



การวิเคราะห์การวางผังโครงการของหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว  
ในกรุงเทพมหานคร ระดับราคาสูงกว่า 20 ล้านบาท

โดย

ชญญา จันทรสร้อย

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ปีการศึกษา 2565

ANALYSIS OF PROJECT MASTER PLANS OF SINGLE-DETACHED-HOUSE  
SUBDIVISION PROJECTS IN BANGKOK WITH  
PRICES HIGHER THAN 20 MILLION BAHT

BY

CHANYA CHANSOI



AN INDEPENDENT STUDY 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 2022

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

การค้นคว้าอิสระ

ของ

ชญญา จันทรสร้อย

เรื่อง

การวิเคราะห์การวางผังโครงการของหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว  
ในกรุงเทพมหานคร ระดับราคาสูงกว่า 20 ล้านบาท

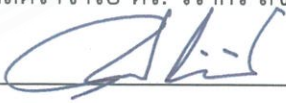
ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อ 2 สิงหาคม พ.ศ. 2566

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วรกร ลิขิตอนุภาค)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ

  
(รองศาสตราจารย์ ดร. กองกัญท์ โตชัยวัฒน์)

กรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

  
(อาจารย์วรินทร์ กุลินทรประเสริฐ)

คณบดี

  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อาสาฬห์ สุวรรณฤทธิ์)

|                                 |                                                                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| หัวข้อการค้นคว้าอิสระ           | การวิเคราะห์การวางผังโครงการของหมู่บ้านจัดสรร<br>ประเภทบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพมหานคร<br>ระดับราคาสูงกว่า 20 ล้านบาท |
| ชื่อผู้เขียน                    | ชญญา จันทร์สร้อย                                                                                                 |
| ชื่อปริญญา                      | วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต                                                                                              |
| สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย        | นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                      |
| อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ | รองศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษ โตชัยวัฒน์                                                                             |
| ปีการศึกษา                      | 2565                                                                                                             |

### บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาปัจจัยต่างๆ ทั้งด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคม ในการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว โดยได้ทำการแบ่งระดับราคาที่ทำการศึกษาออกเป็น 2 ระดับราคา คือ ราคาตั้งแต่ 20 - 50 ล้านบาท จำนวน 8 โครงการ และราคามากกว่า 50 ล้านบาท จำนวน 8 โครงการ ซึ่งรวบรวมจากเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเพื่อศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยด้านต่างๆ ของแต่ละโครงการ

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่โครงการทุกโครงการมีขนาดของถนนภายในพื้นที่โครงการอยู่ในระดับที่กฎหมายกำหนด โดยแต่ละโครงการมีการกำหนดขนาดแปลงที่ดิน ราคาขาย รวมถึงรูปแบบของบ้านที่มีมากกว่า 1 แบบให้เลือก และยังมีความหนาแน่นของจำนวนบ้านที่ไม่มากนัก โดยอยู่ในช่วง 0.9 - 6 หลังต่อไร่ ส่วนจุดอ่อนของแผนผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรจากการศึกษาพบว่าในแผนผังยังไม่ได้มีการแบ่งโซนของที่อยู่อาศัยที่ชัดเจน และพบว่าโครงการราคามากกว่า 50 ล้านบาทมีความหนาแน่นน้อยกว่าโครงการ 20 - 50 ล้าน แต่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า และค่อนข้างมีสาธารณูปโภคที่ดีกว่า

จากการผลการศึกษาครั้งนี้ ได้เสนอแนะแนวทางในการวางผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวได้ดังนี้ (1) การกำหนดพื้นที่ส่วนกลางควรให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงบริการได้อย่างสะดวกและทั่วถึง (2) ควรมีการกำหนดตำแหน่งจุดกำจัดขยะ/ระบบบำบัดน้ำเสียในแผนผังขาย เพื่อให้ลูกค้าได้ทราบในช่วงตัดสินใจซื้อ



**คำสำคัญ:** แผนผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร, ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว



|                                |                                                                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Independent Study Title        | ANALYSIS OF PROJECT MASTER PLANS OF<br>SINGLE-DETACHED-HOUSE SUBDIVISION<br>PROJECTS IN BANGKOK WITH PRICES HIGHER<br>THAN 20 MILLION BAHT |
| Author                         | Chanya Chansoi                                                                                                                             |
| Degree                         | Master of Science                                                                                                                          |
| Major Field/Faculty/University | Innovative Real Estate Development<br>Architecture and Planning<br>Thammasat University                                                    |
| Independent Study Advisor      | Associate Professor Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.                                                                                              |
| Academic Year                  | 2022                                                                                                                                       |

## ABSTRACT

In this study, physical, economic, and social aspects were considered in the planning of project master plans of single-detached house subdivision projects, eight projects with prices 20-50 million baht and another eight projects with prices more than 50 million baht. The project master plans were collected from internet and various aspects of them were analyzed.

In the study, it was found that every project has roads within the width specified by law. Each project has the size of the land plot, the selling price, and the style of the house, with more than one design, and still has a low density of houses, which is in the range of 0.9–6 houses per rai. As for the weaknesses of the housing estate project plan, the study found that there was no clear division of residential zones in the plan. In addition, it was and found that projects priced over 50 million baht are less dense than projects 20-50 million baht but have more usable space. and have rather better utilities

In the results of this study, suggested guidelines for the planning of single-detached house subdivision projects are as follows: (1) The design of common areas should allow residents to access services conveniently and thoroughly. (2) Garbage

disposal points/wastewater treatment systems should be displayed in the sales plan in order to inform customers in making decisions to buy.

**Keywords:** Housing Estate plan, Single-family Home



## กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความช่วยเหลือและการสนับสนุนเป็นอย่างดีจากอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ โดย รองศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษ โตชัยวัฒน์ จากอาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณที่ให้คำแนะนำ ข้อเสนอแนะ ความรู้ที่เป็นประโยชน์ และปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ในระหว่างการดำเนินการค้นคว้าอิสระ จนกระทั่งการค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบคุณ ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วรากร ลิขิตอนุภาค และกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ อาจารย์วรินทร์ กุลินทรประเสริฐ ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่าในการสอบการค้นคว้าอิสระในครั้งนี้ ตลอดจนการประเมินการสอบทั้งด้านการพูดและการเขียน

ขอขอบคุณ เพื่อนร่วมสาขาวิชา และ นางสาวชนาภา ไชยเฉลิม รวมถึงบุคคลที่ไม่ได้กล่าวนาม ณ ที่นี้ ที่คอยช่วยเหลือและให้กำลังใจในการค้นคว้าอิสระครั้งนี้

สุดท้ายนี้ ทางผู้วิจัยหวังว่าการค้นคว้าอิสระฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจศึกษาต่อไป และประโยชน์และคุณงามความดีต่างๆ อันพึงมีในการค้นคว้าอิสระครั้งนี้ เป็นผลมาจากความกรุณาของท่านต่างๆ ที่กล่าวได้มาข้างต้น ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ชญญา จันทรสร้อย

## สารบัญ

|                                  | หน้า |
|----------------------------------|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย                  | (1)  |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ               | (3)  |
| กิตติกรรมประกาศ                  | (5)  |
| สารบัญตาราง                      | (9)  |
| สารบัญภาพ                        | (10) |
| บทที่ 1 บทนำ                     | 1    |
| 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา    | 1    |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย      | 1    |
| 1.3 ขอบเขตของการวิจัย            | 2    |
| 1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา          | 2    |
| 1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่          | 2    |
| 1.4 กรอบแนวคิดการวิจัย           | 3    |
| 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ    | 4    |
| 1.5.1 ประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการ | 4    |
| 1.5.2 ประโยชน์สำหรับผู้ซื้อ      | 4    |
| 1.6 นิยามศัพท์                   | 4    |
| 1.6.1 การจัดสรรที่ดิน            | 4    |
| 1.6.2 หมู่บ้านจัดสรร             | 4    |
| 1.6.3 บ้านเดี่ยว                 | 4    |
| 1.6.4 พื้นที่ส่วนกลาง            | 4    |

|         |                                                                                                               |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| บทที่ 2 | วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง                                                                              | 5  |
| 2.1     | พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543                                                                         | 5  |
| 2.2     | ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556                                                                            | 6  |
| 2.3     | งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง                                                                                         | 9  |
| 2.3.1   | งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวางผังโครงการบ้านจัดสรร                                                            | 9  |
| 2.3.2   | งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย                                                          | 9  |
| 2.3.3   | งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการจัดตั้งแปลงที่ดิน                                                            | 12 |
| 2.4     | สรุปผลการทบทวนวรรณกรรม                                                                                        | 12 |
| บทที่ 3 | วิธีการวิจัย                                                                                                  | 15 |
| 3.1     | การเลือกพื้นที่ศึกษา                                                                                          | 15 |
| 3.2     | กลุ่มพื้นที่ตัวอย่าง                                                                                          | 15 |
| 3.3     | แหล่งข้อมูล                                                                                                   | 16 |
| 3.4     | การกำหนดปัจจัยและการวิเคราะห์ข้อมูล                                                                           | 16 |
| บทที่ 4 | ผลการดำเนินงานวิจัย                                                                                           | 19 |
| 4.1     | พื้นที่โครงการที่ทำการศึกษา                                                                                   | 19 |
| 4.2     | ประเด็นที่ใช้ในการวิเคราะห์ด้านกายภาพ                                                                         | 29 |
| 4.3     | ประเด็นที่ใช้ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ                                                                       | 29 |
| 4.4     | ประเด็นที่ใช้ในการวิเคราะห์ด้านสังคม                                                                          | 30 |
| 4.5     | ข้อมูลโครงการในการประเมินแผนผังโครงการบ้านจัดสรร                                                              | 32 |
| 4.6     | การวิเคราะห์ข้อมูลในการประเมินแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภท<br>บ้านเดี่ยวที่ระดับราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป | 41 |
| 4.6.1   | การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภท<br>บ้านเดี่ยวด้านกายภาพ                                       | 41 |
| 4.6.2   | การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภท<br>บ้านเดี่ยวด้านเศรษฐกิจ                                     | 43 |

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.6.3 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภท<br>บ้านเดี่ยวด้านสังคม | 46 |
| บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ                                          | 49 |
| 5.1 สรุปผลจากการศึกษา                                                        | 49 |
| 5.2 ข้อเสนอแนะ                                                               | 50 |
| 5.3 ข้อจำกัดในการทำวิจัยครั้งนี้                                             | 50 |
| 5.4 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป                                         | 50 |
| รายการอ้างอิง                                                                | 52 |
| ประวัติผู้เขียน                                                              | 55 |

## สารบัญตาราง

| ตารางที่                                                                                                                                 | หน้า |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2.1 สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 เกี่ยวกับการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว | 7    |
| 2.2 ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ กรุงเทพมหานครด้านต่างๆ                                         | 13   |
| 3.1 แหล่งข้อมูลและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย                                                                                             | 17   |
| 4.1 สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท                                                                | 32   |
| 4.2 สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 50 ล้านบาทขึ้นไป                                                             | 36   |
| 4.3 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท ด้านกายภาพ                                      | 41   |
| 4.4 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป ด้านกายภาพ                            | 42   |
| 4.5 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท ด้านเศรษฐกิจ                                    | 44   |
| 4.6 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป ด้านเศรษฐกิจ                          | 45   |
| 4.7 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท ด้านสังคม                                       | 46   |
| 4.8 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป ด้านสังคม                             | 47   |
| 4.9 การวิเคราะห์ความแตกต่างข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระหว่างระดับราคา 20-50 ล้านบาท และตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป            | 48   |



## สารบัญภาพ

| ภาพที่                                                                                                                 | หน้า |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย                                                                                                 | 3    |
| 2.1 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง<br>ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 | 8    |
| 3.1 สรุปรอบการดำเนินงานวิจัย                                                                                           | 18   |
| 4.1 โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ใช้ในการศึกษา                                                                  | 20   |
| 4.2 แผนผังโครงการ A1                                                                                                   | 21   |
| 4.3 แผนผังโครงการ A2                                                                                                   | 21   |
| 4.4 แผนผังโครงการ A3                                                                                                   | 22   |
| 4.5 แผนผังโครงการ A4                                                                                                   | 22   |
| 4.6 แผนผังโครงการ A5                                                                                                   | 23   |
| 4.7 แผนผังโครงการ A6                                                                                                   | 23   |
| 4.8 แผนผังโครงการ A7                                                                                                   | 24   |
| 4.9 แผนผังโครงการ A8                                                                                                   | 24   |
| 4.10 แผนผังโครงการ B1                                                                                                  | 25   |
| 4.11 แผนผังโครงการ B2                                                                                                  | 25   |
| 4.12 แผนผังโครงการ B3                                                                                                  | 26   |
| 4.13 แผนผังโครงการ B4                                                                                                  | 26   |
| 4.14 แผนผังโครงการ B5                                                                                                  | 27   |
| 4.15 แผนผังโครงการ B6                                                                                                  | 27   |
| 4.16 แผนผังโครงการ B7                                                                                                  | 28   |
| 4.17 แผนผังโครงการ B8                                                                                                  | 28   |

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยที่สำคัญเนื่องจากจำนวนประชากรมีแนวโน้มสูงมากขึ้น จึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามมาด้วย ส่งผลให้ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการแข่งขันเชิงกลยุทธ์รูปแบบใหม่ ๆ เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลาตามยุคสมัยที่เปลี่ยนไป (มณฑชัย โธณะสมิต, 2543 อ่างในวรินทร์ กุสินทรประเสริฐ, 2559) โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นจำนวนมาก ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีโครงการจัดสรรหลายขนาด หลายประเภท หลายราคา แต่ผู้วิจัยได้ให้ความสนใจในโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีความต้องการของประชาชนค่อนข้างสูง และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร จากข้อมูลการสำรวจของการเคหะแห่งชาติ ปี 2560 พบว่า มีโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครทั้งหมด 224 โครงการ แบ่งออกเป็นโครงการที่มีราคาต่ำกว่า 20 ล้านบาท จำนวน 205 โครงการ และโครงการที่มีราคาสูงกว่า 20 ล้านบาท จำนวน 19 โครงการ (การเคหะแห่งชาติ, 2560)

เมื่อพิจารณาการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการ พบว่า โครงการแต่ละแห่งมีการวางผังและการกำหนดพื้นที่ที่แตกต่างกัน ทั้งในเรื่องของรูปแบบการวางผัง ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัย ราคาขาย ขนาดถนนในโครงการ จึงเกิดเป็นประเด็นในการศึกษาการค้นคว้าอิสระในครั้งนี้ ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้จะทำการศึกษาการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ในระดับราคาที่มากกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไป โดยได้แบ่งระดับราคาออกเป็น 2 ช่วงราคาด้วยกันคือ มูลค่า 20 - 50 ล้านบาท และ 50 ล้านบาทขึ้นไป เพื่อให้ทราบถึงสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ความหนาแน่นของจำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการ รวมถึงวิเคราะห์จุดแข็งและจุดอ่อนของแต่ละโครงการ เพื่อเป็นแนวทางในการวางผังโครงการในอนาคตต่อไป

#### 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบปัจจัยด้านต่าง ๆ ทั้งด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม จุดแข็ง และจุดอ่อน ของพื้นที่ผังโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่า 20 ล้านบาท

### 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

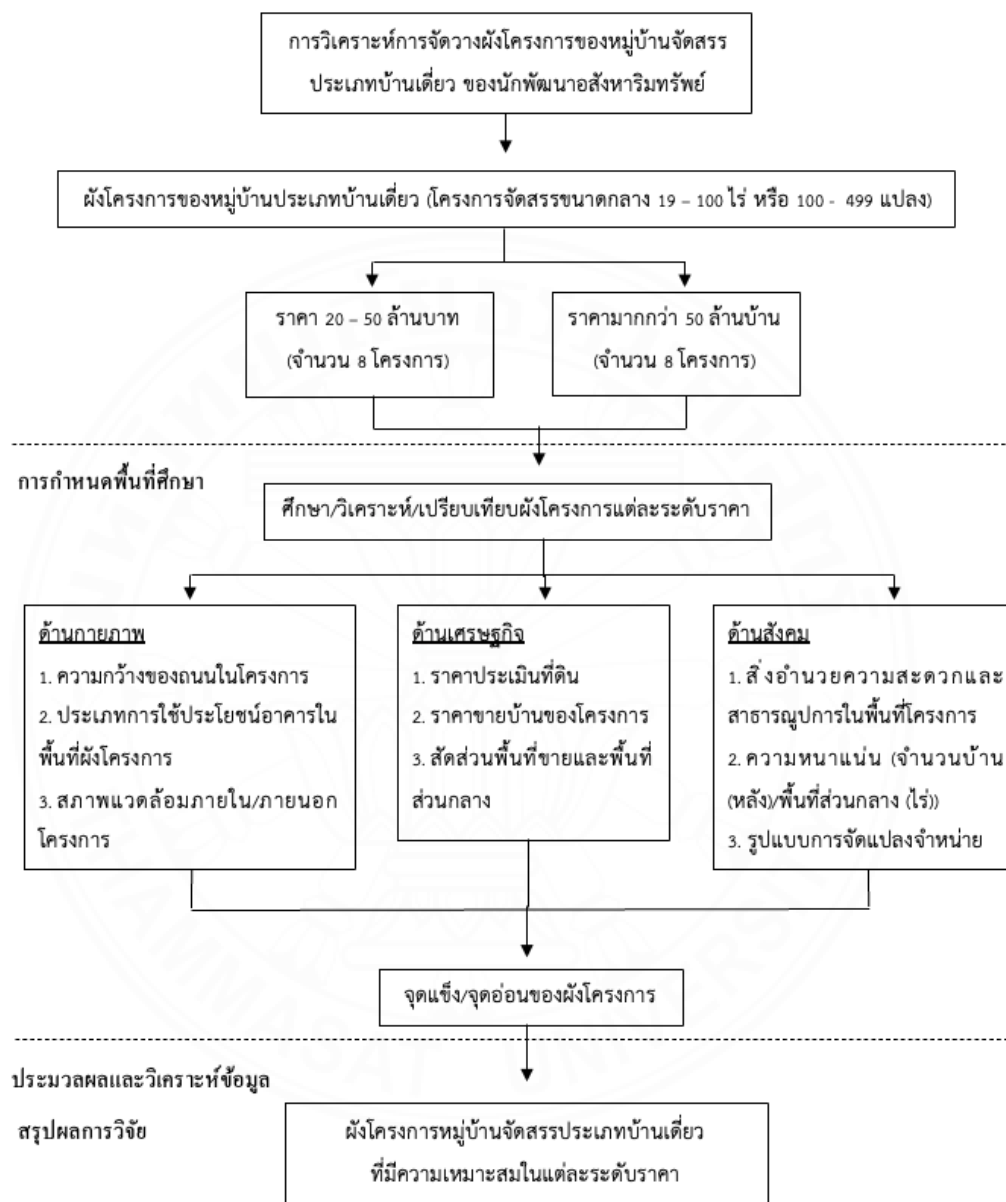
#### 1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การวิจัยครั้งนี้ทำการศึกษาปัจจัยด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งด้านกายภาพ (ขนาดการจัดสรรที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน จัดสรร ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ขนาดอาคาร รูปร่างที่ดิน ระบบคมนาคมขนส่งภายในโครงการ สภาพแวดล้อมรอบนอกโครงการ รูปแบบของบ้าน) ด้านเศรษฐกิจ (ราคาประเมินที่ดิน ราคาขายบ้านในพื้นที่โครงการพื้นที่ขาย สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการ) ด้านสังคม (สิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่โครงการ ความหนาแน่นของแปลงที่อยู่อาศัย ความปลอดภัยของโครงการ ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง) จุดแข็ง และจุดอ่อนของโครงการ โดยจำแนกตามระดับราคาเป็น 2 ระดับ คือ ราคา 20 - 50 ล้านบาท (จำนวน 8 โครงการ) และราคามากกว่า 50 ล้านบาท (จำนวน 8 โครงการ)

#### 1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

การวิจัยครั้งนี้ศึกษาผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยเป็นโครงการจัดสรรที่ดินขนาดกลางหรือขนาดใหญ่ คือ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100 แปลงขึ้นไป หรือ เนื้อที่โครงการ 19 ไร่ขึ้นไป (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, 2543) ซึ่งการวิจัยครั้งนี้ได้ทำการจำแนกช่วงระดับราคาเป็น 2 ช่วง คือ ราคา 20 - 50 ล้านบาท และราคามากกว่า 50 ล้านบาท

## 1.4 กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย. โดยผู้วิจัย, 2566.

## 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการ เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาพื้นที่โครงการ จัดสรรให้เกิดประโยชน์สูงสุด
2. ประโยชน์สำหรับผู้ซื้อ เพื่อเป็นแนวทางในการประกอบการตัดสินใจของผู้ซื้อ
3. ประโยชน์ในเชิงวิชาการ คือ มีงานวิจัยที่ทำการศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบ ผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการศึกษาต่อยอด ให้กับงานวิจัยในอนาคต

## 1.6 นิยามศัพท์

1.6.1 การจัดสรรที่ดิน หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, 2543)

1.6.2 หมู่บ้านจัดสรร หมายถึง โครงการที่จัดทำขึ้นเพื่อดำเนินการจัดสรร และจำหน่ายที่อยู่อาศัย อันได้แก่ ที่ดินเปล่า บ้านพร้อมที่ดิน ในลักษณะของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว มีการจัดทำแผนผังบริเวณ แผนผังเฉพาะ ระบบมาตรฐานของถนนและทางเท้าที่จัดทำให้เป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบแบบแผนของทางราชการ (เอกราฐ ศรีอุดม และคณะ, ม.ป.ป.)

1.6.3 บ้านเดี่ยว หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีคุณลักษณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งกำหนดให้ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา (อรุณ ศรีจิณสุรณ, 2557)

1.6.4 พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่ต่าง ๆ ในโครงการที่ใช้เป็นพื้นที่สำหรับส่วนรวม สมาชิกภายในโครงการสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้ตามประเภทของการใช้ สำหรับพื้นที่นั้น ๆ (นพรัตน์ พงศ์พุทธรพร, 2549)

## บทที่ 2

### วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดบทนิยามของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, 2543)

โดยได้กำหนดขนาดและเนื้อที่ทำการจัดสรรแบ่งออกเป็น 3 ขนาด คือ

1. **ขนาดใหญ่** ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่
2. **ขนาดกลาง** ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100 - 499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 100 ไร่
3. **ขนาดเล็ก** ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10 - 99 หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อย จะต้องมีความกว้างของหน้าแปลงที่ดินถนน ไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 80 ตารางวา

ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อย จะต้องมีความและเนื้อที่ของที่ดิน แยกเป็นประเภท ดังนี้

1. **บ้านเดี่ยว** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
2. **บ้านแฝด** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

**3. บ้านแถว** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

**4. อาคารพาณิชย์** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## **2.2 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556**

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครเป็นกฎหมายที่ใช้สำหรับควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปตามศักยภาพ และเป้าหมายของการพัฒนาที่ได้วางไว้ โดยในการศึกษาข้อกำหนดของผังเมืองรวมในครั้งนี้เป็นการสรุปประเด็นข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และการจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เกี่ยวกับการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

| การใช้ประโยชน์ที่ดิน                                              |      | ที่อยู่อาศัยประเภท<br>บ้านเดี่ยว | การจัดสรรที่ดิน<br>ประเภทที่อยู่อาศัย |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------|---------------------------------------|
| ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย<br>หนาแน่นน้อย                           | ย.1  | ✓                                | 1                                     |
|                                                                   | ย.2  | ✓                                | 2                                     |
|                                                                   | ย.3  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | ย.4  | ✓                                | ✓                                     |
| ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย<br>หนาแน่นปานกลาง                        | ย.5  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | ย.6  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | ย.7  | ✓                                | ✓                                     |
| ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย<br>หนาแน่นมาก                            | ย.8  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | ย.9  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | ย.10 | ✓                                | ✓                                     |
| ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม                                            | พ.1  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | พ.2  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | พ.3  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | พ.4  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | พ.5  | ✓                                | ✓                                     |
| ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม                                            | อ.1  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | อ.2  | ✓                                | ✓                                     |
| ที่ดินประเภทคลังสินค้า                                            | อ.3  | ✓                                | ✓                                     |
| ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบท<br>และเกษตรกรรม                          | ก.1  | ✓                                | ✗                                     |
|                                                                   | ก.2  | ✓                                | 1                                     |
|                                                                   | ก.3  | ✓                                | ✗                                     |
| ที่ดินประเภทชนบทและ<br>เกษตรกรรม                                  | ก.4  | ✓                                | 1                                     |
|                                                                   | ก.5  | ✓                                | ✓                                     |
| ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อ<br>ส่งเสริมเอกลักษณ์<br>ศิลปวัฒนธรรมไทย | ศ.1  | ✓                                | ✓                                     |
|                                                                   | ศ.2  | ✓                                | ✓                                     |

✓ หมายถึง อนุญาตให้ดำเนินการได้

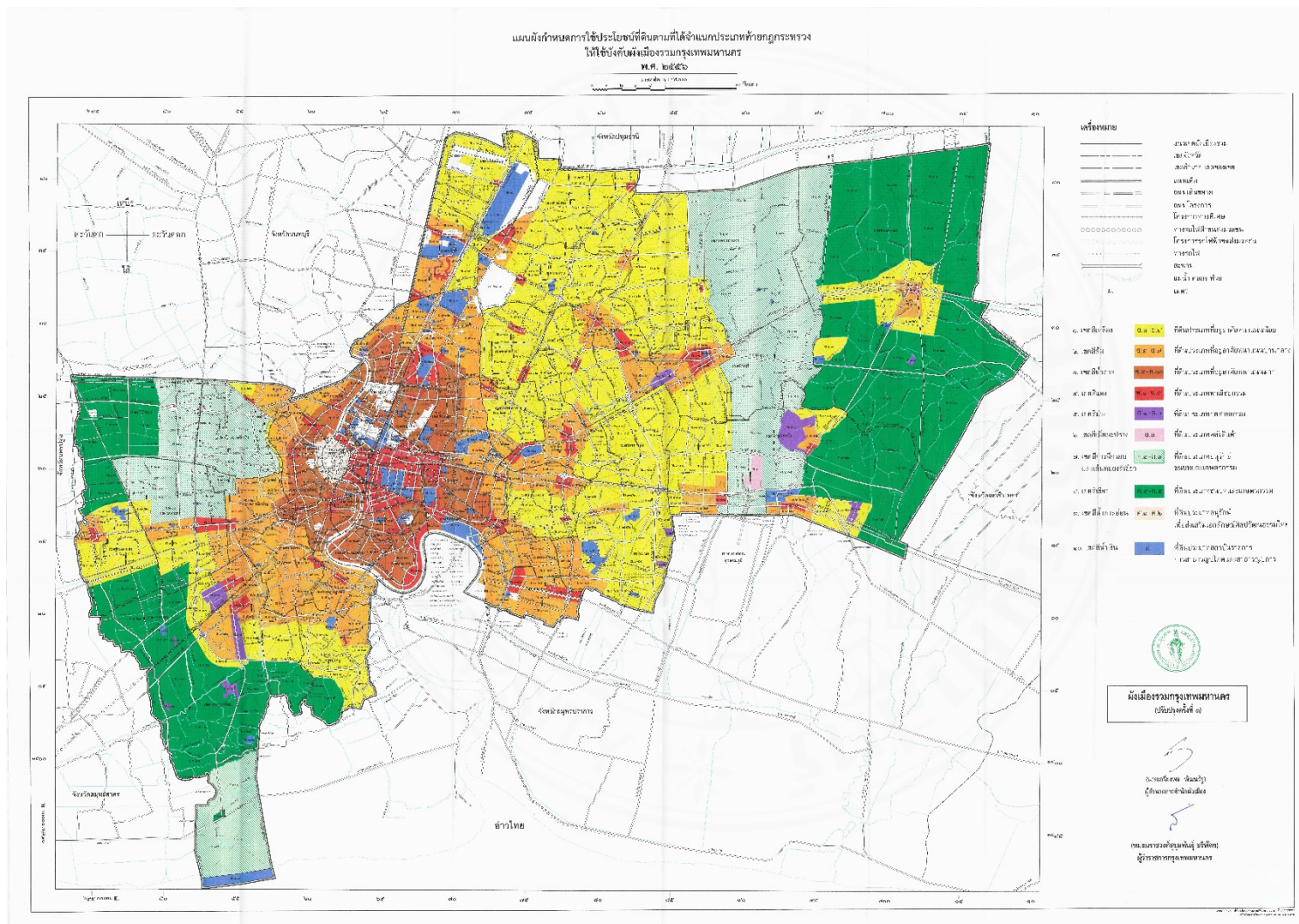
✗ หมายถึง ไม่อนุญาตให้ดำเนินการ

1 หมายถึง อนุญาตให้ดำเนินการได้โดยมีเงื่อนไข เป็นบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ดินแปลงย่อยไม่น้อยกว่าแปลงละ 100 ตร.วา

2 หมายถึง อนุญาตให้ดำเนินการได้โดยมีเงื่อนไข เป็นบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ดินแปลงย่อยไม่น้อยกว่าแปลงละ 50 ตร.วา

หมายเหตุ. จากกฎกระทรวงและบัญชีท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, 2556.





ภาพที่ 2.1 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม. จากกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, 2556.

## 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.3.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนผังโครงการบ้านจัดสรร

อังสนา บุญโยภาส (2549) อ้างใน พงศธร เบญจเลศยานนท์ ได้กล่าวถึงปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาในการออกแบบวางแผนบริเวณซึ่งมีองค์ประกอบดังนี้

1. ปัจจัยทางธรรมชาติ เช่น ธรณีวิทยาและรูปทรงของแผ่นดิน ภูมิประเทศ จุดต่ำสุดของพื้นที่ อุทกศาสตร์ ดิน พืชพันธุ์ สภาพอากาศ
2. ปัจจัยที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น การใช้ที่ดินเดิม การเชื่อมโยง การสัญจรและการจราจร ความหนาแน่นและข้อกำหนดทางกฎหมาย สาธารณูปโภค ปัจจัยทางประวัติศาสตร์
3. ปัจจัยทางสุนทรียภาพ เช่น คุณภาพของที่ว่าง ปัจจัยทางสายตา รูปโฉมทางธรรมชาติ

กฤตภาส ฐิตะพันธ์ (2563) ได้ทำการศึกษาแนวโน้มการพัฒนาลักษณะทางกายภาพของโครงการบ้านจัดสรรระดับกลางในพื้นที่ชานเมือง โดยได้สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อลักษณะกายภาพของโครงการบ้านจัดสรร ประกอบด้วย 4 ปัจจัย คือ (1) การพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าเข้ามาในพื้นที่ทำให้ที่ดินแพงขึ้น (2) เส้นทางรถยนต์เชื่อมต่อกับกรุงเทพชั้นในได้ง่าย (3) สิ่งอำนวยความสะดวกและแหล่งงาน (4) รูปร่างที่ดิน

วรินทร์ กุลินทร์ประเสริฐ (2558) ได้ศึกษาแนวทางการออกแบบผังแม่บท สำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวเฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญด้านการวางแผนผังแม่บทภายในโครงการ 4 ปัจจัยคือ (1) ขนาดของแปลงที่อยู่อาศัย (2) ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ (3) รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร (4) ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัย

### 2.3.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย

วีณา ธีระโสภณ (2558) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นั้นได้ให้ความสำคัญกับปัจจัยต่าง ๆ 5 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านการบริการ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม ปัจจัยด้านคุณภาพ และปัจจัยด้านความปลอดภัย ตามลำดับ โดยสามารถอธิบายแต่ละปัจจัยได้ดังนี้

1. ปัจจัยด้านราคา คือ การที่ราคาบ้านจัดสรรมีความเหมาะสมกับทั้งขนาดที่ดินทำเลของโครงการ และคุณภาพของบ้าน
2. ปัจจัยด้านการบริการ คือ การมีสำนักงานให้คำแนะนำ และติดต่อได้สะดวกจะส่งผลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร

3. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม คือ การที่บรรยากาศและสภาพแวดล้อมในโครงการมีระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ระบบการจัดเก็บขยะ และระบบการระบายน้ำมีความเหมาะสม

4. ปัจจัยด้านคุณภาพ คือ บ้านและพื้นที่รอบ ๆ ตัวบ้านมีความเหมาะสม มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอ

5. ปัจจัยด้านความปลอดภัย คือ การที่โครงการมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดตามจุดต่าง ๆ รวมถึงมีการตรวจสอบบุคคลเข้าออกภายในโครงการอย่างเหมาะสม

ศิริวรรณ มัทธนเมธา (2561) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวจัดสรรระดับราคา 8 - 10 ล้านบาท โดยได้ทำการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ประกอบด้วย

1. ปัจจัยทำเลที่ตั้งโครงการ เช่น ระบบคมนาคมขนส่ง สถานที่ทำงาน โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า สภาพแวดล้อมรอบนอกโครงการ

2. ปัจจัยลักษณะทางกายภาพรูปแบบบ้าน เช่น จำนวนห้องนอน ห้องน้ำที่จอดรถ ขนาดพื้นที่ใช้สอยในบ้าน ขนาดที่ดิน ดีไซน์สไตล์บ้าน สเปค วัสดุ อุปกรณ์ คุณภาพ และเทคโนโลยีก่อสร้าง บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย การรับประกัน

3. ปัจจัยด้านบริการส่วนกลาง เพื่อนบ้าน และชื่อเสียงผู้ประกอบการ

4. ปัจจัยทางการเงิน เช่น เงินกู้ เงินดาวน์ ค่าใช้จ่ายในการโอน มูลค่าเพิ่มในอนาคต คุณค่า

5. ปัจจัยด้านการส่งเสริมการขาย เช่น พนักงาน โปรโมชั่น การโฆษณา

6. ปัจจัยประชากรศาสตร์และพฤติกรรมการใช้ชีวิต เช่น ภูมิฐานะหรือระยะเวลาที่อยู่ อาชีพ รายได้ จำนวนสมาชิก กิจกรรมวันทำงานและวันหยุด

อีกทั้งได้ทำการเสนอกลยุทธ์ทางการตลาดสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวจัดสรร 7 ประเด็นคือ

(1) แนวคิดการออกแบบโครงการ

(2) ทำเลที่ตั้งโครงการ

(3) ตำแหน่งที่ตั้งแปลงบ้านภายในโครงการ

(4) รูปแบบบ้านเกี่ยวกับฟังก์ชันการใช้งาน

(5) ระบบรักษาความปลอดภัย

(6) สื่อที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับบ้าน

(7) การส่งเสริมการขาย

นอกจากนี้ วิทวัส รุ่งเรืองผล (2562) ได้กล่าวถึงการสร้างจุดขายทางการตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยว่าสามารถสร้างได้ดังนี้

1.ทำเลที่ตั้ง (Location) ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดสำหรับลูกค้าในการเลือกตัดสินใจซื้อ ทำเลจึงถูกนำมาใช้เป็นจุดขายของโครงการ ทำเลที่มีศักยภาพ คือ ทำเลที่เหนือกว่าคู่แข่งในย่านนั้น โดยพิจารณาจากความสะดวกในการเดินทางไปยังจุดสำคัญต่าง ๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้า ทางขึ้นลงทางพิเศษ ศูนย์การค้า แหล่งงาน สถาบันการศึกษา เป็นต้น

2. แนวคิดการออกแบบ (Concept Design) โครงการที่มีแนวคิดการออกแบบที่แตกต่างจากคู่แข่งในตลาด เป็นจุดขายของโครงการได้เป็นอย่างดี โครงการอาคารชุดพักอาศัยหรือโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่นิยมให้นักออกแบบที่มีชื่อเสียงช่วยออกแบบโครงการ เพื่อใช้เป็นจุดขายของโครงการ

3. ขนาดพื้นที่ (Space) การให้พื้นที่ใช้สอยที่มากกว่าคู่แข่งในระดับราคาใกล้เคียงกัน เช่น จำนวนห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่จอดรถ หน้ากว้าง ความสูงจากพื้นถึงเพดาน เป็นต้น สามารถใช้เป็นจุดขายเพื่อดึงดูดลูกค้าได้

4. การออกแบบพื้นที่ใช้สอย (Space Design) เป็นการออกแบบพื้นที่ภายในที่พักอาศัย โดยเน้นประโยชน์ใช้สอยหรือการตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต (Lifestyle) ของลูกค้า

5. คุณภาพวัสดุและการก่อสร้าง (Material) เป็นการสร้างจุดขายของโครงการจากคุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างหรือตกแต่ง โดยอาจเลือกใช้ยี่ห้อของวัสดุแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักของลูกค้าหรืออาจใช้ชื่อเสียงของบริษัทก่อสร้างเป็นจุดขาย

6. สภาพแวดล้อมในโครงการ (Environment) เช่น สาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น โดยที่ผ่านมาโครงการที่อยู่อาศัยใช้สาธารณูปโภคในโครงการ เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สวนสาธารณะ เป็นต้น เป็นจุดขายของโครงการ แต่ในปัจจุบันสาธารณูปโภคเหล่านี้เป็นบริการพื้นฐานของโครงการ สาธารณูปโภคส่วนกลางจึงต้องมีพัฒนาการในเชิงสร้างสรรค์ เช่น การมีพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-Working Space) การมีสนามกีฬาอเนกประสงค์ในอาคารที่สามารถใช้เป็นสนามบาสเกตบอล แบดมินตัน และกีฬาอื่น ๆ ได้

7. การบริการหลังการขาย (After Sale Service) โดยใช้ชื่อเสียงของผู้ให้บริการหลังการขายมาเป็นจุดขาย รวมถึงการเพิ่มเติมบริการพิเศษ เช่น รถรับส่งจากโครงการไปยังสถานีรถไฟฟ้า เรือรับส่งกรณีอาคารชุดอยู่ติดแม่น้ำ เป็นต้น



### 2.3.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการจัดตั้งแปลงที่ดิน

จิตรายุส พงษ์ภักทรกุล (2546) อ้างใน ชูติมา หมื่นสี และคณะ (2558) กล่าวว่า รูปแบบของการตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนของไทยมักประกอบด้วย 4 รูปแบบ ได้แก่ แบบรูปเรียงยาว (Linear Pattern) แบบรูปรวมกลุ่ม (Cluster Pattern) แบบรูปโดดเดี่ยว (Isolate Pattern) และการตั้งถิ่นฐานแบบเป็นระเบียบ (Uniform Settlement) โดยรูปแบบของการตั้งถิ่นฐานส่วนใหญ่ในพื้นที่ จะมี 3 รูปแบบด้วยกัน คือ (1) แบบรูปเรียงยาว (Linear Pattern) ประชากรจะตั้งบ้านเรือนเรียงตัวไปตามแนวถนน เพื่อการคมนาคม (2) แบบรูปรวมกลุ่ม (Cluster Pattern) โดยลักษณะบ้านเรือนที่ตั้งในลักษณะเช่นนี้จะมีการใช้พื้นที่ร่วมกัน เช่น วัด ตลาด (3) แบบรูปโดดเดี่ยว (Isolate Pattern) เป็นการตั้งบ้านเรือนอยู่อย่างโดดเดี่ยวและกระจัดกระจาย โดยแต่ละบ้านจะตั้งอยู่ห่างกันอย่างเห็นได้ชัดเจน

ไพฑูรย์ ปิยะปกรณ (ม.ป.ป.) ได้กล่าวถึง การพิจารณารูปแบบการตั้งถิ่นฐานของเมือง สิ่งที่สำคัญที่สุด ได้แก่ การพิจารณารูปแบบถนนของเมือง เพราะรูปแบบของถนนจะเป็นตัวกำหนดรูปร่างลักษณะทางกายภาพของเมือง ซึ่งสามารถแบ่งรูปแบบการตั้งถิ่นฐานในเมืองออกได้เป็น 3 รูปแบบ คือ (1) การตั้งถิ่นฐานแบบถนนเป็นตารางสี่เหลี่ยม (Chequerboard หรือ Rectangular Grids of Streets) เป็นรูปแบบการตั้งถิ่นฐานในเมืองที่มีการวางรูปแบบถนนเป็นตารางกริดในลักษณะที่แบ่งเป็นส่วน ๆ (Block) และกำหนดให้มีการตั้งถิ่นฐานตามแนวถนนที่แบ่งเป็นส่วน ๆ นั้น เป็นรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่มีการวางผังเอาไว้ก่อน และมีการกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินในเมืองออกเป็น ส่วน ๆ ด้วย (2) การตั้งถิ่นฐานแบบถนนวงกลม (Circular Street Pattern) เป็นรูปแบบการตั้งถิ่นฐานในเมืองที่มีการวางโครงข่ายถนนเป็นรัศมีออกจากศูนย์กลางของเมืองในทุกทิศทาง และมีถนนสายรองล้อมรอบศูนย์กลางเป็นวง ๆ (3) การตั้งถิ่นฐานแบบตามแนวยาว (Linear Settlement Pattern) เป็นรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของเมืองที่เจริญเติบโตขยายเป็นแนวเรียงยาวตามเส้นทางทั้งสองข้างเป็นส่วนใหญ่ ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดรูปแบบของเมืองในลักษณะเช่นนี้คือ เส้นทางถนน

## 2.4 สรุปผลการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 แนวคิดที่มีผลต่อการวางกรอบแนวคิดในงานวิจัย ประกอบด้วย ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน ทั้งในเรื่องของขนาดที่ดินจัดสรร และขนาดของแปลงที่ดินจัดสรร การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย แนวคิดการวางผังโครงการ โดยการศึกษาทบทวนวรรณกรรม แนวคิดทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่กล่าวไปข้างต้น สามารถนำมาเป็นปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา ประเมิน

ผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานครได้ ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 ด้านหลัก ๆ ดังนี้

## ตารางที่ 2.2

ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพมหานครด้านต่างๆ

| ด้านกายภาพ                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ด้านเศรษฐกิจ                                                     | ด้านสังคม                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. การจัดสรรที่ดิน<br>(ขนาดการจัดสรรที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน จัดสรร)<br>2. การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร<br>(ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน ขนาดอาคาร)<br>3. รูปร่างที่ดิน<br>4. ระบบคมนาคมขนส่งภายในโครงการ<br>5. สภาพแวดล้อมรอบนอกโครงการ<br>6. รูปแบบของบ้าน | 1. ราคาประเมินที่ดิน<br>2. ราคาขายบ้านในพื้นที่โครงการพื้นที่ขาย | 1. สิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่โครงการ<br>2. ความหนาแน่นของแปลงที่อยู่อาศัย<br>3. ความปลอดภัยของโครงการ<br>4. ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง |

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2565.

### บทที่ 3

### วิธีการวิจัย

การวิเคราะห์การจัดวางผังโครงการของหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพมหานครของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นี้ เป็นการวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการวางผังโครงการของหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว เพื่อทราบถึงหลักการในการวางผังโครงการ จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการแต่ละโครงการ เพื่อนำแนวทางในการวางผังโครงการแต่ละโครงการมาเป็นแนวทางให้กับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในการวางผังโครงการในอนาคต

โดยการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีการกำหนดวิธีการศึกษาที่ประกอบด้วยการเลือกพื้นที่ศึกษา การกำหนดกลุ่มพื้นที่ตัวอย่าง การเก็บรวบรวมข้อมูล การกำหนดปัจจัยในการศึกษา รวมทั้งวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 3.1 การเลือกพื้นที่ศึกษา

การวิจัยในครั้งนี้ได้พิจารณาเลือกพื้นที่ศึกษาในจังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีเหตุผลในการเลือกคือ จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวหลายโครงการ และแบ่งได้เป็นหลายระดับราคา จึงเหมาะสมสำหรับการศึกษาในครั้งนี้

#### 3.2 กลุ่มพื้นที่ตัวอย่าง

ในการเก็บข้อมูลได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างสำหรับใช้ในการวิเคราะห์ เป็นการเลือกโดยการสุ่มตัวอย่างแบบโควตา (Quota Sampling) โดยจำแนกตามระดับราคาของโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ระดับคือ

1. ราคา 20-50 ล้านบาท (จำนวน 8 โครงการ)
2. ราคามากกว่า 50 ล้านบาท (จำนวน 8 โครงการ)

### 3.3 แหล่งข้อมูล

สำหรับแหล่งข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์จากข้อมูลแผนผังของโครงการ ข้อมูลเผยแพร่ของโครงการที่ได้ทำการคัดเลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง และนอกจากนี้ยังมีการศึกษา ผลงานวิจัย และงานเขียนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่โครงการแต่ละโครงการ

### 3.4 การกำหนดปัจจัยและการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการทบทวนเอกสารและงานเขียนที่เกี่ยวข้องนั้นสามารถสรุปปัจจัยที่ใช้ในการวิจัย ครั้งนี้ออกเป็น 3 กลุ่มด้วยกัน คือ

1. ปัจจัยด้านกายภาพ ประกอบด้วย ที่ตั้งของโครงการ ความกว้างของถนนในโครงการ การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่โครงการ ขนาดพื้นที่โครงการ การควบคุมของผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ตำแหน่งสวน ตำแหน่งสโมสร ตำแหน่งอาคารนิติ ตำแหน่งบ้าน ตัวอย่าง ทิศทางของบ้าน จุดกลับรถ และจำนวนเส้นทางเข้าออกโครงการ
2. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วย ราคาประเมินที่ดิน ราคาขายบ้านของโครงการ และสัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการ
3. ปัจจัยด้านสังคม ประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปการในพื้นที่โครงการ ความหนาแน่นของโครงการ (จำนวนบ้าน (หลัง)/ พื้นที่ส่วนกลาง (ไร่))

สำหรับแหล่งที่มาของข้อมูล คือ ข้อมูลทุติยภูมิ โดยเครื่องมือในการวิจัยสามารถจำแนก เป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ การรวบรวมข้อมูล และการประมวลผล โดยในขั้นการเก็บรวบรวมข้อมูลได้จากการทบทวนเอกสาร บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยในขั้นประมวลผลนั้นใช้การวิเคราะห์การใช้พื้นที่แต่ละประเภทโดยการคำนวณ ด้วยโปรแกรม Auto CAD รวมถึงยังมีการวิเคราะห์จุดแข็ง และจุดอ่อนของแต่ละโครงการ เพื่อหาผังโครงการที่มีความเหมาะสมมากที่สุด



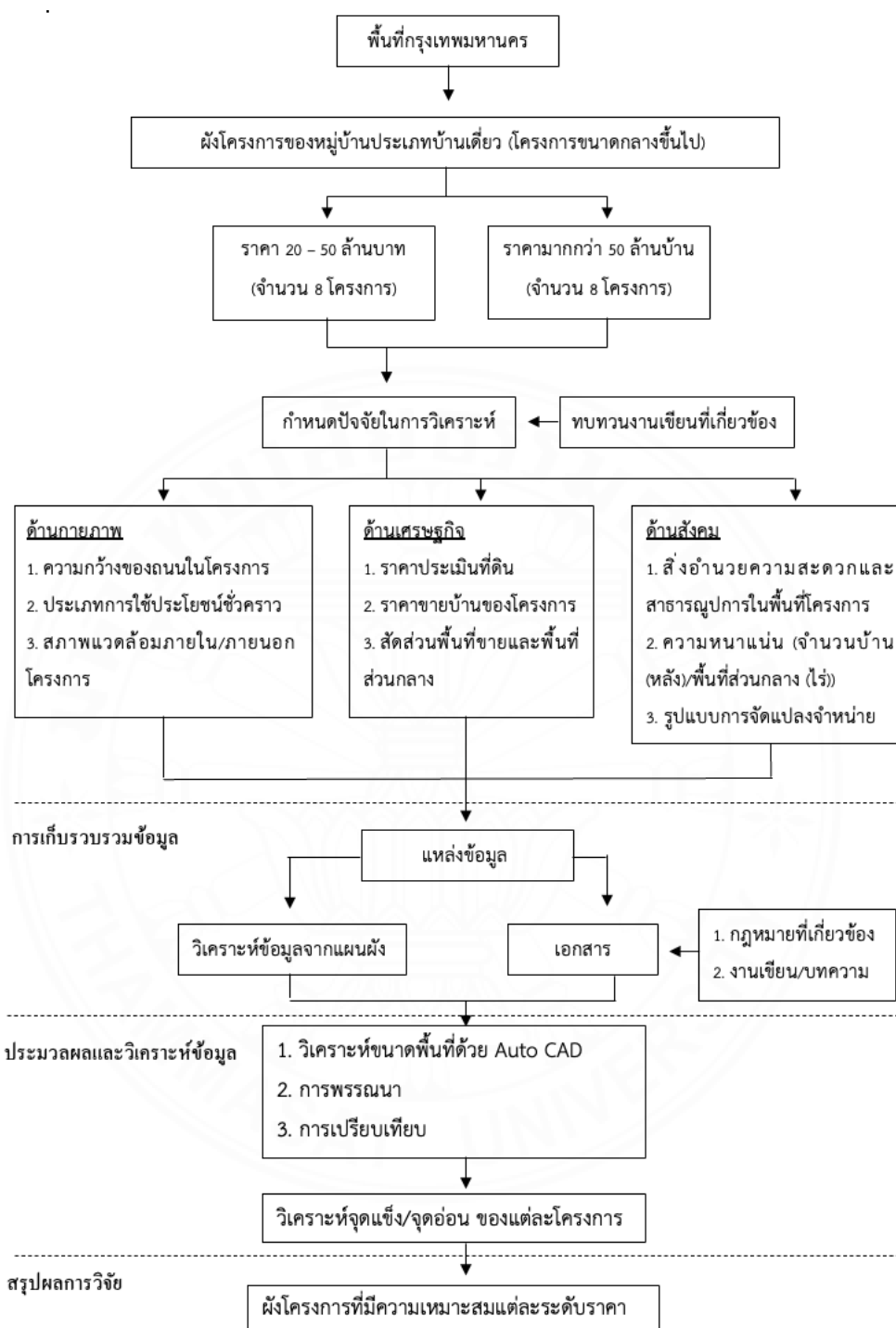
ตารางที่ 3.1

แหล่งข้อมูลและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

| ประเด็น<br>วิจัย                            | ปัจจัย           | ค่าปัจจัย                                                             | การได้มาซึ่งข้อมูล     |                   | เครื่องมือที่ใช้ใน<br>การประมวล             |
|---------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------------------|
|                                             |                  |                                                                       | การวิเคราะห์<br>จากผัง | เอกสาร<br>เผยแพร่ |                                             |
| ผังโครงการของหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว | ด้าน<br>กายภาพ   | ที่ตั้งของโครงการ                                                     | ✓                      |                   | วิเคราะห์<br>โดยการบรรยาย<br>และเปรียบเทียบ |
|                                             |                  | ความกว้างของถนน                                                       | ✓                      |                   |                                             |
|                                             |                  | การใช้ประโยชน์อาคาร                                                   | ✓                      |                   |                                             |
|                                             |                  | ขนาดพื้นที่โครงการ                                                    | ✓                      | ✓                 |                                             |
|                                             |                  | จำนวนบ้านในโครงการ                                                    | ✓                      | ✓                 |                                             |
|                                             |                  | ขนาดแปลงที่ดิน                                                        | ✓                      | ✓                 |                                             |
|                                             |                  | ทิศของบ้าน                                                            | ✓                      |                   |                                             |
|                                             |                  | ตำแหน่งสวน                                                            | ✓                      |                   |                                             |
|                                             |                  | ตำแหน่งสโมสร                                                          | ✓                      |                   |                                             |
|                                             |                  | ถังบำบัดน้ำเสีย                                                       | ✓                      |                   |                                             |
|                                             |                  | ตำแหน่งบ้านตัวอย่าง                                                   | ✓                      |                   |                                             |
|                                             |                  | ตำแหน่งศาลพระภูมิ                                                     | ✓                      |                   |                                             |
|                                             |                  | จุดกลับรถ                                                             | ✓                      |                   |                                             |
|                                             |                  | จำนวนเส้นทางเข้าออก<br>โครงการ                                        | ✓                      |                   |                                             |
|                                             | ด้าน<br>เศรษฐกิจ | ราคาประเมินที่ดิน                                                     |                        | ✓                 |                                             |
|                                             |                  | ราคาขายบ้านของโครงการ                                                 |                        | ✓                 |                                             |
|                                             |                  | สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่<br>โครงการ                                |                        | ✓                 |                                             |
| ด้านสังคม                                   |                  | สิ่งอำนวยความสะดวกและ<br>สาธารณูปการในพื้นที่<br>โครงการ              | ✓                      | ✓                 |                                             |
|                                             |                  | ความหนาแน่นของโครงการ<br>(จำนวนบ้าน (หลัง)/ พื้นที่<br>ส่วนกลาง (ไร่) | ✓                      | ✓                 |                                             |

✓ หมายถึง การได้มาซึ่งข้อมูล

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2565.



ภาพที่ 3.1 สรุปกรอบการดำเนินงานวิจัย. โดยผู้วิจัย, 2566.

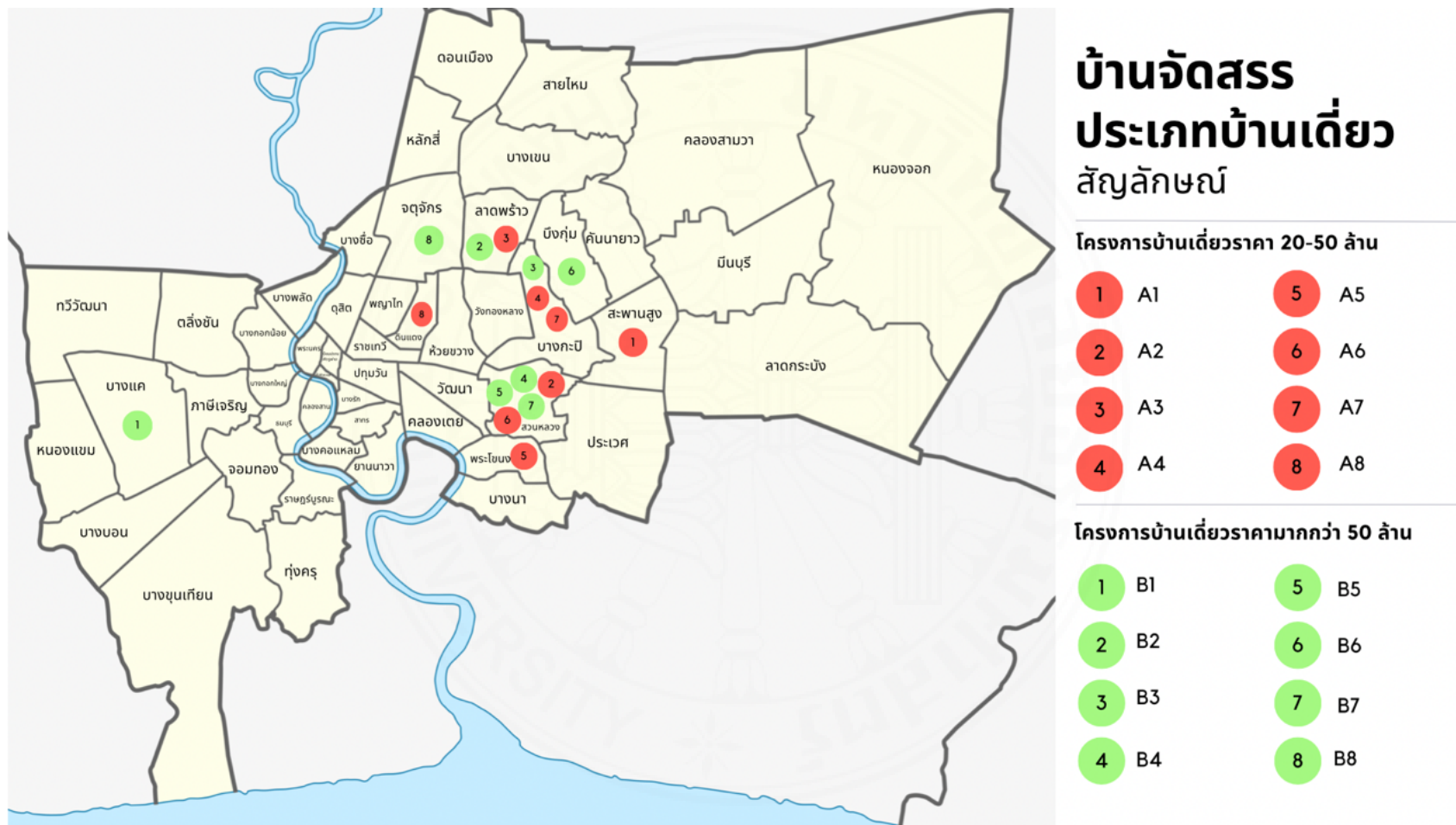
## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ข้อมูลและเปรียบเทียบแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป

#### 4.1 พื้นที่โครงการที่ทำการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาทั้งหมด 16 โครงการโดยแบ่งออกเป็น 2 ระดับราคาด้วยกันคือ

- 1) โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 20-50 ล้านบาท จำนวน 8 โครงการ ได้แก่
  - (1) โครงการที่ 1 (ภาพที่ 4.2)
  - (2) โครงการที่ 2 (ภาพที่ 4.3)
  - (3) โครงการที่ 3 (ภาพที่ 4.4)
  - (4) โครงการที่ 4 (ภาพที่ 4.5)
  - (5) โครงการที่ 5 (ภาพที่ 4.6)
  - (6) โครงการที่ 6 (ภาพที่ 4.7)
  - (7) โครงการที่ 7 (ภาพที่ 4.8)
  - (8) โครงการที่ 8 (ภาพที่ 4.9)
- 2) โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 50 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 8 โครงการ ได้แก่
  - (1) โครงการที่ 9 (ภาพที่ 4.10)
  - (2) โครงการที่ 10 (ภาพที่ 4.11)
  - (3) โครงการที่ 11 (ภาพที่ 4.12)
  - (4) โครงการที่ 12 (ภาพที่ 4.13)
  - (5) โครงการที่ 13 (ภาพที่ 4.14)
  - (6) โครงการที่ 14 (ภาพที่ 4.15)
  - (7) โครงการที่ 15 (ภาพที่ 4.16)
  - (8) โครงการที่ 16 (ภาพที่ 4.17)

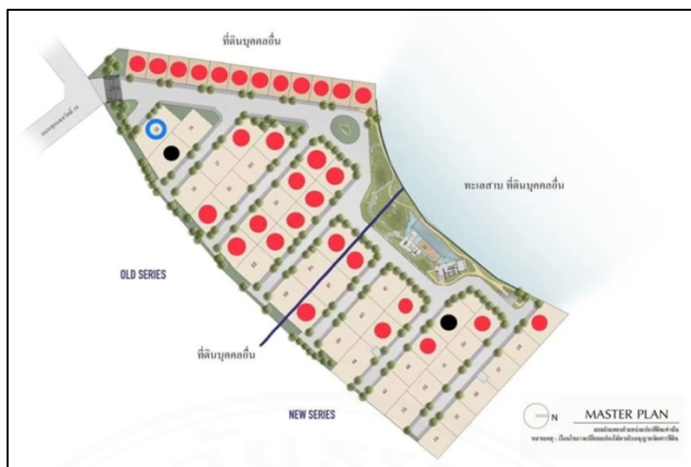




ภาพที่ 4.2 แผนผังโครงการ A1. จาก Fazwaz.co.th, 2563.

โครงการ A1 มีการจัดวางผังบ้านหันหน้าในทางทิศเหนือ และทิศใต้ มีพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสม เข้าถึงได้สะดวกสบาย มีถนนเมนหลัก 12 เมตร และถนนเมนย่อย 9 เมตร การจัดวางที่ลงตัว พื้นที่ส่วนกลางอยู่กลางผังที่ดิน ทำให้สะดวกสบายต่อการใช้งาน และโครงการอยู่ต่อถนนหลัก





ภาพที่ 4.4 แผนผังโครงการ A3. จาก Fazwaz.co.th, 2563.

จากโครงการ A3 พื้นที่โครงการไม่ได้ต่อถนนหลัก และมีพื้นที่สวนอยู่ใกล้ทะเลสาบ ซึ่งบ้านทุกหลังหันหน้าในทิศตะวันตกเฉียงใต้และตะวันออกเฉียงเหนือ จากพื้นที่ขายในโครงการ ขายได้ทั้งหมด 60% ด้วยทำเลที่ไม่ได้ติดถนนใหญ่ ทำให้คนสนใจค่อนข้างน้อย



ภาพที่ 4.5 แผนผังโครงการ A4. จาก Thinkofliving.com, 2564.

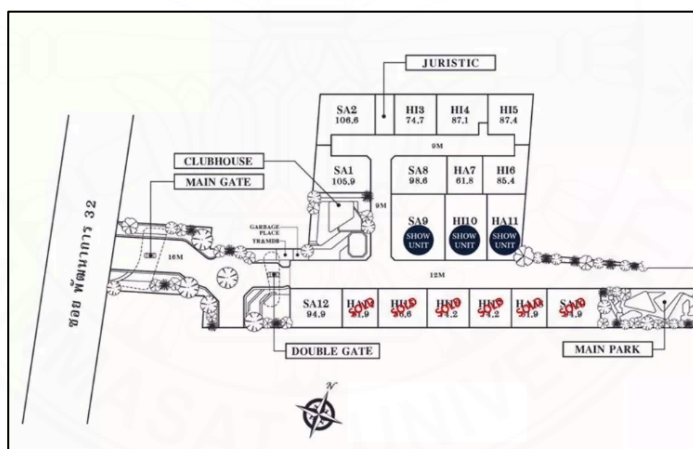
พื้นที่โครงการ A4 อยู่ติดถนนใหญ่ มีถนนรอบโครงการ เป็นการจัดวางบ้านแบบถนนล้อมรอบ มีพื้นที่สวนและคลับเฮ้าส์ค่อนข้างไกลจากตัวบ้าน ตัวโครงการ มีถนนหลักล้อมรอบโครงการ เช่น ถนน กรุงเทพกรีฑา และถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า ทำให้มีทำเลที่ดี





ภาพที่ 4.6 แผนผังโครงการ A5. จาก Fazwaz.co.th, 2563.

โครงการ A5 อยู่ติดสุขุมวิท 65 สถานที่ตั้งอยู่ในกลางเมืองมีสะดวกสบายหลายด้าน บ้านทุกหลังมีความเป็นส่วนตัว มีสระว่ายน้ำในตัวบ้านทุกหลัง และถนนเมนหลัก 9 เมตร พื้นที่ส่วนกลางไม่มี มีบ้าน 4 หลังหันหน้าไปยังทิศตะวันตก แต่สามารถขายบ้านได้ ด้วยทำเล และความสะดวกสบายต่าง ๆ ทำให้ไม่คำนึงถึงการจัดวางผังบ้าน



ภาพที่ 4.7 แผนผังโครงการ A6. จาก Fazwaz.co.th, 2565.

A6 โครงการอยู่ติดถนน พัฒนาการ 32 มีการจัดวางพื้นที่สวนและคลับเฮาส์อยู่หน้าโครงการ ไม่มีบ้านหลังใดหันทางทิศตะวันตก มีถนนเมนหลัก 12 เมตร ถนนซอย 9 เมตร



ภาพที่ 4.8 แผนผังโครงการ A7. จาก Thinkofliving.com, 2563.

โครงการ A7 อยู่ติดถนนรามคำแหง 118 ผังบ้านไม่มีหลังใดหันทางทิศตะวันตก บ้านทุกหลังมีความ Private มีสระว่ายน้ำส่วนตัว มีถนนหลัก 9 เมตร มีพื้นที่ส่วนกลางอยู่ท้ายโครงการ โครงการมีขนาดให้เลือกหลาย Type



ภาพที่ 4.9 แผนผังโครงการ A8. จาก Homezoomer, 2566.

โครงการ A8 ไม่ได้อยู่ติดถนนหลัก ไม่มีพื้นที่ส่วนกลาง และทุกหลังมีความ Private มีสระว่ายน้ำทุกหลัง มีถนนเมน 9 เมตร มีบ้าน 6 หลังในโครงการหันหน้าไปทางทิศตะวันตก





ภาพที่ 4.10 แผนผังโครงการ B1. จาก Fazwaz.co.th, 2565.

โครงการ B1 มีพื้นที่ขนาดใหญ่ มีพื้นที่ส่วนกลาง คลับเฮาส์อยู่ด้านหน้าโครงการ โครงการติดถนนหลักทำให้มีคนสนใจจำนวนมาก ถนนเมนหลัก 9 เมตร มีสนามเทนนิส และมีพื้นที่ส่วนกลาง อยู่ระหว่างบ้าน แบ่งโซนในโครงการ มีบ้านหันหน้าไปทางตะวันตกอยู่ 2 หลัง แต่สามารถขายได้ เนื่องจากทำเลสามารถเข้าถึงง่าย เข้าออกสะดวกสบาย



ภาพที่ 4.11 แผนผังโครงการ B2. จาก Fazwaz.co.th, 2563.

โครงการ B2 ตั้งอยู่ติดถนนหลัก มีพื้นที่ถนนในโครงการ 10 เมตร มีคลับเฮาส์อยู่หน้าโครงการ บ้านทุกหลังไม่ได้หันหน้าไปทางทิศตะวันตก พื้นที่โครงการทุกหลังมีความ Private มีสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกหลัง



ภาพที่ 4.2 แผนผังโครงการ B3. จาก Fazwaz.co.th, 2565.

โครงการ B3 มีพื้นที่อยู่ติดกับถนนหลัก มีพื้นที่ส่วนกลางอยู่หน้าโครงการ มีถนนภายในโครงการ 9 เมตร ไม่มีบ้านหลังใดหันหน้าทางทิศตะวันตก



ภาพที่ 4.13 แผนผังโครงการ B4.จาก Fazwaz.co.th, 2565.

พื้นที่โครงการ B4 ไม่ได้ติดถนนหลัก มีพื้นที่คลับเฮาส์อยู่กลางโครงการ ถนนมีความกว้าง 9 เมตร มีขนาดบ้านหลาย Type ให้เลือก



ภาพที่ 4.14 แผนผังโครงการ B5. จาก Fazwaz.co.th, 2565.

โครงการ B5 เป็นโครงการขนาดเล็ก มีบ้านเพียง 8 หลัง ไม่มีพื้นที่ส่วนกลาง บ้านแต่ละหลังมีความ Private มีสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกหลัง โครงการมีขนาดถนน 9 เมตร



ภาพที่ 4.15 แผนผังโครงการ B6, จาก Thinkofliving.com, 2566.

โครงการ B6 เป็นพื้นที่ติดถนนใหญ่ มีพื้นที่ส่วนกลางอยู่กลางโครงการ ถนนในโครงการ 9 เมตร มีถนนรอบโครงการสามารถเข้าถึงได้สะดวกสบาย มีขนาดให้เลือกหลายขนาด



ภาพที่ 4.16 แผนผังโครงการ B7. จาก Thinkofliving.com, 2566.

โครงการ B7 มีพื้นที่ขนาดใหญ่ ติดถนนพัฒนาการ มีพื้นที่คลับเฮาส์และสนามเด็กเล่นอยู่หน้าโครงการ มีพื้นที่บ้านตัวอย่าง ที่จอดรถครบครัน พื้นที่ถนนรอบหมู่บ้าน บ้านทุกหลังเป็น Private สระว่ายน้ำส่วนตัว



ภาพที่ 4.17 แผนผังโครงการ B8. จาก Baanbaan.in.th, 2562.

โครงการ B8 มีพื้นที่ติดถนนหลัก วิภาวดี 20 ไม่มีพื้นที่ส่วนกลาง บ้านทุกหลังที่ความเป็นส่วนตัว สระว่ายน้ำส่วนตัว มีถนนโครงการ 9 เมตร มีขนาด Type ให้เลือกหลายขนาด

## 4.2 ประเด็นที่ใช้ในการวิเคราะห์ด้านกายภาพ

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลโครงการด้านกายภาพซึ่งประกอบด้วย

1) ความของกว้างถนนภายในพื้นที่โครงการ เนื่องจากพื้นที่ของถนนนั้นเป็นส่วนสำคัญในการสัญจร และการคมนาคมขนส่งภายในพื้นที่ รวมถึงความปลอดภัยในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน เช่น กรณีอัคคีภัยที่จะสามารถให้รถดับเพลิงเข้าไปได้

2) ทิศของบ้าน มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านเนื่องจากมีผลต่ออุณหภูมิของบ้าน แสงของตัวบ้าน ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงได้ศึกษาในเรื่องของทิศทางของบ้านด้วย

3) ตำแหน่งสวนสาธารณะ ในการศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาในเรื่องของตำแหน่งที่ตั้งของสวนสาธารณะในพื้นที่โครงการด้วย เนื่องจากการเข้าถึงพื้นที่สวนสาธารณะถือเป็นปัจจัยหนึ่งมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้าน

4) ตำแหน่งอาคารนิติบุคคล

5) ตำแหน่งบ้านตัวอย่าง

6) ตำแหน่งวงเวียนและจุดกลับรถภายในพื้นที่โครงการ รวมถึงจำนวนเส้นทางเข้าออกพื้นที่โครงการ

## 4.3 ประเด็นที่ใช้ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลโครงการด้านเศรษฐกิจซึ่งประกอบด้วย

1) ราคาประเมินที่ดินของพื้นที่โครงการเนื่องจากราคาประเมินที่ดินของพื้นที่โครงการมีผลต่อการกำหนดราคาขายของโครงการ

2) ราคาขายบ้านของโครงการ เนื่องจากราคาขายบ้านของโครงการมีผลต่อการเลือกซื้อบ้านของผู้ซื้อ

3) สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการ โดยปัจจัยในเรื่องของสัดส่วนพื้นที่ขายของพื้นที่โครงการนอกจากจะสามารถใช้ในการเปรียบเทียบในเรื่องของพื้นที่ขายแล้วยังสามารถเทียบกลับได้ว่ามีพื้นที่ส่วนกลางในพื้นที่เท่าไร

#### 4.4 ประเด็นที่ใช้ในการวิเคราะห์ด้านสังคม

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลโครงการด้านสังคมซึ่งประกอบด้วย

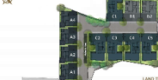
- 1) สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่โครงการ ซึ่งสามารถบ่งบอกได้ว่าพื้นที่โครงการมีความสามารถในการให้บริการแก่ที่อยู่อาศัยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอหรือไม่
- 2) ลักษณะของการแบ่งโซนบ้านในพื้นที่โครงการ เป็นการแสดงถึงรูปแบบของการวางผังโครงการว่ามีการแบ่งกลุ่มราคาหรือรูปแบบของบ้านภายในโครงการหรือไม่ รวมถึงมีการแบ่งโซนในลักษณะ Double Gate หรือไม่
- 3) ความหนาแน่นของพื้นที่โครงการ โดยการศึกษาจากจำนวนบ้านในพื้นที่โครงการต่อพื้นที่โครงการ ซึ่งจะช่วยให้ถึงความหนาแน่นของจำนวนบ้าน (หลัง/ไร่)
- 4) รูปแบบการจัดแปลงจำหน่าย เป็นการแสดงถึงการเข้าถึงของพื้นที่โครงการและตัวบ้าน



#### 4.5 ข้อมูลโครงการในการประเมินแผนผังโครงการบ้านจัดสรร

ตารางที่ 4.1

สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท

| ข้อมูลโครงการ       | โครงการที่ 1                                                                                                                                                                                             | โครงการที่ 2                                                                                                                                                                                             | โครงการที่ 3                                                                                        | โครงการที่ 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | โครงการที่ 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | โครงการที่ 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | โครงการที่ 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | โครงการที่ 8                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อโครงการ         | A1                                                                                                                                                                                                       | A2                                                                                                                                                                                                       | A3                                                                                                  | A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A8                                                                                                                                                                                                           |
| ขนาดพื้นที่โครงการ  | 23-1-28.1 ไร่                                                                                                                                                                                            | 5-1-63 ไร่                                                                                                                                                                                               | 15-2-00 ไร่                                                                                         | 10-3-74 ไร่                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1-3-74 ไร่                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16 - 2 - 59.0 ไร่                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8-0-40.7 ไร่                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2-0-61.9 ไร่                                                                                                                                                                                                 |
| แผนผังโครงการ       |                                                                                                                         |                                                                                                                         |                    |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           |
| ที่ตั้ง             | ถนนศรีนครินทร์-ร่วมเกล้า แขวง<br>ทับช้าง เขตสะพานสูง<br>กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                    | ถนน พัฒนาการ แขวง สวน<br>หลวง เขต สวนหลวง<br>กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                               | ซอยสุขุมวิท 19 ด.สุขุม<br>วิท เขต คลองเตย<br>กรุงเทพมหานคร                                          | ถนน กรุงเทพมหานคร แขวง<br>หัวหมาก เขตบางกะปิ<br>กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                     | ซอยสุขุมวิท 65 (ปรีดิพนมยงค์ แยก<br>3) ถนนสุขุมวิท เขตวัฒนา<br>กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                         | ซอยพัฒนาการ 32 ถนนพัฒนาการ<br>แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง<br>กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                | ซอยพัฒนาการ 32 แขวงสวน<br>หลวง เขตสวนหลวง<br>กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                           | ซอยอินทามระ 44 (สุพรรณิการ์<br>2) ด.สุทธิสารวินิจฉัย<br>รัชดาภิเษก ดินแดง<br>กรุงเทพมหานคร                                                                                                                   |
| จำนวนบ้านในโครงการ  | 48                                                                                                                                                                                                       | 17                                                                                                                                                                                                       | 59                                                                                                  | 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 12                                                                                                                                                                                                           |
| รูปแบบบ้านในโครงการ | <div>TYPE A</div>  <div>TYPE B</div>  | <div>TYPE A</div>  <div>TYPE B</div>  | <div>TYPE A</div>  | <div>TYPE A</div>  <div>TYPE B</div>  <div>TYPE C</div>  | <div>Type A</div>  <div>Type B</div>  <div>Type C</div>  | <div>TYPE A</div>  <div>TYPE B</div>  <div>TYPE C</div>  | <div>Type A</div>  <div>Type B</div>  <div>Type C</div>  | <div>TYPE A</div>  <div>TYPE B</div>  |

## ตารางที่ 4.1

สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท (ต่อ)

| ข้อมูลโครงการ                        | โครงการที่ 1                                                                                                                  | โครงการที่ 2                                                                                               | โครงการที่ 3                                                               | โครงการที่ 4                                                                                                                                                                                                              | โครงการที่ 5                                                                                                                                                                 | โครงการที่ 6                                                                                                                                                                                                     | โครงการที่ 7                                                                                                                                                                      | โครงการที่ 8                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ขนาดแปลงที่ดินของบ้าน                | - Minervia พื้นที่ใช้สอย 608 ตร.ม. ที่ดินเริ่มต้น 102.4 ตร.วา<br>- Athenia พื้นที่ใช้สอย 762 ตร.ม. ที่ดินเริ่มต้น 129.2 ตร.วา | - TYPE A ที่ดิน 77-87 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 516 ตร.ม.<br>- TYPE B ที่ดิน 70-97 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 536 ตร.ม. | พื้นที่ใช้สอย 390 ตร.ม.<br>ขนาดที่ดิน 54.2 ตร.วา                           | - Snowberry ที่ดิน 64.7- 74.4 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 354 ตร.ม.<br>- Mulberry ที่ดิน 78.9-97.1 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 439 ตร.ม.<br>- Laurel ที่ดิน 102.6-141.2 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 680 ตร.ม.                                     | - Type A ที่ดิน 36-39 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 345-358 ตร.ม.<br>- Type B ที่ดิน 45-51 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 407.23 ตร.ม.<br>- Type C ที่ดิน 57-69 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 388-401 ตร.ม. | - แบบบ้าน Haven ที่ดินมาตรฐาน 61.9 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 440 ตร.ม.<br>- แบบบ้าน Hideaway ที่ดินมาตรฐาน 90.1 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 550 ตร.ม.<br>- แบบบ้าน Sanctuary ที่ดินมาตรฐาน 109.2 ตร.วา พื้นที่ใช้สอย 657 ตร.ม. | - Type A พื้นที่ใช้สอย 617 ตร.ม. ที่ดิน 120.8-166.4 ตร.วา<br>- Type B พื้นที่ใช้สอย 638 ตร.ม. ที่ดิน 97.5-119.8 ตร.วา<br>- Type C พื้นที่ใช้สอย 460 ตร.ม. ที่ดิน 72.8-110.9 ตร.วา | - แบบบ้าน Standard ที่ดิน เริ่มต้น 50 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 385 ตร.ม.<br>- แบบบ้าน Extra ที่ดิน เริ่มต้น 61.8 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 442 ตร.ม. |
| ความกว้างของถนนในโครงการ             | ถนนหลัก กว้าง 12 ม. และถนนซอยย่อย 9 ม.                                                                                        | 10 ม.                                                                                                      | ถนนหลักกว้าง 12 , 10 ม. และถนนภายในกว้าง 9 ม.                              | ถนนหลักกว้าง 14 ม. และถนนภายในกว้าง 10 ม.                                                                                                                                                                                 | 8 ม.                                                                                                                                                                         | ถนนหลักกว้าง 12 ม. และถนนภายในกว้าง 9 ม.                                                                                                                                                                         | 9 ม.                                                                                                                                                                              | 9 ม.                                                                                                                                        |
| ทิศของบ้าน                           | ทิศเหนือ 50 %, 24 หลัง<br>ทิศใต้ 50 %, 24 หลัง                                                                                | ทิศเหนือ 47 %, 8 หลัง<br>ทิศใต้ 29 %, 5 หลัง<br>ทิศตะวันออก 12 %, 2 หลัง<br>ทิศตะวันตก 12 %, 2 หลัง        | ทิศเหนือ 42 %, 25 หลัง<br>ทิศใต้ 38 %, 22 หลัง<br>ทิศตะวันตก 20 %, 12 หลัง | ทิศเหนือ 33 %, 12 หลัง<br>ทิศใต้ 58 %, 21 หลัง<br>ทิศตะวันออก 8 %, 3 หลัง                                                                                                                                                 | ทิศเหนือ 36 %, 4 หลัง<br>ทิศใต้ 27 %, 3 หลัง<br>ทิศตะวันออก 36 %, 4 หลัง                                                                                                     | ทิศเหนือ 61 %, 27 หลัง<br>ทิศใต้ 39 %, 18 หลัง                                                                                                                                                                   | ทิศเหนือ 57 %, 13 หลัง<br>ทิศใต้ 43 %, 10 หลัง                                                                                                                                    | ทิศตะวันออก 50 %, 6 หลัง<br>ทิศตะวันตก 50 %, 6 หลัง                                                                                         |
| การแบ่งโซนของบ้าน                    | -                                                                                                                             | -                                                                                                          | -                                                                          | -                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                            | มีลักษณะ Double Gate                                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                           |
| ตำแหน่งสวน                           | บริเวณพื้นที่กลางโครงการ                                                                                                      | บริเวณพื้นที่กลางโครงการ                                                                                   | บริเวณพื้นที่กลางโครงการ                                                   | บริเวณพื้นที่กลางโครงการ                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                            | บริเวณพื้นที่ท้ายโครงการ                                                                                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                           |
| ตำแหน่งสโมสร                         | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                          | -                                                                                                          | บริเวณพื้นที่กลางโครงการ                                                   | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                                                                                                                      | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                                                                         | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                                                                                                             | บริเวณพื้นที่กลางโครงการ                                                                                                                                                          | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                                        |
| ตำแหน่งศาลพระภูมิ                    | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                               | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                            | ไม่ระบุในผังขาย                                                            | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                                                           | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                              | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                                                  | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                   | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                             |
| ตำแหน่งถังบำบัดน้ำเสีย/จุดจัดเก็บขยะ | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                               | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                            | ไม่ระบุในผังขาย                                                            | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                                                           | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                              | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                                                  | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                   | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                             |
| ตำแหน่งวงเวียน                       | ถนนส่วนหน้าโครงการ                                                                                                            | -                                                                                                          | ส่วนตรงกลางของถนนหลัก                                                      | -                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                            | ถนนส่วนหน้าโครงการ                                                                                                                                                                                               | -                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                           |
| จำนวนเส้นทางเข้าออกโครงการ           | 1                                                                                                                             | 1                                                                                                          | 1                                                                          | 1                                                                                                                                                                                                                         | 2                                                                                                                                                                            | 1                                                                                                                                                                                                                | 1                                                                                                                                                                                 | 1                                                                                                                                           |
| ราคาประเมินที่ดิน                    | 39,000 บาท/ตร.วา                                                                                                              | 48,000 บาท/ตร.วา                                                                                           | 66,000 บาท/ตร.วา                                                           | 50,000 บาท/ตร.วา                                                                                                                                                                                                          | 85,500 บาท/ตร.วา                                                                                                                                                             | 47,000 บาท/ตร.วา                                                                                                                                                                                                 | 40,000 บาท/ตร.วา                                                                                                                                                                  | 75,000 บาท/ตร.วา                                                                                                                            |
| ราคาขายของโครงการ                    | Minervia ราคาเริ่มต้น 25 ล้านบาท<br>Athenia ราคาเริ่มต้น 35 ล้านบาท                                                           | TYPE A 38 ล้านบาท<br>TYPE B 62 ล้านบาท                                                                     | Verona ราคา 28 ล้านบาท                                                     | Snowberry ราคาเริ่มต้น 27 ล้านบาท Update June 2020<br>ราคาเริ่มต้น 28 ล้านบาท<br>Mulberry ราคาเริ่มต้น 37 ล้านบาท Update June 2020<br>ราคาเริ่มต้น 38 ล้านบาท<br>Laurel ราคาเริ่มต้น 50 ล้านบาท Update June 2020 Sold Out | Type A ราคาเริ่มต้น 32 ล้านบาท<br>Type B ราคาเริ่มต้น 49 ล้านบาท<br>Type C ราคาเริ่มต้น 53 ล้านบาท                                                                           | Haven ราคาเริ่มต้น 35 ล้านบาท<br>Hideaway ราคาเริ่มต้น 48.5 ล้านบาท<br>Sanctuary ราคาเริ่มต้น 59 ล้านบาท                                                                                                         | Type A ช่วงราคา 39.9-47 ล้านบาท<br>Type B ช่วงราคา 37.7- 41.7 ล้านบาท<br>Type C ช่วงราคา 26.1-32.7 ล้านบาท                                                                        | ราคาเริ่มต้น 35 ล้านบาท                                                                                                                     |



## ตารางที่ 4.1

สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท (ต่อ)

| ข้อมูลโครงการ                      | โครงการที่ 1                                                                                                                                                                                 | โครงการที่ 2                                               | โครงการที่ 3                                                                                                                                                                                                    | โครงการที่ 4                                                                                                                                                                                                                                                                          | โครงการที่ 5                                                                                                                      | โครงการที่ 6                                                                                                                                                                                           | โครงการที่ 7                                                                                                        | โครงการที่ 8                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| พื้นที่ขาย<br>(ประมาณโดยผู้วิจัย)  | 75%                                                                                                                                                                                          | 82%                                                        | 63%                                                                                                                                                                                                             | 82%                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 89%                                                                                                                               | 79%                                                                                                                                                                                                    | 85%                                                                                                                 | 87%                                                                                                                                                                                                                |
| สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง<br>(ร้อยละ) | คลับเฮาส์ขนาดใหญ่ (The Agora) และสวนหย่อม รวมพื้นที่กว่า 1 ไร่ (25%)                                                                                                                         | ขนาดพื้นที่ส่วน 400 ตร.ม. ขนาดพื้นที่สโมสร 326 ตร.ม. (18%) | สวนหย่อม ขนาด 1 ไร่ สระว่ายน้ำ 1 สระขนาด 5 x 30 ม. (37%)                                                                                                                                                        | ขนาดพื้นที่ส่วน 538 ตร.ม. ขนาดพื้นที่สโมสร 1,160 ตร.ม. (18%)                                                                                                                                                                                                                          | (11%)                                                                                                                             | ขนาดพื้นที่ส่วน พื้นที่สวนหย่อม ในโครงการ 1 จุด รวมประมาณ 151 ตร.วา ขนาดพื้นที่สโมสร 175 ตร.ม. (21%)                                                                                                   | ขนาดพื้นที่ส่วน 700 ตร.ม. (15%)                                                                                     | (13%)                                                                                                                                                                                                              |
| ความหนาแน่นของโครงการ (หลัง/ไร่)   | 2.00                                                                                                                                                                                         | 3.1                                                        | 3.8                                                                                                                                                                                                             | 3.4                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11.0                                                                                                                              | 2.8                                                                                                                                                                                                    | 2.9                                                                                                                 | 6.0                                                                                                                                                                                                                |
| รูปแบบการจัดแปลงจำหน่าย            | ถนนปลายดิน                                                                                                                                                                                   | ถนนปลายดิน                                                 | ถนนปลายดิน                                                                                                                                                                                                      | ถนนวงรูป                                                                                                                                                                                                                                                                              | ถนนปลายดิน                                                                                                                        | ถนนปลายดิน                                                                                                                                                                                             | ถนนปลายดิน                                                                                                          | ถนนเชิงเส้น                                                                                                                                                                                                        |
| ความปลอดภัย                        | ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ Double Security ตั้งแต่ทางเข้าจนถึงตัวบ้าน ด้วยกล้อง CCTV ที่ครอบคลุมทุกพื้นที่และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม./เซนเซอร์กันขโมย กล้องวงจรปิดภายในบ้าน 4 จุด | ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง                            | ทางเข้าระบบ Key Card Access แบบ Easy Pass/ติดตั้งกล้อง CCTV                                                                                                                                                     | ระบบ CCTV ที่ Main Gate และภายในโครงการรวม 2 จุด/ Access Card/CCTV 16 จุด/เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง/สัญญาณกันขโมย ระบบ Magnetic ทุกหลัง / รั้วรอบโครงการสูง 5.5 ม./Video Door Entry /Digital door / Home automation ควบคุมการเปิดปิดไฟ motion censor กล้องวงจรปิดรอบบ้าน | ระบบ Keycard Access/เจ้าหน้าที่รปภ.ที่ดูแลความปลอดภัยให้ตลอด 24 ชม./CCTV 5 จุดทั่วโครงการ                                         | ระบบรักษาความปลอดภัยทางเข้า-ออกโครงการ 24 ชั่วโมง/ประตูเลื่อนไฟฟ้าแบบ 3 ตอนกันด้วยระบบ Keycard Access ระยะไกล/ภายในบ้านทางโครงการมี Shock Sensor , Magnetic Sensor/ภายนอกตัวบ้าน CCTV ติดตั้งให้ 3 จุด | ประตูไฟฟ้าหน้าบ้านสั่งการด้วยรีโมท/ติดตั้งกล้อง CCTV 4 จุดรอบบ้าน/ประตูบานเลื่อนภายในบ้านชั้น 1 ติด Magnetic Sensor | รั้วโครงการสูง 3.5 เมตร+ ปลุกต้นไม้สูง/ทางเข้า-ออกเป็นระบบ Easy Pass/รปภ.ดูแลความปลอดภัย 24 ชม./CCTV 7 จุดบริเวณถนนหลัก/ประตูรั้วอัตโนมัติ/Digital Door Lock 2 จุด/ผนังภายนอกแบบ Double Wall/ส่วนสัญญาณกันขโมยต่าง |
| สาธารณูปโภค                        | สวนส่วนกลางขนาดใหญ่ดีไซน์แบบ Victoria/สระว่ายน้ำระบบเกลือ/ Co-Working Space/Private Room Meeting                                                                                             | คลับเฮาส์/สวนทางยาว/ สายไฟฟ้าใต้ดิน                        | สายไฟลงใต้ดิน/ Club House/ สระว่ายน้ำ สระเด็ก/ห้องออกกำลังกาย/ ห้องสมุด/ห้องประชุม/ Jogging Lane /พื้นที่นั่งพักผ่อน/ ห้องน้ำ-อาบน้ำแยกชาย-หญิง/ และพื้นที่สวนสีเขียว/ระบบสัญญาณกันขโมยในบ้าน Digital Door lock | สวนสาธารณะ/ Facility อื่นๆ ใช้ร่วมกับ W Fitness                                                                                                                                                                                                                                       | ไม่มีส่วน Club House หรือ Facilities/ถนนหลักที่ปูด้วย Stamp Concrete/Verticle Garden บังสายตา/รั้วโครงการสูง 3+3 ม./เสาไฟฟ้าลงดิน | Clubhouse มี Facilities ครบครัน/สระว่ายน้ำระบบเกลือ (ทั้งสระเด็กและผู้ใหญ่)/สวนหย่อม /Lobby/พิตเนส/ห้องเด็กเล่น/Co-Working Space                                                                       | ไม่มีพื้นที่ส่วนกลาง                                                                                                | ไม่มี Facilities                                                                                                                                                                                                   |

## ตารางที่ 4.1

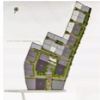
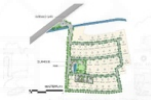
สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท (ต่อ)

| ข้อมูลโครงการ     | โครงการที่ 1                                                                                                                | โครงการที่ 2                                                                                                                                                                                                                                                                            | โครงการที่ 3                                                                                              | โครงการที่ 4                                                                                                                    | โครงการที่ 5                                                                                                             | โครงการที่ 6                                                                                                                                                                                    | โครงการที่ 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | โครงการที่ 8                                                                              |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| รายละเอียดแบบบ้าน | Minervia: 5 ห้องนอน / 6 ห้องน้ำ / 4 ที่จอดรถ / 1 ห้องแม่บ้าน<br>Athenia: 5 ห้องนอน / 6 ห้องน้ำ / 4 ที่จอดรถ / 2 ห้องแม่บ้าน | Type A: 4 ที่จอดรถ/4 ห้องนอน/<br>5 ห้องน้ำ/Courtyard/สระว่ายน้ำส่วนตัว 2.5x8 m./ลิฟต์<br>ห้องสวดมนต์/ห้องแม่บ้าน/<br>Wheelchair Accessible Home<br>4 ห้องน้ำ/Sky Courtyard/<br>สระว่ายน้ำส่วนตัว 2.5x8 m./ลิฟต์ส่วนตัว/1ห้อง<br>อนเนกประสงค์/<br>ห้องแม่บ้าน/Wheelchair Accessible Home | Verona: 5 ห้องนอน/7 ห้องน้ำ/3 ที่จอดรถ/1 ห้อง<br>Maid พร้อมห้องน้ำ/Family Area/ห้องครัว/Pantry/สวนส่วนตัว | Snowberry: 4 ห้องนอน/6 ห้องน้ำ/3 ที่จอดรถ<br>Mulberry: 5 ห้องนอน/7 ห้องน้ำ/3 ที่จอดรถ<br>Laurel: 4 ห้องนอน/6 ห้องน้ำ/4 ที่จอดรถ | Type A: ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ<br>Type B: 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ<br>Type C: 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ | Haven บ้านเดี่ยว 3 ชั้น: 4ห้องนอน / 5 ห้องน้ำ / 3 ที่จอดรถ<br>Hideaway บ้านเดี่ยว 3 ชั้น: 5 ห้องนอน / 6 ห้องน้ำ / 4 ที่จอดรถ<br>Sanctuary บ้านเดี่ยว 3 ชั้น: 5 ห้องนอน / 7 ห้องน้ำ / 5 ที่จอดรถ | Type A : 4 ห้องนอน / 4 ห้องน้ำ / 2 ห้องรับแขก / 1 Powder Room/ห้องแม่บ้าน + ห้องน้ำ / จอดรถ 5 คัน<br>Type B : 4 ห้องนอน / 4 ห้องน้ำ / 2 ห้องรับแขก / 1 Powder Room/ห้องแม่บ้าน + ห้องน้ำ / จอดรถ 3 คัน<br>Type C : 4 ห้องนอน / 4 ห้องน้ำ / 2 ห้องรับแขก / 1 Powder Room/ห้องแม่บ้าน + ห้องน้ำ / จอดรถ 3 คัน *ทุกหลังมีสระน้ำ | Standard: 4 ห้องนอน / 5 ห้องน้ำ / 4 ที่จอดรถ<br>Extra: 5 ห้องนอน / 6 ห้องน้ำ / 4 ที่จอดรถ |

หมายเหตุ: โดยผู้วิจัย, 2566.

## ตารางที่ 4.2

สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 50 ล้านบาทขึ้นไป

| ข้อมูลโครงการ          | โครงการที่ 1                                                                                                                                                                                | โครงการที่ 2                                                                                                                                                                                | โครงการที่ 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | โครงการที่ 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | โครงการที่ 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | โครงการที่ 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | โครงการที่ 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | โครงการที่ 8                                                                                  |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| แกนตามยาวของที่ดิน     | E-W                                                                                                                                                                                         | เฉียง 45 องศา                                                                                                                                                                               | เฉียง 45 องศา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | E-W                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | E-W                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | E-W                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | E-W                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | N-S                                                                                           |
| ขนาดการจัดสรร          | เล็ก                                                                                                                                                                                        | เล็กพิเศษ                                                                                                                                                                                   | เล็ก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | เล็ก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | เล็กพิเศษ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | เล็ก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | เล็กพิเศษ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | เล็กพิเศษ                                                                                     |
| ชื่อโครงการ            | B1                                                                                                                                                                                          | B2                                                                                                                                                                                          | B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | B4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | B5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | B6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | B7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | B8                                                                                            |
| ขนาดพื้นที่โครงการ     | 36-2-12.3 ไร่                                                                                                                                                                               | 5 ไร่ 1 งาน 66.4 ตร.วา                                                                                                                                                                      | 9 ไร่                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 37 ไร่                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2-1-15 ไร่                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 31-0-73.7 ไร่                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 23-3-40 ไร่                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2-1-31 ไร่                                                                                    |
| แผนผังโครงการ          |                                                                                                            |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
| ที่ตั้ง                | ถนน กาญจนภิเษก แขวง บางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                            | ซอย ประเสริฐบุญกิจ 29 แขวงจรเข้บัว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร                                                                                                                               | ถนน ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เขต บางกะปิ กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ซอยพัฒนาการ 30 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ซอย พัฒนาการ 20 สวนหลวง กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวง นวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ซอยพัฒนาการ 32 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ซอยวิภาวดี 20 ถ.วิภาวดีรังสิต แขวง จอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร                             |
| จำนวนบ้านในโครงการ     | 37                                                                                                                                                                                          | 20                                                                                                                                                                                          | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10                                                                                            |
| รูปแบบในพื้นที่โครงการ | <br>TYPE A<br><br>TYPE B | <br>TYPE A<br><br>TYPE B | <br>TYPE A<br><br>TYPE B<br><br>TYPE C<br><br>TYPE D | <br>TYPE A<br><br>TYPE B<br><br>TYPE C<br><br>TYPE D | <br>TYPE A<br><br>TYPE B<br><br>TYPE C<br><br>TYPE D | <br>TYPE A<br><br>TYPE B<br><br>TYPE C<br><br>TYPE D<br><br>TYPE E<br><br>TYPE F | <br>TYPE A<br><br>TYPE B<br><br>TYPE C<br><br>TYPE D | <br>TYPE A |

## ตารางที่ 4.2

สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 50 ล้านบาทขึ้นไป (ต่อ)

| ข้อมูลโครงการ                        | โครงการที่ 1                                                                                                                                                              | โครงการที่ 2                                                                                                                                        | โครงการที่ 3                                                                                                         | โครงการที่ 4                                                                                                         | โครงการที่ 5                                                                                                                                                                                    | โครงการที่ 6                                                                                                                                                     | โครงการที่ 7                                                                                                                                                                                              | โครงการที่ 8                                                                  |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ขนาดแปลงที่ดินของบ้าน                | - แบบบ้าน Grand Harold ที่ดินบ้าน เริ่มต้น 177.8 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 685 ตร.ม.<br><br>- แบบบ้าน Grand Alexander ที่ดินบ้าน เริ่มต้น 201.5 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 786 ตร.ม. | - แบบบ้าน LUNAR บนเนื้อที่ขนาด 68.5-75.3 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 580 ตร.ม.<br><br>- แบบบ้าน SOLARIS มากกว่า 100 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,025 ตร.ม. | - CREST พื้นที่ใช้สอย 655 ตร.ม.<br>- BRILL พื้นที่ใช้สอย 540 ตร.ม.<br>- ACME พื้นที่ใช้สอย 430 ตร.ม.                 | - BAAN SANSIRI 4 459 ตร.ม.<br>- BAAN SANSIRI 5 548 ตร.ม.<br>- BAAN SANSIRI 6 661 ตร.ม.<br>- BAAN SANSIRI 9 941 ตร.ม. | - แบบ 5A : ที่ดิน 81.85-85.7 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 565.05 ตร.ม.<br>- แบบ 6B : ที่ดิน 110-118.6 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 658.65 ตร.ม.<br>- แบบ 8A : ที่ดิน 120.6-127 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 808.5 ตร.ม. | - Emeralda พื้นที่ใช้สอย 1,010 ตร.ม.<br>- Perla พื้นที่ใช้สอย 745 ตร.ม.<br>- Zafira พื้นที่ใช้สอย 685 ตร.ม.<br>- Diamonte พื้นที่ใช้สอย 490 ตร.ม.                | - RESIDENCE I ที่ดิน เริ่มต้น 219 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 820 ตร.ม.<br>- RESIDENCE II ที่ดินเริ่มต้น 152 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 682 ตร.ม.<br>- RESIDENCE III ที่ดินเริ่มต้น 125 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 551 ตร.ม. | - บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ที่ดินมาตรฐาน 87.50-100.70 ตร.วา. พื้นที่ใช้สอย 620 ตร.ม. |
| ความกว้างของถนนในโครงการ             | ถนนหลักกว้าง 16 ม.<br>ถนนในซอยย่อย 9 ม.                                                                                                                                   | ถนนหลักกว้าง 12 ม.<br>ถนนภายในกว้าง 10 ม.                                                                                                           | 9 ม.                                                                                                                 | 9 ม.                                                                                                                 | 9 ม.                                                                                                                                                                                            | ถนนหลักกว้าง 12 ม.<br>ถนนภายในกว้าง 9 ม.                                                                                                                         | ทางเข้าโครงการ 16 ม.<br>ทางย่อย 9 ม.                                                                                                                                                                      | 9 ม.                                                                          |
| ทิศของบ้าน                           | ทิศเหนือ 47 %, 17 หลัง<br>ทิศใต้ 53 %, 20 หลัง                                                                                                                            | ทิศเหนือ 44 %, 9 หลัง<br>ทิศใต้ 56 %, 11 หลัง                                                                                                       | ทิศเหนือ 58 %, 28 หลัง<br>ทิศใต้ 42 %, 20 หลัง                                                                       | ทิศเหนือ 50 %, 18 หลัง<br>ทิศใต้ 44 %, 16 หลัง<br>ทิศตะวันออก 3 %, 10 หลัง<br>ทิศตะวันตก 3 %, 10 หลัง                | ทิศตะวันออก 40 %, 4 หลัง<br>ทิศตะวันตก 60 %, 6 หลัง                                                                                                                                             | ทิศเหนือ 38 %, 19 หลัง<br>ทิศใต้ 54 %, 28 หลัง<br>ทิศตะวันตก 8 %, 4 หลัง                                                                                         | ทิศเหนือ 64 %, 18 หลัง<br>ทิศใต้ 36 %, 10 หลัง                                                                                                                                                            | ทิศตะวันออก 50 %, 5 หลัง<br>ทิศตะวันตก 50 %, 5 หลัง                           |
| การแบ่งโซนของบ้าน                    | มีลักษณะ Double Gate                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                   | -                                                                                                                    | -                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                               | Double Gate                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                         | -                                                                             |
| ตำแหน่งสวน                           | ด้านเหนือใกล้ทางเข้าออกของโครงการ                                                                                                                                         | ด้านตะวันตกใกล้ทางเข้าออกโครงการ                                                                                                                    | ด้านเหนือใกล้ทางเข้าออกของโครงการ                                                                                    | ใกล้ทางเข้าออกของโครงการ                                                                                             | -                                                                                                                                                                                               | บริเวณพื้นที่กลางโครงการ                                                                                                                                         | ใกล้ทางเข้าออกของโครงการ                                                                                                                                                                                  | -                                                                             |
| ตำแหน่งสโมสร                         | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                                                                      | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                                                | ด้านเหนือใกล้ทางเข้าออกของโครงการ                                                                                    | บริเวณพื้นที่กลางโครงการ                                                                                             | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                                                                                            | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                                                             | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                                                                                                                                                      | บริเวณทางเข้าโครงการ                                                          |
| ตำแหน่งศาลพระภูมิ                    | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                           | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                     | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                      | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                      | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                                 | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                  | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                                           | ไม่ระบุในผังขาย                                                               |
| ตำแหน่งถังบำบัดน้ำเสีย/จุดจัดเก็บขยะ | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                           | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                     | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                      | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                      | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                                 | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                  | ไม่ระบุในผังขาย                                                                                                                                                                                           | ไม่ระบุในผังขาย                                                               |
| ตำแหน่งวงเวียน/จุดกลับรถ             | ถนนส่วนหน้าโครงการและมีจุดเชื่อมกับถนนย่อย                                                                                                                                | -                                                                                                                                                   | -                                                                                                                    | ถนนส่วนหน้าโครงการ                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                               | ทางเข้าโครงการ                                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                         | -                                                                             |
| จำนวนเส้นทางเข้าออกโครงการ           | 1                                                                                                                                                                         | 1                                                                                                                                                   | 1                                                                                                                    | 1                                                                                                                    | 1                                                                                                                                                                                               | 1                                                                                                                                                                | 1                                                                                                                                                                                                         | 1                                                                             |
| ราคาประเมินที่ดิน                    | 80,000 บาท/ตร.วา.                                                                                                                                                         | 66,000 บาท/ตร.วา.                                                                                                                                   | 50,000 บาทต่อตารางวา                                                                                                 | 80,000 บาท/ตร.วา.                                                                                                    | 38,000 บาท/ตร.วา.                                                                                                                                                                               | 55,000 บาท/ตร.วา.                                                                                                                                                | 65,000 บาท/ตร.วา.                                                                                                                                                                                         | 65,000 บาท/ตร.วา.                                                             |
| ราคาขายของโครงการ                    | Grand Harold ราคา เริ่มต้นประมาณ 55 ล้านบาท<br><br>Grand Alexander ราคา เริ่มต้นประมาณ 77 ล้านบาท                                                                         | Stellar ราคา 34 ล้านบาท (บ้านตัวอย่าง 57 ล้านบาท)<br><br>Lunar ราคา 48-50 ล้านบาท (บ้านตัวอย่าง 77 ล้านบาท)<br><br>Solaris ราคา 78-84 ล้านบาท       | CREST บ้านตัวอย่างราคา 140 ล้านบาท<br><br>BRILL บ้านตัวอย่างราคา 110 ล้านบาท<br><br>ACME บ้านตัวอย่างราคา 95 ล้านบาท | 65-240 ล้านบาท                                                                                                       | 49,000,000 – 82,260,000 บาท                                                                                                                                                                     | Emeralda ราคาแปลมมาตรฐาน 105 ล้านบาท<br><br>Perla ราคาแปลมมาตรฐาน 78 ล้านบาท<br><br>Zafira ราคาแปลมมาตรฐาน 72 ล้านบาท<br><br>Diamonte ราคาแปลมมาตรฐาน 65 ล้านบาท | เริ่มต้น 65-180 ล้านบาท                                                                                                                                                                                   | บ้านเดี่ยว ราคาเริ่มต้น 69 ล้านบาท                                            |

## ตารางที่ 4.2

สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 50 ล้านบาทขึ้นไป (ต่อ)

| ข้อมูลโครงการ                              | โครงการที่ 1                                                                                                                                                                                                                                | โครงการที่ 2                                                     | โครงการที่ 3                                                                  | โครงการที่ 4                                                                                                                                         | โครงการที่ 5                                                       | โครงการที่ 6                                                                                                                                                              | โครงการที่ 7                                                                                                                                                                                                                                                           | โครงการที่ 8                                             |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| พื้นที่ขาย<br>(%ของพื้นที่โครงการ)         | 87%                                                                                                                                                                                                                                         | 84%                                                              | 83%                                                                           | 79%                                                                                                                                                  | 90%                                                                | 84%                                                                                                                                                                       | 83%                                                                                                                                                                                                                                                                    | 89%                                                      |
| สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง<br>(ร้อยละ)         | ขนาดพื้นที่ส่วน 540 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 338 ตร.ม.<br>(13%)                                                                                                                                                                            | ขนาดพื้นที่ส่วน 210 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 255 ตร.ม.<br>(16%) | ขนาดพื้นที่ส่วน 811 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 545 ตร.ม.<br>(17%)              | สวนหย่อม ขนาด 1 ไร่<br>สระว่ายน้ำ 1 สระขนาด 5 x 30 ม.<br>(21%)                                                                                       | (10%)                                                              | พื้นที่ส่วน 1,342 ตร.ม.<br>พื้นที่สโมสรอาคาร Clubhouse และ<br>สวนบนพื้นที่กว่า 2 ไร่<br>(16%)                                                                             | ขนาดพื้นที่ส่วน 630 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 920 ตร.ม.<br>(17%)                                                                                                                                                                                                       | สวนสาธารณะ<br>Clubhouse<br>ฟิตเนส<br>สระว่ายน้ำ<br>(11%) |
| ความหนาแน่นของ<br>โครงการ<br>(หลัง/ไร่)    | 1.00                                                                                                                                                                                                                                        | 4.00                                                             | 2.5                                                                           | 3.8                                                                                                                                                  | 4.50                                                               | 1.65                                                                                                                                                                      | 1.22                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.00                                                     |
| รูปแบบการจัดแบ่ง<br>จำหน่าย                | ถนนปลายตัน                                                                                                                                                                                                                                  | ถนนปลายตัน                                                       | ถนนปลายตัน                                                                    | ถนนปลายตัน                                                                                                                                           | ถนนเชิงเส้น                                                        | ถนนตาราง                                                                                                                                                                  | ถนนตารางผสมเชิงเส้น                                                                                                                                                                                                                                                    | ถนนเชิงเส้น                                              |
| จำนวนบ้านที่ขายแล้ว<br>(ประมาณโดยผู้วิจัย) | 80.56%                                                                                                                                                                                                                                      | 90%                                                              | 100%                                                                          | 47%                                                                                                                                                  | 100%                                                               | 50%                                                                                                                                                                       | 80%                                                                                                                                                                                                                                                                    | 60%                                                      |
| ความปลอดภัย                                | Triple Security/กล้อง CCTV 32 จุดทั่วโครงการ/กล้อง CCTV 3 จุดภายในบ้าน/เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัย ประจำการ 24 ชม./สัญญาณกันขโมย แบบ Magnetic และ Shock Sensor/รั้วรอบโครงการสูง 5 เมตร/Double Gate แยกเขต Guest Area- Residential Area | ระบบรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชม./CCTV                            | Digital Door Lock/สัญญาณกันขโมย/เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย/กล้องวงจรปิด CCTV | กล้อง CCTV/เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม                                                                                                         | ระบบความปลอดภัย World Class/เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง | เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง/Double Gate ไม่กระดกกัน และประตูบานเลื่อนไฟฟ้า/CCTV รอบโครงการ/รั้วรอบโครงการสูง 5 m./ภายในบ้านมี Motion Sensor และ Smoke Detector | ระบบเข้า-ออกโครงการเป็น CAR LICENSE PLATE ENTRY/ทางเข้า-ออกสำหรับคนเดินใช้ระบบ FACE SCAN/แก้ไข QR CODE VISITOR MANAGEMENT/ระบบ CCTV ที่ Main Gate/เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง/ระบบ Magnetic sensor/Smoke detector/Heat detector/Gas detector/Emergency call | พนักงานรักษาความปลอดภัย /กล้องวงจรปิด                    |
| สาธารณูปโภค                                | สโมสร/สวนสาธารณะ/ระบบไฟฟ้าลงใต้ดิน                                                                                                                                                                                                          | สระว่ายน้ำ/ฟิตเนส/สวนสาธารณะ                                     | สระว่ายน้ำ/ฟิตเนส/สเ็นเดอร์/สวน/ห้องสมุด                                      | Courtyard/สระว่ายน้ำระบบเกลือ/ฟิตเนส/สนามตีกอล์ฟ/ห้องซาวา/พื้นที่ BBQ/สวนสาธารณะ/มีผู้ช่วยส่วนตัวด้านไลฟ์สไตล์/มีผู้ดูแลบ้านจากผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน | -                                                                  | Boardroom / Library / Lounge / Swimming Pool / Sauna / Yoga Studio / Fitness/Salon และ Spa/Golf Driving Cage /Tennis Court -                                              | สระว่ายน้ำยาว 23 เมตร/ฟิตเนส เครื่องออกกำลังกายจาก Technogym/RECEPTION & LOUNGE/ห้องจัดเลี้ยง ( CHEF TABLE/PRIVATE LOUNGE/SUNKEN BBQ COURT                                                                                                                             | สวนหย่อม/ สวนสาธารณะ                                     |

## ตารางที่ 4.2

สรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 50 ล้านบาทขึ้นไป (ต่อ)

| ข้อมูลโครงการ      | โครงการที่ 1                                                                                                                                                                                  | โครงการที่ 2                                                                           | โครงการที่ 3                                                                                                                                                    | โครงการที่ 4                                                                                                                                                | โครงการที่ 5                                                                                                                                                                                                                           | โครงการที่ 6                                                                                                                                                                                                                                   | โครงการที่ 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | โครงการที่ 8                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| รายละเอียดแบบบ้าน  | Grand Harold: 4<br>ห้องนอน 5 ห้องน้ำ 3<br>ที่จอดรถ 2 ห้องแม่บ้าน<br>Grand Alexander: 5<br>ห้องนอน 7 ห้องน้ำ 3<br>ที่จอดรถ 2 ห้องแม่บ้าน<br>*สระน้ำส่วนตัวในบ้าน<br>ทุกหลัง/ลิฟท์ภายใน<br>บ้าน | Lunar: 4 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ<br>4 ที่จอดรถ<br>Solaris: 7 ห้องนอน 8 ห้องน้ำ<br>6 ที่จอดรถ | CREST: 4 ห้องนอน/7<br>ห้องน้ำ/4 ที่จอดรถ/EV<br>Charger<br>Brill: 4 ห้องนอน/5<br>ห้องน้ำ/4 ที่จอดรถ/2 ห้อง<br>แม่บ้าน<br>ACME: 3 ห้องนอน/5<br>ห้องน้ำ/3 ที่จอดรถ | Baan sansiri 4: 4 ห้องนอน/5<br>ห้องน้ำ/4 ที่จอดรถ<br>Baan sansiri 5: 4 ห้องนอน/5<br>ห้องน้ำ/4 ที่จอดรถ<br>Baan sansiri 6: 5 ห้องนอน/6<br>ห้องน้ำ/4 ที่จอดรถ | 5A: 4 ห้องนอน/6 ห้องน้ำ/4 ที่<br>จอดรถ/1 ห้องแม่บ้าน/สระว่าย<br>น้ำ/1ลิฟท์<br>6B: 5 ห้องนอน/6 ห้องน้ำ/5 ที่<br>จอดรถ/1 ห้องแม่บ้าน/สระว่าย<br>น้ำ/1ลิฟท์<br>8A: 5 ห้องนอน/8 ห้องน้ำ/6 ที่<br>จอดรถ/1 ห้องแม่บ้าน/สระว่าย<br>น้ำ/1ลิฟท์ | Emeralda: 5 ห้องนอน/7 ห้องน้ำ /8<br>ที่จอดรถ/2 ห้องแม่บ้าน<br>Perla: 5 ห้องนอน/6 ห้องน้ำ/8 ที่<br>จอดรถ/1 ห้องแม่บ้าน<br>Zafira: 4 ห้องนอน/5 ห้องน้ำ/6 ที่<br>จอดรถ/1 ห้องแม่บ้าน<br>Diamonte: 4 ห้องนอน/5 ห้องน้ำ/6<br>ที่จอดรถ/1 ห้องแม่บ้าน | RESIDENCE I: 5 ห้องนอน /1 ห้อง<br>อเนกประสงค์ /6 ห้องน้ำ /1 Powder<br>Room /4+4 ที่จอดรถ /2 ห้อง<br>แม่บ้าน<br>RESIDENCE II: 5 ห้องนอน / 1 ห้อง<br>อเนกประสงค์ /6 ห้องน้ำ/1 Powder<br>Room / 4+4 ที่จอดรถ / 1 ห้อง<br>แม่บ้าน<br>RESIDENCE III: 4 ห้องนอน / 1 ห้อง<br>อเนกประสงค์ / 5 ห้องน้ำ/1 Powder<br>Room / 4 ที่จอดรถ / 1 ห้องแม่บ้าน | 5 ห้องนอน/1 ห้องอเนกประสงค์/6<br>ห้องน้ำ/6 ที่จอดรถ/2 ห้องแม่บ้าน มี<br>สระน้ำในบ้าน |
| แกนตามยาวของที่ดิน | E-W                                                                                                                                                                                           | สี่เหลี่ยมผืนผ้า                                                                       | เฉียง 45 องศา                                                                                                                                                   | เฉียง 45 องศา                                                                                                                                               | N-S                                                                                                                                                                                                                                    | สี่เหลี่ยม                                                                                                                                                                                                                                     | E-W                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | N-S                                                                                  |
| ขนาดการจัดสรร      | เล็ก                                                                                                                                                                                          | เล็กพิเศษ                                                                              | เล็ก                                                                                                                                                            | เล็ก                                                                                                                                                        | เล็กพิเศษ                                                                                                                                                                                                                              | เล็ก                                                                                                                                                                                                                                           | เล็กพิเศษ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | เล็กพิเศษ                                                                            |

หมายเหตุ: โดยผู้วิจัย, 2566.

จากตาราง 4.1 แสดงการสรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท พบว่า A1 และ A6 เป็นโครงการที่ขายดี เนื่องจากเป็นโครงการที่ขายได้ครบทุกหลัง โดยทั้งโครงการ A1 และ A6 เป็นโครงการที่ถูกออกแบบจากบริษัทเดียวกัน และทั้งสองโครงการต่างเป็นบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury จำนวน 3 ชั้น อีกทั้งทำเลทั้งสองยังตอบโจทย์ความสะดวกสบาย เนื่องจากอยู่ใกล้โรงเรียน ศูนย์การค้า โรงพยาบาล และมีการคมนาคมที่สะดวก และมีการเดินทางสาธารณะที่ง่ายอย่างรถไฟฟ้า มีความกว้างของถนนที่เท่ากัน คือ ถนนหลักกว้าง 12 เมตร และถนนซอยย่อยกว้าง 9 เมตร มีการวางผังในทิศเดียวกัน ได้แก่ ทิศเหนือและทิศใต้ ด้วยอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยการวางผังตามความเชื่อที่ว่าบ้านที่หันหน้าทิศเหนือจะช่วยส่งเสริมอำนาจบารมี มีลมโกรกเข้าบ้านตลอดทั้งปี และทิศใต้มีความเชื่อช่วยส่งเสริมโชคลาภเงินทอง ซึ่งมีลมโกรกเข้าบ้านตลอดทั้งปี เช่นเดียวกับทิศเหนือ แต่โดนแสงแดดตีมากกว่า ในส่วนของราคา โครงการ A1 ให้ที่ดินตั้งแต่ 70 - 97 ตารางวา ในช่วงราคาเริ่มต้น 25 - 35 ล้านบาท ส่วนโครงการ A6 ให้ที่ดิน 61.9 - 109.2 ตารางวา ในช่วงราคาเริ่มต้น 35 - 59 ล้านบาท ซึ่งมีช่วงราคาเริ่มต้นเดียวอยู่ที่ 35 ล้าน แต่โครงการ A1 ให้ขนาดที่ดินมากกว่าเมื่อเทียบในราคาเดียวกัน

จากตารางที่ 4.2 แสดงการสรุปข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 50 ล้านบาทขึ้นไป พบว่า โครงการ B3 และ B5 เป็นโครงการที่ขายดี โดยขายสมบูรณ์ 100% ซึ่งทั้งสองโครงการเป็นบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury จำนวน 3 ชั้น มีลิฟต์ส่วนตัวทุกหลัง และอยู่ใกล้รถไฟฟ้า ทางด่วน โรงเรียน โรงพยาบาล และศูนย์การค้าต่างๆ โดย B5 มีพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 565 ตารางเมตร ในราคาเริ่มต้นที่ต่ำกว่า B3 ที่มีพื้นที่ใช้สอย 430 ตารางเมตร โดยรูปแบบการแปลนจำหน่ายพบว่า โครงการ B3 มีการจัดผังโครงการแบบปลายตัน ทำให้มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น โดยมีคลับเฮาส์เป็นส่วนกลางที่ครบครัน ในขณะที่ B5 จัดผังโครงการแบบเส้น แต่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งทำให้มีความส่วนตัวเป็นพิเศษมากขึ้นเช่นกัน และยังพบอีกว่าทั้งสองโครงการมีทิศการวางผังที่แตกต่างกันโดยสิ้นเชิง คือ B3 มีการวางผังในทิศเหนือ 58% ในเรื่องของความเชื่อช่วยส่งเสริมเรื่องอำนาจหน้าที่ ลมโกรกตลอดทั้งปีแต่จะโดนแดดน้อย ทิศใต้ 42% มีความเชื่อว่าเป็นทิศหันไปรับทรัพย์ มีสมดุลง่ายและแดดอย่างครบถ้วน และ B5 มีการวางผังในทิศตะวันออก 50% เป็นทิศที่ได้รับความนิยมมาก เนื่องจากเป็นทิศที่ได้รับแสงแดดในตอนเช้า มีความเชื่อช่วยเสริมสุขภาพกายและใจให้แจ่มใส และแข็งแรง ทิศตะวันตกร้อยละ 50 เป็นทิศที่แดดจะส่องในตอนบ่าย ทำให้บ้านร้อน แต่มีความเชื่อในเรื่องของการช่วยเสริมชื่อเสียงเกียรติยศ เนื่องจากบ้านมีความส่องสว่าง โดยที่กล่าวมาข้างต้นทั้งสองโครงการต่างมีข้อดีที่ต่างกันไป

#### 4.6 การวิเคราะห์ข้อมูลในการประเมินแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป

##### 4.6.1 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวด้านกายภาพ

ตารางที่ 4.3

การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท ด้านกายภาพ

| ปัจจัย                      | โครงการ A1                              | โครงการ A2                 | โครงการ A3                                     | โครงการ A4                                  | โครงการ A5             | โครงการ A6                                 | โครงการ A7                 | โครงการ A8             |
|-----------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| ความกว้างถนน                | ถนนหลัก กว้าง 12 ม. และถนนซอย ย่อย 9 ม. | 10 ม.                      | ถนนหลัก กว้าง 12, 10 ม. และถนน ภายในกว้าง 9 ม. | ถนนหลัก กว้าง 14 ม. และถนน ภายในกว้าง 10 ม. | 8 ม.                   | ถนนหลัก กว้าง 12 ม. และถนน ภายในกว้าง 9 ม. | 9 ม.                       | 9 ม.                   |
| ทิศของบ้าน                  |                                         |                            |                                                |                                             |                        |                                            |                            |                        |
| ทิศเหนือ                    | 50 %                                    | 47%                        | 42 %                                           | 33%                                         | 36 %                   | 61 %                                       | 57 %                       | -                      |
| ทิศใต้                      | 50 %                                    | 29%                        | 37%                                            | 58%                                         | 27 %                   | 39 %                                       | 43 %                       | -                      |
| ทิศตะวันออก                 | -                                       | 12%                        | -                                              | 8%                                          | 36 %                   | -                                          | -                          | 50 %                   |
| ทิศตะวันตก                  | -                                       | 12 %                       | 20 %                                           | -                                           | -                      | -                                          | -                          | 50 %                   |
| ตำแหน่งสวน                  | บริเวณพื้นที่ กลาง โครงการ              | บริเวณพื้นที่ กลาง โครงการ | บริเวณพื้นที่ กลาง โครงการ                     | บริเวณพื้นที่ กลาง โครงการ                  | -                      | บริเวณพื้นที่ ท้าย โครงการ                 | -                          | -                      |
| ตำแหน่งสโมสร                | บริเวณ ทางเข้า โครงการ                  | -                          | บริเวณพื้นที่ กลาง โครงการ                     | บริเวณ ทางเข้า โครงการ                      | บริเวณ ทางเข้า โครงการ | บริเวณ ทางเข้า โครงการ                     | บริเวณพื้นที่ กลาง โครงการ | บริเวณ ทางเข้า โครงการ |
| ตำแหน่งวงเวียน              | ถนนส่วนหน้า โครงการ                     | -                          | ส่วนตรงกลาง ของถนนหลัก                         | -                                           | -                      | ถนนส่วนหน้า โครงการ                        | -                          | -                      |
| จำนวนเส้นทางเข้าออก โครงการ | 1                                       | 1                          | 1                                              | 1                                           | 2                      | 1                                          | 1                          | 1                      |
| แกนตามยาวของที่ดิน          | E-W                                     | เฉียง 45 องศา              | เฉียง 45 องศา                                  | E-W                                         | E-W                    | E-W                                        | E-W                        | N-S                    |
| ขนาดการจัดสรร               | เล็ก                                    | เล็กพิเศษ                  | เล็ก                                           | เล็ก                                        | เล็กพิเศษ              | เล็ก                                       | เล็กพิเศษ                  | เล็กพิเศษ              |

หมายเหตุ: โดยผู้วิจัย, 2566.

##### (1) บ้านเดี่ยวระดับราคา 20-50 ล้านบาท

จากข้อมูลในด้านกายภาพของโครงการบ้านจัดสรรที่ระดับราคา 20 - 50 ล้านบาท พบว่า โครงการที่มีสัดส่วนในการขายบ้านมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ โครงการ A1



โครงการ A2 และโครงการ A6 โดยจะเห็นได้ว่าทั้ง 3 โครงการ มีปัจจัยลักษณะทางด้านกายภาพที่คล้ายคลึงกัน คือ ความกว้างของถนนอยู่ระหว่าง 9 - 12 เมตร ทิศของบ้านส่วนใหญ่หันหน้าไปทางทิศเหนือ เนื่องจากความเชื่อที่ว่าบ้านที่หันหน้าทางทิศเหนือจะช่วยส่งเสริมอำนาจบารมี มีลมโกรกเข้าบ้านตลอดทั้งปี สโมสรส่วนใหญ่อยู่บริเวณทางเข้าโครงการ มีเส้นทางเข้าออกโครงการ 1 เส้นทาง A1 และ A6 มีวงเวียน สำหรับตำแหน่งของสวนมีทั้งที่อยู่บริเวณทางเข้าออกของโครงการ ตอนกลางของโครงการ และส่วนท้ายของโครงการ

## (2) บ้านเดี่ยวระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป

จากข้อมูลในด้านกายภาพของโครงการบ้านจัดสรรที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป พบว่า โครงการที่มีสัดส่วนในการขายบ้านมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ โครงการ B3 โครงการ B5 และโครงการ B2 ตามลำดับ โดยจะเห็นได้ว่าทั้ง 3 โครงการ มีปัจจัยลักษณะทางด้านกายภาพที่คล้ายคลึงกัน คือ ความกว้างของถนนโครงการ B3 และ B5 อยู่ที่ 9 เมตร ทิศของบ้านส่วนใหญ่หันหน้าไปทางทิศเหนือหรือทิศใต้ เนื่องจากมีความเชื่อว่าบ้านที่หันหน้าทางทิศเหนือจะช่วยส่งเสริมอำนาจบารมี มีลมโกรกเข้าบ้านตลอดทั้งปี และทิศใต้ช่วยส่งเสริมโชคลาภเงินทอง ซึ่งมีลมโกรกเข้าบ้านตลอดทั้งปีเช่นเดียวกับทิศเหนือ แต่โดนแสงแดดดีมากกว่าทิศเหนือ ตำแหน่งของสวนและสโมสรจะอยู่ใกล้ทางเข้าออกของโครงการ มีเส้นทางเข้าออกโครงการ 1 เส้นทาง ไม่มีวงเวียน

### ตารางที่ 4.4

การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป ด้านกายภาพ

| ปัจจัย       | โครงการ B1                             | โครงการ B2                               | โครงการ B3 | โครงการ B4 | โครงการ B5 | โครงการ B6                              | โครงการ B7                        | โครงการ B8 |
|--------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| ความกว้างถนน | ถนนหลัก กว้าง 16 ม. ถนนในซอย ย่อย 9 ม. | ถนนหลัก กว้าง 12 ม. ถนนภายใน กว้าง 10 ม. | 9 ม.       | 9 ม.       | 9 ม.       | ถนนหลัก กว้าง 12 ม. ถนนภายใน กว้าง 9 ม. | ทางเข้าโครงการ 16 ม. ทางย่อย 9 ม. | 9 ม.       |
| ทิศของบ้าน   |                                        |                                          |            |            |            |                                         |                                   |            |
| ทิศเหนือ     | 47 %                                   | 44 %                                     | 58%        | 50 %       | -          | 38 %                                    | 64 %                              | -          |
| ทิศใต้       | 53 %                                   | 56 %                                     | 42%        | 44 %       | -          | 54 %                                    | 36 %                              | -          |
| ทิศตะวันออก  | -                                      | -                                        | -          | 3 %        | 50 %       | -                                       | -                                 | 50 %       |
| ทิศตะวันตก   | -                                      | -                                        | -          | 3 %        | 50 %       | 8 %                                     | -                                 | 50 %       |

## ตารางที่ 4.4

การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป ด้านกายภาพ(ต่อ)

| ปัจจัย                         | โครงการ B1                                             | โครงการ B2                                       | โครงการ B3                                        | โครงการ B4                       | โครงการ B5                   | โครงการ B6                       | โครงการ B7                       | โครงการ B8                   |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| ตำแหน่งสวน                     | ด้านเหนือ<br>ใกล้ทางเข้า<br>ออกของ<br>โครงการ          | ด้านตะวันออก<br>ตึกใกล้<br>ทางเข้าออก<br>โครงการ | ด้านเหนือ<br>ใกล้<br>ทางเข้าออก<br>ของ<br>โครงการ | ใกล้ทางเข้า<br>ออกของ<br>โครงการ | -                            | บริเวณพื้นที่<br>กลาง<br>โครงการ | ใกล้ทางเข้า<br>ออกของ<br>โครงการ | -                            |
| ตำแหน่งสโมสร                   | บริเวณ<br>ทางเข้า<br>โครงการ                           | บริเวณ<br>ทางเข้า<br>โครงการ                     | ด้านเหนือ<br>ใกล้<br>ทางเข้าออก<br>ของ<br>โครงการ | บริเวณพื้นที่<br>กลาง<br>โครงการ | บริเวณ<br>ทางเข้า<br>โครงการ | บริเวณ<br>ทางเข้า<br>โครงการ     | บริเวณ<br>ทางเข้า<br>โครงการ     | บริเวณ<br>ทางเข้า<br>โครงการ |
| ตำแหน่งวงเวียน                 | ถนนส่วนหน้า<br>โครงการและมี<br>จุดเชื่อมกับถนน<br>ย่อย | -                                                | -                                                 | ถนนส่วนหน้า<br>โครงการ           | -                            | ทางเข้า<br>โครงการ               | -                                | -                            |
| จำนวนเส้น<br>ทางเข้าออกโครงการ | 1                                                      | 1                                                | 1                                                 | 1                                | 1                            | 1                                | 1                                | 1                            |

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2566.

#### 4.6.2 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวด้านเศรษฐกิจ

##### (1) บ้านเดี่ยวระดับราคา 20 - 50 ล้านบาท

จากข้อมูลในด้านเศรษฐกิจของโครงการบ้านจัดสรรที่ระดับราคา 20 - 50 ล้านบาท พบว่า โครงการที่มีสัดส่วนในการขายบ้านมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ โครงการ A5 โครงการ A7 และโครงการ A8 เนื่องจากทั้ง 3 โครงการจัดเป็นโครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กพิเศษ จึงได้รับข้อยกเว้นไม่ต้องกันพื้นที่ไว้ทำสาธารณูปโภคประเภทสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา โดยจะเห็นว่าโครงการ A5 และ A8 มีราคาประเมินที่ดินอยู่ในช่วง 75,000 - 85,000 บาท/ตารางวา ทั้ง 3 โครงการมีสัดส่วนพื้นที่ขายอยู่ในช่วงร้อยละ 85 - 89 และมีรูปแบบบ้านที่ขายมากกว่า 1 แบบ

## ตารางที่ 4.5

การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 20-50 ล้านบาท ด้านเศรษฐกิจ

| โครงการ    | ราคาประเมินที่ดิน | ราคาขายบ้านของโครงการ                                                                                                                                                     | สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการ |
|------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| โครงการ A1 | 39,000 บาท/ตร.วา  | Type A ราคาเริ่มต้น 25 ล้านบาท<br>Type B ราคาเริ่มต้น 35 ล้านบาท                                                                                                          | 75%                                |
| โครงการ A2 | 48,000 บาท/ตร.วา  | TYPE A 38 ล้านบาท<br>TYPE B 62 ล้านบาท                                                                                                                                    | 82% (โครงการขนาดเล็กพิเศษ)         |
| โครงการ A3 | 66,000 บาท/ตร.วา  | Type A ราคา 28 ล้านบาท                                                                                                                                                    | 63%                                |
| โครงการ A4 | 50,000 บาท/ตร.วา  | Type A ราคาเริ่มต้น 27 ล้านบาท<br>ราคาเริ่มต้น 28 ล้านบาท<br>Type B ราคาเริ่มต้น 37 ล้านบาท<br>ราคาเริ่มต้น 38 ล้านบาท<br>Type C ราคาเริ่มต้น 50 ล้านบาท<br>Type Sold Out | 82%                                |
| โครงการ A5 | 85,500 บาท/ตร.วา  | Type A ราคาเริ่มต้น 32 ล้านบาท<br>Type B ราคาเริ่มต้น 49 ล้านบาท<br>Type C ราคาเริ่มต้น 53 ล้านบาท                                                                        | 89% (โครงการขนาดเล็กพิเศษ)         |
| โครงการ A6 | 47,000 บาท/ตร.วา  | Type A ราคาเริ่มต้น 35 ล้านบาท<br>Type B ราคาเริ่มต้น 48.5 ล้านบาท<br>Type C ราคาเริ่มต้น 59 ล้านบาท                                                                      | 79%                                |
| โครงการ A7 | 40,000 บาท/ตร.วา  | Type A ช่วงราคา 39.9-47 ล้านบาท<br>Type B ช่วงราคา 37.7- 41.7 ล้านบาท<br>Type C ช่วงราคา 26.1-32.7 ล้านบาท                                                                | 85% (โครงการขนาดเล็กพิเศษ)         |
| โครงการ A8 | 75,000 บาท/ตร.วา  | ราคาเริ่มต้น 35 ล้านบาท                                                                                                                                                   | 85% (โครงการขนาดเล็กพิเศษ)         |

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2566

## (2) บ้านเดี่ยวระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป

จากข้อมูลในด้านเศรษฐกิจของโครงการบ้านจัดสรรที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป พบว่า โครงการที่มีสัดส่วนในการขายบ้านมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ โครงการ B5 โครงการ B8 และโครงการ B1 ซึ่งโครงการ B5 และ B8 มีร้อยละสูงเนื่องจากเป็นโครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กพิเศษ จึงทำให้ไม่มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ โดยจะเห็นได้ว่าโครงการ B1 และ B8 มีราคาประเมินที่ดินอยู่ในช่วง 65,000 - 80,000 บาท/ตารางวา แต่โครงการ B5 มีราคา

ประเมินเพียง 38,000 บาท/ตารางวา ทั้ง 3 โครงการมีสัดส่วนพื้นที่ขายอยู่ในช่วงร้อยละ 87 - 90 และมีรูปแบบบ้านที่ขายมากกว่า 1 แบบ

#### ตารางที่ 4.6

การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป ด้านเศรษฐกิจ

| โครงการ    | ราคาประเมินที่ดิน    | ราคาขายบ้านของโครงการ                                                                                                                                               | สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการ |
|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| โครงการ B1 | 80,000 บาท/ตร.วา     | Type A ราคาเริ่มต้นประมาณ 55 ล้านบาท<br>Type B ราคาเริ่มต้นประมาณ 77 ล้านบาท                                                                                        | 87%                                |
| โครงการ B2 | 66,000 บาท/ตร.วา     | Type A ราคา 34 ล้านบาท (บ้านตัวอย่าง 57 ล้านบาท)<br>Type B ราคา 48-50 ล้านบาท (บ้านตัวอย่าง 77 ล้านบาท)<br>Type C ราคา 78-84 ล้านบาท                                | 84% (โครงการขนาดเล็กพิเศษ)         |
| โครงการ B3 | 50,000 บาทต่อตารางวา | Type A บ้านตัวอย่างราคา 140 ล้านบาท<br>Type B บ้านตัวอย่างราคา 110 ล้านบาท<br>Type C บ้านตัวอย่างราคา 95 ล้านบาท                                                    | 83%                                |
| โครงการ B4 | 80,000 บาท/ตร.วา     | 65-240 ล้านบาท                                                                                                                                                      | 79%                                |
| โครงการ B5 | 38,000 บาท/ตร.วา     | 49,000,000 - 82,260,000 บาท                                                                                                                                         | 90% (โครงการขนาดเล็กพิเศษ)         |
| โครงการ B6 | 55,000 บาท/ตร.วา     | 60-300 ล้านบาท<br>Type A ราคาแปลงมาตรฐาน 105 ล้านบาท<br>Type B ราคาแปลงมาตรฐาน 78 ล้านบาท<br>Type C ราคาแปลงมาตรฐาน 72 ล้านบาท<br>Type D ราคาแปลงมาตรฐาน 65 ล้านบาท | 84%                                |
| โครงการ B7 | 65,000 บาท/ตร.วา     | เริ่มต้น 65-180 ล้านบาท                                                                                                                                             | 83% (โครงการขนาดเล็กพิเศษ)         |
| โครงการ B8 | 65,000 บาท/ตร.วา     | Type A ราคาเริ่มต้น 69 ล้านบาท                                                                                                                                      | 89% (โครงการขนาดเล็กพิเศษ)         |

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2566

#### 4.6.3 การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวด้านสังคม

##### (1) บ้านเดี่ยวระดับราคา 20 - 50 ล้านบาท

จากข้อมูลในด้านสังคมของโครงการบ้านจัดสรรที่ระดับราคา 20 - 50 ล้านบาท พบว่า โครงการที่มีสัดส่วนในการขายบ้านมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ โครงการ A1 โครงการ A2 และโครงการ A6 ตามลำดับ โดยจะเห็นได้ว่าทั้ง 3 โครงการ มีปัจจัยลักษณะทางด้านสังคม คือ มีพื้นที่ส่วนกลางอยู่ที่ร้อยละ 18 - 25 ของพื้นที่โครงการ ความหนาแน่นของพื้นที่โครงการ อยู่ระหว่าง 2.00 - 3.1 หลัง/ไร่ โดยรูปแบบการจัดแปลงเป็นลักษณะเป็นเส้น

#### ตารางที่ 4.7

การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคา 20 - 50 ล้านบาท  
ด้านสังคม

| โครงการ    | สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง                                                                                       | ความหนาแน่นของโครงการ (หลัง/ไร่) | รูปแบบการจัดแปลงจำหน่าย |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| โครงการ A1 | คลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่<br>(The Agora) และสวนหย่อม<br>รวมพื้นที่กว่า 1 ไร่<br>(25%)                               | 2.00                             | แบบเส้น                 |
| โครงการ A2 | ขนาดพื้นที่สวน 400 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 326 ตร.ม.<br>(18%)                                              | 3.1                              | แบบเส้น                 |
| โครงการ A3 | สวนหย่อม ขนาด 1 ไร่<br>สระว่ายน้ำ 1 สระขนาด 5x30 ม.<br>(37%)                                                 | 3.8                              | แบบเส้น                 |
| โครงการ A4 | ขนาดพื้นที่สวน 538 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 1,160 ตร.ม.<br>(18%)                                            | 3.4                              | แบบคัสเตอร์             |
| โครงการ A5 | (11%)                                                                                                        | 11.0                             | แบบเส้น                 |
| โครงการ A6 | ขนาดพื้นที่สวน พื้นที่สวนหย่อมในโครงการ 1 จุด รวม<br>ประมาณ 151 ตร.วา<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 175 ตร.ม.<br>(21%) | 2.8                              | แบบเส้น                 |
| โครงการ A7 | ขนาดพื้นที่สวน 700 ตร.ม.<br>(15%)                                                                            | 2.9                              | แบบคัสเตอร์             |
| โครงการ A8 | (13%)                                                                                                        | 6.0                              | แบบเส้น                 |

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2566

## (2) บ้านเดี่ยวระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป

จากข้อมูลในด้านสังคมของโครงการบ้านจัดสรรที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป พบว่า โครงการที่มีสัดส่วนในการขายบ้านมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ โครงการ B3 โครงการ B5 และโครงการ B2 ตามลำดับ โดยจะเห็นได้ว่าโครงการ B2 B3 มีปัจจัยลักษณะทางด้านสังคม คือ มีพื้นที่ส่วนกลางอยู่ที่ร้อยละ 13 - 16 ของพื้นที่โครงการ ความหนาแน่นของพื้นที่โครงการ B2 และ B5 อยู่ระหว่าง 4 - 4.5 หลัง/ไร่ โดยรูปแบบการจัดแปลงเป็นลักษณะเป็นเส้น ส่วนโครงการ B3 เป็นแบบคัสเตอร์

### ตารางที่ 4.8

การวิเคราะห์ข้อมูลแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่ระดับราคาตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป ด้านสังคม

| โครงการ    | สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง                                                                       | ความหนาแน่นของโครงการ (หลัง/ไร่) | รูปแบบการจัดแปลงจำหน่าย |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| โครงการ B1 | ขนาดพื้นที่ส่วน 540 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 338 ตร.ม.<br>(13%)                             | 1.00                             | แบบคัสเตอร์             |
| โครงการ B2 | ขนาดพื้นที่ส่วน 210 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 255 ตร.ม.<br>(16%)                             | 4.00                             | แบบเส้น                 |
| โครงการ B3 | ขนาดพื้นที่ส่วน 811 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 545 ตร.ม.<br>(17%)                             | 2.5                              | แบบคัสเตอร์             |
| โครงการ B4 | ขนาดพื้นที่ส่วน 710 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 890 ตร.ม.<br>(21%)                             | 0.97                             | แบบคัสเตอร์             |
| โครงการ B5 | -                                                                                            | 4.50                             | แบบเส้น                 |
| โครงการ B6 | พื้นที่ส่วน 1,342 ตร.ม.<br>พื้นที่สโมสรอาคาร Clubhouse<br>และสวนบนพื้นที่กว่า 2 ไร่<br>(16%) | 1.65                             | แบบคัสเตอร์             |
| โครงการ B7 | ขนาดพื้นที่ส่วน 630 ตร.ม.<br>ขนาดพื้นที่สโมสร 920 ตร.ม.<br>(17%)                             | 1.22                             | แบบคัสเตอร์             |
| โครงการ B8 | (11%)                                                                                        | 2.00                             | แบบเส้น                 |

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2566

## ตารางที่ 4.9

การวิเคราะห์ความแตกต่างข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระหว่างระดับราคา 20-50  
ล้าน และตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป

| ข้อมูลโครงการ                    | โครงการระดับราคา 20-50 ล้าน                                                                                                                                                                                                                   | โครงการระดับราคา 50 ล้านบาทขึ้นไป                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง                          | โครงการมีกระจายอยู่ในเขตบางกะปิ และสวนหลวง โดยทั้งสองเขตนี้เป็นเขตที่มีพื้นที่อยู่ติดกัน ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางที่อยู่อาศัยและการค้าขายต่างๆ มีเส้นทางที่สะดวก อยู่ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเหลือง รองลงมาอยู่ในเขต สะพานสูง ลาดพร้าว พระโขนง และดินแดง | ร้อยละ 37.5% ของโครงการระดับราคานี้ อยู่ในเขตสวนหลวงเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นย่านที่เชื่อมต่อกับเมือง จึงเป็นย่านที่อำนวยความสะดวก อยู่ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเหลือง แต่ยังคงมีความเงียบสงบ รองลงมาอยู่ในเขต จตุจักร ลาดพร้าว บางกะปิ บึงกุ่ม |
| สาธารณูปโภค                      | ส่วนใหญ่มี facility ในพื้นที่ส่วนกลาง                                                                                                                                                                                                         | มักมี facility ภายในบ้าน                                                                                                                                                                                                           |
| ขนาดบ้าน                         | ส่วนใหญ่มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วง 400 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                               | ส่วนใหญ่มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ในช่วง 600 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                    |
| ความหนาแน่นของโครงการ (หลัง/ไร่) | โดยส่วนใหญ่มี 3 หลัง ต่อ 1 ไร่                                                                                                                                                                                                                | โดยส่วนใหญ่มี 1 หลัง ต่อ 1 ไร่                                                                                                                                                                                                     |
| ทิศ                              | จัดวางทิศเหนือ ทิศใต้ เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นทิศที่ลมโกรกเข้าบ้านตลอดปี                                                                                                                                                                    | จัดวางทิศเหนือ ทิศใต้ เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นทิศที่ลมโกรกเข้าบ้านตลอดปี                                                                                                                                                         |
| ราคาประเมิน                      | ราคาส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ในช่วง 45,000 บาท ต่อตารางวา                                                                                                                                                                                         | ราคาส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ในช่วง 60,000 บาท ต่อตารางวา                                                                                                                                                                              |

หมายเหตุ. โดยผู้วิจัย, 2566

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้จะเป็นการสรุปผลการศึกษา และเสนอแนะแนวทางในการวางแผนพื้นที่โครงการที่มีความเหมาะสม ซึ่งในบทนี้ได้มีการแบ่งเนื้อหาออกเป็น 3 ส่วนด้วยกันคือ

- ส่วนที่ 1 เป็นการสรุปผลจากการศึกษาโดยเป็นการกล่าวถึงผลที่ได้จากการศึกษา
- ส่วนที่ 2 เป็นการเสนอข้อเสนอแนะแนวทางในการวางแผนโครงการ
- ส่วนที่ 3 เป็นการกล่าวถึงอุปสรรคในการทำวิจัยครั้งนี้

#### 5.1 สรุปผลจากการศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวตั้งแต่ระดับราคา 20 ล้านบาทขึ้นไป พบว่า ขนาดพื้นที่โครงการส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 1 - 37 ไร่ จำนวนบ้านในโครงการมีจำนวนตั้งแต่ 9 - 51 หลัง รูปแบบบ้านมีตั้งแต่ 1 - 6 แบบ ขนาดของแปลงที่ดินมีขนาดตั้งแต่ 36 - 220 ตารางวา ความกว้างของถนนในโครงการอยู่ในช่วง 9 - 16 เมตร ทิศของบ้านส่วนใหญ่บ้านหันหน้าไปทางทิศเหนือ - ใต้ เนื่องจากตามหลักฮวงจุ้ย ทิศเหนือส่งเสริมอำนาจบารมี มีลมโกรกเข้าบ้านตลอดทั้งปี และทิศใต้ส่งเสริมโชคลาภเงินทอง ซึ่งมีลมโกรกเข้าบ้านตลอดทั้งปีเช่นเดียวกับทิศเหนือ ข้อแตกต่างกันระหว่างทิศเหนือกับทิศใต้คือทิศใต้สามารถรับแสงแดดได้ดีกว่าทิศเหนือ ลักษณะการแบ่งโซนไม่มีการแบ่งโซนที่ชัดเจน แต่มีบางโครงการที่มีลักษณะเป็น Double Gate ตำแหน่งสวนและสโมสร ส่วนใหญ่อยู่บริเวณทางเข้าออกของโครงการ ตำแหน่งวงเวียน/จุดกลับรถส่วนใหญ่มี 1 แห่งสำหรับราคาประเมินที่ดินอยู่ในช่วง 38,000 - 85,000 บาท/ตารางวา สัดส่วนพื้นที่ขายอยู่ในช่วงร้อยละ 63 - 90 ของพื้นที่โครงการ ความหนาแน่นของโครงการอยู่ในช่วง 0.97 - 6 หลัง/ไร่ รูปแบบการจัดแปลงจำหน่ายมีทั้งแบบคัสเตอร์และแบบเส้นตรง โดยเปอร์เซ็นต์จำนวนบ้านที่ขายแล้วอยู่ในช่วงร้อยละ 34 - 100 ทั้งนี้พบว่า โครงการที่มีราคามากกว่า 20 ล้านบาท ให้ความสำคัญส่วนตัวและมีความปลอดภัยสูง/มากกว่าโครงการระดับราคาต่ำกว่า 20 ล้านบาท

##### 1. จุดแข็งของแผนผังโครงการบ้านจัดสรร

- (1) ขนาดถนนของโครงการทุกโครงการอยู่ในระดับมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
- (2) แต่ละโครงการมีขนาดของแปลงที่ดินมีหลายขนาด หลายราคา
- (3) แต่ละโครงการมีรูปแบบบ้านมากกว่า 1 แบบ ให้เลือก



(4) ตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลาง สวนสาธารณะ สโมสรอยู่บริเวณทางเข้าออกของโครงการ ซึ่งสะดวกในการเข้าถึง

(5) มีพื้นที่ว่างเวียน/จุดกลับรถในพื้นที่โครงการ

(6) ความหนาแน่นของบ้านอยู่ในช่วง 0.9-6 หลัง/ไร่ ซึ่งถือว่าไม่หนาแน่น

## **2. จุดอ่อนของแผนผังโครงการบ้านจัดสรร**

(1) ไม่มีการระบุตำแหน่งจุดกำจัดขยะ/ระบบบำบัดน้ำเสียในพื้นที่แผนผังโครงการ

(2) แผนผังโครงการไม่มีการแบ่งโซนของที่อยู่อาศัยที่ชัดเจน

## **5.2 ข้อเสนอแนะในการวางแผนผังโครงการบ้านจัดสรร**

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจุดแข็ง-จุดอ่อนของแผนผังโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว (ดูหัวข้อ 5.1) สามารถสรุปเป็นข้อเสนอแนะได้ดังนี้

1. การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง เช่น พื้นที่สวนสาธารณะ สโมสร ควรอยู่บริเวณใกล้ทางเข้าออกของพื้นที่โครงการเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าใช้บริการได้อย่างทั่วถึง

2. ควรมีการกำหนดตำแหน่งจุดกำจัดขยะ/ระบบบำบัดน้ำเสียในพื้นที่แผนผังโครงการเพื่อประกอบในการจัดสนใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ

## **5.3 ข้อจำกัดในการทำวิจัยครั้งนี้**

1. ข้อจำกัดในเรื่องของการเก็บข้อมูลซึ่งเปิดเผยทางเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเท่านั้น ทำให้ข้อมูลบางส่วนไม่ได้ทำการศึกษาในเชิงลึก

2. ข้อจำกัดในเรื่องของข้อมูลแผนผังโครงการที่มีการเข้าถึงค่อนข้างยาก บางโครงการโดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กไม่มีการเผยแพร่ข้อมูลให้ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าถึงข้อมูลได้

3. การระบุตำแหน่งจุดกำจัดขยะ/ระบบบำบัดน้ำเสีย และการแบ่งโซนของโครงการที่ไม่ปรากฏให้เห็นในแผนผัง จึงไม่สามารถนำศึกษาได้

#### 5.4 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากแต่ละโครงการมีข้อจำกัดของขนาดแปลงที่ดินที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการขนาดเล็กพิเศษในเขตกรุงเทพมหานครที่มีขนาดที่ดินที่จำกัด ซึ่งได้รับข้อยกเว้นไม่ต้องจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เท่ากับโครงการขนาดอื่นๆ ดังนั้นจึงทำให้การศึกษาข้อมูลนี้เปรียบเทียบได้ไม่ครบถ้วนทุกประเด็น ในการทำวิจัยครั้งต่อไปควรเลือกศึกษาโครงการขนาดเท่ากันร่วมด้วย เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลต่างๆ ได้อย่างชัดเจน



## รายการอ้างอิง

### หนังสือและบทความในหนังสือ

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556. (2556, 16 พฤษภาคม).

ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 130 ตอนที่ 41ก.

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

อรุณ ศิริงานุสรณ์. (2557). กฎหมายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

### วิทยานิพนธ์

กฤตภาส ฐิตะพันธ์. (2563). แนวโน้มการพัฒนาลักษณะทางกายภาพของโครงการบ้านจัดสรรระดับกลางในพื้นที่ชานเมือง. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

นพรัตน์ พงศ์พุทธานพ. (2549). แนวทางการบริหารและออกแบบสภาพแวดล้อมของโครงการบ้านจัดสรรระดับล่าง ขนาดใหญ่ เพื่อให้เกิดการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพ. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง. สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

พงศธร เบญจเลศยานนท์. (2549). แนวทางการออกแบบผังบริเวณและภูมิสถาปัตยกรรม สำหรับพื้นที่ลาดชัน. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. สาขาวิชาภูมิสถาปัตยกรรม.

วีณา ถิระโสภณ. (2558). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (การค้นคว้าอิสระปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาวิชาบริหารธุรกิจ.

วรินทร์ กุลินทรประเสริฐ. (2558). แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาวิศวกรรมกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

- ศิริวรรณ มหัทธนะเมธา. (2561). *ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวจัดสรรระดับราคา 8-10 ล้านบาท ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา*. (การค้นคว้าอิสระปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาวิชาการบริหารธุรกิจ.
- เอกราฐ ศรีอุดม, วรวิทย์ เขียวเจริญ และวราพจน์ สุวรรณวรพงศ์. (ม.ป.ป.). *การศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองเชียงใหม่*. (โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี.

## บทความวารสาร

- ชุติมา หมั่นสี, อลงกรณ์ อินทรักษา และอรอนงค์ ผิววิล. (2558). การตั้งถิ่นฐานมนุษย์บนพื้นที่จำกัดในพื้นที่ลุ่มน้ำแม่พูลและลุ่มน้ำแม่พ่อง ตำบลแม่พูล อำเภอลับแล จังหวัดอุตรดิตถ์. *วารสารสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ*. 18(2558), 40-50.
- วรินทร์ กุลินทรประเสริฐ. (2559) ปัจจัยการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. *การประชุมวิชาการระดับนานาชาติ มหาวิทยาลัยรังสิตประจำปี 2559 : เรื่อง Innovation for Competitiveness and Quality of Life*, ปทุมธานี. น. 608.

## สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- การเคหะแห่งชาติ. (2558). *ฐานข้อมูลที่อยู่อาศัย*. สืบค้นเมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2565, จาก: <http://dhds.nha.co.th>
- บริษัท คิดเรื่องอยู่ จำกัด. (2566). *แผนผังโครงการคริสตัล โซลانا*. สืบค้นเมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2565, จาก: <https://thinkofliving.com>
- วิทวัส รุ่งเรืองผล. (2565). *แนวทางการสร้างจุดขายของโครงการอสังหาริมทรัพย์*. สืบค้นเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2566, จาก: <https://marketeeronline.co>
- Fazwaz Group Sites. (2565). *แผนผังโครงการบุก้าน*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก: <https://www.fazwaz.co.th>
- Fazwaz.co.th. (2563). *แผนผังโครงการ The Urban*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก: <https://www.fazwaz.co.th>

Fazwaz.co.th. (2563). *แผนผังโครงการอาร์เทล*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก:

<https://www.fazwaz.co.th>

Fazwaz.co.th. (2563). *แผนผังโครงการอาณา*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก:

<https://www.fazwaz.co.th>

Fazwaz.co.th. (2565). *แผนผังโครงการเจนทรี*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก:

<https://www.fazwaz.co.th/>

Fazwaz.co.th. (2565). *แผนผังโครงการกรานาด้า*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก:

<https://www.fazwaz.co.th>

Fazwaz.co.th. (2563). *แผนผังโครงการเดอะไพรมารี*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก:

<https://www.fazwaz.co.th>

Fazwaz.co.th. (2563). *แผนผังโครงการแกรนด์ บลูเลอวาร์ด*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566,

จาก: <https://www.fazwaz.co.th>

Fazwaz.co.th. (2565). *แผนผังโครงการบ้านแสนสิริ พัฒนาการ*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน

2566, จาก: <https://www.fazwaz.co.th>

Fazwaz.co.th. (2565). *แผนผังโครงการ 32 Residence*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก:

<https://www.fazwaz.co.th>

HomeZoomer. (2566). *แผนผังโครงการไอนาย*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก:

<https://www.homezoomer.com>

Rising Plus Development. (2562). *แผนผังโครงการบ้าน บ้าน วิภาวดี20*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20

มิถุนายน 2566, จาก: <https://www.baanbaan.in.th>

Thinkofliving.com. (2563). *แผนผังโครงการนวัต*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566จาก:

<https://thinkofliving.com>

Thinkofliving.com. (2564). *แผนผังโครงการพาร์ค อเวนิว*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566,

จาก: <https://thinkofliving.com>

Thinkofliving.com. (2566). *แผนผังโครงการ Siraninn*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566, จาก:

<https://thinkofliving.com>

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ

ชญญา จันทร์สร้อย

วุฒิการศึกษา

ปีการศึกษา 2559: สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต  
มหาวิทยาลัยรังสิต

