้องคำนึงถึงผลกระทบที่เป็นข้อจำกัด และโอกาสของการดำเนินการ ดังนั้น เพื่อพัฒนาปรับปรุงการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะ เรียงตามลำดับความสำคัญของผลกระทบที่จำเป็นแก่การพัฒนามากที่สุด และข้อควรระวังสำหรับหน่วยงานภาครัฐในการควบคุมดูแลอาคารที่ขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ดังนี้

5.1 ข้อเสนอแนะด้านกฎหมายการควบคุม จัดการดูแล ของภาครัฐ

5.1.1 รูปแบบและกลไกทางผังเมืองที่เกี่ยวกับการจัดการพื้นที่เปิดโล่งและพื้นที่สีเขียวในเมือง

ควรมีการจัดตั้งหน่วยงานที่คอยกำกับดูแลเกี่ยวกับการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โดยมีการสร้างเครือข่ายการประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขอใช้ใบอนุญาต และการขออนุญาตก่อสร้าง ควรมีการปรึกษาหารือ ร่วมมือกัน อีกทั้งกฎหมาย หรือมาตรการที่ออกมาจากภาครัฐควรมีการกำหนดวิธีการดำเนินการขอใบอนุญาตที่ชัดเจน มีเกณฑ์มาตรฐานที่เข้าใจง่ายเหมาะสม และมีเจ้าหน้าที่รัฐที่คอยชี้แนะให้ข้อมูล คำแนะนำอยู่เสมอกฎหมายการขออนุญาตก่อสร้างในการพิจารณาควรมีการพิจารณาในขั้นตอนเดียวกันและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยกระบวนการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การขออนุญาตควบคุมอาคารให้มีการพิจารณากฎหมายอยู่ในกระบวนการเดียวกัน เพราะการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ต้องทำให้ผ่านข้อกฎหมายในหลาย ๆ เรื่อง ซึ่งเป็นเรื่องที่ยุ่งยากในขั้นตอนการขออนุญาต และการพิจารณาร่างผัง มาตรการ หรือนโยบายการพัฒนาเมือง ควรเปิดโอกาสให้ประชาชนผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ มีส่วนร่วมในกระบวนการตั้งแต่เริ่มกำหนดการวางผัง จนกระทั่งการปฏิบัติให้เป็นไปตามผัง ควรมีการพัฒนาด้านการเจรจาต่อรอง เพื่อพูดคุยตกลงกันในสิ่งที่ภาครัฐ เอกชน ต้องการแล้วหาแนวทางร่วมกันสนับสนุน เพื่อให้เกิดการยอมรับ และสร้างความรู้สึกการเป็นเจ้าของเมืองแก่ประชาชนทุกคน และเพื่อลดข้อขัดแย้ง ปัญหาต่าง ๆ ที่จะตามมาจากการบังคับใช้กฎหมาย หรือมาตรการ รัฐบาลควรออกมาสับสนุน ประชาสัมพันธ์ เดินหน้าให้ความรู้เกี่ยวกับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ควรจัดทำคู่มือระเบียบและวิธีการปฏิบัติของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่

อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ประชาชนทั่วไปได้รับทราบ และมีความรู้ ความเข้าใจที่ตรงกัน เนื่องจากเป็นเรื่องใหม่ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ประชาชนยังไม่คุ้นเคย

5.1.2 สร้างข้อกำหนดรายละเอียดการใช้ที่ดินในระดับบริเวณพื้นที่

การใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้กับการวางผังเมืองรวมของประเทศไทย เนื่องจากการวางผังเมืองรวมเป็นการวางผังเมืองในระดับกว้าง ๆ ไม่ได้มีการศึกษาบริบทอย่างละเอียดในระดับการออกแบบชุมชนเมือง และรูปทรงอาคาร ดังนั้น หากมีการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ควรอยู่ในระดับการวางผังเมืองเฉพาะ หรือการออกข้อกำหนดของที่ดินในระดับบริเวณพื้นที่ซึ่งจะมีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแตกต่างกันไปในแต่ละบริเวณพื้นที่ มากกว่าที่จะเป็นในรูปแบบเดียวกันตลอดทั้งเมือง อีกทั้ง ระยะเวลาการใช้บังคับมีระยะเวลานาน มีการปรับเปลี่ยนบ้างเพื่อให้เหมาะสมตามช่วงระยะเวลา แต่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงในรายละเอียดหรือหลักการมากนัก

ดังนั้น การนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จึงเหมาะแก่การสร้างข้อกำหนดรายละเอียดการใช้ที่ดินในระดับบริเวณพื้นที่ ซึ่งเป็นกลไก หรือเครื่องมืออย่างหนึ่งในการทำให้ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเหมาะสมสำหรับการพัฒนาแต่ละพื้นที่ ซึ่งต้องการข้อกำหนดที่แตกต่างกัน เนื่องจากสภาพพื้นที่ต่างกัน ดังนั้น การให้โบนัสควรคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกัน จึงควรมีการกำหนดให้ค่าการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่ต่างกันด้วย เพราะฐานของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่กำหนดให้จากกฎหมายมีค่าไม่เท่ากันการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละแห่งก็แตกต่างกันด้วย

กฎหมายผังเมืองควรมีข้อกำหนดที่มีความเข้มงวด เพราะการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จะมีประโยชน์ก็ต่อเมื่อการวางผังเมืองมีการควบคุมที่เข้มงวด ไม่มีช่องว่างให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ มีทางเลือกมากนัก โดยให้โบนัสเป็นเหมือนช่องทางที่บังคับให้เกิดในทิศทางที่ต้องการ ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ สนใจใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มากขึ้น

5.1.3 การระบุบทลงโทษในการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

ข้อเสนอแนะในการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอโบนัสควรมีบทลงโทษ

5.1.3.1 ควรระบุบทลงโทษของการฝ่าฝืนไม่ทำตามเงื่อนไข บทลงโทษควรมีการกำหนดให้มีการปรับเป็นเงิน หรือจำคุก สามารถฟ้องร้องต่อศาลให้ดำเนินคดี หรือให้อำนาจเจ้าหน้าที่ในการสั่งรื้อย้าย

สิ่งก่อสร้างที่ผิดกฎหมาย สำหรับอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขของการขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

5.1.3.2 ควรมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบดูแลอาคารที่ขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ด้วย ควรส่งเจ้าหน้าที่มาตรวจสอบเป็นระยะ ๆ เนื่องจากเจ้าของที่ดินอาจมีการปิดกั้นไม่ให้ประชาชนเข้าไปใช้พื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือมีการนำที่ดินที่ได้จากการทำตามเงื่อนไขของการขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์อย่างอื่นแก่โครงการอื่น

5.1.3.3 ควรมีการเจรจาตกลงกัน หรือทำสัญญาร่วมกันกับทางกรุงเทพมหานครก่อนการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เพราะการปรึกษาหารือร่วมกับภาครัฐก่อน ก็จะช่วยลดการทำผิดกฎหมายได้

5.1.3.4 ควรมีระเบียบข้อตกลงที่เป็นข้อผูกมัดว่า ผู้ประกอบการอสังหาฯ จะสามารถใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้กี่ปี ถ้ายกเลิกการทำตามเงื่อนไขการขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จะมีวิธีการดำเนินการอย่างไร

5.1.3.5 ควรมีการเปิดเผยข้อมูลการขออนุญาตการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ให้แก่สาธารณะทราบ เนื่องจากอาจเกิดการทุจริตเกิดขึ้น เช่น มีการขอเพิ่มการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ แต่อาจมีบางอาคารที่ได้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เกินจากที่เงื่อนไขกำหนด

สอดคล้องกับการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ซึ่งพบว่า ขั้นตอนและผู้ประกอบการจะขอใช้สิทธิ์ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ขั้นแรก คือ ผู้ประกอบการจะต้องออกแบบโครงการภายใต้เงื่อนไขของมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) และนำแบบโครงการนั้นไปขอยืนยันสิทธิ์ต่อสำนักการผังเมือง กรุงเทพมหานคร หากได้รับการยืนยันสิทธิ์แล้ว ขั้นตอนต่อมา คือ จะต้องนำโครงการไปจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และเมื่อผ่านการพิจารณาจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้ว ขั้นตอนสุดท้าย คือ นำโครงการไปขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ต่อไป และเมื่อวิเคราะห์ตามข้อมูลแล้ว พบว่า รัฐสามารถดำเนินการได้ทันทีโดยอาศัยกลไกทางกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ซึ่งในระยะทดลองอาจจะให้ทดลองในพื้นที่กรุงเทพมหานครก่อน โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นเจ้าภาพ หลังจากนั้นจึงอาศัยอำนาจกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไปเพื่อให้มีการใช้งานในทุกพื้นที่ทั่วประเทศ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวยังเป็นการแก้ปัญหาผลกระทบที่เป็นข้อจำกัดในการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้มากที่สุด คือ ผลกระทบด้านกฎหมาย การควบคุม จัดการดูแล ของภาครัฐ เนื่องจาก การขอใช้ใบอนุญาตไม่มีผลบังคับใช้ในทางกฎหมายทำให้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ประกอบการอสังหาฯ ในการขอใบอนุญาต อีก

ทั้งการดำเนินการ เงื่อนไขกฎเกณฑ์ของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ยังไม่มีความชัดเจนผู้ประกอบการอสังหาฯ ส่วนใหญ่จึงเลี่ยงที่จะขอรางวัลด้านพื้นที่ตามที่ได้รับทราบจากผลการศึกษาอีกด้วย

5.2 ข้อเสนอแนะ ด้านประโยชน์ของผู้ประกอบการในการขอใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

5.2.1 มาตรการชั้นนำหรือชักจูง (สิ่งจูงใจ)

จากการศึกษาของผู้วิจัย ทำให้ทราบถึงความต้องการของผู้ประกอบการอสังหาฯ ในการเพิ่มแรงกระตุ้นต่อการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ซึ่งสามารถเสนอแนะได้ดังนี้

5.2.1.1 ควรมีการปรับเปอร์เซ็นต์การให้รางวัลด้านพื้นที่ที่คำนึงถึงการให้ตามขนาดของพื้นที่อาคารด้วย เนื่องจากอาคารที่ขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในโครงการที่มีขนาดพื้นที่อาคารต่างกัน การได้เปอร์เซ็นต์ของรางวัลด้านพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นก็มีความแตกต่างกันตามขนาดของอาคาร ดังนั้น อาคารที่มีขนาดพื้นที่เล็กรางวัลด้านพื้นที่ที่ได้เพิ่มขึ้นก็ไม่มากเท่ากับอาคารที่มีขนาดพื้นที่มาก

5.2.1.2 เงื่อนไขของการให้รางวัลด้านพื้นที่ควรมีหลากหลายประเภท เพื่อให้เหมาะสมแก่ธุรกิจของโครงการนั้น ๆ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้เลือกตรงตามวัตถุประสงค์ที่จะนำไปใช้ และเหมาะสมกับความต้องการของตลาด หรือการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์ เช่น อาคารที่จัดให้มีการออกแบบเพื่อการใช้งานของคนทุกกลุ่มในสังคม เช่น ผู้สูงอายุ คนป่วย สตรีตั้งครรภ์ คนแคระ เด็กเล็กที่มากับรถเข็นเด็ก คนพิการประเภทต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อความเท่าเทียมกันในสังคม และให้พวกเขาสามารถใช้ชีวิตทำกิจกรรมภายนอกบ้านได้โดยสะดวกและปลอดภัย หรือจัดให้มีห้องสมุดสำหรับประชาชนทั่วไปได้เข้ามาใช้ เป็นต้น

5.2.1.3 ภาครัฐควรสนับสนุนการจัดประกวดอาคารที่จัดให้มีพื้นที่สีเขียว จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะ หรือสวนหย่อมบริเวณพื้นที่ใช้สอยหน้าอาคารหรือรอบ ๆ อาคาร มีการให้รางวัลหรือให้การยกย่องแก่อาคารที่มีการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์แก่สังคม เพื่อเป็นแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ หันมาสนใจในการทำประโยชน์ให้แก่สาธารณะ และอาคารสามารถใช้เป็นจุดขาย หรือประชาสัมพันธ์ภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทได้

5.2.2 มาตรการทางภาษี

สร้างแรงกระตุ้นแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของที่ดิน ในการลดหย่อนภาษี โรงเรือน หรือภาษีที่ดิน ที่ให้ความสำคัญ หรือจัดให้มีพื้นที่สีเขียว การปลูกต้นไม้ จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะ หรือสวนหย่อมบริเวณพื้นที่ใช้สอยหน้าอาคาร หรือรอบ ๆ อาคาร โดยประชาสัมพันธ์ให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของที่ดิน ได้รับทราบ

สอดคล้องกับพิชัย ไชยพจน์พานิช (2556) ซึ่งได้กล่าวว่า มาตรการดังกล่าวนับเป็น มาตรการที่ดีเพื่อจูงใจให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รู้จักช่วยเหลือสังคมส่วนรวม ในขณะที่มูลค่าของโครงการก็เพิ่มขึ้นอีกด้วย มาตรการดังกล่าวได้กำหนดลงไปในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครตั้งแต่แรก แต่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้ให้ความสนใจ ซึ่งส่วนใหญ่ให้ความสนใจไปที่ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินมากกว่า แต่เชื่อว่าผู้ประกอบการจะให้ความสนใจเพราะเป็นผลตอบแทนที่ดี อีกทั้งยังแก้ปัญหา อันเป็นผลกระทบด้านปัจจัยด้านแรงกระตุ้นของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เนื่องจาก เงื่อนไขของการขอรางวัลด้านพื้นที่มีเฉพาะเจาะจง ทำให้รางวัลด้านพื้นที่อาจจะไม่เอื้อประโยชน์แก่ ธุรกิจบางประเภท ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ เปอร์เซ็นการให้รางวัลด้านพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นไม่สร้างแรง กระตุ้นเท่าที่ควร เนื่องจากการให้รางวัลด้านพื้นที่ไม่ได้ดูตามขนาดพื้นที่ของอาคาร ทำให้อาคารที่มีขนาดเล็ก ได้รางวัลด้านพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นน้อย ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ยังไม่ให้ความสนใจใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เท่าที่ควรตามผลกระวิเคราะห์ข้อมูลอีกด้วย

5.3 ข้อเสนอแนะด้านกายภาพและการออกแบบ

5.3.1 เมืองที่มีความกระชับ และการจัดการพื้นที่เมือง

สนับสนุนให้มีการพัฒนาเมืองที่มีความกระชับ โดยการใช้พื้นที่ในแนวตั้งอย่างเต็มศักยภาพ ในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน โดยเว้นพื้นที่รอบ ๆ อาคารให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ หรือลานโล่ง โดยจะเห็นกรณี ตัวอย่างในต่างประเทศ เช่น สิงคโปร์ ฮองกง ที่มีการสร้างอาคารสูง โดยเว้นพื้นที่รอบ ๆ อาคารให้เป็นพื้นที่สวน พื้นที่สีเขียว ให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์ได้ และสนับสนุนการพัฒนาพื้นที่ว่างในแต่ละบริเวณพื้นที่ให้เกิด การพัฒนาอย่างเต็มประสิทธิภาพ



ภาพที่ 5.1 การสร้างอาคารในแนวตั้ง ทำให้มีพื้นที่สำหรับจัดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในประเทศสิงคโปร์. จาก การสำรวจของผู้วิจัย.

สอดคล้องกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ได้มีการนำมาตรการส่งเสริมด้วยการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โดยส่งเสริมการจัดให้มีโดยจะกำหนดให้มีการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ ให้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในหลายกรณีมากขึ้น ทั้งยังเป็นการเพิ่มโอกาสด้านการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อันเป็นผลกระทบด้านกายภาพและการออกแบบ เนื่องจากเมืองมีความหนาแน่นมาก ที่ดินมีจำกัดและราคาที่ดินสูง ทำให้การขอโบนัสจะเป็นโอกาสที่ช่วยให้ผู้ประกอบการมองหา สร้างอาคารสูง ได้รับพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นจากที่กฎหมายกำหนด ตามผลการวิเคราะห์ข้อมูล

5.4 ข้อเสนอแนะด้านการตลาด และการเงิน

5.4.1 ศึกษาวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์ ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท

ควรมีการศึกษาวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์ ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ศึกษาว่าพื้นที่บริเวณไหนที่ใช้โบนัสแล้วเกิดความคุ้มค่าแก่การลงทุน หรือทำเป็น Master Plan เน้นรูปลักษณะที่จะ

เกิดขึ้นว่าพื้นที่นี้จะเป็นอย่างไรในอนาคตหากมีการใช้โบนัส ในพื้นที่ที่ต้องการอะไรและวิเคราะห์ถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้น และภาครัฐต้องระบุ หรือศึกษาตำแหน่งที่เหมาะสมในบริเวณที่ต้องการพื้นที่โล่ง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ ดังนั้น จึงต้องมี Guideline เป็นแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อผู้ประกอบการอสังหาฯ จะได้ตัดสินใจได้ว่าควรใช้โบนัสในพื้นที่ไหน ผลที่ขอใช้โบนัสจะเกิดอะไรขึ้น อีกทั้งในพื้นที่นั้นจะต้องมีความเข้มข้นในระดับการพัฒนา เช่น บริเวณพื้นที่สีลม ผู้ประกอบการอสังหาฯ ถึงจะต้องการขอใช้โบนัส

5.4.2 การจัดตั้งกองทุนโดยการสนับสนุนจากภาครัฐ

รัฐบาลควรมีการช่วยเหลือเพิ่มเติม ในเรื่องการช่วยลดค่าใช้จ่ายที่จะตามมาจากการทำตามเงื่อนไขโบนัส มีกองทุนเพื่อระดมทุนในการสร้างเงื่อนไขที่กำหนด เช่น กองทุนพัฒนาเมือง (Urban Development Fund) เป็นต้น

สอดคล้องกับ อรุณ ศิริงานุสรณ์ (2555) ซึ่งได้กล่าวว่า “กระบวนการ” มีความหมายเชิงนัยสำคัญถึงการประสานและบูรณาการองค์ความรู้ในรูปแบบสหวิทยาการ มีองค์ประกอบที่ต่อเนื่องกับคำว่า “หลักการและทฤษฎีของอสังหาริมทรัพย์” ซึ่งกระบวนการดำเนินงานในแต่ละขั้นตอนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภท จะอยู่ภายใต้กระบวนการที่ดำเนินงานคล้ายคลึงกัน ซึ่งเป็นการพัฒนาโครงการบนพื้นฐานของคำว่า “การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์” ดังนั้น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นการลงทุนที่พัฒนาสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดิน ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งในเชิงของการลงทุนระยะสั้นหรือระยะยาวก็ตาม โดยการพัฒนาโครงการแต่ละครั้ง ผู้ลงทุนจะต้องมีการประสานองค์ความรู้ต่าง ๆ เพื่อให้โครงการได้พัฒนาตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ให้มีความสอดคล้องทั้งสภาพแวดล้อม บริบทของเมือง ความต้องการในเชิงธุรกิจ รวมทั้งความเป็นไปได้ ทั้งในเชิงของการลงทุน และในเชิงของลักษณะกายภาพ ทั้งนี้ยังเป็นการเพิ่มโอกาสให้แก่ผลกระทบด้านประโยชน์ต่อสาธารณะและปัจจัยด้านการตลาด และการเงิน เนื่องจากการนำ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จะช่วยเพิ่มโอกาสให้เมืองมีพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เมืองเกิดการเพิ่มพื้นที่สีเขียว เกิดความโล่งโปร่ง เพิ่มพูนคุณภาพ และความ น่าอยู่ภายในเมือง อีกทั้งผู้ประกอบการยังได้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นทำให้ได้กำไรจากการลงทุน และยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีแก่โครงการ ในการประชาสัมพันธ์โฆษณาโครงการได้อีกด้วย

5.5 ข้อเสนอแนะด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ

5.5.1 ข้อกำหนดในการออกแบบ การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของ

การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ควรมีข้อกำหนดในการออกแบบ เพื่อให้สาธารณะได้รับประโยชน์มากที่สุด ทำให้การออกแบบและก่อสร้างลานโล่ง ได้รับความสะดวกมากยิ่งขึ้น โดยมี

ส่วนร่วมกับสาธารณะ ทั้งการจัดที่นั่ง และการปลูกพืช ซึ่งทำให้ทำให้เกิดพื้นที่โล่งที่น่าเที่ยวชม มีความสวยงาม และเกิดการใช้ประโยชน์ และควรมีการกำหนดเกณฑ์ว่าด้วยเรื่องขนาด และความกว้างของพื้นที่โล่งด้วย เพื่อให้เป็นมาตรฐานที่ชัดเจนในการขอโบนัส โดยผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดการออกแบบจากการศึกษาเครื่องมือควบคุม บริเวณพื้นที่ในการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของ (Privately owned public spaces: POPS) จุดประสงค์เพื่อให้สาธารณะได้พักผ่อนหย่อนใจจากวิถีชีวิตที่ยุ่งเหยิงของเมืองนิวยอร์ก โดยได้รับการคาดหวังให้สร้างในเมืองที่มีประชากรหนาแน่นสูง หรือเมืองพาณิชย์กรรมที่มีความหนาแน่นสูง เพื่อเพิ่มแสง ทางเดินอากาศ และพื้นที่สีเขียว และบรรเทาปัญหาที่ทัศนที่ไม่สบายตาที่มกซึ่งเกิดจากความหนาแน่นของตึก สูงที่ล้อมรอบด้วยทางเดินเท้าคอนกรีต ดังนั้น ต้องมีมาตรฐานที่ชัดเจนในการออกแบบข้อกำหนดในการออกแบบ POPS ถูกชี้แนะโดยจุดมุ่งหมายด้านการออกแบบ ดังต่อไปนี้

5.5.1.1 ทางเดินเท้าที่น่าเดิน โดยลานโล่งจะต้องได้รับความสนใจ และมองเห็นได้ง่ายจากถนน ซึ่งเป็นที่บ่งบอกถึง การเป็นพื้นที่ปัดสาธารณะ ที่นั่งต้องมองเห็นง่าย และมีเส้นทางเข้าไปสู่ลานโล่ง โดยรอบ ๆ อย่างทั่วถึง

5.5.1.2 การเข้าถึง ลานโล่งโดยทั่วไปแล้วควรตั้งอยู่ระดับเดียวกับกับทางเดินเท้าสาธารณะ เพื่อให้ง่ายต่อการเข้าถึงสำหรับผู้คนทุกประเภท โดยการหมุนเวียนของผู้เดินเท้า การหมุนเวียนของผู้เดินเท้าจะถูก ส่งเสริมโดยโครงสร้างของทางเดินและพื้นที่เปิดโล่ง ที่มีเหตุผลมีผล และน่าเดิน

5.5.1.3 พื้นที่นั่งที่มีคุณภาพ ลานโล่งสาธารณะจะต้องถูกออกแบบให้ดี มีที่นั่งที่สะดวกสบาย ทั้งสำหรับคนกลุ่มเล็ก ๆ และระดับบุคคล ซึ่งอาจรวมถึงเก้าอี้ที่นั่งที่ติดตั้งตายตัว และเก้าอี้ที่สามารถเคลื่อนที่ได้ ม้านั่ง

5.5.1.4 ความรู้สึกถึงมั่นคง และปลอดภัย ลานโล่งจะต้องมีพื้นฐานในการมองเห็นจากถนน ได้ง่าย เพื่อไม่ให้เกิดความรู้สึกโดดเดี่ยว พื้นที่จะต้องมีแสงไฟให้สว่าง และต้องมีการสร้างทางเดินที่เข้าถึงได้ ง่าย



ภาพที่ 5.2 ตัวอย่างการจัดพื้นที่โล่งบริเวณหน้าอาคาร โดยมีโต๊ะเก้าอี้ที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ และเก้าอี้ที่นั่งที่ติดตั้งตายตัว มีการเข้าถึงที่สะดวกสบาย มองเห็นได้ง่าย และมีต้นไม้สวนหย่อมขนาดเล็กในพื้นที่. จาก NYC Planning. (2015).

5.5.2 การพัฒนาพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะ

ในเงื่อนไขของ (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะ ยังไม่เห็นว่าเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวอย่างแท้จริง เพราะเป็นการทำลานโล่งหน้าอาคารซึ่งไม่ได้เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียว เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีพื้นที่สีเขียวน้อยมาก ดังนั้น ควรจะมีเงื่อนไขในการให้โบนัสเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวจริงๆ เช่น โบนัสในการเพิ่มอาคารสูงหากมีการปลูกต้นไม้โดยรอบอาคาร หรือมีการปลูกต้นไม้ ปลูกป่าในบริเวณพื้นที่อื่น แล้วสามารถนำมาขอโบนัสอาคารสูงที่อยู่ภายในพื้นที่เมืองได้ และโครงการใดที่จะทำตามเงื่อนไขการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ควรอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม เช่น มีผู้คนอยู่ในพื้นที่จำนวนมาก เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายของระบบขนส่งทางราง จะทำให้เกิดการใช้พื้นที่โล่งได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังเช่นตัวอย่าง ลานพารากอน ห้างสรรพสินค้าสยามพารากอน ที่มีประชาชนเข้ามาใช้พื้นที่โล่งเป็นจำนวนมาก แต่พื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะก็ไม่ได้จำเป็นต้องมีทุกสถานีรถไฟฟ้า เช่น สถานีหมอชิต สถานีชิดลม ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่รองรับการทำกิจกรรมของประชาชนอยู่แล้ว รัฐบาลควรมีการช่วยเหลือเพิ่มเติมในเรื่องการจัดการดูแลพื้นที่ เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ โดยจัดให้มีหน่วยงานในการช่วยดูแลพื้นที่สวนสำหรับโครงการที่ต้องการความช่วยเหลือ

สอดคล้องกับ ผลงานวิจัยชื่อ การพัฒนาเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะและพื้นที่สีเขียว ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ของกัญญารัตน์ ศรีธินันท์ (2557) ได้ศึกษาการศึกษาเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยการวิเคราะห์ปัจจัยในการนำเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ เพื่อเสนอแนะแนวทางการส่งเสริมเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพประกอบด้วย การเก็บข้อมูลด้วยการสำรวจโดยผู้วิจัย การสัมภาษณ์เชิงลึก และการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์ เป็นเปิดโอกาสให้กลุ่มตัวอย่างได้แสดงความคิดเห็นต่อเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ผลการวิจัย พบว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ให้ความสนใจในเครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เนื่องจาก เป็นเครื่องมือที่อนุมัติให้เพิ่มความสูงของอาคารมากกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยไม่ได้มีผลบังคับใช้ในทางกฎหมาย แต่ยังมีข้อจำกัดในการใช้งาน หลายประการ เช่น ปัจจัยด้านกฎหมาย ปัจจัยด้านกายภาพและการออกแบบ ปัจจัยด้านการตลาดและการเงิน ปัจจัยด้านแรงจูงใจ ปัจจัยด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ และการเพิ่มพื้นที่โล่งไม่ได้เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวอย่างแท้จริง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ทำให้ผู้ประกอบการยังเล็งเห็นข้อใช้เครื่องมือการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จึงยังไม่เป็นที่แพร่หลายในการนำไปปฏิบัติ สรุปข้อเสนอแนะแนวทางการส่งเสริมจากงานวิจัยนี้ คือ ควรมีแนวทางในการปฏิบัติโดยจัดทำคู่มือ มีการเจรจาต่อรองในสิ่งที่ภาครัฐ เอกชน ต้องการ แล้วหาแนวทางร่วมกัน และการให้โบนัสควรคำนึงถึงการให้ตามขนาดของพื้นที่อาคาร รวมถึงเงื่อนไขของการให้โบนัสควรมีหลากหลายประเภท เพื่อให้เหมาะสมแก่ธุรกิจของโครงการนั้น ๆ ประกอบกับควรมีการเพิ่มเงื่อนไขในการให้โบนัสในการเพิ่มพื้นที่สีเขียวอย่างแท้จริง

5.6 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาคั้งต่อไป

(1) สำหรับการศึกษาศึกษาการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ในครั้งต่อไป ควรมีการศึกษาศึกษาวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสม แก่การใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โดยมีการศึกษาคำนวณความคุ้มค่าในการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อให้เห็นภาพที่ชัดเจนว่าการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สามารถส่งผลให้เกิดความคุ้มค่าของผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้มากน้อยแค่ไหน หรือมีผลกระทบอย่างไรต่อพื้นที่ และประชาชน

(2) ควรมีการศึกษาศึกษาการทำพื้นที่โล่ง ลานโล่งบริเวณหน้าอาคารส่วนใหญ่ อาจเกิดจากกฎหมายให้มีการถอยร่นของอาคาร ซึ่งเจ้าของอาคารไม่ได้ตั้งใจจะจัดเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะตั้งแต่แรก ดังนั้น การ

เว้นพื้นที่ว่าง หรือการกำหนดระยะเวลาถอยร่นของกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมไม่ ควรที่จะนำมาใช้ในการขอโบนัส

(3) ควรมีการศึกษาปัญหาของอาคารที่ขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แล้ว อาจมีการนำที่ดินที่ได้จากการทำตามเงื่อนไขของการขอโบนัสแล้ว นำกลับมาใช้ประโยชน์อย่าง อื่นแก่โครงการ หรือไม่ทำตามเงื่อนไขที่มีการขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เช่น พื้นที่โล่งหน้าอาคารมีการกั้นรั้วไม่ให้ประชาชนเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ เป็นต้น

(4) ควรมีการศึกษาการเปิดเผยข้อมูลการขอการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แก่สาธารณะ เพื่อป้องกันการเกิดทุจริตตามมา

(5) ควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ตามโมเดลตัวอย่างเพื่อการบูรณาการใช้งานการเพิ่มอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในกรุงเทพมหานคร ดังนี้

โมเดลที่ 1 สำนักจัดการการใช้งานการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

โดยคำสั่งกระทรวงมหาดไทย สั่งการ สำนักโยธาธิการและผังเมือง ให้เป็นเจ้าภาพในการจัด ประชุมร่วมและเรียนเชิญ

(1) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม

(2) สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

(3) สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

เพื่อหารือร่วมกันในการจัดตั้ง สำนักจัดการการใช้งานการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ ดิน (FAR Bonus) โดยให้เป็นหน่วยงานที่ขึ้นกับ กรุงเทพมหานคร มีอำนาจในการ อนุญาต กำกับดูแล และ ควบคุมการใช้งานการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ของผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ทุก หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะต้องให้ความร่วมมือ และให้เอกภาพต่อสำนักจัดการการใช้งานการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

โมเดลที่ 2 กฎกระทรวง การใช้งานการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

โดยกระทรวงมหาดไทย เป็นเจ้าภาพเชิญ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประชุม ร่วมกันเพื่อหารือในการבחทวน ข้อกำหนด พื้นที่ ระเบียบวิธีการขอใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีความขัดแย้ง หรือ ทับซ้อนกัน ที่มีอยู่เดิมในกฎกระทรวงของทั้ง 2 กระทรวง ให้มี ความชัดเจนและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน พร้อมทั้งจัดทำร่างกฎกระทรวงฉบับใหม่ เพื่อสอบถามความคิดเห็น ของผู้ประกอบการ หลังจากนั้นจึงประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับใหม่ใช้ทั้ง 2 กระทรวงในราชกิจจานุเบกษา เพื่อให้มีผลบังคับ

โมเดลที่ 3 จัดตั้ง หน่วยงานกลาง และ ออกกฎกระทรวง

โดยกระทรวงมหาดไทย เป็นเจ้าภาพเชิญ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประชุม ร่วมกันเพื่อหารือร่วมกันในการจัดตั้งการจัดการการใช้งาน (FAR Bonus) โดยให้เป็นหน่วยงานอิสระ มีอำนาจใน การ อนุญาต กำกับดูแล และควบคุมการใช้งาน (FAR Bonus) ของผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จะต้องให้ความร่วมมือ และให้เอกภาพต่อสำนักจัดการการใช้งาน FAR Bonus

โดยโมเดลทั้ง 3 โมเดล มีข้อดี ข้อเสีย แตกต่างกันสามารถสรุปสมมติฐานเบื้องต้นได้ ดังนี้

ตารางที่ 5.1

การเปรียบเทียบสมมติฐานข้อดี ข้อเสีย ของโมเดลตัวอย่างการใช้งานการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

ผลกระทบ	ระดับผลกระทบ		
	สำนักจัดการการใช้งาน	ออกกฎกระทรวง	หน่วยงานกลาง และ ออกกฎกระทรวง
งบประมาณ	☆☆	☆	☆☆☆
ระยะเวลาดำเนินการ	☆☆	☆	☆☆☆
ตอบสนองผู้ประกอบการ	☆☆☆	☆	☆☆☆
ตอบสนองประชาชนทั่วไป	☆	☆	☆
ความคุ้มค่า	☆☆	☆	☆☆☆
ความเป็นไปได้	☆☆	☆☆☆	☆

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

จากการเปรียบเทียบเบื้องต้นจากสมมติฐานของผู้วิจัย พบว่า การจัดตั้งหน่วยงานกลาง และ ออกกฎกระทรวงนั้น อาจใช้งบประมาณ ระยะเวลาดำเนินการ ที่มากกว่าการจัดตั้งสำนักจัดการการใช้งาน และออกกฎกระทรวง แต่ในระยะยาวอาจจะมีมูลค่ามากกว่า ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีความประสงค์จะศึกษาศึกษาเปรียบเทียบในโมเดลทั้ง 3 โมเดลข้างต้นในการศึกษาระดับปริญญาเอกต่อไป

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2552. *แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน*. เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม.

พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: องค์การส่งเสริมการค้าผ่านศึกในพระราชูปถัมภ์.

เดชา บุญค้ำ. 2554. *การวางผังบริเวณและงานบริเวณ*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร:

สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ประเสริฐ ศักดิ์ธนากุล. 2545. *มาตรการบังคับใช้ การบริหารผังเมืองและพื้นฐานทางกฎหมาย*.

กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ไลบราวี นาย.

ปรีดี เกษมทรัพย์. 2526. *กฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป*, กรุงเทพฯ: ห้างหุ้นส่วนจำกัดภาพพิมพ์.

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมิกราช. 2533. *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป หน่วยที่ 1-8*.

กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ชวนพิมพ์.

ศิริลักษณ์ สุวรรณวงศ์. 2538. *ทฤษฎีและเทคนิคการเลือกตัวอย่าง*. กรุงเทพฯ: โอเดียนสโตร์

สมยศ เชื้อไทย. 2534. *กฎหมายแพ่ง: หลักกฎหมายทั่วไป*, พิมพ์ครั้งที่ 2, กรุงเทพฯ:

โรงพิมพ์และทำปกเจริญผล.

วรรณิ แกมเกตุ. 2551. (พิมพ์ครั้งที่ 2). *วิธีวิทยาการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์

แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุภางค์ จันทวานิช. 2552. *การวิเคราะห์ข้อมูลในการวิจัยเชิงคุณภาพ*. (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพมหานคร:

สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุภางค์ จันทวานิช. 2553. *วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ*. (พิมพ์ครั้งที่ 18). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

องอาจ นัยพัฒน์. 2551. *วิธีวิทยาการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพทางพฤติกรรมศาสตร์และ*

สังคมศาสตร์. (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพมหานคร: สามลดดา.

อรุณี อ่อนสวัสดิ์. 2551. *ระเบียบวิธีวิจัย*. (พิมพ์ครั้งที่ 3). ภาควิชาการศึกษา คณะศึกษาศาสตร์,

มหาวิทยาลัยนเรศวร.

บทความวารสาร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2553. *การผังเมืองของประเทศไทย: ปัญหาและการแก้ไข*.

_____. 2553. รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการจัดทำมาตรฐานด้านผังเมืองของ กรุงเทพมหานคร.

วิชัญ เครื่องงาม. 2541. กฎหมายประกอบรัฐธรรมนูญ ในพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ ว่าด้วยพรรคการเมือง พ.ศ. 2541พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยคณะกรรมการ เลือกรั้ง พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการ เลือกรั้งสมาชิกสภา ผู้แทนราษฎรและสมาชิกวุฒิสภา พ.ศ. 2541, กรุงเทพฯ: มูลนิธิพัฒนาสำนักเลขาธิการ คณะรัฐมนตรี สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี.

โยธิน แสงดี และฐณัฐ วงศ์สายเชื้อ. 2546. วิธีการและขั้นตอนรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ. วารสารวิธีวิทยาการวิจัย, ปีที่ 16 (ฉบับที่: 3), หน้า: 511-524.

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. 2556. *สรุปสาระสำคัญผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556*. กรุงเทพมหานคร.

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2557. *การประชุมเชิงวิชาการ โครงการพัฒนามาตรการ กลไกและ เครื่องมือในการพัฒนาเมือง ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เรื่อง มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน*.

อรุณ ศิริจานุสรณ์. 2555. *นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: กระบวนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์, หน่วยวิจัยเฉพาะทางนวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ผู้จัดการฝ่ายวางแผนกลยุทธ์และพัฒนาธุรกิจใหม่ บริษัท วิลลักษณ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด*

บทความหนังสือพิมพ์

ฐานเศรษฐกิจ. 2556. กรุงเทพมหานคร: 10 พฤษภาคม 2556.

ปัญญาภัสสร นพพันธ์. 2556. สำนักผังเมือง, กรุงเทพมหานคร.

โสภณ พรโชคชัย. 2556. *วิพากษ์ทิศทางการเคหะแห่งชาติ. AREA แกล้ง ฉบับที่ 24 / 2556: 18 มีนาคม 2556*

วิทยานิพนธ์

กัญญารัตน์ ศรีอินทร์. 2558. *การพัฒนา FAR Bonus ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะตามผัง เมืองรวมกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, สาขา การวางผังเมืองและสภาพแวดล้อม*.

ปิยพงษ์ จารุสุวรรณภูมิ. 2556. การวิเคราะห์กฎหมายผังเมืองใหม่ในประเด็นเรื่องมาตรฐานอาคารสีเขียว กับโบนัสอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การลงทุนสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมหรือไม่. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, สาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.

อรพินท์ ศรีวิเชียร, 2552. การรับรู้เรื่องการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางจัดทำผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์การผังเมืองมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, สาขาวิชาการผังเมือง.

อัมพิกา พรพรหมประทาน. 2552. มาตรการและแรงกระตุ้นทางผังเมือง: การรับรู้ของประชาชนใน กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์การผังเมืองมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, สาขาวิชาการผังเมือง.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

ธงชัย โจนกนันทน์. 2553. การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคาร (Floor Area Ratio-FAR). (Online). <http://www.dpt.go.th/csp/images/stories/pdf/disaster/FlorArea.pdf>, 20 พฤษภาคม 2557.

พิชัย ไชยพจน์พานิช. 2547. ผังเมืองรวมกทม.ใหม่ใจป่าแจกโบนัส FAR อาคารสาธารณะ. (Online). www.thaibuild.com/cgi-script/csNews, 4 กรกฎาคม 2556.

NYC Planning. 2015. *Zoning Tools: Privately Owned Public Space*. (Online). http://www.nyc.gov/html/dcp/html/zone/zh_ztools_pops.shtml, 10 มกราคม 2558.

Books

American Planning Association. 2006. *Planning and Urban design Standards*. Hoboken: John Wiley and Sons, INC.



ภาคผนวก



ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์

แบบสัมภาษณ์
(เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจออกใบอนุญาต)

วิทยานิพนธ์ เรื่อง ผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์ปัจจัยในการนำวิธีการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้เพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง และเสนอแนะมาตรการทางกฎหมายในการส่งเสริมการพัฒนาวิธีการของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อันจักเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะและเพื่อประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่สีเขียวที่เหมาะสมในการพัฒนาต่อไปในอนาคต จึงใคร่ขอความกรุณาท่านในการตอบคำถามในแบบสัมภาษณ์ ตามความคิดเห็นของท่าน ซึ่งคำตอบที่ได้จากท่านจะถูกนำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้เท่านั้น และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะไม่ถูกนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นใดนอกเหนือจากการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง

นักศึกษาปริญญาโท นวัตกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นส่วนหนึ่งใน

มาตรการส่งเสริม (Incentive Measure) หมายถึง มาตรการที่ภาครัฐส่งเสริมให้ผู้ประกอบการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายด้านการพัฒนาเศรษฐกิจการสร้างความเท่าเทียม โดยการให้สิทธิประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ประกอบการ ดังนั้น “การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จึงเป็นเครื่องมือที่อนุมัติให้เพิ่มความสูงของอาคารมากกว่าที่กฎหมายกำหนด เป็นแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของภาครัฐในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่ได้บังคับในทางกฎหมาย ”

ความคิดเห็นของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ต่อการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 ตำแหน่ง.....
- 1.2 หน่วยงาน.....
- 1.3 ประสบการณ์.....

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นต่อการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

2.1 ท่านทราบหรือไม่ว่ามีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

- ทราบ
- ไม่ทราบ

2.2 ขั้นตอนในการพิจารณาอนุญาตให้ผู้ประกอบการใช้สิทธิในการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ประกอบด้วยอะไรบ้าง

.....

.....

.....

2.3 ท่านคิดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มในการมาขอใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แต่ละข้อมากน้อยเพียงใด (5 หมายถึงมากที่สุด และ 1 หมายถึงน้อยที่สุด)

FAR Bonus/ระดับคะแนน	1	2	3	4	5
(A) การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย					
(B) การเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะประโยชน์					
(C) การจัดที่จอดรถใกล้สถานีรถไฟฟ้า					
(D) การจัดให้พื้นที่รับน้ำ					
(E) การสร้างอาคารประหยัดพลังงาน					

2.4 จากประสบการณ์พิจารณาอนุญาตที่ผ่านมา การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ข้อใดที่ได้รับการพิจารณาให้ผ่านการอนุญาตมากที่สุด (5 หมายถึงมากที่สุด และ 1 หมายถึงน้อยที่สุด)

FAR Bonus/ระดับคะแนน	1	2	3	4	5
(A) การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย					
(B) การเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะประโยชน์					
(C) การจัดที่จอดรถใกล้สถานีรถไฟฟ้า					
(D) การจัดให้พื้นที่รับน้ำ					
(E) การสร้างอาคารประหยัดพลังงาน					

2.5 ท่านคิดว่าอะไรเป็นเหตุผลสนับสนุนให้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ข้อที่ได้รับการพิจารณาให้ผ่านการอนุญาตมากที่สุดเป็นเช่นนั้น

.....

.....

.....

.....

2.6 ท่านคิดว่าถ้าผู้ประกอบการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ จะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นหรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

2.7 ท่านคิดว่าหน่วยงานภาครัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

.....

.....

.....

2.8 ท่านมีข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือ ความต้องการเกี่ยวกับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

.....

.....

.....

.....

ผู้วิจัยขอขอบคุณท่านที่เสียเวลาอันมีค่าให้ความอนุเคราะห์ในการตอบคำถาม



แบบสัมภาษณ์
(นักวิชาการอิสระ)

วิทยานิพนธ์ เรื่อง ผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์ปัจจัยในการนำวิธีการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ เพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง และเสนอแนะมาตรการทางกฎหมายในการส่งเสริมการพัฒนาวิธีการของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อันจักเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะและเพื่อประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่สีเขียวที่เหมาะสมในการพัฒนาต่อไปในอนาคต จึงใคร่ขอความกรุณาท่านในการตอบคำถามในแบบสัมภาษณ์ ตามความคิดเห็นของท่าน ซึ่งคำตอบที่ได้จากท่านจะถูกนำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้เท่านั้น และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะไม่ถูกนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นใดนอกเหนือจากการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

ภณเสกฐ์ แดงขวัญทอง

นักศึกษาปริญญาโท วิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นส่วนหนึ่งในมาตรการส่งเสริม (Incentive Measure) หมายถึง มาตรการที่ภาครัฐส่งเสริมให้ผู้ประกอบการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายด้านการพัฒนาเศรษฐกิจการสร้างความเท่าเทียม โดยการให้สิทธิประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ประกอบการ ดังนั้น “การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จึงเป็นเครื่องมือที่อนุมัติให้เพิ่มความสูงของอาคารมากกว่าที่กฎหมายกำหนด เป็นแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของภาครัฐในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่ได้บังคับในทางกฎหมาย ”

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 ตำแหน่ง.....
- 1.2 หน่วยงาน.....
- 1.3 ประสบการณ์.....

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นต่อการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

2.1 ท่านทราบหรือไม่ว่ามีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

- ทราบ
- ไม่ทราบ

2.2 เท่าที่ท่านทราบการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ประกอบด้วยอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

2.3 ท่านคิดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มในการมาขอใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แต่ละข้อมากน้อยเพียงใด (10 หมายถึงมากที่สุด และ 1 หมายถึงน้อยที่สุด)

FAR Bonus/ระดับคะแนน	1	2	3	4	5
(A) การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย					
(B) การเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะประโยชน์					
(C) การจัดที่จอดรถใกล้สถานีรถไฟฟ้า					
(D) การจัดให้พื้นที่รับน้ำ					
(E) การสร้างอาคารประหยัดพลังงาน					

2.4 ท่านคิดว่าการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ข้อใดที่จะได้รับการพิจารณาให้ผ่านการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องมากที่สุด (10 หมายถึง มากที่สุด และ 1 หมายถึง น้อยที่สุด)

FAR Bonus/ระดับคะแนน	1	2	3	4	5
(A) การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย					
(B) การเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะประโยชน์					
(C) การจัดที่จอดรถใกล้สถานีรถไฟฟ้า					
(D) การจัดให้พื้นที่รับน้ำ					
(E) การสร้างอาคารประหยัดพลังงาน					

2.5 ท่านคิดว่าอะไรเป็นเหตุผลสนับสนุนให้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ข้อที่ได้รับการพิจารณาให้ผ่านการอนุญาตมากที่สุดเป็นเช่นนั้น

.....

.....

.....

.....

2.6 ท่านคิดว่าถ้าผู้ประกอบการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ จะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นหรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

2.7 ท่านคิดว่าหน่วยงานภาครัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

.....

.....

.....

2.8 ท่านมีข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือ ความต้องการเกี่ยวกับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

.....

.....

.....

.....

ผู้วิจัยขอขอบคุณท่านที่เสียเวลาอันมีค่าให้ความอนุเคราะห์ในการตอบคำถาม



แบบสัมภาษณ์
(ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์)

การทำวิจัย เรื่อง ผลกระทบของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร จึงได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวิจัยไว้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบของ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์ปัจจัยในการนำวิธีการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ เพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง และเสนอแนะมาตรการส่งเสริมการพัฒนาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการเพิ่มประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะและพื้นที่สีเขียวที่เหมาะสมในการพัฒนาต่อไปในอนาคต จึงใคร่ขอความกรุณาท่านในการตอบคำถามในแบบสัมภาษณ์ตามความคิดเห็นของท่าน ซึ่งคำตอบที่ได้จากท่านจะถูกนำมาใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้เท่านั้น และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะไม่ถูกนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นใดนอกเหนือจากงานวิจัยครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง

นักศึกษาปริญญาโท นวัตกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นส่วนหนึ่งในมาตรการส่งเสริม (Incentive Measure) หมายถึง มาตรการที่ภาครัฐส่งเสริมให้ผู้ประกอบการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายด้านการพัฒนาเศรษฐกิจการสร้างความเท่าเทียม โดยการให้สิทธิประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ประกอบการ ดังนั้น “การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จึงเป็นเครื่องมือที่อนุมัติให้เพิ่มความสูงของอาคารมากกว่าที่กฎหมายกำหนด เป็นแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของภาครัฐในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่ได้บังคับในทางกฎหมาย ”

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 ตำแหน่ง.....
- 1.2 หน่วยงาน/บริษัท.....
- 1.3 ประสบการณ์.....

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นต่อการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

2.1 ท่านทราบหรือไม่ว่ามีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ใน
กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

- ทราบ
- ไม่ทราบ

2.2 เท่าที่ท่านทราบการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ประกอบด้วย
อะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

2.3 ท่านเคยขอใช้สิทธิในการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)
หรือไม่

- ไม่เคยขอใช้สิทธิ
- เคยขอใช้สิทธิ

โครงการ	FAR Bouns	เหตุผลที่เลือกใช้ FAR Bonus ข้อนี้

2.4 ในอนาคตท่านสนใจจะขอใช้สิทธิ์ในการใช้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือไม่

สนใจขอใช้สิทธิ์ เนื่องจาก.....

.....

.....

.....

ไม่สนใจขอใช้สิทธิ์ เนื่องจาก.....

.....

.....

.....

2.5 ท่านมีแนวโน้มในการขอใช้สิทธิ์การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แต่ละข้อมากน้อยเพียงใด (5 หมายถึงมากที่สุด และ 1 หมายถึงน้อยที่สุด)

FAR Bonus/ระดับคะแนน	1	2	3	4	5
(A) การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย					
(B) การเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะประโยชน์					
(C) การจัดที่จอดรถใกล้สถานีรถไฟฟ้า					
(D) การจัดให้พื้นที่รับน้ำ					
(E) การสร้างอาคารประหยัดพลังงาน					

2.6 ท่านคิดว่าอะไรเป็นเหตุผลสนับสนุนให้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ข้อที่ท่านเลือก มีแนวโน้มในการขอใช้สิทธิ์มากที่สุดเป็นเช่นนั้น

.....

.....

.....

.....

.....

2.7 ท่านคิดว่าถ้าผู้ประกอบการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ จะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นหรือไม่ อย่างไร

ด้านการตลาด.....

.....

ด้านกฎหมาย.....

.....

ด้านการเงิน.....

.....

อื่น ๆ

.....

2.8 ท่านคิดว่าถ้าผู้ประกอบการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ จะมีส่วนช่วยผลักดันการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นหรือไม่ อย่างไร

ด้านการตลาด.....

.....

ด้านกฎหมาย.....

.....

ด้านการเงิน.....

.....

อื่น ๆ

.....

2.8 ท่านคิดว่าหน่วยงานภาครัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอใช้ สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

.....

.....

.....

.....

2.9 ท่านมีข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือ ความต้องการเกี่ยวกับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

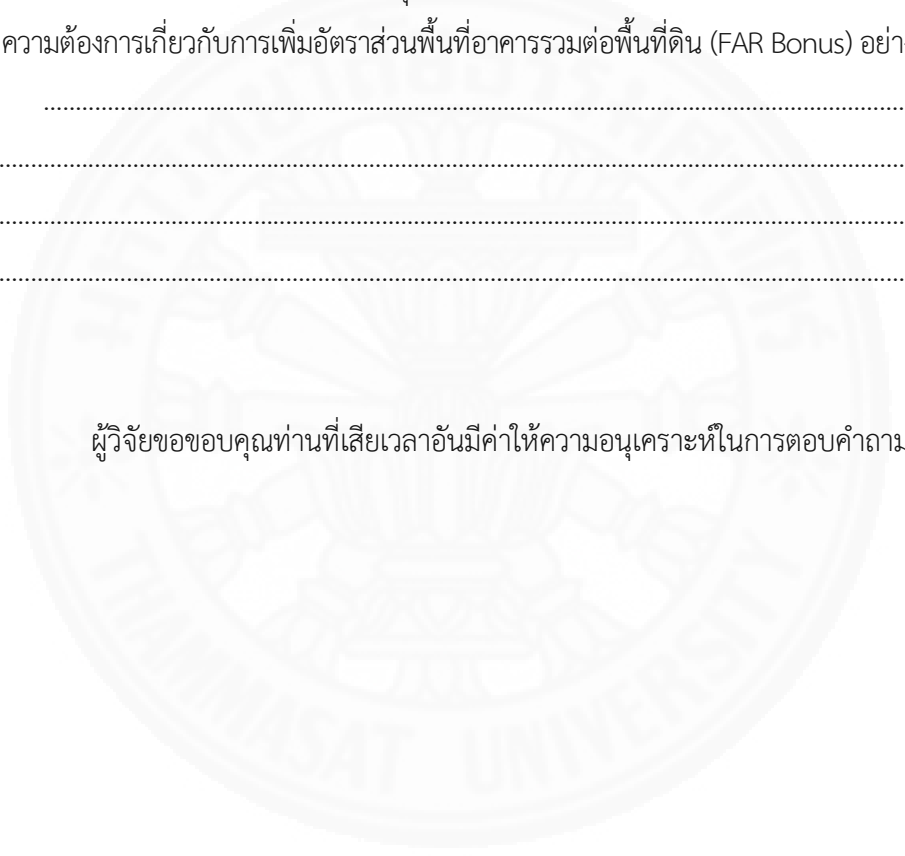
.....

.....

.....

.....

ผู้วิจัยขอขอบคุณท่านที่เสียเวลาอันมีค่าให้ความอนุเคราะห์ในการตอบคำถาม



ภาคผนวก ข

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก



ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาต

1.1 จากการสัมภาษณ์เชิงลึก อนุกรรมการพิจารณาการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งมีประเด็นการสัมภาษณ์ ดังนี้

(1) ขั้นตอนในการพิจารณาอนุญาตให้ผู้ประกอบการใช้สิทธิ์ในการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ประกอบด้วยอะไรบ้าง

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ขั้นตอนในการพิจารณาอนุญาตให้ผู้ประกอบการใช้สิทธิ์ในการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ขึ้นอยู่กับการออกแบบ เพราะ FAR ตามกฎกระทรวงแต่ละพื้นที่ที่กำหนด FAR แตกต่างกัน FAR Bonus คือ การใช้สิทธิ์ในการสร้างพื้นที่อาคารตามพื้นที่ระบุตามกฎกระทรวงผังเมืองหลวง หากใช้ FAR Bonus ก็จะได้พื้นที่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ซึ่ง FAR Bonus กำหนดให้ไม่เกิน 20 % จากที่กฎหมายกำหนดไว้ ขั้นตอนในการพิจารณา มีดังนี้

1. ถ้าอาคารเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ต้องเสนอต่อสำนักนโยบาย และแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม เป็นอันดับแรก

2. นำมติเห็นชอบจากสำนักนโยบาย และแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม (สผ) มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อ สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร

3. กรณีไม่เข้าข่ายที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ผู้ประกอบการสามารถขอใบอนุญาตกับ กรุงเทพมหานครได้เลย

(2) ท่านคิดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มในการมาขอใช้สิทธิ์การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แต่ละข้อมากน้อยเพียงใด

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ปัจจุบันผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ใช้เงื่อนไขการทำบ่อท่วมน้ำ (การจัดให้พื้นที่รับน้ำ) มากที่สุด ในการขอ FAR Bonus

(3) จากประสบการณ์พิจารณาอนุญาตที่ผ่านมา การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ข้อใดที่ได้รับการพิจารณาให้ผ่านการอนุญาตมากที่สุด

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า FAR Bonus เรื่อง บ่อท่วมน้ำ ได้รับพิจารณาอนุญาตมากที่สุด เนื่องจากยังไม่มีมาตรการอื่นที่ขออนุญาตในบอร์ด EIA เพราะบ่อท่วมน้ำเป็นพื้นที่ได้ดิน ไม่กระทบกับพื้นที่อาคารพื้นนอก รูปแบบของอาคาร เมื่อเปรียบเทียบกับการจัดพื้นที่จอดรถ พื้นที่สวนสีเขียว อาจจะส่งผลกระทบต่อตัวรูปแบบอาคาร จึงทำให้ผู้ประกอบการใช้เหตุผลของบ่อท่วมน้ำในการขออนุญาต

(4) ท่านคิดว่าอะไรเป็นเหตุผลสนับสนุนให้การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ข้อใดได้รับการพิจารณาให้ผ่านการอนุญาตมากที่สุดเป็นเช่นนั้น

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า บ่อหนองน้ำตามกฎกระทรวง มีจุดประสงค์เพื่อประโยชน์สาธารณะ บ่อหนองน้ำเป็นการรับน้ำไม่ให้น้ำไหลออกไปยังที่สาธารณะเร็วเกินไปจนเกิดปัญหาน้ำท่วม จึงทำให้ผู้ประกอบการใช้จุดนี้เป็นหลักในการมาขอ FAR Bonus ประกอบการส่งผลกระทบต่อรูปแบบการใช้สอยอาคารน้อยสุด

(5) ท่านคิดว่าถ้าผู้ประกอบการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ จะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นหรือไม่อย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ในปัจจุบันในส่วนของบ่อหนองน้ำไม่มีปัญหาใด ๆ เพราะอยู่ใต้ดิน ไม่เกิดผลกระทบต่อตัวอาคาร แต่หากเป็นการใช้ FAR Bonus อย่างอื่นอาจจะส่งผลกระทบ เนื่องจากอาจจะมีคนภายนอกเข้ามาใช้ประโยชน์ได้ จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการใช้ Bonus จากบ่อหนองน้ำเป็นหลัก และส่วนใหญ่อาคารที่ขอเป็นประเภทอาคารชุด ทำให้หัวข้ออื่นไม่เหมาะสมที่จะนำมาขอ เว้นแต่ห้างสรรพสินค้าที่บุคคลสาธารณะเข้ามาใช้สอยได้ถึงจะเหมาะสมที่จะนำมาประกอบขอ FAR Bonus ส่วนใหญ่อาคารชุดจะขอ EIA มากสุด เนื่องจาก EIA กำหนดให้อาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรมที่มีพื้นที่มากกว่า 4,000 ตรม. หรือโรงแรมที่มีห้องมากกว่า 80 ห้องขึ้นไป แต่ในส่วนอาคารใช้สอยอย่างอื่น เช่น สำนักงานจะถูกจัดให้อยู่ในอาคารสูงที่มีขนาดใหญ่พิเศษ ส่วนอาคารอื่น ๆ ไม่เข้าข่ายต่อการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(6) ท่านคิดว่าหน่วยงานภาครัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ในส่วนของบ่อหนองน้ำจะมีขนาดที่ชัดเจน เนื่องจาก FAR Bonus ได้กำหนดขนาดไว้ชัดเจน หากขนาดของบ่อหนองน้ำลดลง จะทำให้ FAR Bonus ลดลงตามสัดส่วน ทั้งนี้ หากสร้างผิดจากแบบ EIA สามารถแจ้งระงับการก่อสร้างและให้ยื่นตัดแปลงให้ถูกต้อง หรือระงับใบก่อสร้างแล้วแต่กรณี

กล่าวโดยสรุป EIA นั้นจะมองในภาพรวม และกรอบ เมื่อแบบได้รับอนุญาตจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม (สผ) และส่งต่อมายังกรมแบบอาจจะมีการปรับรูปแบบให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยดูสาระสำคัญของอาคารจะต้องไม่ผิดเพี้ยนจาก EIA จำนวนชั้น จำนวนห้องไม่เปลี่ยน แต่หากสาระสำคัญที่เปลี่ยนไปจนกระทบต่อสิ่งแวดล้อมผู้ประกอบการต้องยื่นขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการกับสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม (สผ) อีกครั้ง เช่น จำนวนห้องเพิ่มขึ้น ประชากรเพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อพื้นที่สีเขียวผู้ประกอบการต้องยื่นขอเปลี่ยนแปลงกับ EIA อีกครั้ง

(7) ท่านมีข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือความต้องการเกี่ยวกับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ปัจจุบัน FAR Bonus นั้นสามารถตอบสนองได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากกฎกระทรวงปัจจุบันได้เพิ่ม FAR Bonus จากบ่อหนองน้ำเพิ่มเข้าไปจากเดิมที่ไม่มี จากข้อจำกัด

เกี่ยวกับความเป็นส่วนตัว การเข้ามาขอใช้ประโยชน์ของบุคคลภายนอก ทำให้การขอใช้ FAR Bonus ของผู้ประกอบการมีน้อย มีเพียงผู้ประกอบการด้านอาคารชุด โรงแรมเท่านั้นที่ได้รับผลประโยชน์จาก FAR bonus อย่างชัดเจน ส่วนการที่จะนำ FAR Bonus ข้ออื่นมาใช้ อาทิ ที่จอดรถสาธารณะ ที่ว่างสาธารณะ จะเพียงแค่อาคารสาธารณะเท่านั้นที่เหมาะสม เพราะเป็นสถานที่ ๆ ประชาชนภายนอกสามารถเข้ามาใช้บริการได้

1.2 จากการสัมภาษณ์เชิงลึก นายตรวจแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีประเด็นการสัมภาษณ์ ดังนี้

(1) ขั้นตอนในการพิจารณาอนุญาตให้ผู้ประกอบการใช้สิทธิ์ในการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ประกอบด้วยอะไรบ้าง

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ตามกฎหมายกฎหมายผังเมือง โดยปกติผู้ประกอบการ หรือผู้ยื่นขออนุญาตต้องทำหนังสือสอบถามที่สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม (สผ) ก่อนว่าเข้าข่าย หรือมีสิทธิ์ที่จะได้ FAR Bonus เมื่อได้หนังสือจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม (สผ) กลับมาจะนำมาพิจารณาประกอบกับแบบแปลน มีความสอดคล้องกันหรือไม่ หากมีจุดขัดแย้ง จะออกหนังสือทักท้วงไปเพื่อปรับปรุงแก้ไขต่อไป

(2) ท่านคิดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มในการมาขอใช้สิทธิ์การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แต่ละข้อมากน้อยเพียงใด

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ปัจจุบันผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ใช้เงื่อนไขการทำบ่อน้ำ (การจัดให้พื้นที่รับน้ำ) มากที่สุด ในการขอ FAR Bonus

(3) จากประสบการณ์พิจารณาอนุญาตที่ผ่านมา การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ข้อใดที่ได้รับการพิจารณาให้ผ่านการอนุญาตมากที่สุด

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า เงื่อนไขการทำบ่อน้ำ (การจัดให้พื้นที่รับน้ำ) มากที่สุด

(5) ท่านคิดว่า ถ้าผู้ประกอบการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้ จะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นหรือไม่อย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า บ่อน้ำ เนื่องจากมีความชัดเจน เป็นรูปธรรมมากที่สุด มีเกณฑ์กำหนดชัดเจน สามารถคำนวณได้ แต่อย่างอื่นที่ไม่นิยม เช่น ที่จอดรถสาธารณะ โดยหลักผู้ประกอบการไม่นิยม เนื่องจากเสียสิทธิ์ในพื้นที่สาธารณะ และส่วนอาคารเขี้ยวนั้นน่าจะได้รับความนิยม แต่ยังไม่มีความชัดเจนสามารถกำหนดค่ามาตรฐานพิจารณาได้ จึงยังทำให้ไม่เป็นที่นิยม และในภายหลังเมื่อใช้ไปในระยะหนึ่งแล้วอาคารมีการปรับเปลี่ยนอาจจะส่งผลกระทบต่อในภายหลังซึ่งไม่เหมือนกับบ่อน้ำ ต่อให้ระยะเวลาผ่านไปก็ยังคงไม่เปลี่ยน

(6) ท่านคิดว่าหน่วยงานภาครัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอใช้สิทธิ์การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า บ่อหนองน้ำข้อเสีย คือ พื้นที่ขีมน้ำ ที่ทำให้เสียพื้นที่ในการพัฒนาที่ดิน เนื่องจากต้องใช้พื้นที่ในการเก็บกักน้ำ

(7) ท่านมีข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือความต้องการเกี่ยวกับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ให้ความเห็นว่า

1. ปัจจุบันสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม (สผ) มีมาตรการควบคุมการใช้อาคารของแต่ละพื้นที่ โดยการออกตรวจว่ามีการใช้อาคารผิดประเภทหรือไม่

2. เพิ่มบุคลากรที่มีความรู้ทางด้านกฎหมายอาคาร สาธารณะสุข FAR Bonus ในการเข้าตรวจสอบอาคาร

3. ออกกฎหมายด้านอาคาร และการสาธารณสุขที่ชัดเจนเพื่อใช้ควบคุม ตรวจสอบ มีแนวทางการกำหนด FAR Bonus ให้ชัดเจน และดูแลผลประโยชน์สาธารณะโดยภาครัฐในส่วนของพื้นที่สาธารณะโดยการให้เอกสารสิทธิ์แก่รัฐ เช่น ในปัจจุบันที่จอดรถเปิดให้บุคคลทั่วไปสามารถมาจอดได้ แต่ในอนาคตผู้ประกอบการอาจจะนำป้ายมาติดตั้งเพื่อปิดกั้นได้ เนื่องจากกรรมสิทธิ์เป็นของประกอบการไม่ใช่ของรัฐ ทำให้บ่อหนองน้ำจึงเป็นที่นิยม เนื่องจากมีความชัดเจนและสามารถดำเนินการได้ง่ายสุด สามารถคำนวณปริมาณของบ่อหนองน้ำได้

1.3 จากการสัมภาษณ์เชิงลึก นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ กองวางผังพัฒนาเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีประเด็นการสัมภาษณ์ ดังนี้

(1) มีผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ที่ได้นำ FAR Bonus ไปใช้มีจำนวนโครงการที่ใช้น้อย แค่นั้น เนื่องจากมีการกำหนดมาตรการสร้างจูงใจซึ่งถูกใช้เป็นการครั้งแรกในประเทศไทยโดยกฎกระทรวง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2

ผู้ให้ข้อมูลได้ให้ความเห็นว่า สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นหน่วยงานที่มีการจัดวางนโยบาย ยังไม่มีการติดตามประเมินผล ว่ามีอาคารใดแล้วบ้างที่ได้นำ FAR Bonus ไปใช้ จึงทำให้มีปัญหาในการติดตามและประเมินผล เพราะวิธีการตรวจสอบยังไม่มีประสิทธิภาพ จึงไม่สามารถบอกได้ว่าอาคารไหนใช้ FAR Bonus ไปแล้วบ้าง โดยในส่วนของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร จะเป็นผู้ดูแลในการให้ใบอนุญาต และควบคุมอาคารที่จะมีการขอใช้ FAR Bonus

(2) มีผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ที่สนใจใน FAR Bonus มีมากน้อยหรือไม่

ผู้ให้ข้อมูลได้แสดงความคิดเห็นว่า มีผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์สนใจเข้ามาสอบถามค่อนข้างมาก แต่อยู่ในขั้นตอนของผู้มีอำนาจของโครงการเป็นผู้ตัดสินใจว่าจะขอใช้ FAR Bonus หรือไม่ โดย

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องคำนึงถึงความคุ้มค่าในการลงทุน และมาตรการนี้ไม่ได้เป็นมาตรการบังคับสามารถที่จะทำหรือไม่ก็ได้ อยู่ที่การตัดสินใจของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

(3) FAR Bonus ชัดกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือไม่

ผู้ให้ข้อมูลได้กล่าวว่า FAR Bonus ไม่ชัดกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เพราะถือว่ากฎกระทรวงผังเมืองรวมมีมาตรการบังคับสูงกว่า อีกทั้งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 12 บัญญัติว่ากฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้ใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) ยกตัวอย่าง เช่น กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้ FAR ไม่เกิน 10 แต่ในผังเมืองรวมฉบับปัจจุบันกำหนด FAR เท่ากับ 12 ซึ่งเป็นบริเวณที่ดินประเภท พ.5 บริเวณบริเวณพื้นที่สีลม สาทร บริเวณพื้นที่เศรษฐกิจหลักของเมือง ดังนั้น บริเวณที่มี FAR เท่ากับ 10 จะสามารถมี FAR เกินกฎหมายควบคุมอาคารได้ โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรจะทำอะไรตอบแทนสังคมด้วย

ผู้ให้ข้อมูลได้กล่าวเพิ่มเติมว่า อาคารเก่าที่อยากจะขอใช้ FAR Bonus สามารถขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่พบว่า สามารถขอ FAR Bonus ได้ แต่เจ้าของอาคารต้องขอเปลี่ยนแปลง ขอดัดแปลงการใช้อาคาร โดยส่งแบบใหม่เพื่อขอมารับ FAR Bonus ตามเงื่อนไขที่กำหนด แต่ถ้าโครงสร้างอาคารไม่คงทน แข็งแรง ก็ต้องทุบทิ้ง สร้างใหม่ ส่วนโครงการใหม่ที่จะขอ FAR Bonus ก็สามารถขอตามขั้นตอนปกติของการอนุญาตขอสถาปัตยกรรม โดยจะมีแบบฟอร์มในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ใช้ FAR Bonus โดยยื่นคำขอมายังสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ถ้าโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ก็ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ก่อน จึงจะได้รับ FAR Bonus ส่วนอาคารที่ได้ขอ FAR Bonus ตามเงื่อนไขข้อที่ 5 คือ อาคารเขียว หรืออาคารประหยัดพลังงาน ก่อนจะขอ FAR Bonus ต้องมีการเขียนแบบก่อสร้างอาคารก่อน แล้วนำมาให้ทางมูลนิธิอาคารเขียวไทยรับรอง หรือองค์กรอื่น ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง ตามมาตรฐานที่ได้กำหนด ถึงจะได้รับ FAR Bonus โดยแม้ว่าจะได้ใบรับรองจากมูลนิธิอาคารเขียวไทยแล้ว แต่ถ้าหากไม่ผ่านรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ก็ไม่สามารถทำได้ ทั้งนี้ การจัดการดูแลของพื้นที่สวน หรือพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ และลานจอดรถเจ้าของโครงการต้องดูแลจัดการพื้นที่เองหรือไม่ และในเรื่องของการบังคับใช้ จะรู้ได้อย่างไรว่าอาคารที่ได้ขอ FAR Bonus เปิดให้สาธารณะเข้าไปใช้งานหรือไม่ พบว่า เป็นสิทธิ์ของทางเจ้าของโครงการที่จะจัดการดูแลพื้นที่เอง โดยต้องเปิดพื้นที่ให้สาธารณะได้เข้าไปใช้งานด้วย ส่วนกรุงเทพมหานครยังไม่มีหน่วยงานในเรื่องของการตรวจสอบดูแล อาจจะมีมอบให้ทางเทศกิจรับผิดชอบในการดูแล

(4) ปัจจัยที่ทำให้ FAR Bonus นั้นประสบความสำเร็จคืออะไร

ผู้ให้ข้อมูลได้แสดงความคิดเห็นว่า ระบบมาตรการแรงจูงใจเป็นเรื่องที่จำเป็น ซึ่งทั่วโลกก็นำมาใช้กันอย่างแพร่หลาย ประเทศที่ประสบความสำเร็จในการใช้ FAR Bonus ต้องเป็นประเทศที่มีกฎหมาย

ผังเมืองที่ชัดเจน เช่น บริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมจะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียว จะไม่ใช่ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย โดยจะไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน ทำให้มีความเข้มงวดในการใช้ FAR ในการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ๆ การมี FAR Bonus ทำให้มีทางเลือกในการเพิ่มขนาดพื้นที่อาคาร แต่ในประเทศไทยซึ่งใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานทำให้ FAR ที่กำหนดให้ในแต่ละพื้นที่มีความเพียงพอแล้ว อีกทั้งยังมีสัดส่วนของเปอร์เซ็นต์ร่อง (Miner Use) ที่ข้อกำหนดได้กำหนดไว้ด้วย การใช้ระบบผังเมืองแบบนี้มีความยืดหยุ่นมาก ไม่มีความเข้มงวด จึงทำให้การนำ FAR Bonus มาใช้จึงไม่ค่อยประสบความสำเร็จมากนัก อีกทั้ง FAR ที่กำหนดในที่ดินแต่ละประเภทก็มีการกำหนดค่า เพื่อให้รองรับได้ในอนาคตจึงเพียงพอแล้ว

ผู้ให้ข้อมูลได้กล่าวเพิ่มเติมว่า ความคุ้มค่าในการลงทุนที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากการใช้ FAR Bonus พบว่า ไม่สามารถตอบได้ว่าเงื่อนไขของ FAR Bonus ทั้งห้าเงื่อนไข เงื่อนไขไหนที่คุ้มค่าแก่การลงทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเป็นผู้ดำเนินการคิดคำนวณ ซึ่งตอนนี้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ต้องคำนวณว่า เงื่อนไข FAR Bonus ในข้อใดที่คุ้มค่าแก่การลงทุนมากที่สุด จากแหล่งข่าววงการอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ปัจจุบันมีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่พัฒนาคอนโดมิเนียมหลายรายสนใจอยากได้ FAR Bonus เพื่อได้พื้นที่ในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น โดยเลือกใช้เงื่อนไขที่ 4 การจัดให้มีพื้นที่สำหรับกรักเก็บน้ำฝนในอาคารหรือแปลงที่ดิน หรือที่เรียกว่าบ่อหน่วงน้ำ เพราะประเมินแล้วน่าจะจะเป็นแนวทางที่เป็นไปได้มากที่สุด และเงื่อนไขที่สามารถนำมาใช้งานในโครงการได้จริง เช่น การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ก็สามารถจัดทำเป็นสถานกิจกรรมเพื่อเพิ่มมูลค่าการใช้งานให้แก่พื้นที่โครงการได้อีกด้วย

(5) FAR Bonus มีความสำคัญอย่างไร

ผู้ให้ข้อมูลได้แสดงความคิดเห็นว่า “FAR Bonus ที่เพิ่มขึ้น หลักการ FAR Bonus เป็นเรื่องของสังคมกับเรื่องของสิ่งแวดล้อม ทำให้เมืองน่าอยู่ เป็นผลดีต่อเมืองและสังคม เป็นประโยชน์แก่สาธารณะ” อีกทั้งผู้ประกอบการ เจ้าของโครงการ ก็ได้รับประโยชน์จากมาตรการนี้ คือ พื้นที่ของอาคารที่เพิ่มมากขึ้นนั่นเอง โดยแต่ละเงื่อนไขของการให้ FAR Bonus ก็จะมีข้อดี ยกตัวอย่าง เช่น การจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าท้องตลาด สำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นการเกื้อกูลทางสังคม การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะ จะช่วยให้ สภาพแวดล้อมในโครงการ พื้นที่โดยรอบโครงการมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น มีพื้นที่นันทนาการพักผ่อนหย่อนใจ การจัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดิน จะช่วยในเรื่องของการป้องกันน้ำท่วมในกรุงเทพมหานคร การจัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงาน จะช่วยการลดใช้พลังงานในอาคาร และช่วยลดภาวะโลกร้อน เป็นต้น อีกประเด็นหนึ่งซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ได้เสนอแนะเพิ่มเติมว่า ปัจจุบัน FAR Bonus มีห้าเงื่อนไขที่เป็นมาตรการจูงใจให้ภาคเอกชนดำเนินการให้เป็นตามนโยบายของรัฐ ในการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งในอนาคตอาจจะมีเงื่อนไขเพิ่มขึ้น เช่น ภาคเอกชนรายใดมีพื้นที่ริมแม่น้ำโดยเปิดพื้นที่ริมแม่น้ำให้สาธารณะได้เข้าถึง ก็จะได้รับ FAR Bonus อาคารใดมีสถานกิจกรรมที่มีประติมากรรม

ศิลปะสาธารณะ (Public Art) การส่งเสริมการจัดภูมิทัศน์ ก็สามารถขอรับ FAR Bonus ได้ เป็นต้น ซึ่งเป็น FAR Bonus ที่อาจจะมีการพิจารณาให้ในอนาคต

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของนักวิชาการอิสระ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

นักวิชาการอิสระ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร การวิจัยครั้งนี้ ใช้การเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบไม่อาศัยความน่าจะเป็น (Nonprobability Sampling) ประเภทการเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบเจาะจง (Purposive หรือ Judgmental Sampling) เป็นการเลือกกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่จะเป็นใครก็ได้ที่มีลักษณะตามความต้องการของผู้วิจัย โดยอาจจะกำหนดเป็นคุณลักษณะเฉพาะเจาะจงลงไป จำนวน 3 ท่าน จากการที่ได้กำหนดเงื่อนไขการเลือกผู้ให้ข้อมูลต้องมีลักษณะ ดังนี้

(1) ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง เป็นผู้ที่มีความรู้เชี่ยวชาญในด้านผังเมือง เป็นคณาจารย์ หรือที่ปรึกษาเกี่ยวกับการวางผังเมืองนานกว่า 5 ปี ขึ้นไป

(2) ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ที่มีความรู้เชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นคณาจารย์ หรือที่ปรึกษาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ นานกว่า 5 ปี ขึ้นไป

2.1 จากการสัมภาษณ์เชิงลึก อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิทำหน้าที่สอนในหลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต รายวิชานโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้านเคหะพัฒนาการ และรายวิชาการวางแผนและการพัฒนากายภาพ ด้านเคหะพัฒนาการ สาขาวิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ให้ข้อมูลในการสัมภาษณ์ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ FAR Bonus ดังนี้

(1) ท่านทราบหรือไม่ว่ามีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ผู้ให้สัมภาษณ์ ให้ข้อมูลว่า ทราบ โดยผังเมืองกำลังปรับปรุงครั้งที่ 3 ซึ่งใช้ไปแล้วหนึ่งปี ปัจจุบันอยู่ในระหว่างปรับปรุงครั้งแผน และการปรับปรุงครั้งที่ 4 จะมาเร็วกว่ากฎหมายที่มีการปรับปรุงทุก 4 ปี

(2) เท่าที่ท่านทราบการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ประกอบด้วยอะไรบ้าง

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า การปรับปรุงแผนคือสิ่งสำคัญที่มีส่วนผลักดันให้เกิดการเพิ่ม FAR Bonus จากการปรับปรุงแผนครั้งหลังพบได้ว่า

1. แผนปรับปรุงจะมี Mass transit 10 สาย และรถไฟฟ้าจะปรากฏในผังเมืองค่อนข้างชัดเจน
2. ถนนหนทาง คือ กระตุกสันหลังผังเมือง

จากการปรับปรุงผังเองในครั้งนี้ ทำให้เห็นว่ากรุงเทพฯมีการขยายตัวมากขึ้น (15 – 16 ล้าน) การใช้พื้นที่ไม่คุ้มค่าในทางราบจึงต้องปรับมาเป็นทางสูง เปิดพื้นที่โล่งในแนวสูงให้มากขึ้น จุดที่เป็น Hub ใหญ่ ๆ คือ 3 สถานี คือบางซื่อ มักกะสัน ฝั่งธนบุรี ใหญ่รองลงมา 4 สถานี และสถานีย่อยที่รถไฟฟ้าตัดกัน 10 สถานี และสถานีที่ไม่ตัดกันอีก 400 สถานี ดังนั้น จึงต้องผลักดันการเพิ่ม density โดยการ trade off ปัจจุบันที่ดินราคาแพง ทำให้เริ่มใช้ Bonus กันมากขึ้น เพื่อเพิ่มพื้นที่ Hub ในอัตรา 10: 1+20% bonus โดยการ Trade off Bonus เช่น พื้นที่สีเขียว Parking การปรับปรุงแผนใหม่เพื่อให้เพิ่มมีแนวโน้มให้ FAR Bonus เพิ่มจาก 10: 1 เป็น 15: 1 เพื่อเพิ่ม density แต่ Bonus เท่าเดิม คือ 20: 1 ซึ่งจะทำให้ Trade off ชัดเจนกว่าเดิม มีความเป็น dynamic Transfer right เป็นเครื่องมืออีกชิ้นหนึ่งที่สำคัญที่ใช้ในต่างประเทศที่จะทำให้เมืองเปลี่ยนแปลงโดยใช้เอกชนเข้ามาบทบาท นอกจาก Bonus กล่าวโดยคร่าว ๆ Transfer Right คือ การขาย FAR Bonus ให้กับเพื่อนบ้าน เพื่อเป็นการแลกกับ Open Space ข้อดี คือ ทำให้เมือง อาคารเก่า บ้านเรือนที่มีอายุมานาน ไม่ถูกรื้อถอน ทำให้เมืองมีความหนาแน่นในเมืองตามโหนดต่าง ๆ ไม่กระจายออกไปยังนอกเมือง เป็นการเพิ่ม density ซึ่งหมายความว่าข้อกำหนด OSR จะมีความชัดเจน เป็นการเพิ่ม OSR พร้อม ๆ กับ FAR

(3) ท่านคิดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มในการมาขอใช้สิทธิ์การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) แต่ละช้อยมากขึ้นเพียงใด

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ตามกฎหมายผังเมืองปี 53 จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการจะให้ความสนใจและขอใช้มากที่สุด FAR Bonus โดยการ

1. ลดถนน
2. ลด Parking
3. ลด open space

ซึ่งการลดสิ่งเหล่านี้ล้วนจะทำให้ผู้ประกอบการสร้างรายได้มากขึ้น

(4) ท่านคิดว่าการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ข้อใดที่จะได้รับการพิจารณาให้ผ่านการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องมากที่สุด

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ตามกฎหมายฉบับใหม่จะทำให้ FAR Bonus ปรับเพิ่มมากขึ้นจากมาตรฐาน ซึ่งในต่างประเทศมีใช้แล้ว อย่างในนิวยอร์ก จะใช้ Bother System ที่รัฐให้อำนาจส่วนปกครองท้องถิ่นมีอำนาจกำหนด FAR bonus เพื่อต่อรองกับผู้ประกอบการในการลด FAR Bonus ลง แต่ต้องทำประโยชน์สาธารณะให้กับชุมชนในท้องถิ่น เช่น การสร้างสวนสาธารณะ หรือแม้กระทั่งอำนาจด้านภาษี BOI ที่คณะกรรมการท้องถิ่นมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ประกอบการโดยตรง ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครใช้ FAR bonus 20 ราย 33 โครงการ โดยบริษัท อนันดา คือเจ้าใหญ่สุดที่ทำ เนื่องจากอนันดามี Strategy ไม่ทำโครงการไกลรถไฟฟ้าเกินกว่า 100 ม.

(5) ท่านคิดว่าถ้าผู้ประกอบการนำการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาใช้จะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นหรือไม่อย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ผลกระทบจาก FAR Bonus ที่ส่งต่อ Real Estate นั้น คือ ทำให้เมืองกระจุกตัว การซื้อที่ดินในเมืองตามโฉนดต่าง ๆ มีการกระจุกตัวและกระจายออกไปกระจุกตัวใหม่ที่สถานีปลายทาง (New town) ระบบการขนส่งทางบกจะเปลี่ยนจากระบบรถเป็นระบบรางมากขึ้น หนาแน่นตามโฉนดต่าง ๆ มากขึ้น เกิดการกระจายเป็นเมืองใหม่ ซึ่งอาจจะทำให้ผู้ประกอบการมองว่าการเพิ่ม FAR Bonus ไม่คุ้มทุน จึงหันไปขยายลงทุนในเขตนอกเมืองมากขึ้น ซึ่งเป็นการสร้างตลาดใหม่ที่ไม่ต้องใช้ Bonus ทำให้ผู้ประกอบการประหยัดต้นทุนได้ เนื่องจากยิ่งสูงยิ่งแพง ไม่คุ้มทุน

Investment ประกอบด้วย 4 วิธีการลงทุน

1. อาคาร ที่ดิน ยิ่งสร้างสูง ราคาแพง
2. Product & Technology ซึ่งเป็นการลงทุนที่แพงกว่าอย่างอื่น
3. Variable cost
4. Others

เมื่อเปรียบเทียบกับ MKT Cost นั้น จะพบได้ว่ายังน้อยกว่า Investment cost มาก

ปัญหาของการใช้ FAR Bonus คือ ผู้ประกอบการมองว่าไม่คุ้มทุน เนื่องจาก

1. ค่าก่อสร้าง โดยเฉพาะในส่วนของ high rise ที่มีค่าก่อสร้างและค่า operation ที่แพง ทำให้ราคาขายสูง ทำให้ผู้ซื้อมองว่าไม่สามารถซื้อได้ ผู้ประกอบการจึงใช้ Bonus ไม่เต็มที่ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ในอนาคตอาจจะคุ้มมากยิ่งขึ้น หากกำลังซื้อของ buyer มีมากขึ้น

2. ปัญหาด้าน parking space ที่ต้องจัดให้มีขนาดใหญ่ ทำให้ค่าก่อสร้างแพง
3. Open space มากเกินไป ทำให้มี scale ที่ใหญ่เกินไป จนราคาขายแพง

(6) ท่านคิดว่าหน่วยงานภาครัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอใช้สิทธิการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า มาตรการในการควบคุมดูแลการใช้ FAR Bonus คือ การใช้มาตรการควบคุมใบอนุญาต หากผู้ประกอบการไม่สามารถปฏิบัติได้ตาม FAR Bonus ที่ขอ รัฐสามารถเพิกถอนใบอนุญาตของผู้ประกอบการได้

(7) ท่านมีข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือ ความต้องการเกี่ยวกับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ให้ข้อมูลว่า ให้ความสำคัญด้าน Open space ให้มากขึ้น เพื่อให้ infra structure มีมากขึ้น ทำให้เมืองมีคุณภาพ เพื่อเป็นตัวกระตุ้นให้ผู้ประกอบการมีลูกเล่นมากขึ้นในการเพิ่มมูลค่าให้กับสินค้า กฎหมายฉบับใหม่จะทำให้ FAR Bonus ปรับเพิ่มมากขึ้นจากมาตรฐาน ซึ่งในต่างประเทศมี

ใช้แล้ว อย่างในนิวยอร์ก จะใช้ Bother System ที่รัฐให้อำนาจส่วนปกครองท้องถิ่นมีอำนาจกำหนด FAR bonus เพื่อต่อรองกับผู้ประกอบการในการลด FAR Bonus ลง แต่ต้องทำประโยชน์สาธารณะให้กับชุมชนในท้องถิ่น เช่น การสร้างสวนสาธารณะ หรือแม้กระทั่งอำนาจด้านภาษี BOI ที่คณะกรรมการท้องถิ่นมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ประกอบการโดยตรง ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครใช้ FAR bonus 20 ราย 33 โครงการโดยอนันดา คือ เจ้าใหญ่ที่สุดที่ทำ เนื่องจากอนันดา Strategy ไม่ทำโครงการโกลบอลไฟฟ้าเกินกว่า 100 ม.

2.2 จากการสัมภาษณ์เชิงลึก รองศาสตราจารย์ ประจำภาควิชาการออกแบบ และวางผังชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร ซึ่งมีประเด็นการสัมภาษณ์ ดังนี้

(1) ท่านคิดว่า FAR Bonus เหมาะกับการนำมาใช้กับผังเมืองของประเทศไทยหรือไม่

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวว่า FAR Bonus เหมาะสำหรับตอนที่มีการปฏิรูประบบผังเมืองของประเทศไทยแล้ว เนื่องจาก ผังเมืองรวมของไทยมีอายุการใช้บังคับเพียง 5 ปีผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นนักการเมืองไม่ส่วนในการวางนโยบาย จึงทำให้ผังเมืองไม่ได้รับความสำคัญ เนื่องจากผังเมืองไม่สนับสนุนกระบวนการทางการเมือง นโยบายเกิดการวางจากทั้ง 3 ระดับ คือ รัฐบาล ผู้ว่าราชการจังหวัด และท้องถิ่น ทำให้นโยบายไม่สอดคล้องกันกระบวนการเอามาบูรณาการกันไม่ได้ ทำให้เกิดนโยบายในทิศทางต่างกัน และผังเมืองของไทยไม่มีโครงการพัฒนา ส่วนใหญ่เป็นมาตรการบังคับ ซึ่งควรเป็นมาตรการสนับสนุนส่งเสริมมากกว่า อีกทั้งไม่มีรายละเอียดของการวางผังมากนัก มีแค่ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังแสดงโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ทำให้การวางผังครอบคลุมอะไรไม่ได้ เพราะกว้างเกินไป เช่น พื้นที่ พ.3 และ พ.5 พื้นที่ต่างกันแต่มีการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ค่อนข้างจะคล้ายกัน ดังนั้น ควรมีการวางผังที่มีรายละเอียด เหมือน Community Plan แล้วการบังคับใช้ก็อาจจะมีความชัดเจนมากขึ้น ไม่เปลี่ยนไปมา 5 ปี เนื่องจากผังเมืองเป็นมาตรการควบคุมมีวาระ 5 ปี ทำให้ผังขาดอายุเกิดช่องว่างทางกฎหมาย ผู้ประกอบการอสังหาฯ หรือนักลงทุนที่ไม่พอใจก็สามารถขอเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือสามารถหลีกเลี่ยงไม่ทำตามกฎหมายได้ อีกทั้งไม่ได้มีการควบคุมความหนาแน่นของประชากรว่าควรมีกี่คนต่อไร่ เน้นแต่การควบคุมเรื่อง FAR และ OSR ซึ่งจะมองในแง่ของอาคาร ไม่มองในแง่ของการใช้ประโยชน์ แต่ว่ากฎหมายควบคุมอาคารที่ใช้อยู่เป็นการควบคุมทั่วไปหมายความว่าแต่ละพื้นที่ที่มีการควบคุมเหมือนกันเกือบทั้งหมด จะไม่สะท้อนลักษณะทางกายภาพ ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่นั้น ๆ ไม่ได้นำการควบคุมความหนาแน่นของประชากรมาพิจารณาด้วย ดังนั้น ควรมีการปรับปรุงรูปแบบการวางผังก่อน ต้องไปปรับที่ตัวพื้นฐานก่อน คือ การวางผังเมือง ส่วน FAR Bonus จะมาช่วยได้มากในกฎหมายควบคุมบริเวณพื้นที่ (Zoning Ordinance) และ FAR Bonus เหมาะสมกับการนำมาใช้เพียงแต่ระบบผังเมืองรวมของไทยไม่เอื้อกับเรื่อง FAR Bonus

(2) FAR Bonus ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ท่านคิดว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ให้ความสนใจ หรือไม่ให้ความสนใจที่จะใช้ เพราะเหตุใด

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวว่า FAR Bonus เป็นผลดีแก่ผู้ประกอบการอสังหาฯ ถ้ามีการนำไปใช้ แต่การที่ผังเมืองรวมมีการเปลี่ยนแปลงทุก 5 ปี ทำให้กระบวนการ ขออนุญาตใช้ FAR Bonus อาจอยู่ในช่วงปรับปรุงผังเมืองรวม ทำให้ไม่รู้แน่ชัดว่าจะเกิดอะไรขึ้นในอนาคต สมมุติว่า ถ้ามีการขอโบนัส แต่ผังเมืองรวมกำลังจะหมดอายุจะต้องมีการวางผังเมืองรวมใหม่ขึ้นมาซึ่ง FAR ในพื้นที่ที่ผู้ประกอบการอสังหาฯ จะขออนุญาตอาจจะปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ อาจจะไม่ค่อยให้ความสนใจ และการกำหนด FAR สามารถทำอาคารสูงได้หลายชั้นอยู่แล้วทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ไม่ได้เดือดร้อน อีกทั้งการขอ FAR Bonus เหมาะกับอาคารขนาดใหญ่ซึ่งต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งกฎหมาย EIA ยังไม่ได้พูดถึงกระบวนการการให้โบนัส ซึ่งต้องแยกกันพิจารณา ทำให้มีกระบวนการขอหลายขั้นตอน และผู้ประกอบการอสังหาฯ ไม่ได้ถูกกดดันทางผังเมืองจนต้องใช้ FAR Bonus และระเบียบปฏิบัติในการใช้โบนัสก็ยังไม่มีความชัดเจนในการใช้

(3) ท่านคิดว่าในอนาคตผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะมีแนวโน้มในการใช้ FAR Bonus เพิ่มขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวว่า ในอนาคตก็น่าจะมีผู้ประกอบการอสังหาฯ ให้ความสนใจเพิ่มขึ้น แต่ควรมีการควบคุมผังเมืองให้มีความเข้มงวด เพราะโบนัสจะมีประโยชน์การควบคุมต้องเข้มงวดไม่ปล่อยช่องว่างให้มีทางเลือกมากนัก การเปลี่ยนแปลงต้องเป็นไปได้อย่างยกเว้นจะใช้ช่องทางโบนัส โบนัสเหมือนเป็นช่องทางที่บังคับให้เกิดในทิศทางที่ต้องการ ก็จะช่วยให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ สนใจใช้ FAR Bonus มากขึ้น

(4) ถ้านำ FAR Bonus มาใช้ ท่านคิดว่าจะคุ้มค่าแก่การลงทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

ผู้ให้ข้อมูล ได้แสดงความเห็นว่า ต้องขึ้นอยู่กับว่าผู้ประกอบการอสังหาฯ จะใช้ FAR Bonus หรือไม่ เพราะต้องมีแรงกดดันผู้ประกอบการถึงอยากจะได้ความสูงที่เพิ่มขึ้น ดังนั้น ควรมีการศึกษาว่าพื้นที่บริเวณไหนที่ใช้โบนัสแล้วมันคุ้มค่าแก่การลงทุน หรือ อาจจะทำเป็น Master Plan เน้นรูปลักษณะที่จะเกิดขึ้นว่าพื้นที่นี้จะเป็นอย่างไร มีความต้องการอะไรในพื้นที่ ผลกระทบที่จะเกิดขึ้น ต้องมี Guideline (สิ่งที่ช่วยแนะนำแนวทางให้ปฏิบัติ) เพื่อผู้ประกอบการอสังหาฯ จะได้ตัดสินใจได้ว่าควรใช้โบนัสในพื้นที่ไหน ผลที่ใช้จะเกิดอะไรขึ้น อีกทั้งในพื้นที่นั้นจะต้องมีความเข้มข้นในระดับการพัฒนา เช่น บริเวณพื้นที่สีลม ผู้ประกอบการอสังหาฯ ถึงจะต้องการขอ FAR Bonus

(5) ถ้านำ FAR Bonus มาใช้ ท่านคิดว่าจะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นหรือไม่

ผู้ให้ข้อมูล ได้แสดงความเห็นว่า ต้องมีระเบียบปฏิบัติที่ชัดเจนว่า คืออะไร มีหลักเกณฑ์พิจารณาอย่างไร ควรมีข้อผูกมัดว่าผู้ประกอบการอสังหาฯ ใช้โบนัสจะอยู่ได้กี่ปี การยกเลิกจะอย่างไร ต้องใช้กลไกในการควบคุมถ้าผู้ประกอบการอสังหาฯ ที่ไม่ทำตามเงื่อนไขจะมีวิธีการอย่างไรในการจัดการ

(6) FAR Bonus ไปขัดกับกฎหมายควบคุมอาคาร หรือ EIA หรือไม่

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวว่า FAR Bonus ไม่ได้ขัดกับกฎหมายอื่นเพียงแต่ไม่ได้ประสานกัน ไม่ได้ไปด้วยกัน เหมือนเป็นคนละกระบวนการ ไม่ได้ส่งเสริมกัน ไม่ได้มองคว้ามั่นสนับสนุนกันหรือไม่ ดังนั้น ต้องมีกฎระเบียบในการอธิบาย ต้องทำกฎหมายให้พิจารณาในเรื่องเดียวกันไม่ต้องพิจารณาหลายรอบ ให้อยู่ในแนวทางเดียวกัน โดยต้องไปร่วมกระบวนการขออนุญาต EIA การขออนุญาตควบคุมอาคาร ให้อยู่ในกระบวนการเดียวกันเพราะการขอ FAR Bonus ไปใช้ต้องทำให้ผ่านทั้งสามกฎหมาย เกิดความยุ่งยากพอสมควร การควบคุมมีการซ้อนกันหลายเรื่อง

(7) ท่านมีข้อเสนอแนะในการที่จะนำ FAR Bonus ให้สามารถนำมาปฏิบัติได้จริง ควรทำอย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวเสนอแนะว่า เครื่องมือนี้มีประโยชน์แต่สิ่งที่ต้องการทำ ก็คือ ต้องไปปรับเรื่องฐานก็คือเรื่องผังเมืองก่อน และเรื่องของการควบคุมให้มีความชัดเจน กฎหมายไม่ควรยืดหยุ่น หรือควรมีความชัดเจนในข้อผูกมัดที่จะตามมา อีกประเด็นหนึ่ง คือ ผังเมืองของไทยไม่มีการเจรจาต่อรอง มีแต่มาตรการควบคุม ดังนั้น ควรมีการพัฒนาด้านการเจรจาต่อรอง เพื่อพูดคุยตกลงกันในสิ่งที่ภาครัฐ เอกชน ต้องการ แล้วหาแนวทางร่วมกันสนับสนุนจะเห็นว่าปัญหาอยู่ที่ต้นทาง เพราะ FAR Bonus เป็นเรื่องเล็กมาก ซึ่งต้องแก้ไขที่การวางและจัดทำผังเมืองเป็นต้นเหตุ เพราะ FAR เป็นแค่กลไกที่นำมาสนับสนุน

2.3 จากการสัมภาษณ์เชิงลึก ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส หรือ AREA (www.area.co.th) ซึ่งมีประเด็นการสัมภาษณ์ ดังนี้

(1) ท่านคิดว่า FAR Bonus เหมาะกับการนำมาใช้กับผังเมืองของประเทศไทยหรือไม่

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวว่า FAR Bonus เป็นแนวคิดที่ดี เป็นตัวขับเคลื่อนผังเมืองไปในทิศทางที่ดีได้ แต่รายละเอียดในการจัดการจริง ๆ ยังคิดไม่รอบคอบ ทำให้เกิดปัญหา คือ การออกมาตรการมา โดยไม่มีขั้นตอนรองรับในรายละเอียดเหมือนออกมาตรการมาก่อน แล้วค่อยมาใช้เวลาในการทำรายละเอียดเพิ่มเติม ทำให้มาตรการที่ออกมายังไม่ค่อยมีผู้ใช้ เช่น การให้ FAR Bonus ในเรื่องของบ่อน้ำ ก็ไม่ได้เขียนรายละเอียดไว้ว่าลักษณะของบ่อน้ำควรเป็นอย่างไร เมื่อผู้ประกอบการอสังหาฯ นำไปปฏิบัติจริง ก็ไม่สามารถผ่าน EIA ได้ จึงทำให้เกิดปัญหา ดังนั้น ปัญหา คือ จะบังคับผู้ประกอบการอสังหาฯ ที่นำ FAR Bonus ไปปฏิบัติได้อย่างไร ซึ่งในระบบ FAR Bonus ของต่างประเทศจะต้องมีการยึดเงินก่อนก่อนหนึ่ง เข้ารัฐ ถ้าสร้างเสร็จแล้วไม่เป็นไปตามนั้น ก็จะยึดเงินไป ซึ่งเงินที่ยึดไว้ต้องมีมูลค่าที่เยอะเยอะเทียบกับประโยชน์ที่ผู้ประกอบการอสังหาฯ จะได้รับจากโบนัสที่เพิ่มขึ้น ของประเทศไทยเราไม่มีกฎหมายหลักที่ให้รัฐสามารถยึดเงินได้ อาจจะ

ต้องไปแก้ที่กฎหมาย เพราะถ้าผู้ประกอบการอสังหาฯ ขอโบนัสแล้วไม่ดำเนินการตามที่ขอ รัฐก็ไม่มีมาตรการที่จะไปจัดการได้ นอกจากการฟ้องร้องต่อศาลซึ่งอาจจะเป็นปัญหาที่ตามมาของการใช้ FAR Bonus

(2) FAR Bonus ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ท่านคิดว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ให้ความสนใจ หรือไม่ให้ความสนใจที่จะใช้ เพราะเหตุใด

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวว่า มีผู้ประกอบการอสังหาฯ บางรายให้ความสนใจในการใช้ FAR Bonus แต่บางรายที่ไม่สนใจ เนื่องจากโครงการสร้างเต็มหมดแล้วไม่ได้ขยายเพิ่ม หรืออยากจบการขายไว ๆ ดังนั้นจึงตอบไม่ได้ชัดเจนว่าผู้ประกอบการอสังหาฯ ให้ความสนใจหรือป่าว แต่เท่าที่เห็นมามีคนสนใจถามกันเยอะ เพียงแต่ว่าที่ผู้ประกอบการอสังหาฯ ถาม เพื่อต้องการมาตรการที่มันมีการกำหนดชัดเจน สามารถปฏิบัติตามได้ทันที ถ้าต้องเอาไปคิดอะไรเพิ่มผู้ประกอบการอสังหาฯ ก็ยังไม่มีเวลาที่จะสนใจจริง เช่น ถ้ามีการศึกษามาแล้วว่าเมื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร โครงการจะต้องมีพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นแล้วจะอย่างไร ผู้ประกอบการอสังหาฯ ก็ต้องคิดแล้วว่ามันไม่ได้แค่พื้นที่อาคารเพิ่มอย่างเดียว ต้องมีพื้นที่จอดรถ พื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นด้วย เพราะอาคารมีพื้นที่ใหญ่ขึ้น ดังนั้น ต้องมองในหลาย ๆ มุมมอง

(3) ท่านคิดว่าในอนาคตผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะมีแนวโน้มในการใช้ FAR Bonus เพิ่มขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวว่า ในอนาคตก็น่าจะมีผู้ประกอบการอสังหาฯ ให้ความสนใจเพิ่มขึ้น ก็มีหลายโครงการซึ่งผู้ประกอบการได้คำนวณโบนัสเอาไว้แล้ว ซึ่งโครงการพวกนี้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ต้องการอาคารที่สูง อาคารขนาดใหญ่เลย มีพื้นที่ใช้สอยมาก และเท่าที่ดูจากห้าเงื่อนไขในการขอโบนัส เงื่อนไขของบ่อหมุนวน้ำ และอาคารเขียว เป็นที่สนใจของผู้ประกอบการอสังหาฯ เพียงแต่ว่ายังหาช่องทางการตลาดไม่ได้ อีกทั้ง การทำบ่อหมุนวน้ำทำง่ายกว่าทุกเงื่อนไข เพราะว่าไม่ต้องมีสถาบันอาคารเขียวไทยมาอนุมัติ ไม่ต้องคิดคำนวณอะไรมาก

(4) ถ้านำ FAR Bonus มาใช้ ท่านคิดว่าจะคุ้มค่าแก่การลงทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

ผู้ให้ข้อมูล ได้แสดงความเห็นว่า ผู้ประกอบการอสังหาฯ ที่ขอโบนัสก็เพื่อได้กำไรจากจำนวนการขายพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น ราคาที่ดินแพง ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ต้องทำอาคารสูงสุดอยู่แล้ว เพราะฉะนั้น ถ้าจะไม่ทำอาคารให้สูงสุด ก็เพราะว่าไม่อยากสร้างอาคารสูงมาก ๆ ดูแย่มาก หรือผู้ประกอบการอสังหาฯ กลัวว่าจะมีการเพิ่มต้นทุนมากขึ้น แต่ถ้าใช้โบนัสกับอาคารประเภทสำนักงานอาจจะไม่คุ้มค่า เพราะกำไรต่อหน่วยไม่เยอะเท่ากับการขายคอนโดมิเนียม ดังนั้นบางอาคาร บางโครงการอาจจะไม่คุ้มค่า บางโครงการก็คุ้มค่ามากเพราะฉะนั้น เมื่อผู้ประกอบการอสังหาฯ ที่ไม่มีความรู้ในเรื่องนี้ ก็จะกลัว เพราะคิดว่าอาจจะไม่คุ้มค่า แต่ถ้าผู้ประกอบการที่เก่ง ๆ สามารถได้โบนัสในขณะที่ลดต้นทุนในการก่อสร้างได้ ทุกอย่าง คือ

การตลาด ถ้าในอนาคตมีผู้ประกอบการอสังหาฯ ขอโบนัสจำนวนมาก โครงการไหนที่ไม่ได้ขอ ก็อาจจะสู้การ แข่งขันในตลาดไม่ได้

(5) ถ้านำ FAR Bonus มาใช้ ท่านคิดว่าจะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้น หรือไม่

ผู้ให้ข้อมูล ได้แสดงความเห็นว่า การขออนุญาตสร้างอาคารก็มีสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครเป็นคนอนุญาตว่าผู้ประกอบการอสังหาฯ จะสามารถสร้างอาคารโดยได้ FAR เท่าไหร่ ส่วน สำนักควบคุมอาคารก็จะตรวจเฉพาะในเรื่องของอาคาร ไฟไหม้ ดับเพลิงความแข็งแรงของอาคาร จะไม่มาดูในเรื่องของพื้นที่อาคารว่าเกินจาก FAR ที่กำหนดหรือไม่ ส่วนประเด็นของการขออนุญาต EIA ก็จะมาดูในเรื่องของสิ่งแวดล้อม แต่ตอนนี้มีปัญหา ก็คือ EIA ไม่ได้ตรวจดูในเรื่องของกฎหมายที่ EIA รับผิดชอบ แต่มีการ ตรวจสอบเยอะมากในประเด็นที่ไม่ใช่ของ EIA ดังนั้น การขออนุญาตในเรื่องโบนัสก็อาจจะมีปัญหา เช่น บ่อ หนองน้ำ ในกฎหมายเขียนสั้น ๆ ไม่ได้มีการลงรายละเอียดมากนัก แต่เมื่อผู้ประกอบการอสังหาฯ ไปขออนุญาต EIA ไม่ให้ผ่าน เนื่องจากไปทับซ้อนกับประเด็นของ EIA อีกทั้งกรรมการของ EIA คิดว่าผู้ประกอบการอสังหาฯ ที่ได้โบนัสไป ก็ต้องมีการทำบ่อหนองน้ำที่มีลักษณะพิเศษ หรือดีกว่าปกติที่ผ่าน EIA มาโดยไม่มีโบนัส ดังนั้น จึงเป็นเรื่องที่ยังคงมีปัญหาตามมา อีกประเด็นหนึ่ง คือ ถ้าผู้ประกอบการอสังหาฯ ขอโบนัส แล้วไม่สร้างตามที่ ขออนุญาต รัฐจะมีอำนาจในการควบคุมหรือไม่ อันนี้ก็เป็นอีกประเด็นที่ควรมีการกำหนดมาตรการป้องกันไว้ เช่น อาจจะมียึดพื้นที่ที่ได้โบนัสไม่ให้ใช้งานหรือสิทธิ์ที่ได้โบนัสจะถูกยึดคืน เป็นต้น ควรมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ ทำการตรวจสอบดูแลด้วย

(6) FAR Bonus ไปขัดกับกฎหมายควบคุมอาคาร หรือ EIA หรือไม่

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวว่า FAR Bonus เป็นเรื่องของพื้นที่อาคาร แต่กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นเรื่องในรายละเอียดของการออกแบบ ดังนั้น ก็ต้องมีการคำนึงถึงประเด็นในการออกแบบด้วย ต้องผ่านตาม กฎหมายกำหนด เช่น ระยะถอยร่น

(7) ท่านมีข้อเสนอแนะในการที่จะนำ FAR Bonus ให้สามารถนำมาปฏิบัติได้จริง ควรทำอย่างไร

ผู้ให้ข้อมูล ได้กล่าวเสนอแนะว่า มาตรการที่ออกมา เป็นไปตามกฎ Top down คือ ราชการ เป็นคนออกกฎหมาย มาตรการมาโดยไม่เคยไปถามความคิดเห็นของภาคเอกชน ว่าควรจะเป็นแบบไหน ทำให้ โบนัสที่มีการออกมาตรการมาตั้งแต่ปี 49 ในเรื่องของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ และพื้นที่จอดรถยนต์ ถึงไม่มีผู้ประกอบการอสังหาฯ ขอใช้เพราะไม่เคยถามว่าผู้ประกอบการอสังหาฯ ว่าต้องการแบบไหน ต้องมีการ ค่อยกัน ซึ่งมาตรการที่ออกมาต้องได้ประโยชน์กันทุกฝ่าย รัฐบาลควรออกมาสนับสนุน โปรโมท ในเรื่องของ มาตรการในเรื่องของการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะ ยังไม่ค่อยเห็นว่าเป็นการ เพิ่มพื้นที่สีเขียวจริง ๆ เท่าไหร่ เพราะยังให้ทำเป็นลานโล่งหน้าอาคาร ซึ่งไม่ได้เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียว กรุงเทพมหานครมีพื้นที่สีเขียวน้อยมาก ดังนั้น ควรจะมีเงื่อนไขในการให้โบนัสเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวจริง ๆ

เช่น ฮ่องกง สิงคโปร์ ที่มีพื้นที่น้อย แต่มีการให้สร้างอาคารสูง โดยเว้นพื้นที่รอบอาคารให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มที่

ข้อมูลจากการเก็บแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนนี้ ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยได้นำข้อมูลจากการเก็บแบบสัมภาษณ์ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการนำ FAR Bonus มาใช้มาทำการเรียบเรียง ซึ่งผลจากการเก็บแบบสัมภาษณ์ได้แบ่งกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- (1) กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจ FAR Bonus
- (2) กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจ FAR Bonus

จากการเก็บแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำผลจากการเก็บข้อมูลมาแยกเป็นแต่ละกลุ่ม ได้ดังนี้

3.1 กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจ FAR Bonus

- (1) ท่านสนใจที่จะนำ FAR Bonus มาใช้ในโครงการของท่านหรือไม่ เพราะเหตุใด

กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจ FAR Bonus ได้ให้ความเห็นว่า มีความสนใจในการนำ FAR Bonus ไปใช้ ดีใจที่มีการส่งเสริมจากภาครัฐ เป็นการเพิ่มโอกาสให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาฯ เนื่องจากเป็นมาตรการส่งเสริมของทางภาครัฐที่เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้สูงขึ้น จากเดิมที่ FAR ตามกฎหมายได้กำหนดไว้ ซึ่งเป็นผลดีต่อโครงการที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยของอาคารให้เพิ่มมากขึ้น เพราะที่ดินในเมืองราคาสูง อยู่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นมากทำให้พื้นที่มีจำกัดสามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนสร้างพื้นที่อาคารได้เพิ่มมากขึ้น โครงการส่วนใหญ่จำเป็นต้องมีจำนวนห้องพักในระดับที่เหมาะสม ไม่น้อยเกินไป จึงจะคุ้มค่ากับการลงทุน ส่วนใหญ่ให้ความสนใจการใช้ FAR Bonus เพราะเชื่อว่าถ้าใช้อย่างเหมาะสมจะช่วยเพิ่มผลตอบแทนการลงทุนในหลาย ๆ โครงการได้อย่างแน่นอน และถ้าอาคารมีความสูงหลายชั้น ก็สามารถเพิ่มมูลค่าของราคาห้องได้ เนื่องจากยิ่งห้องอยู่ชั้นบนสุดจะยังมีราคาที่สูงขึ้น อีกทั้งเป็นการเพิ่มสาธารณะประโยชน์ให้แก่สังคม และแก่โครงการให้ได้รับประโยชน์ตามประเภทของ FAR Bonus ที่ได้เลือกใช้กับโครงการ เช่น ลานโล่งสาธารณะบริเวณหน้าห้างสรรพสินค้า สามารถทำเป็นพื้นที่ให้เขาจัดกิจกรรมได้ หรือเป็นศูนย์รวมผู้คนทำให้มีลูกค้าเข้าใช้บริการในห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้น หรือการสร้างอาคารประหยัดพลังงานยังสามารถใช้เป็นจุดขายของโครงการได้ อีกทั้ง FAR Bonus สามารถสร้างความคุ้มค่าแก่การลงทุนได้ เพราะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการมีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นจากเดิม แต่ก็ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของโบันสบางประเภทด้วย บางประเภทอาจจะไม่เหมาะสม และไม่คุ้มค่าแก่ที่ดินที่ต้องใช้ไป และเงื่อนไข

โบนัสบางประเภทก็เป็นการลงทุนในระยะยาวถึงจะสามารถคืนทุนได้ เนื่องจากการทำตามเงื่อนไขโบนัส ก็ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่เพิ่มเข้ามา แต่ที่ยังไม่ได้นำ FAR Bonus ไปใช้ เนื่องจากบางโครงการมีพื้นที่เยอะพอสมควรอยู่แล้ว ไม่ได้ต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบางพื้นที่ไม่สามารถแบ่งที่ดินไปทำตามเงื่อนไขของโบนัส เพราะต้องการพื้นที่ใช้สอยในอาคารให้คุ้มค่ามากที่สุด และราคาที่ดินราคาสูง ไม่เหมาะแก่การไปทำตามเงื่อนไขของการขอโบนัสบางประเภท เช่น ลาดจอดรถ เป็นต้น อย่างไรก็ตามบางโครงการก็ไม่ได้เหมาะกับเงื่อนไขของการนำ FAR Bonus ไปใช้ ซึ่งต้องดูวัตถุประสงค์ของการทำโครงการด้วยว่าเงื่อนไขที่ทำตามโบนัสสามารถนำมาใช้ประโยชน์จริงได้ด้วย อีกประเด็นหนึ่ง คือ การที่ FAR Bonus เป็นมาตรการส่งเสริม สร้างแรงจูงใจ ไม่ได้มีผลบังคับใช้ทางกฎหมาย ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ประกอบการอสังหาฯ ว่าต้องการใช้หรือไม่ ในอนาคตคาดว่าจะมีการนำเครื่อง FAR Bonus ไปใช้ในโครงการอื่น ๆ ที่จะตามมา แต่ก็ต้องพิจารณาอีกครั้งถ้าการขออนุญาตตามกฎหมาย EIA ไม่มีปัญหาตามมา และโครงการที่จะนำ FAR Bonus ไปใช้ ก็ควรจะเป็นโครงการที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยเป็นจำนวนมาก อยู่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง และสามารถทำได้โดยอยู่ในเงื่อนไขของกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ต้องคำนวณระยะถอยร่นของอาคารซึ่งบางอาคารอาจจะไม่สามารถขอโบนัสได้ ซึ่งก็ต้องมีการพิจารณาในหลาย ๆ ด้านประกอบกันด้วยในอนาคตหากมีการแก้ไขกฎกระทรวงผังเมืองรวม เมืองมีการพัฒนาเจริญเติบโตมากขึ้น การปรับค่า FAR ตามที่กฎหมายกำหนดอาจจะเพิ่มขึ้นได้ จึงต้องดูข้อกำหนดของกฎหมายในอนาคตด้วย หรือ FAR Bonus อาจจะมีการพัฒนา มีเงื่อนไขเพิ่มมากขึ้นในการขอโบนัสซึ่งตรงตามธุรกิจของผู้ประกอบการอสังหาฯ หรือตรงกับความต้องการของตลาด คาดว่าถ้าในอนาคตมีเงื่อนไขใด ๆ เพิ่มเติม หรือตรงตามความต้องการของผู้ประกอบการอสังหาฯ และตลาดซึ่งระบบโบนัสก็เป็นทางเลือกที่ดีที่จะใช้กับโครงการเพื่อเพิ่มมูลค่า หรือส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีแก่โครงการได้ เอาไปใช้ในเรื่องของการประชาสัมพันธ์ เป็นหน้าตาของบริษัท โครงการได้ และการทำตามเงื่อนไขของโบนัสบางประเภท เช่น ที่ให้เพิ่มพื้นที่โล่ง สวนสาธารณะก็ต้องดูว่าพื้นที่โครงการอยู่ในจุดที่เปลี่ยนถ่ายการคมนาคมทางระบบราง หรือมีผู้คนเข้ามาใช้บริการเยอะ การทำที่โล่ง สวนสาธารณะ ก็จะเหมาะเพราะคนมาใช้งานมาก สามารถดึงดูดลูกค้าได้ เป็นอีกประเด็นหนึ่งที่เจ้าของโครงการอาจจะสนใจใช้โบนัส และถ้ามีการปรับแก้ไข FAR Bonus ให้มีเปอร์เซ็นต์การให้โบนัสที่สูงขึ้น ซึ่งอาจสร้างแรงจูงใจผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้มากพอ หรือมีขั้นตอนการดำเนินการ มีหน่วยงานที่รองรับในการทำหน้าที่ประสาน ดูแล ประเมินอาคารผู้ประกอบการด้านอสังหาฯ ก็จะสนใจ และใช้ FAR Bonus เพิ่มขึ้น จากการสัมภาษณ์ และสอบถามผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยหรือบริษัทที่ปรึกษาบางแห่ง ก็ไม่ทราบเกี่ยวกับ FAR Bonus แต่เมื่อได้สอบถามถึงความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ก็ให้ความสนใจในมาตรการนี้

(2) ถ้านำ FAR Bonus มาใช้ ท่านคิดว่าจะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นหรือไม่

กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจ FAR Bonus ได้ให้ความคิดเห็นว่า ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการนั้น เนื่องจากเป็นเครื่องมือทางการส่งเสริมทางผังเมืองที่ใหม่ ผู้ประกอบการอสังหาฯ ส่วนใหญ่ก็ยังไม่คุ้นเคย ยังคงไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติเงื่อนไข หรือกำหนดเกณฑ์ต่าง ๆ ให้ชัดเจน เช่น พื้นที่จอดรถยนต์เพื่อเปลี่ยนถ่ายการเดินทางจะใช้เกณฑ์อย่างไรในการกำหนดว่าควรมีจำนวนเท่าใด หรือพื้นที่ที่กักเก็บน้ำฝนจะใช้เกณฑ์อย่างไรเป็นต้น ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ส่วนใหญ่ยังลังเลที่จะขอใช้ อีกทั้งการขอใช้ FAR Bonus อีกทั้งจะต้องดูทั้งกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎหมายควบคุมอาคาร การขออนุญาต EIA ซึ่งต้องทำตามเงื่อนไขของกฎหมายทั้งสามอย่าง ถ้าเป็นโครงการขนาดใหญ่ ต้องมีการขอเปิดพื้นที่เช่าออกโครงการกับกรมการขนส่ง ซึ่งก็เป็นเรื่องที่ต้องนำมาคำนึงถึงอีกด้วย ทำให้หน่วยงานที่จะประสานงาน หรือตรวจสอบยังไม่เพียงพอ การติดต่อกับหน่วยงานราชการ หรือการขออนุญาต EIA มีความล่าช้า ทำให้โครงการที่จะก่อสร้างก็ต้องชะลอการเปิดโครงการไปด้วย และผู้ประกอบการอสังหาฯ บางกลุ่มคิดว่าเป็นเรื่องที่ยุ่งยากในการดำเนินการ อีกประเด็นหนึ่ง คือ การทำตามเงื่อนไขการขอโบนัสนั้นต้องมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น เช่น การทำพื้นที่ลานจอดรถก็ต้องมีการติดตั้งกล้องวงจรปิด หรือมีการจ้างรถมาดูแลในพื้นที่ หรือพื้นที่ที่ใช้ทำบ่อหน่วงน้ำ ก็ต้องมีการติดตั้งอุปกรณ์ปั้มน้ำ เป็นต้น เมื่อมีค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นก็ต้องมีการซื้อขาย หรือปล่อยเช่าอาคาร ในราคาที่สูงขึ้นตามมา อีกเรื่อง que ผู้ประกอบการอสังหาฯ คิดว่าอาจจะเป็นปัญหาในอนาคต คือ อาจมีการนำที่ดินที่ได้จากการทำตามเงื่อนไขของการขอโบนัสกลับมาใช้ประโยชน์อย่างอื่นแก่โครงการอีกในรูปแบบอื่น ที่เปลี่ยนไปจากที่ได้ขอ FAR Bonus ตั้งแต่แรก

(3) ท่านคิดว่ารัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอโบนัสอย่างไร

กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจ FAR Bonus ได้ให้ข้อเสนอแนะว่า ถ้ามีการวางเงินมัดจำ คิดว่าไม่เห็นด้วย เนื่องจากเงินในส่วนที่ต้องทำการมัดจำ สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้มากมาย ต่อยอดทางธุรกิจได้ในอนาคต การที่นำเงินมาวางมัดจำไม่ได้ช่วยต่อยอดเงินที่มีอยู่ให้กองงขึ้น และการที่ผู้ประกอบการอสังหาฯ ตัดสินใจที่จะสร้างอาคารโดยการขอโบนัสแล้วนั้น มีการตกลงคุยกันกับทางกรุงเทพมหานครแต่แรก ตั้งแต่ขั้นตอนการเสนอแบบ ซึ่งการทำแบบแปลนโครงการขึ้นมาก็ต้องมีค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ถ้ามีการเปลี่ยนแบบก็ต้องมีค่าใช้จ่ายตามมามาก ดังนั้น ผู้ประกอบการอสังหาฯ ก็ต้องทำตามข้อตกลงตั้งแต่แรกในการขอโบนัสอยู่แล้ว หรือควรมีการเจรจาตกลงกัน หรือทำสัญญา กับทางกรุงเทพมหานคร ก็ควรมีการส่งคนมาตรวจสอบเป็นระยะ ๆ ดังนั้น จึงเป็นเรื่องที่สามารถพูดคุย หรือเจรจาตกลงกันได้ ซึ่งควรให้เป็นสิทธิ์ของผู้พัฒนาโครงการในการดูแลจัดการพื้นที่นั้น ๆ อีกทั้งปัญหาที่อาจมีการนำที่ดินที่ได้จากการทำตามเงื่อนไขของการขอโบนัสแล้ว นำกลับมาใช้ประโยชน์อย่างอื่นแก่โครงการอีกที่เปลี่ยนไปจากที่ได้ขอ FAR Bonus ตั้งแต่แรกนั้น ควรมีการแบ่งที่ดินให้ชัดเจนโดยออกโฉนดแยกกว่าเป็นแปลงที่ดินสำหรับให้ทำ FAR Bonus เพื่อที่ทางโครงการจะไม่สามารถโอนย้าย หรือนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้ โดยต้องดำเนินการให้ถูกต้องที่สำนักงานที่ดิน นำโฉนดมาแสดงที่ กทม. หรือสำนักงานเขต ก่อนขออนุญาตก่อสร้าง

(4) ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุง FAR Bonus หรือความต้องการเกี่ยวกับการใช้ FAR Bonus

กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจ FAR Bonus ได้ให้ข้อเสนอแนะว่าในภาพรวมก็เห็นด้วยที่มี FAR Bonus มาเป็นมาตรการส่งเสริมแก่ผู้ประกอบการอสังหาฯ รัฐบาลควรมีการช่วยเหลือเพิ่มเติมในเรื่องการการช่วยลดค่าใช้จ่ายที่จะตามมาจากการทำตามเงื่อนไขโบนัส และยังมีผู้ประกอบการอสังหาฯ ที่สนใจในมาตรการนี้อีกมาก แต่เงื่อนไขของการให้โบนัสควรมีหลากหลายประเภทเพื่อให้เหมาะสมแก่ธุรกิจของโครงการนั้น ๆ เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่จะนำไปใช้ ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจและคิดว่าทางการควรเดินหน้าให้ความรู้กับผู้ประกอบการอสังหาฯ เกี่ยวกับ FAR Bonus ให้มากขึ้น ควรมีความชัดเจนในการใช้เกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อให้เข้าช่วยในการได้รับ FAR Bonus รัฐบาลควรมีการกำหนดและประกาศให้ชัดเจนก่อนการประกาศใช้ มิใช่ประกาศมาตรการออกมาใช้ก่อนแล้วค่อยมาดำเนินการคิดทำในภายหลัง ไม่เช่นนั้นนั้นจนหมดอายุบังคับใช้ผังเมืองฉบับปัจจุบันก็ไม่สามารถดำเนินการขอใช้ได้

3.2 กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจ FAR Bonus

(1) ท่านสนใจที่จะนำ FAR Bonus มาใช้ในโครงการของท่านหรือไม่ เพราะเหตุใด

กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจ FAR Bonus ได้ให้ความเห็นว่าไม่ค่อยให้ความสนใจ เนื่องจาก FAR ที่ได้ตามกฎหมายอาคารส่วนใหญ่ก็ได้ใช้ทำพื้นที่อาคารเต็มจำนวนอยู่แล้ว และการก่อสร้างอาคารตามปกติ ก็เพียงพอต่อความต้องการใช้พื้นที่ของผู้ประกอบการอสังหาฯ หรือบางโครงการมีขนาดเล็กก็ไม่เหมาะแก่การขอโบนัส ซึ่งต้องมีการขออนุญาต EIA ซึ่งกระบวนการการขออนุญาต EIA มีขั้นตอนที่ใช้ระยะเวลาเนิ่นนาน และมีค่าใช้จ่ายตามมาในการจัดทำรายงาน ซึ่งบางโครงการต้องการเปิดตัวของโครงการในเวลาเร่งรีบจึงไม่เหมาะสมแก่ธุรกิจบางประเภทที่สามารถสร้างได้ในอาคารสูงไม่เกิน 23 เมตร และไม่ต้องขออนุญาต EIA อีกทั้งการศึกษาวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการทำโครงการ มีระยะเวลานานมีความยุ่งยากต้องใช้ที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญในการวิเคราะห์ สถาปนิกต้องมีความเชี่ยวชาญมาก เช่น การทำตามเงื่อนไขของอาคารเขียว อาคารประหยัดพลังงาน ต้องมีการคำนวณหาวัสดุซึ่งมีสูตรการคำนวณที่ยุ่งยาก ซับซ้อนสูง และใช้เวลานาน ต้องให้มูลนิธิอาคารเขียวมาประเมินอีกครั้ง ซึ่งอาจจะต้องมีการแก้ไข หรือปรับเปลี่ยนตามเกณฑ์ในการประเมิน ทำให้การเปิดตัวของโครงการล่าช้า และมีข้อจำกัดในเรื่องของเงินลงทุน และในเรื่องของพื้นที่ของโครงการ บางพื้นที่ในเมืองเป็นพื้นที่เช่าเพื่อทำอาคาร ก็ไม่เหมาะแก่การขอโบนัส เนื่องจากมีระยะเวลาในการเช่า ดังนั้น การที่จะทำตามเงื่อนไขโบนัสอาจจะไม่เหมาะสม และไม่คุ้มค่าแก่การลงทุน ซึ่งก็ขึ้นอยู่กับพื้นที่ของโครงการด้วย ซึ่งก็ขึ้นอยู่กับพื้นที่ของโครงการด้วย เช่น พื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ใจกลางเมืองมาก การขอโบนัสก็ไม่จำเป็นมากเท่ากับพื้นที่ที่อยู่ใจกลางเมืองที่มีความหนาแน่นสูง และส่วนใหญ่พื้นที่ที่ได้รับโบนัสจะเป็นพื้นที่ในแนวระบบขนส่งทางราง เช่น รถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง การ

ต่อเติมหรือขอพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นจึงเป็นเรื่องที่ยุ่งยาก หรืออาคารอาจจะเก่าทรุดโทรม โครงสร้างอาคารอาจไม่เหมาะสมที่จะสร้างอาคารสูงราคาที่ดินที่แพงอาจทำให้ไม่คุ้มค่าแก่การลงทุน เช่น บริเวณพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้า พื้นที่ใจกลางเมืองที่มีความหนาแน่นสูง ดังนั้น การจะทำตามเงื่อนไขโบนัสบางประเภท เช่น การทำพื้นที่โล่ง สวนสาธารณะ หรือลานจอดรถ อาจจะไม่คุ้มค่าแก่การลงทุน ที่จะเอาที่ดินราคาสูงแบ่งเป็นพื้นที่โล่ง สวนสาธารณะ เช่น ถ้าเจ้าของที่ดินมีที่ดินบริเวณบริเวณพื้นที่สีลม ต้องใช้พื้นที่ในการทำสวน 1 ไร่ ซึ่งสมมุติที่ดินตารางละ 4 แสน 1 ไร่ ราคา 160 ล้าน ซึ่งไม่อาจจะคุ้มค่าที่จะนำที่ดินราคาแพงไปทำพื้นที่โล่ง หรือสวนสาธารณะ อีกทั้งต้องมีการดูแล และจัดการ ซึ่งต้องมีค่าใช้จ่ายตามมา ก็เป็นเรื่องที่ผู้ประกอบการต้องคำนึงถึงด้วย

(2) ถ้านำ FAR Bonus มาใช้ ท่านคิดว่าจะมีข้อจำกัด หรือปัญหาในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นหรือไม่

กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจ FAR Bonus บางส่วนก็ยังไม่มีความเข้าใจในการนำ FAR Bonus ไปปฏิบัติ ยังคงมีคำถามในการใช้ เช่น กฎหมายควบคุมอาคารไม่ให้สร้างอาคารสูงในซอยเกิน 23 เมตร ถ้าผู้ประกอบการอสังหาฯ อยากได้โบนัสที่เพิ่มขึ้น ก็ไม่รู้ว่าสามารถขออนุญาตได้หรือไม่ หรือการสร้างอาคารขนาดใหญ่ที่มีความสูงมาก แต่ถ้าได้โบนัสเพิ่มขึ้นอาจจะทำให้เกิดอาคารสูงขึ้นไปอีก ซึ่งก็อาจจะติดขัดกับกฎหมายอย่างอื่นหรือไม่ จึงเป็นประเด็นที่ผู้ประกอบการอสังหาฯ ยังสงสัย และลังเลที่ใช้ FAR Bonus เนื่องจากความไม่เข้าใจในกระบวนการทำงานของ FAR Bonus ที่ยังไม่ชัดเจนเท่าที่ควร

(3) ท่านคิดว่ารัฐควรมีการควบคุม จัดการอาคารที่ไม่ทำตามเงื่อนไขในการขอโบนัส อย่างไร

กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจ FAR Bonus ได้ให้ข้อคิดเห็นว่าการที่จะยึดเงิน หรือกั้นไม่ให้เจ้าของใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารที่ได้โบนัสแต่ไม่ได้ทำตามเงื่อนไขของรัฐ ทำให้ถูกยึดสิทธิ์การใช้พื้นที่นั้น ไม่เห็นด้วย เนื่องจากมันเป็นสิทธิ์ของเจ้าของโครงการในการสร้างอาคาร การที่รัฐจะมายึดสิทธิ์ก็เป็นเรื่องไม่ถูกต้อง หรือการยึดเงินก็เป็นเรื่องที่ยุ่งยากซับซ้อน ต้องมีระเบียบหรือข้อปฏิบัติในการยึดเงินที่ต้องคำนึงอีก ดังนั้น การทำสัญญาร่วมกันก่อน การปรึกษาหารือร่วมกับภาครัฐ ก็จะช่วยลดการทำผิดกฎได้

(4) ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุง FAR Bonus หรือความต้องการเกี่ยวกับการใช้ FAR Bonus กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ให้ความสนใจ FAR Bonus ได้เสนอแนะว่า อยากจะให้มีการทำคู่มือระเบียบและวิธีการปฏิบัติของ FAR Bonus เพื่อให้ผู้ประกอบการอสังหาฯ เกิดความเข้าใจที่ชัดเจน มีการประชาสัมพันธ์หรือให้ความรู้เพิ่มเติมเนื่องจากเป็นเรื่องใหม่ ยังไม่คุ้นเคย อีกทั้งอยากให้เพิ่มเปอร์เซ็นต์โบนัสที่จะได้ให้เพิ่มขึ้นอีกหน่อยก็จะช่วยเพิ่มแรงจูงใจให้ภาคเอกชนหันมาใช้ FAR Bonus มากขึ้น ซึ่งจะทำให้ความสนใจในอนาคต หากมีการสร้างแรงจูงใจให้มากขึ้น

ภาคผนวก ค

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง



การแบ่งประเภทอาคาร

การแบ่งประเภทของอาคารตามกฎหมายกระทรวง และ เทศบัญญัตินครกรุงเทพฯ โดยแบ่งตาม ลักษณะและประเภทของอาคารใช้งาน สามารถอธิบายเพิ่มเติม ดังนี้

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและ ด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วม แบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังร่วม แบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ดังนั้น “บ้านแถว” แบ่งเป็น “ตึกแถว” กับ “ห้องแถว” แต่ว่าแตกต่างกันตรงที่ ตึกแถวทำจาก วัสดุทนไฟ แต่ห้องแถว ทำจากวัสดุไม่ทนไฟ ซึ่งวัสดุทนไฟก็คือ วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มี ผนังร่วม แบ่งอาคารเป็นบ้านมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับอาคารด้านหน้าด้านหลังและด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน * มีแค่ 2 บ้านนะครับ ถ้าเกินกว่าสองบ้านจะเปลี่ยน ประเภทเป็น บ้านแถว ไป

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงาน ตามกฎหมาย ว่าด้วยโรงงาน

“อาคารเก็บของ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ สำหรับเก็บ สินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ของเจ้าของอาคารซึ่งมีปริมาตรที่ใช้เก็บของไม่เกิน 2,000 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้ การวัดความสูงเพื่อคำนวณปริมาตร ให้วัดจากพื้นชั้นนั้นถึงยอดผนังสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของ อาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นใน หลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่อาคารรวมกันทุก ชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้น ดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคาร หรือส่วนใด ของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุก ชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารจอดรถ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนของอาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ ตั้งแต่ 10 คันขึ้นไป หรือมีพื้นที่จอดรถทางวิ่งและที่กั้รถในอาคารตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า

“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

- โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ หรือศาสนสถาน

- อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส

- อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่สูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครง หลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

- อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายพิษหรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

“อาคารสรรพสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ และมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันเป็นห้องหรือไม่ก็ตามโดยให้หมายความรวมถึงอาคารแสดงสินค้าด้วย

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การศาสนา การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาดห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่ออากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใ้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้ เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลง หรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

อาคารชุด ก็คือ คอนโด ส่วน อาคารอยู่อาศัยรวม ก็คือ อพาร์ทเมนท์ หรือหอพักนั่นเอง อาคารชุดอาจจะปรับเปลี่ยนเป็น อาคารอยู่อาศัยรวมได้ และอาคารอยู่อาศัยรวมโดยมากแล้วไม่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นอาคารชุดเพื่อขายได้ เพราะกฎหมายควบคุมอาคารชุดมีความเข้มข้นต่างกันมากครับ

อาคารแต่ละประเภทนั้นก็จะมีกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องแตกต่างกันไป ตั้งแต่การออกแบบ หน้าที่บรรทุกของอาคารที่สามารถรับได้ การวางผังอาคาร และองค์ประกอบอาคารต่าง ๆ ทั้งนี้ ก็เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารเป็นหลัก

ส่วนการแบ่งประเภทอาคาร ตามอายุการใช้งาน อาจแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

1. ประเภทอาคารชั่วคราว คือ อาคารที่มีกำหนดเวลาหรือถาวร อาคารสนาม หรือ อาคารที่กำหนดอายุใช้งาน 1-5 ปี
2. ประเภทอาคารถาวร คือ อาคารที่สร้างขึ้นมีอายุการใช้งานไม่เกิน 15 ปี ประเภทอาคารถาวร เช่น โรงเก็บเครื่องบิน ตึกแถว ตึกที่ทำการและอาคารต่าง ๆ ที่มีอายุการใช้งานเกิน 15 ปีขึ้นไป

สิทธิและเสรีภาพของชนชาวไทย ตามรัฐธรรมนูญ

มาตรา 26 การใช้อำนาจโดยองค์กรของรัฐทุกองค์กร ต้องคำนึง ถึงศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิ และเสรีภาพตามบทบัญญัติแห่ง รัฐธรรมนูญนี้

มาตรา 27 สิทธิและเสรีภาพที่รัฐธรรมนูญนี้รับรองไว้โดยชัดแจ้ง โดยปริยาย หรือโดยคำวินิจฉัยของศาลรัฐธรรมนูญ ย่อมได้รับความคุ้มครอง และผูกพันรัฐสภา คณะรัฐมนตรีศาล และองค์กรอื่น ของ รัฐ โดยตรงในการตรากฎหมาย การใช้บังคับกฎหมายและการตีความ กฎหมายทั้งปวง

มาตรา 28 บุคคลย่อมอ้างศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์หรือใช้สิทธิและ เสรีภาพของตนได้เท่าที่ไม่ละเมิดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลอื่น ไม่เป็น ปฏิปักษ์ต่อรัฐธรรมนูญ หรือไม่ขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชนบุคคลซึ่งถูกละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพที่รัฐธรรมนูญนี้รับรองไว้ สามารถ ยกบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญนี้เพื่อใช้สิทธิทางศาลหรือยกขึ้นเป็นข้อ ต่อสู้คดีใน ศาลได้

มาตรา 29 การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลที่รัฐธรรมนูญ รับรองไว้จะกระทำมิได้เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่ง กฎหมายเฉพาะเพื่อการที่รัฐธรรมนูญนี้กำหนดไว้และเท่าที่จำเป็น เท่านั้น และจะกระทบกระเทือนสาระสำคัญแห่งสิทธิและเสรีภาพนั้น มิได้กฎหมายตามวรรคหนึ่งต้องมีผลใช้บังคับเป็นการทั่วไปและ ไม่มุ่งหมายให้ใช้บังคับแก่กรณีใดกรณีหนึ่งหรือแก่บุคคลใดบุคคล หนึ่งเป็นการเจาะจง ทั้งต้องระบุบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจ ในการตรากฎหมายนั้นด้วยบทบัญญัติวรรคหนึ่งและวรรคสองให้นำมาใช้บังคับกับกฎหมายหรือ ข้อบังคับที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายด้วย โดยอนุโลม

มาตรา 30 บุคคลย่อมเสมอกันในกฎหมายและได้รับความคุ้มครอง ตามกฎหมายเท่าเทียมกัน ชายและหญิงมีสิทธิเท่าเทียมกันการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคลเพราะเหตุแห่งความ แตกต่างในเรื่อง ถิ่นกำเนิดเชื้อชาติ ภาษา เพศ อายุ สภาพทางกาย หรือสุขภาพ สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม ความเชื่อทางศาสนา การศึกษาอบรม หรือความคิดเห็นทางการเมือง อันไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ จะกระทำมิได้มาตรการที่รัฐกำหนดขึ้นเพื่อขจัดอุปสรรคหรือส่งเสริมให้บุคคล สามารถใช้สิทธิและเสรีภาพได้ เช่นเดียวกับบุคคลอื่น ย่อมไม่ถือว่า เป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมตามวรรคสาม

มาตรา 31 บุคคลย่อมมีสิทธิและเสรีภาพในชีวิตและร่างกายการทรมาน ทารุณกรรม หรือการ ลงโทษด้วยวิธีการโหดร้ายหรือ ไร้มนุษยธรรม จะกระทำมิได้แต่การลงโทษประหารชีวิตตามที่ กฎหมายบัญญัติ ไม่ถือว่าเป็นการลงโทษด้วยวิธีการ โหดร้ายหรือ ไร้มนุษยธรรมตามความในวรรคนี้ การจับ คุมขัง ตรวจสอบตัว บุคคล หรือการกระทำใดอันกระทบ ต่อสิทธิ และเสรีภาพตามวรรคหนึ่ง จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัย อำนาจ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

มาตรา 32 บุคคลจะไม่ต้องรับโทษอาญา เว้นแต่จะได้กระทำการ อันกฎหมายที่ใช้อยู่ในเวลาที่ กระทำนั้นบัญญัติเป็นความผิดและ กำหนดโทษไว้ และโทษที่จะลงแก่บุคคลนั้นจะหนักกว่าโทษที่กำหนด ไว้ใน กฎหมายที่ใช้อยู่ในเวลาที่กระทำความผิดมิได้

มาตรา 33 ในคดีอาญา ต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้ต้องหาหรือ จำเลยไม่มีความผิดก่อนมีคำ พิพากษาอันถึงที่สุดแสดงว่าบุคคลใดได้กระทำความผิด จะปฏิบัติต่อบุคคลนั้นเสมือนเป็นผู้กระทำความผิดมิได้

มาตรา 34 สิทธิของบุคคลในครอบครัว เกียรติยศ ชื่อเสียง หรือ ความเป็นอยู่ส่วนตัวย่อมได้รับความ คุ้มครองการกล่าวหาหรือไขว่คว้าแพร่หลายซึ่งข้อความหรือภาพไม่ว่าด้วย วิธีใดไปยังสาธารณชน อันเป็นการ ละเมิดหรือกระทบถึงสิทธิของ บุคคลในครอบครัว เกียรติยศ ชื่อเสียง หรือความเป็นอยู่ส่วนตัวจะ กระทำมิได้ เว้นแต่กรณีที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณชน

มาตรา 35 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในเคหสถานบุคคลย่อมได้รับความคุ้มครองในการที่จะอยู่อาศัย และครอบครอง เคหสถานโดย ปกติสุขการเข้าไปในเคหสถานโดยปราศจากความ ยินยอมของผู้ครอบครอง หรือ การตรวจค้นเคหสถานจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

มาตรา 36 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทางและมีเสรีภาพใน การเลือกถิ่นที่อยู่ภายในราชอาณาจักร การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อความ มั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของประชาชนการเมืองหรือ เพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์การเนรเทศ บุคคลผู้มีสัญชาติไทยออกนอกราชอาณาจักร หรือ ห้ามมิให้บุคคลผู้มีสัญชาติไทยเข้ามาในราชอาณาจักร จะกระทำ มิได้

มาตรา 37 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการสื่อสารถึงกันโดยทางที่ ชอบด้วยกฎหมายการตรวจ การกัก หรือการเปิดเผยสิ่งสื่อสารที่บุคคลมีติดต่อกัน รวมทั้งการกระทำด้วยประการอื่นใดเพื่อให้ล่วงรู้ถึงข้อความในสิ่ง

สื่อสารทั้งหลายที่บุคคลมีติดต่อกันจะกระทำมิได้เว้นแต่โดยอาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะ เพื่อรักษาความมั่นคงของรัฐ หรือเพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

มาตรา 38 บุคคลย่อมมีเสรีภาพบริบูรณ์ในการถือศาสนา นิกาย ของศาสนา หรือลัทธินิยมในทางศาสนา และย่อมมีเสรีภาพในการ ปฏิบัติตามศาสนบัญญัติหรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อถือของตน เมื่อไม่เป็นปฏิปักษ์ต่อหน้าที่ของพลเมืองและไม่เป็นการขัดต่อความ สงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนในการใช้เสรีภาพดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง บุคคลย่อมได้รับความคุ้มครองมิให้รัฐกระทำการใด ๆ อันเป็นการรอนสิทธิหรือเสียประโยชน์ อันควรมีควรได้เพราะเหตุที่ถือศาสนา นิกายของ ศาสนา ลัทธินิยม ในทางศาสนา หรือปฏิบัติตามศาสนบัญญัติหรือปฏิบัติพิธีกรรมตาม ความเชื่อถือ แตกต่างจากบุคคลอื่น

มาตรา 39 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการแสดงความคิดเห็น การพูด การเขียน การพิมพ์การโฆษณา และการสื่อความหมายโดยวิธีอื่นการจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อรักษาความมั่นคงของ รัฐ เพื่อคุ้มครองสิทธิ เสรีภาพ เกียรติยศชื่อเสียง สิทธิ ในครอบครัว หรือความเป็นอยู่ส่วนตัวของบุคคลอื่น เพื่อรักษาความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเพื่อป้องกันหรือระงับความ เสื่อมทรามทางจิตใจหรือสุขภาพของประชาชนการสั่งปิดโรงพิมพ์ สถานีวิทยุกระจายเสียง หรือสถานีวิทยุ โทรทัศน์ เพื่อลิดรอนเสรีภาพตาม มาตรานี้ จะกระทำมิได้ การให้นำข่าวหรือบทความไปให้เจ้าหน้าที่ตรวจก่อนนำไปโฆษณา ในหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์ วิทยุกระจายเสียง หรือวิทยุโทรทัศน์ จะกระทำมิได้ เว้นแต่จะกระทำในระหว่างเวลาที่ประเทศอยู่ในภาวะการ สงครามหรือการรบ แต่ทั้งนี้จะต้องกระทำโดยอาศัยอำนาจตามบท บัญญัติแห่งกฎหมายซึ่งได้ตราขึ้นตามความในวรรคสองเจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์หรือสื่อมวลชนอื่นต้องเป็นบุคคล สัญชาติไทย ทั้งนี้ตามที่กฎหมายบัญญัติการให้เงินหรือทรัพย์สินอย่างอื่นอุดหนุนหนังสือพิมพ์หรือสื่อ มวลชนอื่นของเอกชนรัฐจะกระทำมิได้

มาตรา 40 คลื่นความถี่ที่ใช้ในการส่งวิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ และวิทยุโทรคมนาคม เป็นทรัพยากรสื่อสารของชาติเพื่อประโยชน์สาธารณะให้มีองค์กรของรัฐที่เป็นอิสระทำหน้าที่จัดสรรคลื่นความถี่ตามวรรคหนึ่ง และกำกับดูแลการประกอบกิจการวิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ และ กิจการโทรคมนาคม ทั้งนี้ตามที่กฎหมายบัญญัติการดำเนินการตามวรรคสองต้องคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของประชาชน ในระดับชาติ และระดับท้องถิ่น ทั้งในด้านการศึกษา วัฒนธรรม ความมั่นคง ของรัฐ และประโยชน์ สาธารณะอื่น รวมทั้งการแข่งขันโดยเสรีอย่างเป็นธรรม

มาตรา 41 พนักงานหรือลูกจ้างของเอกชนที่ประกอบกิจการหนังสือพิมพ์วิทยุกระจายเสียง หรือวิทยุโทรทัศน์ ย่อมมีเสรีภาพในการ เสนอข่าวและแสดงความคิดเห็นภายใต้ข้อจำกัดตามรัฐธรรมนูญโดย ไม่ตกอยู่ภายใต้อำนาจของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือเจ้าของกิจการนั้น แต่ต้องไม่ขัดต่อจรรยาบรรณแห่ง การประกอบวิชาชีพข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้างของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ

หรือรัฐวิสาหกิจในกิจการวิฤกษ์กระจายเสียงหรือวิทยุ โทรทัศน์ ย่อมมีเสรีภาพเช่นเดียวกับพนักงานหรือลูกจ้างของเอกชน ตามวรรคหนึ่ง

มาตรา 42 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในทางวิชาการการศึกษาอบรม การเรียนการสอน การวิจัย และการเผยแพร่งานวิจัย ตามหลักวิชาการย่อมได้รับความคุ้มครอง ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดต่อหน้าที่ของ พลเมืองหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

มาตรา 43 บุคคลย่อมมีสิทธิเสมอกันในการรับการศึกษาขั้นพื้นฐาน ไม่น้อยกว่าสิบสองปีที่รัฐจะต้องจัดให้อย่างทั่วถึงและมีคุณภาพโดยไม่เก็บค่าใช้จ่ายการจัดการศึกษาอบรมของรัฐต้องคำนึงถึงการมีส่วนร่วมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเอกชน ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติการจัดการศึกษาอบรมขององค์กรวิชาชีพและเอกชนภายใต้การ กำกับดูแลของรัฐ ย่อมได้รับความคุ้มครอง ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 44 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการชุมนุมโดยสงบและปราศจาก อาวุธการจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะในกรณีการชุมนุมสาธารณะ และเพื่อคุ้มครองความสงบของประชาชนที่ใช้สาธารณชนหรือเพื่อ รักษาความสงบเรียบร้อยในระหว่างที่ประเทศอยู่ในภาวะการสงคราม หรือในระหว่างเวลาที่มีประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินหรือประกาศใช้ กฎอัยการศึก

มาตรา 45 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการรวมกันเป็นสมาคม สหภาพ สหพันธ์ สหกรณ์ กลุ่มเกษตรกร องค์กรเอกชน หรือหมู่คณะอื่นการจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำการมิได้ เว้นแต่โดย อาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อคุ้มครอง ประโยชน์ส่วนรวมของประชาชน เพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเพื่อป้องกันมิให้มีการผูกขาดตัด ตอนในทางเศรษฐกิจ

มาตรา 46 บุคคลซึ่งรวมกันเป็นชุมชนท้องถิ่นดั้งเดิมย่อมมีสิทธิ อนุรักษหรือฟื้นฟูจารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น ศิลปะหรือวัฒนธรรม อันดีของท้องถิ่นและของชาติ และมีส่วนร่วมในการจัดการการบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อย่างสมดุลและยั่งยืน ทั้งนี้ตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 47 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการรวมกันจัดตั้งเป็นพรรค การเมืองเพื่อสร้างเจตนารมณ์ทางการเมืองของประชาชนและเพื่อ ดำเนินกิจการในทางการเมืองให้เป็นไปตามเจตนารมณ์นั้น ตามวิถี ทางการปกครองระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็น ประมุขตามที่ตามที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญนี้การจัดการองค์การภายใน การดำเนินกิจการ และข้อบังคับของพรรค การเมืองต้องสอดคล้องกับหลักการพื้นฐานของการปกครองระบอบ ประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุขสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรซึ่งเป็นสมาชิกของพรรคการเมือง กรรมการบริหารของพรรคการเมืองหรือสมาชิกพรรคการเมือง ตามจำนวนที่กำหนดในกฎหมายประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยพรรค การเมืองซึ่งเห็นว่ามีมติหรือข้อบังคับในเรื่องใดของพรรคการเมืองที่ ตนเป็นสมาชิกอยู่นั้นจะขัดต่อสถานะและการปฏิบัติหน้าที่ของ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรตามรัฐธรรมนูญนี้หรือขัดหรือ

แย้งกับหลัก การฟื้นฟูพื้นฐานแห่งการปกครองในระบบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข มีสิทธิร้องขอให้ศาลรัฐธรรมนูญพิจารณา วินิจฉัยในกรณีที่ศาลรัฐธรรมนูญวินิจฉัยว่ามติหรือข้อบังคับดังกล่าวขัด หรือแย้งกับหลักการพื้นฐานแห่งการปกครองในระบบประชาธิปไตย อันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข ให้มติหรือข้อบังคับนั้นเป็น อันยกเลิกไป

มาตรา 48 สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นว่านี้ ย่อมเป็นไปตามที่ กฎหมายบัญญัติการสืบทอดย่อมได้รับความคุ้มครอง สิทธิของบุคคลในการสืบทอดย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 49 การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อการอันเป็น สาธารณูปโภค การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม การพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม การปฏิรูป ที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทน ที่เป็นธรรมภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิ บรรดาที่ได้รับความเสียหายในการเวนคืนนั้น ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติการกำหนดค่าทดแทนตามวรรคหนึ่ง ต้องกำหนดให้อย่างเป็น ธรรมโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติ การได้มา สภาพและ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการ เวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ไว้ให้ชัด แจ่มถ้ามิได้ใช้เพื่อ การนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว ต้อง คืนให้เจ้าของเดิมหรือทายาทการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทตามวรรคสาม และการเรียกคืนค่าทดแทนที่ชดเชยไป ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 50 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบกิจการหรือ ประกอบอาชีพและการแข่งขันโดยเสรี อย่างเป็นธรรมการจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการรักษา ความมั่นคงของรัฐหรือเศรษฐกิจของประเทศ การคุ้มครองประชาชน ในด้านสาธารณสุข การรักษาความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรม อันดีของประชาชน การจัดระเบียบการประกอบอาชีพ การคุ้มครอง ผู้บริโภค การผังเมือง การรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม สวัสดิภาพของประชาชน หรือเพื่อป้องกันการผูกขาด หรือขจัดความ ไม่เป็นธรรมในการแข่งขัน

มาตรา 51 การเกณฑ์แรงงานจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการ ป้องกันภัยพิบัติสาธารณะอันมีมาเป็นการฉุกเฉินหรือโดยอาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายซึ่งให้กระทำได้ในระหว่างเวลา ที่ประเทศอยู่ในสภาวะการสงครามหรือการรบ หรือในระหว่างเวลา ที่มีประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินหรือประกาศใช้กฎอัยการศึก

มาตรา 52 บุคคลย่อมมีสิทธิเสมอกันในการรับบริการทาง สาธารณสุขที่ได้มาตรฐาน และผู้ยากไร้มีสิทธิได้รับการรักษาพยาบาล จากสถานบริการสาธารณสุขของรัฐโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ตามที่ กฎหมายบัญญัติ การบริการทางสาธารณสุขของรัฐต้องเป็นไปอย่างทั่วถึงและมี ประสิทธิภาพ โดยจะต้องส่งเสริมให้องค์กรปกครอง

ส่วนท้องถิ่นและ เอกชนมีส่วนร่วมด้วยเท่าที่จะกระทำได้การป้องกันและขจัดโรคติดต่ออันตราย รัฐต้องจัดให้แก่ประชาชน โดยไม่คิดมูลค่าและทันต่อเหตุการณ์ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 53 เด็ก เยาวชน และบุคคลในครอบครัว มีสิทธิได้รับความคุ้มครองโดยรัฐจากการใช้ความรุนแรงและการปฏิบัติอันไม่เป็นธรรมเด็กและเยาวชนซึ่งไม่มีผู้ดูแล มีสิทธิได้รับการเลี้ยงดูและการ ศึกษาอบรมจากรัฐ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 54 บุคคลซึ่งมีอายุเกินหกสิบปีบริบูรณ์และไม่มีรายได้ เพียงพอแก่การยังชีพมีสิทธิได้รับความช่วยเหลือจากรัฐ ทั้งนี้ ตาม ที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 55 บุคคลซึ่งพิการหรือทุพพลภาพ มีสิทธิได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกอันเป็นสาธารณะและความช่วยเหลืออื่นจากรัฐ ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 56 สิทธิของบุคคลที่จะมีส่วนร่วมกับรัฐและชุมชนในการ บำรุงรักษา และการได้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและ ความหลากหลายทางชีวภาพ และในการคุ้มครอง ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ดำรงชีพอยู่ได้อย่างปกติและต่อเนื่อง ในสิ่งแวดล้อม ที่จะไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย สวัสดิภาพ หรือคุณภาพ ชีวิตของตน ย่อมได้รับความคุ้มครอง ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติการดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบอย่าง รุนแรงต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมจะกระทำมิได้ เว้นแต่จะได้ศึกษาและ ประเมินผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม รวมทั้งได้ให้องค์การอิสระ ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนองค์การ เอกชนด้านสิ่งแวดล้อมและผู้แทน สถาบันอุดมศึกษาที่จัดการศึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ให้ความเห็น ประกอบก่อนมีการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติสิทธิของบุคคลที่จะฟ้องหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่นหรือองค์การอื่นของรัฐ เพื่อให้ปฏิบัติ หน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองย่อม ได้รับความคุ้มครอง

มาตรา 57 สิทธิของบุคคลซึ่งเป็นผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครอง ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติกฎหมายตามวรรคหนึ่งต้องบัญญัติให้มีองค์การอิสระซึ่งประกอบด้วยตัวแทนผู้บริโภคทำหน้าที่ให้ความเห็นในการตรากฎหมาย กฎ และข้อบังคับ และให้ความเห็นในการกำหนด มาตรการต่าง ๆ เพื่อ คุ้มครองผู้บริโภค

มาตรา 58 บุคคลย่อมมีสิทธิได้รับทราบข้อมูลหรือข่าวสารสาธารณะ ในครอบครองของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือ ราชการส่วนท้องถิ่น เว้นแต่การเปิดเผยข้อมูลนั้นจะกระทบต่อความมั่นคงของรัฐ ความปลอดภัยของประชาชน หรือส่วนได้เสียอันพึง ได้รับความคุ้มครองของบุคคลอื่น ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 59 บุคคลย่อมมีสิทธิได้รับข้อมูล ค่าชี้แจง และเหตุผล จากหน่วยราชการหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือราชการส่วน ท้องถิ่น ก่อนการอนุญาตหรือการดำเนินโครงการหรือกิจกรรมใดที่ อาจมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพอนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดที่เกี่ยวกับตนหรือชุมชนท้องถิ่น

และมีสิทธิ แสดงความคิดเห็นของตนในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ตามกระบวนการรับ ฟังความคิดเห็นของประชาชนที่ กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 60 บุคคลย่อมมีสิทธิมีส่วนร่วมในกระบวนการพิจารณา ของเจ้าหน้าที่ของรัฐในการปฏิบัติ ราชการทางปกครองอันมีผลหรือ อาจมีผลกระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของตน ทั้งนี้ ตามที่กฎหมาย บัญญัติ

มาตรา 61 บุคคลย่อมมีสิทธิเสนอเรื่องราวร้องทุกข์และได้รับแจ้ง ผลการพิจารณาภายในเวลาอัน สมควร ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา 62 สิทธิของบุคคลที่จะฟ้องหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจราชการส่วน ท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐ ที่เป็นนิติบุคคล ให้รับผิดชอบเนื่องการกระทำหรือการละเว้นการกระทำของข้าราชการ พนักงาน หรือลูกจ้างของหน่วยงานนั้น ย่อมได้รับความคุ้มครอง ทั้งนี้ ตามที่กฎหมาย บัญญัติ

มาตรา 63 บุคคลจะใช้สิทธิและเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญเพื่อล้มล้าง การปกครองระบอบ ประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข ตามรัฐธรรมนูญนี้ หรือเพื่อให้ได้มาซึ่งอำนาจในการปกครอง ประเทศโดยวิธีการซึ่งมิได้เป็นไปตามวิถีทางที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญนี้ มิได้ในกรณีที่บุคคลหรือพรรคการเมือง ไตกระทำการตามวรรคหนึ่ง ผู้รู้เห็นการกระทำดังกล่าวย่อมมีสิทธิเสนอเรื่องให้อัยการสูงสุดตรวจ สอบข้อเท็จจริง และยื่นคำร้องขอให้ศาลรัฐธรรมนูญวินิจฉัยสั่งการให้ เลิกการกระทำดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ไม่กระทบกระเทือนการ ดำเนินคดี อาญาต่อผู้กระทำการดังกล่าวในกรณีที่ศาลรัฐธรรมนูญวินิจฉัยสั่งการให้พรรคการเมืองใดเลิก กระทำ การตามวรรคสองศาลรัฐธรรมนูญอาจสั่งยุบพรรคการเมือง ดังกล่าวได้

มาตรา 64 บุคคลผู้เป็นทหาร ตำรวจ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่อื่น ของรัฐ พนักงานส่วนท้องถิ่น และ พนักงานหรือลูกจ้างขององค์การ ของรัฐ ย่อมมีสิทธิและเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญเช่นเดียวกับบุคคล ทั่วไปเว้นแต่ ที่จำกัดในกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับที่ออกโดยอาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับ การเมือง สมรรถภาพ วินัย หรือจรรยาบรรณ

มาตรา 65 บุคคลย่อมมีสิทธิต่อต้านโดยสันติวิธีซึ่งการกระทำใด ๆ ที่เป็นไปเพื่อให้ได้มาซึ่งอำนาจ ในการปกครองประเทศโดยวิธีการซึ่ง มิได้เป็นไปตามวิถีทางที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญ



ภาคผนวก ง

ผลงานวิชาการ

ชื่อเรื่อง (Title)	วิธีการใช้ประโยชน์ของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus): กรณีศึกษา ประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ และประเทศไต้หวัน How to take advantage of increased floor area ratio of total land area (FAR Bonus): A case study of Thailand, Singapore and Taiwan
ชื่อผู้วิจัย/Researcher:	ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง (Phonset Dangkvantong)* ดร. ศิญาณิ หิรัญสาลี (Dr.Siyanee Hirunsalee)** ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล (Dr.Sukulpat Khumpaisal)***
สถาบัน/Institute:	สาขาวิชานวัตกรรมกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีที่ศึกษาวิจัยแล้วเสร็จ/Year of completion:	ปีการศึกษา 2558
E-mail address:	phonset@gmail.com

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์และวิธีการศึกษา การวิจัยเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการใช้ประโยชน์ของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus): กรณีศึกษา ประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ และประเทศไต้หวัน โดยเป็นกระบวนการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสารหรือการวิจัยเชิงเอกสาร (documentary research) วิเคราะห์ข้อมูลให้ทราบถึงวิธีการใช้ประโยชน์ FAR Bonus ซึ่งข้อมูลที่ได้นั้นจะนำไปสู่การวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ (Qualitative Content Analysis) และแสดงผลในรูปแบบของการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research)

ข้อค้นพบ การศึกษากรณีตัวอย่างของประเทศในสมาคมอาเซียน (ASEAN) ที่มีการนำมาตรการส่งเสริมมาใช้ในการวางผังเมือง พบว่า ในแต่ละประเทศมีการนำมาตรการสร้างแรงจูงใจหรือมาตรการการส่งเสริมมาใช้ในการวางผังเมืองและการพัฒนาเมือง โดยมาตรการการส่งเสริมที่ใช้ส่วนใหญ่ได้รับการวางโครงสร้างเพื่อการปรับปรุงชุมชนเมือง การออกแบบชุมชนเมือง การอนุรักษ์ และการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะของเมือง

ข้อเสนอแนะ ประเทศไทยควรมีวิธีการใช้ประโยชน์ FAR Bonus ในการส่งเสริม หรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการจะทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์สนใจใช้ FAR Bonus มากขึ้น โดยต้องพิจารณาปัจจัยที่เป็นข้อจำกัด อาทิ ปัจจัยด้านกฎหมาย การควบคุม การจัดการดูแลของภาครัฐ ปัจจัยด้านแรงจูงใจของ FAR Bonus ปัจจัยด้านกายภาพและการออกแบบ ปัจจัยด้านการตลาดและการเงิน ปัจจัยด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ

คำสำคัญ: การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน แรงจูงใจ การเพิ่มพื้นที่อาคาร

* นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

** อาจารย์ วิทยาลัยโลกคดีศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

*** อาจารย์ สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ABSTRACT

PURPOSE & METHODOLOGY This research aims to study how to take advantage of increased floor area ratio of total land area (FAR Bonus): Case Studies in Singapore. And Taiwan By a process of study and analysis of documents and research papers (documentary research) analyze the information to know how to take advantage FAR Bonus information that will lead to a content analysis of qualitative (Qualitative Content Analysis) and displayed. results in the form of descriptive study (descriptive research).

FINDING Case study examples of countries in ASEAN (ASEAN) has introduced measures to promote the use of urban planning in the country are adopting incentive measures or measures to promote the use of urban planning and urban development. By promoting measures that have been put to use mainly for improving urban infrastructure. Urban design and development to conserve space in the public interest of the city.

RECOMMENDATION Thailand should have a way to take advantage FAR Bonus promotion. Or suggestions to make the right real estate entrepreneurs interested FAR Bonus more factor to consider factors such as legal restrictions to control the management of the public sector. FAR Bonus factor of motivation factors and physical design. Factor in Marketing and Finance Factors benefit of the public.

Key Words: FAR Bonus, Incentive, Bonus Plot Ratio

บทสรุปงานวิจัย

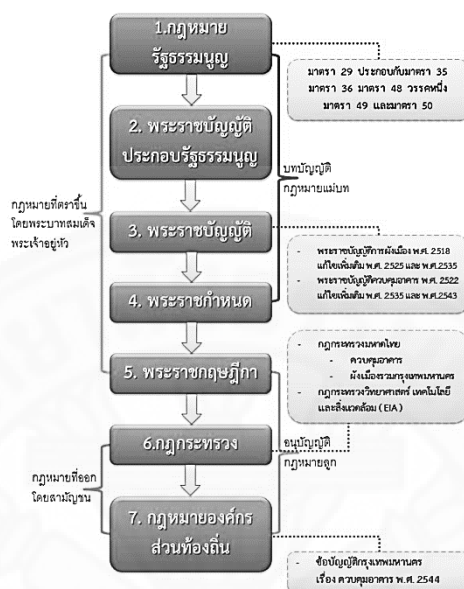
หลักการและเหตุผล/Rationale การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นเครื่องมือของมาตรการส่งเสริมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยพัฒนาหลักเกณฑ์ต่าง ๆ กำหนดในงานผังเมือง เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของเมือง ดังนั้น ผังเมืองในประเทศพัฒนาแล้วจึงใช้มาตรการควบคุมสัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารประสานกับมาตรการอื่น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง และเตรียมพร้อมรับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (ธงชัย โรจนกันนท์, 2545) หรืออีกประการหนึ่งอาจกล่าวได้ว่าการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) คือ ส่วนที่เพิ่มขึ้นมาของตัวเลขหน่วยผู้อยู่อาศัยหรือจำนวนตารางฟุตของพื้นที่ที่เป็น Nonresidential ของที่ดินบางส่วนของนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด ตัวอย่างหนึ่งคือ การสร้างอาคารสูงแต่มีการใช้พื้นที่เพื่อให้ได้รับ FAR ที่สูงขึ้น เช่น การสร้างที่จอดรถยนต์หรือลานสาธารณะภายใต้เงื่อนไขการขอรับสิทธิ์ FAR Bonus ซึ่งโครงการที่ได้รับ FAR Bonus จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนสร้างอาคารได้มากขึ้นในขณะที่ชุมชนได้ผลประโยชน์ควบคู่กันไปจากการพัฒนาที่ดินแบบผสมผสาน ทั้งนี้ช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา FAR Bonus ได้รับความนิยมเป็นอย่างสูงในเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจต่าง ๆ ของประเทศในสมาคมอาเซียน (ASEAN) โดยเมื่อหน่วยงานท้องถิ่นของภาครัฐไม่สามารถจัดสรรเงินทุนเพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะต่าง ๆ ให้แก่ประชาชนได้ การสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนได้มีส่วนร่วมผ่าน FAR Bonus จึงเป็นสิ่งสำคัญ ทั้งนี้ในการพัฒนาพื้นที่การวางผังเมืองตลอดจนการศึกษาและออกแบบผังเมืองจึงนับเป็นสิ่งสำคัญอีกประการ เพื่อสร้างความมั่นใจว่า FAR Bonus นั้นมีระดับเหมาะสมในการพัฒนาเมือง โดยคำนวณจากค่าการประมาณการที่เกี่ยวกับการขนส่งมวลชน สภาพชุมชน และความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการพัฒนาชุมชนในแต่ละเมือง (American Planning Association, 2006) ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาการวิเคราะห์กฎหมายและข้อบังคับใช้ของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โดยปัจจัยใดที่เป็นข้อจำกัดทางกฎหมายในการนำ FAR Bonus มาปฏิบัติ และต่อไปจะมีเงื่อนไขทางกฎหมายเพิ่มเติมในการพัฒนา FAR Bonus อย่างไร ให้สามารถนำ FAR Bonus มาใช้งานอย่างเห็นผลในการพัฒนาเมือง และบรรลุตามเป้าหมายตามวัตถุประสงค์ของการวางผังเมืองรวม โดยเฉพาะเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจต่าง ๆ ของประเทศในสมาคมอาเซียน (ASEAN)

วัตถุประสงค์ / Purpose เพื่อศึกษาวิธีการใช้ประโยชน์ของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus): กรณีศึกษา ประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ และประเทศไต้หวัน

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

(1) กฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย ภาครัฐได้มีการกำหนดมาตรการควบคุม และส่งเสริมพื้นที่การลงทุนต่าง ๆ ผ่านเครื่องมือทางกฎหมายไว้ตั้งแต่ในรัฐธรรมนูญซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศ ไปจนถึงกฎหมายองค์กรส่วนท้องถิ่น ซึ่งในปัจจุบันกฎหมายของประเทศไทย มีทั้งกฎหมายลายลักษณ์อักษร

กฎหมายจารีตประเพณีและหลักกฎหมายทั่วไป แต่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นได้ว่า กฎหมายของประเทศไทยโดยส่วนใหญ่จะเป็นกฎหมายลายลักษณ์อักษร ซึ่งกฎหมายลายลักษณ์อักษรแต่ละฉบับจะมีศักดิ์ของกฎหมายหรือลำดับชั้นของกฎหมายที่แตกต่างกัน ดังแสดงในรูปที่ 1



ภาพที่ 1 ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย จาก สมยศ เชื้อไทย, 2534. ดัดแปลงโดย ภณเสฏฐ์ แดงขวัญทอง, 2558.

กฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับงานวิจัยนี้คือ กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งประเทศไทยมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการผังเมืองเมื่อ พ.ศ. 2518 และจากพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวทำให้กรุงเทพมหานครประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครแล้ว 3 ฉบับ โดยฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน คือ กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับที่ 3 พ.ศ. 2556

จากการประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครทั้ง 3 ฉบับ ทำให้ทราบถึงคำศัพท์ที่สำคัญสำหรับงานวิจัยนี้ คือ

1. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) หมายถึง อัตราส่วนที่ผู้ประกอบการสามารถสร้างอาคารได้ในพื้นที่ดิน กำหนดเป็นจำนวนเท่าของพื้นที่ดิน มีหน่วยเป็นตารางเมตร
2. อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) หมายถึง อัตราส่วนที่ผู้ประกอบการต้องมีพื้นที่ว่างตามขนาดของอาคารที่สร้าง โดยจะกำหนดเป็นจำนวนร้อยละของพื้นที่อาคาร มีหน่วยเป็นตารางเมตรเช่นกัน
3. การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นเกณฑ์ทางเลือกให้ผู้ประกอบการสามารถสร้างอาคารได้มีขนาดพื้นที่มากกว่าที่ FAR กำหนด ซึ่งผู้ประกอบการต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ เพื่อมีสิทธิได้รับ FAR Bonus

(2) แนวคิดเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

พิชัย ไชยพจน์พานิช (2554) ได้กล่าวว่า FAR Bonus นับเป็นมาตรการที่ดีเพื่อจูงใจให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รู้จักช่วยเหลือสังคมส่วนรวม ในขณะที่เดียวกันมูลค่าของโครงการก็เพิ่มขึ้นอีกด้วย มาตรการดังกล่าวได้กำหนดลงไปในเรื่องผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครตั้งแต่แรก แต่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้ให้ความสนใจ ซึ่งส่วนใหญ่ให้ความสนใจไปที่ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินมากกว่า แต่เชื่อว่าผู้ประกอบการจะให้ความสนใจเพราะเป็นผลตอบแทนที่ดี

ฐานเศรษฐกิจ (2556) ได้กล่าวว่า FAR Bonus ที่จะแจกให้กับผู้ประกอบการ หากดูให้ดีราคาที่ดินแพงหลายแสนบาทต่อตารางวา โชนสุขุมวิท สีลม หากเว้นพื้นที่แม้แต่ตารางนิ้วเดียวเพื่อให้กับสาธารณะ เชื่อว่าผู้ประกอบการคงไม่ยินยอม

ประเสริฐ ศักดิ์ธนากุล (2545) ได้กล่าวว่า การควบคุมการพัฒนาเมือง นอกจากการใช้กฎหมาย หรือข้อกำหนดที่มีลักษณะเป็นการบังคับ (Negative Control) ยังสามารถใช้วิธีการควบคุมโดยใช้มาตรการเชิงบวก โดยการสร้างแรงจูงใจ (Incentive) เพื่อเป็นการชี้้นำให้เกิดการพัฒนาโดยใช้กฎหมาย หรือภาษีเป็นตัวกระตุ้น โดยมุ่งความสำคัญเพื่อความปลอดภัย ปลอดภัยแก่สาธารณะ โดยพยายามให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ดังนั้น การชี้้นำ หรือชักจูงของรัฐบาลในการจัดเตรียมผลประโยชน์ให้แก่ผู้ประกอบการจึงควรเป็นไปในแนวทางที่เหมาะสม

(3) การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR)

ประเทศสหรัฐอเมริกาเริ่มต้นพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Zoning) เป็นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2410 ที่นครซานฟรานซิสโก โดยการแบ่งโซนซีกเสื้อผ้าของชาวจีนออกจากโซนชุมชนที่เป็นแหล่งที่พักอาศัย และได้ดำเนินการอีกครั้งในปี พ.ศ. 2452 ในนครลอสแอนเจลีส ดังนั้น จากการที่สหรัฐอเมริกาเริ่มการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Zoning) จึงกลายเป็นแกนหลักในการพัฒนาเมือง ต่อมาในปี พ.ศ. 2459 มหานครนิวยอร์กได้นำหลักการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Zoning) มาบังคับใช้ร่วมกับกฎหมายควบคุมความสูงอาคาร ควบคุมถึงระยะถอยร่นอาคาร ทำให้เกิดกรณีการโต้แย้งถึงสิทธิเสรีภาพของประชาชนชาวอเมริกา เนื่องจากกฎหมายผังเมืองก่อให้เกิดความคาบเกี่ยวกับกฎหมายอื่น จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2469 ศาลสูงของสหรัฐอเมริกาได้ตัดสินว่าการกำหนดและจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เป็นการลิดรอนสิทธิ และเป็นมาตรการที่เหมาะสมที่สุดในการแบ่งแยกพื้นที่อยู่อาศัยออกจากบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรม จนทำให้การแบ่งโซนการใช้ประโยชน์ที่ดินมีการบังคับใช้อย่างจริงจังจนถึงปัจจุบัน (ธงชัย โรจนกันนท์, 2545)

เมื่อผู้วิจัยได้ศึกษาความเป็นมาของการควบคุมพื้นที่ใช้สอยอาคาร ถึงได้ค้นพบว่าจุดเริ่มต้นเกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2395 จากการประดิษฐ์ลิฟต์ของ Elisha Otis ซึ่งได้ติดตั้งครั้งแรกที่ Crystal Palace Exhibition ในมหานครนิวยอร์กทำให้เกิดผลที่ตามมาคือการสร้างอาคารสูงเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในมหานครชิคาโก และมหานครนิวยอร์กเกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างมากโดยเฉพาะในเขตเมือง ทำให้นักผังเมืองของมหานคร

นियोร์คต้องหามาตรการที่เหมาะสมในการควบคุมอาคารสูง ซึ่งส่งผลต่อพื้นที่สาธารณะและความหนาแน่นของประชากรในเขตเมือง จนกระทั่งปี พ.ศ. 2478 นักผังเมืองจึงได้เสนอแนวทางในการควบคุมพื้นที่ใช้สอยอาคารเกิดเป็นนิยาม Floor Area Ratio หรือ FAR โดยได้แนวความคิด Raymond Hood

ทั้งนี้ สหรัฐอเมริกายังคงมุ่งมั่นดำเนินการพัฒนาด้านการผังเมืองต่อไปอย่างต่อเนื่องโดยเน้นไปที่มาตรการควบคุมความสูงของอาคารเป็นสำคัญ จนกระทั่งหลังสงครามโลกครั้งที่สอง มหานครชิคาโกเริ่มมีการกระตุ้นการพัฒนาอาคารสูงในโซนพาณิชยกรรมใจกลางเมือง เป็นผลจากกฎหมายผังเมือง กล่าวคือ การควบคุมพื้นที่อาคารเป็นสำคัญ ซึ่งเกี่ยวข้องกับขนาดแปลงที่ดินควบคู่กับมาตรการสร้างแรงจูงใจโดยใช้โบนัส (Bonus Incentive) จากแนวคิดนี้ทำให้ในเวลาต่อมา ในปี พ.ศ. 2503 ถึง 2513 มหานครชิคาโก ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในการสร้างอาคารสูง จากมาตรการ Bonus Incentive หลังจากนั้นมหานครชิคาโก ได้ทำการศึกษาใหม่อีกครั้ง จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2533 มีการปรับปรุงใหม่ และให้มีผลบังคับใช้ในปี พ.ศ. 2547 โดยฉบับปรับปรุงใหม่นี้ได้เน้นด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการเพิ่มพื้นที่สาธารณะให้มากขึ้น

วิธีการศึกษา/Methodology การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดระเบียบวิธีการวิจัยหรือกระบวนการวิจัย (methodology) เป็นกระบวนการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสารหรือการวิจัยเชิงเอกสาร (documentary research) โดยการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับวิเคราะห์กฎหมายและข้อบังคับของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus): กรณีศึกษา ประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ และประเทศไต้หวัน โดยเริ่มต้นจากการศึกษาแนวความคิดในทางปรัชญา ความหมาย และกระบวนการเกี่ยวกับวิเคราะห์กฎหมายและข้อบังคับของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus): กรณีศึกษา ประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ และประเทศไต้หวัน ทั้งนี้ การวิจัยนี้เก็บข้อมูลโดยการศึกษาข้อมูลจากเอกสารและสิ่งอ้างอิงต่าง ๆ รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดทฤษฎีที่ว่าด้วย มาตรการ กลไก และเครื่องมือที่จะทำให้เกิดความสำเร็จในการบังคับใช้ผังเมืองรวม แนวความคิดเกี่ยวกับมาตรการส่งเสริมต่อการผังเมือง กรณีศึกษาเมืองในต่างประเทศ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้งาน FAR Bonus ตามข้อกำหนดและข้อบังคับใช้ของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลให้ทราบถึงเงื่อนไขและข้อจำกัดต่อการนำ FAR Bonus มาใช้ ซึ่งข้อมูลที่ได้ก็นำไปสู่การวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ (Qualitative Content Analysis) และแสดงผลในรูปแบบของการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research) ต่อไป

ข้อค้นพบ / Finding

กรณีศึกษาในประเทศไทย การวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) มีการดำเนินการตามกระบวนการวางแผนและขั้นตอนต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 คณะกรรมการผังเมืองได้พิจารณาเห็นชอบให้กรุงเทพมหานครเป็นผู้วางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) โดยได้มีการแต่งตั้งคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม ซึ่งได้ให้ข้อเสนอแนะแก่

คณะทำงานกลุ่มต่าง ๆ จนสามารถบรรลุผลสำเร็จประกาศเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ใช้บังคับอย่างต่อเนื่องและได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 130 ตอนที่ 41 ก ลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 โดยจะมีผลบังคับใช้ 5 ปี จนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 ซึ่งเป็นไปตามสาระสำคัญของผังเมืองรวมที่กำหนดไว้ในมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ทุกประการ ในส่วนของสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้วิเคราะห์รวมเป็นตารางเปรียบเทียบกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครทั้ง 3 ฉบับ ดังแสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1

การเปรียบเทียบด้านวัตถุประสงค์ของกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์ในการจัดทำ กฎกระทรวงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2542	วัตถุประสงค์ในการจัดทำ กฎกระทรวงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2549	วัตถุประสงค์ในการจัดทำ กฎกระทรวงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2556
- เป็นแนวทางในการพัฒนา กรุงเทพฯ ซึ่งเน้นการดำรงรักษา เมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือ ชนบท ให้มีความสอดคล้องกับการ พัฒนาระบบเมือง	- การส่งเสริมความเป็นเมืองน่าอยู่ - การเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ - ส่งเสริมและพัฒนาระบบขนส่ง มวลชน - อนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากร- ธรรมชาติ	- (คง) วัตถุประสงค์เดิมตามฉบับที่ 2 พ.ศ. 2549 - (เพิ่ม) การป้องกันและบรรเทา ปัญหาภัยพิบัติจากธรรมชาติ และ จากการกระทำของมนุษย์ - (เพิ่ม) การแก้ไขปัญหาภาวะโลกร ร้อน

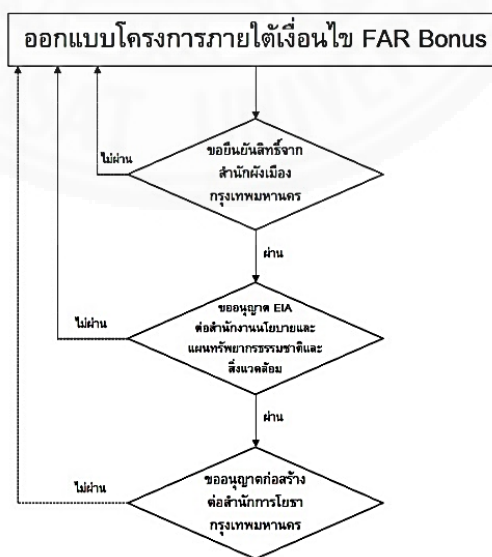
จากตารางที่ 1 แสดงให้เห็นว่ากฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 1 เมื่อปี พ.ศ. 2542 นั้น มุ่งเน้นการส่งเสริมด้านการพัฒนาเมืองเป็นหลัก ต่อมาในฉบับที่ 2 พ.ศ. 2549 มุ่งเน้นการพัฒนาเมืองให้มีความสอดคล้องกับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน และเริ่มมีแนวคิดด้านการอนุรักษ์พื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ และพื้นที่สีเขียว เนื่องจากมีสัญญาณด้านความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพมหานครเกิดขึ้น และการบังคับใช้ของกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2556 ได้เพิ่มข้อกำหนดในการอนุรักษ์และส่งเสริมให้เมืองมีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะและพื้นที่สีเขียวด้วยเช่นกัน โดยการสะท้อนออกมาทางมาตรการ FAR Bonus ดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 2

การเปรียบเทียบด้าน FAR Bonus ของกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

FAR Bonus ตามกฎกระทรวง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับ ที่ 1 พ.ศ. 2542	FAR Bonus ตามกฎกระทรวง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับ ที่ 2 พ.ศ. 2549	FAR Bonus ตามกฎกระทรวง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับ ที่ 3 พ.ศ. 2556
- ไม่มีข้อกำหนดมาตรการ FAR Bonus	- จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์ สาธารณะหรือสวนสาธารณะ - จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับ ประชาชนทั่วไปในบริเวณพื้นที่ โดยรอบสถานีรถไฟ	*** เพิ่มมาตรการ *** - พัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มี รายได้น้อย - จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ - จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน

จากตารางที่ 2 แสดงให้เห็นว่าไม่มีมาตรการ FAR Bonus ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 1 ต่อมาได้เริ่มมีการกำหนดมาตรการ FAR Bonus เป็นครั้งแรกในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 2 และพัฒนาให้มีความหลากหลายขึ้นในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 3 ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลในเชิงการปฏิบัติของผู้ที่เกี่ยวข้อง พบว่า ขั้นตอนที่ผู้ประกอบการจะขอใช้สิทธิ์ FAR Bonus นั้นจะต้องดำเนินการที่ละขั้นตอนตามลำดับ ดังแสดงในรูปที่ 3



ภาพที่ 2 ขั้นตอนการขอพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยใช้สิทธิ์ FAR Bonus. จาก การศึกษาของผู้วิจัย.

จากรูปที่ 3 แสดงให้เห็นว่าขั้นตอนแรกของผู้ประกอบการต้องดำเนินการหากจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยขอใช้สิทธิ์ FAR Bonus คือ การออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขของมาตรการ FAR Bonus และนำแบบโครงการนั้นไปขอยืนยันสิทธิ์ต่อสำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร หากได้รับการยืนยันสิทธิ์แล้ว ขั้นตอนต่อมาคือ การนำโครงการฯ นั้นเข้าสู่กระบวนการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยแนบหนังสือที่ได้รับการยืนยันสิทธิ์จากสำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร ประกอบเล่มรายงานฯ และเมื่อผ่านการพิจารณา EIA แล้ว ขั้นสุดท้าย คือ การนำโครงการฯ นั้นไปขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้หากไม่ได้รับอนุญาตในระหว่างขั้นตอนการขอใช้สิทธิ์ FAR Bonus ไม่ว่าในขั้นตอนใด ผู้ประกอบการจะต้องกลับไปเริ่มกระบวนการใหม่ตั้งแต่ขั้นตอนแรก และดำเนินการตามลำดับใหม่อีกครั้งเสมอ ทั้งนี้ หากผู้ประกอบการจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ขอใช้สิทธิ์ FAR Bonus ขั้นตอนการพัฒนาโครงการจะมีความกระชับมากกว่า กล่าวคือ หลังจากผู้ประกอบการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แล้ว พิจารณาว่าโครงการฯ ที่ออกแบบนั้นอยู่ในขอบเขตที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือไม่ หากโครงการฯ มีได้อยู่ในขอบเขตที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ผู้ประกอบการสามารถนำโครงการนั้นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานครได้เลย

กรณีศึกษาในประเทศสิงคโปร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2553) กล่าวว่า ในประเทศสิงคโปร์การสร้างอาคารที่ได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงกว่าค่าพื้นฐานที่กำหนดนั้น รัฐบาลสามารถอนุญาตได้ในบางกรณี หรือในบางพื้นที่ที่กำหนด และเป็นไปตามเกณฑ์มาตรการที่ตั้งไว้ โดยจะคิดสัดส่วนเพิ่มเป็นอัตราส่วนร้อยละของค่าพื้นฐาน เช่น ถ้ามีแปลงที่ดินมากกว่าร้อยละ 50 ตั้งอยู่ในบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าที่กำหนดไว้ ก็จะได้พื้นที่อาคารเพิ่มร้อยละ 10 แต่ถ้ามีแปลงที่ดินน้อยกว่าร้อยละ 50 จะสามารถสร้างอาคารได้เพิ่มร้อยละ 5 เป็นต้น ประเทศสิงคโปร์มีการกำหนดกรอบแนวทางของวัตถุประสงค์ (Objective-Based Guidelines) ที่เกี่ยวกับการสร้างภูมิทัศน์ทางสัญจรของประเทศสิงคโปร์ โดยเสนอแนะให้แก่เจ้าของโครงการ ซึ่งจะไม่ระบุรายละเอียดเงื่อนไขมากนักเพื่อให้ผู้พัฒนาได้มีอิสระ โดยมีจุดมุ่งหมายหลักเพื่อออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ประกอบถนน โครงสร้างเสริม และปลูกพืชพรรณเป็นแนวกันชนสีเขียวเพื่อส่งเสริมให้แนวกันชนสีเขียวเป็นพื้นที่ดำรงคุณค่าและเอกลักษณ์ความเป็นอุทยานนคร และให้เมืองมีภูมิทัศน์ที่ดีขึ้น โดยมีเกณฑ์การปฏิบัติ คือ การสร้างทางเดินเท้าสาธารณะที่มีไม้ยืนต้นให้ร่มเงาส่งเสริมอาคารลดความร้อนและแสงสะท้อน อาคารไม่กีดขวางหรือทับซ้อนอุปกรณ์ประกอบถนนและมีพื้นที่สำหรับให้รากต้นไม้ขยายเติบโตได้ อีกทั้งยังมีข้อเสนอแนะด้านลานโล่ง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สนับสนุนให้มีศาลาชายของขนาดเล็กกลางแจ้ง ในบริเวณพาณิชยกรรมเพื่อการท่องเที่ยวซึ่งครอบคลุมในพื้นที่สาธารณะและพื้นที่เอกชน โดยมีกำหนดตำแหน่งของขนาดพื้นที่ เกณฑ์การใช้งาน ลักษณะโครงสร้าง และสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มพื้นที่อาคาร เพื่อส่งเสริมความมีชีวิตชีวาของบริเวณถนน อีกทั้งพื้นที่โล่งตามเขตที่ดินทุกด้านต้องเว้นที่ว่างไว้เพื่อปลูกต้นไม้ ยกเว้นด้านติดถนนที่ต้องเว้นระยะตามประเภทและลำดับค้ำยกของถนน

กรณีศึกษาในประเทศไต้หวัน นครไทเป ประเทศไต้หวันได้ออกมาตรการสร้างจุดสนใจในบางพื้นที่ เพื่อการพัฒนาพิเศษโดยอาคารที่จัดเตรียมให้มีพื้นที่โล่งสาธารณะ จะสามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินได้ ซึ่งเกณฑ์ที่กำหนดมีตั้งแต่ขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดิน อัตราส่วนพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน และอัตราส่วนระหว่างพื้นที่โล่งที่จัดเตรียมไว้กับขนาดแปลงที่ดินขั้นต่ำ อีกทั้งพื้นที่โล่งเพื่อการสาธารณะ ที่จัดเตรียมไว้ต้องเป็นไปตามเกณฑ์ว่าด้วยขนาดความกว้างและรูปแบบพื้นที่โล่ง ดังแสดงในตารางที่ 3

ตารางที่ 3

เกณฑ์ว่าด้วยขนาด ความกว้างและรูปแบบพื้นที่โล่ง จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

รูปแบบพื้นที่โล่ง	ความกว้างต่ำสุด	ขนาดพื้นที่ต่ำสุด	ความสูงจากพื้นถนน
พื้นที่สีเขียวผืนผ้า	4 เมตร	500 ตร.ม.	-
พื้นที่สีเขียวจัตุรัส	8 เมตร	1000 ตร.ม.	-
ชั้นลอย	-	-	4.5 เมตร
อาคารที่ชั้นล่างเปิดโล่ง	ชั้นล่างของสิ่งปลูกสร้างที่มีเสาอาคาร บันได บันไดเลื่อน ฯลฯ		

นอกจากนี้ นครไทเปยังอนุโลมให้เพิ่มความสูงได้ แต่ต้องไม่เกิน 5 เท่าของระยะห่างระหว่างจุดที่สูงที่สุดของอาคารกับเส้นกลางของถนนที่อยู่ด้านหน้าอาคาร และอาคารในพื้นที่ภายในรัศมี 500 เมตรรอบสถานีรถไฟก็สามารถได้รับส่วนเพิ่มร้อยละ 30 ของอัตราส่วนพื้นที่อาคารเดิมเช่นกัน อีกทั้งแปลงที่ดินที่ใหญ่กว่า 2,000 ตารางเมตร ก็สามารถขอรับอนุญาตให้เพิ่มพื้นที่อาคารได้ แต่เพิ่มไม่มากกว่าร้อยละ 30 ของอัตราส่วนที่กำหนดไว้เดิม อย่างไรก็ตามเจ้าของโครงการต้องจ่ายเงินร้อยละ 70 ของกำไรสุทธิที่ได้จากการสร้างพื้นที่อาคารส่วนเพิ่มนั้นให้กับนครไทเป ทั้งนี้ นครไทเปยังได้กำหนดรายละเอียดการควบคุมอัตราส่วนพื้นที่ที่ครอบคลุมอาคารต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับกิจกรรมด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการประเภทต่าง ๆ ไว้โดยเฉพาะอีกด้วย (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553)

ข้ออภิปราย/Discussion จากการศึกษกรณีตัวอย่างของเมืองในต่างประเทศเทียบกับประเทศไทยแล้วสามารถอภิปรายผลการศึกษาได้ว่า FAR Bonus สามารถนำไปใช้ในทางปฏิบัติได้จริง เนื่องจาก FAR Bonus เป็นมาตรการส่งเสริมโดยไม่ได้มีการบังคับใช้ทางกฎหมาย ซึ่งเป็นมาตรการที่ดี ที่จะส่งเสริมให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทำตามนโยบายที่ภาครัฐประสงค์ให้เกิดขึ้น ซึ่งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เห็นด้วยกับหลักการของ FAR Bonus แต่การนำ FAR Bonus ไปใช้นั้น ยังต้องคำนึงถึงปัจจัยในหลายๆ ด้าน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้เป็นเงื่อนไขเพิ่มเติมทำให้ FAR Bonus สามารถนำมาใช้ให้เกิดผล และเป็นเหตุผลในการตัดสินใจขอใช้ FAR Bonus ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ FAR Bonus ยังไม่ได้ถูกใช้อย่างแพร่หลาย โดยต้อง

พิจารณาปัจจัยที่เป็นข้อจำกัด อาทิ ปัจจัยด้านกฎหมาย การควบคุม จัดการดูแล ของภาครัฐ ปัจจัยด้านแรงจูงใจของ FAR Bonus ปัจจัยด้านกายภาพและการออกแบบ ปัจจัยด้านการตลาด และการเงิน ปัจจัยด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ เป็นต้น ทั้งนี้การใช้ FAR Bonus เพื่อประโยชน์สาธารณะในประเทศไทยนั้น ยังมีข้อจำกัดที่ต้องนำมาพิจารณาในการขอใช้ดังต่อไปนี้

1. การใช้ FAR Bonus เพื่อเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในประเทศไทย ไม่ได้ช่วยเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้แก่เมือง แต่เป็นแค่การเปิดพื้นที่โล่งหน้าอาคารให้ประชาชนได้เข้ามาทำกิจกรรมนันทนาการเพียงเท่านั้น

2. เงื่อนไขการใช้ FAR Bonus ในประเทศไทยส่วนใหญ่ทำให้โครงการอาจจะไม่คุ้มค่าแก่การลงทุนที่จะแบ่งที่ดินไปใช้ประโยชน์ แทนที่จะนำไปทำเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคาร เพราะต้องการพื้นที่ใช้สอยในอาคาร และที่ดินราคาสูง

3. การใช้ FAR Bonus ในประเทศไทย เน้นการพัฒนาโครงการที่เป็นอาคารสาธารณะ ซึ่งเหมาะแก่อาคารที่มีประชาชนมาใช้บริการจำนวนมาก อยู่ในจุดเปลี่ยนถ่ายของการเดินทางมากกว่าโครงการที่เป็นอาคารอยู่อาศัยที่มีความเป็นส่วนตัวสูง

4. การใช้ FAR Bonus ในประเทศไทยเป็นสิทธิ์ของทางเจ้าของโครงการที่จะจัดการดูแลพื้นที่เอง โดยในส่วนกรุงเทพมหานครยังไม่มีหน่วยงานเฉพาะที่มีความชำนาญในเรื่องของการตรวจสอบดูแล หรือช่วยดูแล ทำให้เจ้าของโครงการอาจเปลี่ยนพื้นที่ไปทำอย่างอื่นได้ในอนาคตถ้าไม่มีกฎเกณฑ์ในการควบคุมดูแล

5. เงื่อนไขการใช้ FAR Bonus ในประเทศไทยส่วนใหญ่ไม่มีเกณฑ์การกำหนด เพื่อเป็นมาตรฐานที่ชัดเจนในการขอโบนัส

ข้อเสนอแนะ/Recommendation การจะทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์สนใจใช้ FAR Bonus มากขึ้น ควรมีแนวทางในการส่งเสริม และข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ด้านกฎหมายการควบคุม จัดการดูแล ของภาครัฐ โดยเฉพาะสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักผังเมือง และ/หรือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ควรมีการจัดตั้งหน่วยงานที่คอยกำกับดูแลเกี่ยวกับการขอใช้ FAR Bonus โดยมีการสร้างเครือข่ายการประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขอใช้โบนัส อีกทั้งมาตรการที่ออกมาจากภาครัฐควรมีการกำหนดวิธีการดำเนินการขอโบนัสที่ชัดเจน มีเกณฑ์มาตรฐานที่เข้าใจง่ายเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้าง ควรมีการพิจารณาในขั้นตอนเดียวกันและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยกระบวนการการขออนุญาต EIA การขออนุญาตควบคุมอาคารให้มีการพิจารณากฎหมายอยู่ในกระบวนการเดียวกัน เพราะการขอใช้ FAR Bonus ต้องทำให้ผ่านข้อกำหนดในหลาย ๆ เรื่องซึ่งเป็นเรื่องที่ยุ้งยากในขั้นตอนการขออนุญาต และการพิจารณา ท้ายที่สุดควรจัดทำคู่มือระเบียบและวิธีการปฏิบัติของ FAR Bonus ให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ประชาชนทั่วไปได้รับ

ทราบ และมีความรู้ ความเข้าใจที่ตรงกัน เนื่องจากเป็นเรื่องใหม่ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงประชาชน ยังไม่คุ้นเคย

2. ด้านการสร้างแรงจูงใจของเครื่องมือ FAR Bonus สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักผังเมือง และ/หรือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ควรมีการปรับร้อยละของการให้โบนัสที่คำนึงถึงขนาดพื้นที่อาคารด้วยเนื่องจากอาคารที่ขอใช้โบนัสมีขนาดพื้นที่อาคารต่างกัน การได้เปอร์เซ็นต์ของโบนัสที่เพิ่มขึ้นจึงมีความต่างกันตามขนาดของอาคาร ดังนั้น อาคารที่มีขนาดพื้นที่เล็กโบนัสที่ได้เพิ่มขึ้นก็ไม่มากเท่ากับอาคารที่มีขนาดพื้นที่มาก ตลอดจนถึงเนื้อหาของการให้โบนัสควรมีหลากหลายประเภท เพื่อให้เหมาะสมแก่ธุรกิจของโครงการนั้น ๆ เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้เลือกตรงตามวัตถุประสงค์ที่จะนำไปใช้ และเหมาะสมกับความต้องการของตลาด หรือการจัดให้มีสิ่งที่เป็นสาธารณะประโยชน์

3. ด้านกายภาพและการออกแบบ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรสนับสนุนให้มีการพัฒนาเมืองที่มีความกระชับ โดยการใช้พื้นที่ในแนวตั้งอย่างเต็มศักยภาพโดยเฉพาะในเขตพื้นที่เมืองชั้นใน โดยเว้นพื้นที่รอบ ๆ อาคารให้เป็นพื้นที่สีเขียว หรือโล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยจะเห็นจากกรณีศึกษาในประเทศเช่น สิงคโปร์ ที่มีการสร้างอาคารสูง โดยเว้นพื้นที่รอบ ๆ อาคารให้เป็นพื้นที่สวน พื้นที่สีเขียว ให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์ได้ และสนับสนุนการพัฒนาพื้นที่ว่างในแต่ละย่านให้เกิดการพัฒนาอย่างเต็มประสิทธิภาพ

4. ด้านการตลาด และการเงิน สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักผังเมือง และ/หรือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานครและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ควรมีการศึกษาวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์ของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทร่วมกัน ว่าพื้นที่บริเวณไหนที่ใช้โบนัสแล้วเกิดความคุ้มค่าแก่การลงทุน หรือทำเป็น Master Plan เน้นรูปลักษณะที่จะเกิดขึ้นว่าพื้นที่นี้จะเป็นอย่างไรในอนาคตหากมีการใช้โบนัสเพื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จะได้ตัดสินใจได้ว่าควรใช้โบนัสในพื้นที่ไหน ผลที่ขอใช้โบนัสจะเกิดอะไรขึ้น อีกทั้งในพื้นที่นั้นจะต้องมีความเข้มข้นในระดับการพัฒนา เช่น ย่านสีลม สาทร เพลินจิต เป็นต้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จึงจะต้องการขอใช้โบนัส

5. ด้านประโยชน์ต่อสาธารณะ สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักผังเมือง และ/หรือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานครและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ควรมีข้อกำหนดในการออกแบบ เพื่อให้สาธารณะได้รับประโยชน์มากที่สุด ซึ่งจะทำให้การออกแบบและก่อสร้างได้รับความสะดวกมากยิ่งขึ้น โดยมีส่วนร่วมกับสาธารณะ ทั้งการจัดที่นั่ง และการปลูกพืช ทำให้เกิดพื้นที่สีเขียวและพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะที่ดี มีความสวยงาม และเกิดการใช้ประโยชน์ ตลอดจนควรมีการกำหนดเกณฑ์ว่าด้วยเรื่องขนาด และความกว้างของพื้นที่สีเขียวและพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะด้วย เพื่อให้เป็นมาตรฐานที่ชัดเจนในการขอโบนัส

บรรณานุกรม/Bibliography

หนังสือ

สมยศ เชื้อไทย, กฎหมายแพ่ง: *หลักกฎหมายทั่วไป*, พิมพ์ครั้งที่ 2, กรุงเทพฯ:

โรงพิมพ์และทำปกเจริญผล , 2534

ประเสริฐศักดิ์ธนากุล. 2545. *มาตรการบังคับใช้ การบริหาร ผังเมืองและพื้นฐานทางกฎหมาย.*

กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ไอบรรารี นาย.

เดชา บุญค้ำ. 2554. *การวางผังบริเวณและงานบริเวณ*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

บทความ

โยธิน แสงวดี¹, ฐนัฐ วงศ์สายเชื้อ². (2546). *วิธีการและขั้นตอนรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ.*

วารสารวิธีวิทยาการวิจัย, ปีที่ 16 (ฉบับที่: 3), หน้า: 511-524.

หนังสือที่ผู้แต่งเป็นสถาบัน และผู้แต่งเป็นผู้พิมพ์

ฐานเศรษฐกิจ. 2556. กรุงเทพมหานคร: 10 พฤษภาคม 2556.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2553. *การผังเมืองของประเทศไทย: ปัญหาและการแก้ไข.*

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. 2556. *สรุปสาระสำคัญผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร*

พ.ศ.2556. กรุงเทพมหานคร.

American Planning Association. 2006. *Planning and Urban design Standards.*

Hoboken:John Wiley and Sons, INC.

Internet

ธงชัย โรจนกันนท์. 2553. *การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคาร (Floor Area Ratio-FAR)(Online).*

<http://www.dpt.go.th/csp/images/stories/pdf/disaster/FlorArea.pdf>,

20 พฤษภาคม 2557.

พิชัย ไชยพจน์พานิช. 2547. *ผังเมืองรวมกทม.ใหม่ใจข้าแจกโบนัส FAR อาคารสาธารณะ (Online).*

www.thaibuild.com/cgi-script/csNews, 4 กรกฎาคม 2556.





การประชุมวิชาการประจำปี สังคมศาสตร์ มนุษยศาสตร์ และศึกษาศาสตร์
ครั้งที่ 10 ประจำปี พ.ศ.2559
คณะสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล



ประชาคมอาเซียน โอกาสและความท้าทาย

*The ASEAN Community
Opportunities and Challenges*

วันพฤหัสบดีที่ 24 และวันศุกร์ที่ 25 มีนาคม พ.ศ.2559
ณ โรงแรมอชัลดริเวอร์ กรุงเทพมหานคร



www.facebook.com/shmahidolpage

สุจิตร์



หนังสือรับรองการเข้าร่วมนำเสนอ
บทความงานวิจัย วิทยานิพนธ์ และนำบทความลงในรายงานการประชุมวิชาการ
๗๙ ๗๙ ๗๙ ๗๙ ๗๙ ๗๙ ๗๙ ๗๙ ๗๙

คณะกรรมการจัดการประชุมวิชาการระดับชาติ สังคมศาสตร์ มนุษยศาสตร์ และศึกษาศาสตร์
 ครั้งที่ ๑๐ ประจำปี ๒๕๕๘ หัวข้อ 'ประชาคมอาเซียน โอกาสและความท้าทาย'

จัดโดย

คณะสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล

ขอรับรองว่า

ชื่อ-สกุล
 สังกัด

ภณแสฏฐ์ แดงขวัญทอง

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ได้นำเสนอผลงานเรื่อง

การวิเคราะห์กฎหมายและข้อบังคับใช้ของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FCAR Bonus) : กรณีศึกษา ประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ และประเทศไต้หวัน

ด้วยวาจา (Oral Presentation) ด้วยตนเอง เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๘ ณ โรงแรมรอยัลริเวอร์ กรุงเทพมหานคร โดยที่ผลงานดังกล่าวนี้ ได้ผ่านการพิจารณาจากผู้ทรงคุณวุฒิ (Peer Reviewers) เรียบร้อยแล้ว และคณะกรรมการจัดการประชุมฯ จะได้นำบทความฉบับเต็ม (Full Paper) ลงตีพิมพ์ในรายงานการประชุมวิชาการ (Proceedings) ต่อไป

(รองศาสตราจารย์ ดร.วิยา ชินวรวิณ)

คณบดีคณะสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล

ประธานคณะกรรมการจัดการประชุมวิชาการฯ

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นายภณเสกฐ์ แดงขวัญทอง
วันเดือนปีเกิด 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2528
วุฒิการศึกษา Bachelor of Politic Administration ,Faculty of Humanities and Social Sciences , Suan Dusit Rajabhat University, Bangkok, Thailand
Bachelor of Law, Ramkhamhang University, Bangkok, Thailand

ผลงานทางวิชาการ

นายภณเสกฐ์ แดงขวัญทอง. (2559). การเสนอผลงานวิชาการ เรื่อง วิธีการใช้ประโยชน์ของการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) :กรณีศึกษา ประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ และประเทศไต้หวัน ในการประชุมวิชาการคณะสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล ครั้งที่ 10 ประจำปี พ.ศ. 2559 หัวข้อ “ประชาคมอาเซียน: โอกาสและความท้าทาย”