

FLOOR AREA RATIO BONUS FOR CONDOMINIUM DEVELOPMENT PROJECT IN BANGKOK

Warakorn LIKITANUPAK^{1*} and Attapon LAINGERN¹

1 Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University, Thailand; warakorn@ap.tu.ac.th
(Corresponding Author)

ARTICLE HISTORY

Received: 1 September 2025

Revised: 22 September 2025

Published: 7 October 2025

ABSTRACT

The objective of this research was to examine the conditions for obtaining a Floor Area Ratio (FAR) bonus, as stipulated in the Ministerial Regulation on the Bangkok Comprehensive Plan B.E. 2556 (2013), which is currently in effect, and as proposed in the draft version B.E. 2566 (2023) to be enforced in the future. The findings reveal that, for condominium development, the most advantageous condition remains the provision of on-site water retention areas. This is especially true when compared with the additional conditions in the draft 2023 plan, such as creating public waterfront spaces, establishing intermodal transit transfer areas, improving pedestrian walkways, connecting two public roads through the project site, and providing daytime care facilities for children or the elderly. These are financial benefits to developers when land acquisition costs are exceptionally low, which does not align with the current land market prices. In the other hand, incorporating water retention areas within the project can be implemented without compromising the project's privacy. Moreover, such facilities are typically constructed underground, thereby not affecting the project's usable space or requiring trade-offs with other land-use benefits.

Keywords: Condominium, Real Estate Business, Bangkok City Plan, Floor Area Ratio Bonus

CITATION INFORMATION: Likitanupak, W., & Laingern, A. (2025). Floor Area Ratio Bonus for Condominium Development Project in Bangkok. *Procedia of Multidisciplinary Research*, 3(10), 11

การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

วรการ ลิขิตอนุภาค^{1*} และ อรรถพล ลายเงิน¹

1 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์; warakorn@ap.tu.ac.th (ผู้ประพันธ์
บรรณกิจ)

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเงื่อนไขการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่รวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ทั้งที่ปรากฏในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ซึ่งเป็นฉบับปัจจุบัน และ ที่ปรากฏเพิ่มเติมในฉบับร่าง พ.ศ.2566 ที่จะมีการประกาศใช้ทดแทนในอนาคต ผลการศึกษาพบว่า สำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ยังไม่มีเงื่อนไขใดที่ดีไปกว่าการเพิ่มพื้นที่รับน้ำในโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเงื่อนไขที่ปรากฏในฉบับร่าง พ.ศ.2566 ไม่ว่าจะเป็น การเพิ่มพื้นที่สาธารณะริมน้ำ การเพิ่มพื้นที่เปลี่ยนถ่ายสัญญาณจราจรระหว่างขนส่งสาธารณะ การจัดระเบียบทางเท้า การเชื่อมถนนสาธารณะ 2 สาย ผ่านโครงการ และการมีพื้นที่ดูแลเด็ก หรือ ผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เนื่องจากเงื่อนไขเหล่านี้ จะมีความคุ้มค่าต่อผู้พัฒนาโครงการในแง่ต้นทุนทางการเงินก็ต่อเมื่อ ได้ต้นทุนที่ดินมาในราคาต่ำมาก ซึ่งไม่สอดคล้องกับราคาตลาดที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งแตกต่างกับการเพิ่มพื้นที่รับน้ำในโครงการ ที่สามารถทำได้โดยไม่กระทบความเป็นส่วนตัวของโครงการ อีกทั้งการก่อสร้างพื้นที่รับน้ำมักเป็นการก่อสร้างใต้ดินไม่กระทบต่อระดับของโครงการ และไม่ต้องแลกกับการเสียประโยชน์การใช้ที่ดินในแง่ผู้อื่น

คำสำคัญ: อาคารชุดพักอาศัย, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, ผังเมืองกรุงเทพมหานคร, การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่รวมต่อพื้นที่ดิน

ข้อมูลการอ้างอิง: วรการ ลิขิตอนุภาค และ อรรถพล ลายเงิน. (2568). การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สำหรับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร. *Procedia of Multidisciplinary Research*, 3(10), 11

บทนำ

ผังเมืองเป็นกฎหมายสำคัญในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูง (อาคารมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป) และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) ซึ่งส่วนมากถูกพัฒนาขึ้นบนที่ดินใจกลางกรุงเทพมหานครที่มีราคาสูง จึงมีความจำเป็นที่ผู้พัฒนาโครงการต้องใช้ประโยชน์ที่ดินให้ได้มากที่สุดเพื่อประโยชน์ทางการบริหารธุรกิจ

ประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการให้ความสนใจซึ่งมีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินคือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR: Floor Area Ratio) ซึ่งในแต่ละเขตพื้นที่กำหนดไว้ไม่เท่ากันตามลักษณะของเมือง โดยพื้นที่ที่สามารถพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยได้เกิน 10,000 ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 (ผังเมืองกรุงเทพฯ 2556) ถูกกำหนด อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน ไว้ตั้งแต่ 4 เท่า ถึง 10 เท่า (กระทรวงมหาดไทย, 2556) และยังได้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมว่าสามารถเพิ่ม อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR: Floor Area Ratio) ได้อีกไม่เกินร้อยละ 20 ของที่กำหนดไว้ หากดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งจากการประกาศใช้กฎหมายฉบับนี้มากกว่า 10 ปี พบว่า เงื่อนไขที่ผู้ประกอบการนิยมนำมาใช้ในการเพิ่ม อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน มากที่สุดการเพิ่มพื้นที่รับน้ำ การพิจารณาการใช้เงื่อนไข FAR Bonus ปรากฏอยู่ในหลายขั้นตอนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการศึกษาความเป็นไปได้ ในแง่มุมของข้อกฎหมาย ในขั้นตอนการออกแบบ ในแง่มุมของการควบคุมต้นทุนและเวลาการก่อสร้าง (สกุลพัฒน คุ่มไพศาล, 2565)

งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาเงื่อนไขการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่รวมต่อพื้นที่ดิน ว่าเหตุใด การเพิ่มพื้นที่รับน้ำจึงเป็นที่นิยม และ เงื่อนไขใหม่ที่ปรากฏใน ผังเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับร่าง พ.ศ.2566 (ผังเมืองฉบับร่าง 2566) มีเงื่อนไขใดที่มีแนวโน้มจะถูกนำมาประยุกต์ใช้บ้างหรือไม่ อย่างไร

การทบทวนวรรณกรรม

อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เป็นอัตราส่วนที่กำกับว่าที่ดินแต่ละแปลงสามารถก่อสร้างอาคารได้ขนาดที่เท่าของขนาดพื้นที่ดินไม่ว่าจะอาคารเดี่ยวหรือหลายอาคารรวมกันก็ตาม เช่น ที่ดิน ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กำหนด FAR เท่ากับ 7 ต่อ 1 เท่า หมายความว่า สามารถสร้างอาคารได้พื้นที่มากที่สุด คือ 7 เท่าของขนาดที่ดิน หากที่ดิน ดังกล่าวมีเนื้อที่ 2 ไร่ หรือ 3,200 ตารางเมตร นั่นคือสามารถก่อสร้างอาคารรวมกันทุกหลังได้พื้นที่ไม่เกิน 22,400 ตารางเมตร เป็นต้น อย่างไรก็ตาม อาคารชุดที่สามารถสร้างได้เต็ม FAR ตามที่ผังเมืองกำหนด มักเป็นอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร เนื่องจากไม่ขัดขัดเรื่องกฎหมายควบคุมอาคารในประเด็นอื่นๆ ในการจำกัดความสูงและประเภทขนาดอาคาร ดังนั้น จึงอาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า ประเภทพื้นที่การใช้ประโยชน์ ตามผังเมืองกรุงเทพฯ 2556 ที่สามารถพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ คือ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และ พาณิชยกรรม พื้นที่ประเภทข้างต้นนี้เป็นพื้นที่ที่มีประโยชน์ในการนำเงื่อนไขการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) มาประยุกต์ใช้ พื้นที่การใช้ประโยชน์ดังกล่าวมีรายละเอียดตามตารางที่ 1 อย่างไรก็ตาม สำหรับพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และ พาณิชยกรรมบางส่วน มีเงื่อนไขว่าต้องตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือ อยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน จึงจะสามารถพัฒนาอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ ซึ่งเป็นรายละเอียดที่ผู้สนใจสามารถศึกษาเพิ่มเติมจาก กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้

นอกจากนี้ จุฬารัตน์ โชติเวชศิลป์ (2560) ได้ศึกษา มาตรการจูงใจทางผังเมือง (FAR Bonus) ในโตเกียวเทียบกับกรุงเทพมหานคร พบว่าในแต่ละเขตของโตเกียวจะเป็นผู้ออกกฎหมายเองโดยมีรัฐบาลกรุงโตเกียวเป็นผู้กำหนดทิศทางการพัฒนาเมืองโดยรวม อีกทั้งในแต่ละเขตมีอำนาจเลือกเครื่องมือที่เหมาะสมมาใช้เองได้ โดยหนึ่งในเครื่องมือที่ถูกนำมาใช้คือ FAR Bonus แต่สำหรับกรุงเทพมหานครเป็นกฎหมายฉบับเดียวบังคับภาพรวมทั้งหมดเหมือนกัน

ทำให้บางพื้นที่ถูกควบคุม ขาดการวางแผนในระดับย่านทำให้ขาดแรงจูงใจที่เพียงพอสำหรับภาคเอกชน และไม่สามารถส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเมืองได้อย่างแท้จริง

ตารางที่ 1 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่สามารถพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้

ประเภทการใช้ประโยชน์	สีผังเมือง	รหัสกำกับ	FAR
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ส้ม	ย.5	4
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ส้ม	ย.6	4.5
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ส้ม	ย.7	5
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	น้ำตาล	ย.8	6
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	น้ำตาล	ย.9	7
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	น้ำตาล	ย.10	8
พาณิชยกรรม	แดง	พ.2	6
พาณิชยกรรม	แดง	พ.3	7
พาณิชยกรรม	แดง	พ.4	8
พาณิชยกรรม	แดง	พ.5	10

สำหรับเงื่อนไขการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ตาม ผังเมืองกรุงเทพฯ 2556 กำหนดไว้ 5 เงื่อนไข สามารถสรุปได้ตามตารางที่ 2

ตารางที่ 2 สรุปเงื่อนไข FAR BONUS ตาม ผังเมืองกรุงเทพฯ 2556

เงื่อนไข	FAR ที่ได้เพิ่ม
1) เฉพาะอาคารอยู่อาศัยจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือ ผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่โครงการ	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 1 ตร.ม. ต่อพื้นที่เพิ่ม 4 ตร.ม.
2) จัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ (ย.8-ย.10 และ พ.2-พ.5)	พื้นที่ว่าง 1 ตร.ม. ต่อพื้นที่เพิ่ม 5 ตร.ม.
3) เฉพาะอาคารสาธารณะ จัดให้มีที่จอดรถสำหรับประชาชนทั่วไปเพิ่มขึ้น จากจำนวนที่จอดรถของอาคารสาธารณะนั้น ภายในรัศมี 500 เมตรจาก สถานีรถไฟฟ้า (เฉพาะสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานีตลิ่งชัน สถานีอุดมสุข และ สถานีแบริ่ง)	ที่จอดรถ 1 คัน ต่อ พื้นที่เพิ่ม 30 ตร.ม. พื้นที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นไม่ต้องนำมาคำนวณ FAR
4) จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดิน	พื้นที่เก็บน้ำ 1 ลบ.ม. ต่อที่ดิน 50 ตร.ม. ได้ FAR เพิ่ม ร้อยละ 5
5) อาคารประหยัดพลังงาน	ยกตัวอย่างกรณี LEED Platinum, FAR Bonus ร้อยละ 20 Gold, FAR Bonus ร้อยละ 15 Silver, FAR Bonus ร้อยละ 10 Certified, FAR Bonus ร้อยละ 5

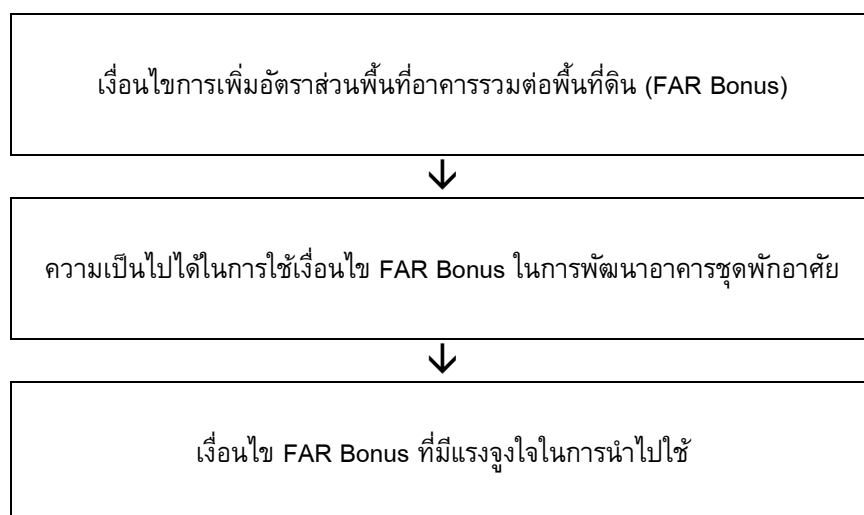
สำหรับความนิยมในการใช้เงื่อนไข FAR Bonus ข้างต้นนี้ ทิพากร ณ บางช้าง (2562) ได้ทำการสำรวจการใช้ FAR Bonus พบว่า มากกว่าร้อยละ 90 ของโครงการที่ขอเพิ่ม FAR ใช้วิธีการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดิน อย่างไรก็ตามในผังเมือง ฉบับร่าง 2566 ได้มีการระบุเงื่อนไข FAR Bonus เพิ่มไว้ อีก 5 เงื่อนไข ตามตารางที่ 3 โดยยังกำหนดไว้ว่า FAR ที่เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 เหมือนที่เคยกำหนดไว้ใน ผังเมือง กรุงเทพฯ 2556

ตารางที่ 3 เงื่อนไข FAR BONUS ตาม ผังเมืองฉบับร่าง 2566

เงื่อนไข	FAR ที่ได้เพิ่ม
1) การเพิ่มพื้นที่สาธารณะริมน้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ	พื้นที่อาคารรวม เพิ่มขึ้น 8 เท่าของพื้นที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือ สวนสาธารณะที่จัดให้มีขึ้น
2) การเพิ่มพื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจร ระหว่างขนส่งสาธารณะ	สำหรับโครงการที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าในระยะ 200 เมตร โดย ได้พื้นที่ ก่อสร้างเพิ่ม 5 เท่าของพื้นที่สาธารณะที่เพิ่มขึ้น
3) การเพิ่มพื้นที่การจัดระเบียบทางเท้า	เช่นการจัดให้มีพื้นที่หายเร่แผงลอยเป็นระเบียบในโครงการ โดยจะได้ พื้นที่ก่อสร้างเพิ่ม 5 เท่าของพื้นที่การจัดระเบียบที่เพิ่มขึ้น
4) การมีถนนหรือทางลัดใช้เป็นทาง เชื่อมระหว่างถนนสาธารณะ 2 สาย	ได้พื้นที่ก่อสร้างเพิ่ม 5 เท่าของพื้นที่ถนนที่ทำทางลัด
5) พื้นที่ดูแลเด็กหรือผู้สูงอายุในตอน กลางวัน	โครงการที่จัดให้มีสถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวัน ในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่ อาศัย หรือ อาคารสำนักงาน ให้มีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้น 8 เท่าของพื้นที่ ที่จัดให้มีสถานรับเลี้ยงเด็ก หรือ สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

อย่างไรก็ตามสำหรับอาคารชุดพักอาศัยบางโครงการที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งมักจะตั้งอยู่บน ถนนซอยที่มีเขตทางกว้างไม่ถึง 10.00 เมตร มักจะไม่มี ความจำเป็นต้องพิจารณาเรื่อง FAR Bonus เพราะด้วยข้อจำกัด ของกฎหมายควบคุมอาคารเรื่องการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง ซึ่งระบุไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 และที่แก้ไข เพิ่มเติมภายหลัง ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 42 กฎกระทรวงฉบับที่ 50 และกฎกระทรวงฉบับที่ 69 ทำให้ ไม่สามารถก่อสร้างอาคารได้เต็ม FAR ตามที่กฎหมายผังเมืองกำหนดไว้อยู่แล้ว (กองกฤษฎี โดชยวัฒน์ และคณะ, 2565)

กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยใช้การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับการใช้ผังเมือง กรุงเทพฯ ได้แก่ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 6 ราย และ นักวิชาการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 ราย รวมผู้ให้ข้อมูล 9 ราย จากนั้นนำข้อมูลมาสังเคราะห์และกำหนดสมมติฐานการเพิ่ม FAR Bonus และวิเคราะห์ความเป็นไปได้และแรงจูงใจในการนำไปประยุกต์ใช้ในการพัฒนาจริง

ผลการวิจัย

จากการสัมภาษณ์สามารถสรุปเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1) การรับรู้เกี่ยวกับเงื่อนไขการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ประสบการณ์ ข้อจำกัดและประสบการณ์จากการนำไปใช้ ประเด็นนี้ทั้งกลุ่มนักวิชาการ และผู้พัฒนาโครงการ ให้ข้อมูลตรงกันว่ารับรู้เงื่อนไขและวิธีการดีอยู่แล้ว และเห็นว่า FAR Bonus เป็นสิ่งจำเป็นต่อการพัฒนาโครงการ สำหรับเงื่อนไขการเพิ่ม FAR Bonus ที่เป็นที่นิยมและใช้กันตามโดยตลอด คือ การเพิ่มพื้นที่กักเก็บน้ำฝน หรือพื้นที่หนองน้ำ เนื่องจากใช้ต้นทุนน้อย ไม่เสียพื้นที่ในการก่อสร้างเยอะ ส่วนเงื่อนไขอื่นๆ ยังเห็นว่าเป็นไปได้ยากในทางปฏิบัติ เช่น การทำอาคารอนุรักษ์พลังงานไม่เป็นที่นิยมเนื่องจากการตรวจประเมินอาคารจะทำเมื่อก่อสร้างเสร็จแต่การเพิ่ม FAR Bonus ต้องทำตั้งแต่การออกแบบ หากเกิดความผิดพลาดระหว่างการตรวจจะเกิดผลขัดแย้งกันได้ ส่วนเงื่อนไขการสร้างพื้นที่สาธารณะ การสร้างที่จอดรถรอบสถานีรถไฟฟ้า และการสร้างที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อย ก็ไม่เป็นที่นิยมทั้งหมด เนื่องจากต้องเสียพื้นที่ในการดำเนินการ และมีต้นทุนเพิ่ม ซึ่งไม่คุ้มต่อการดำเนินการ

2) เงื่อนไข FAR Bonus ตามผังเมือง ฉบับร่าง พ.ศ.2566 สามารถจำแนกเป็นรายเงื่อนไข ได้ดังนี้

2.1) การเพิ่มพื้นที่สาธารณะริมน้ำ คลอง หรือ แหล่งน้ำสาธารณะ พบว่า หากโครงการตั้งอยู่ริมน้ำก็จะมีพัฒนาพื้นที่เหล่านั้นอยู่แล้ว แต่การมอบให้เป็นสาธารณะอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ และ ความเป็นส่วนตัวของโครงการ จึงน่าจะไม่ใช่ที่นิยม

2.2) การเพิ่มพื้นที่การเปลี่ยนถ่ายสัญจรระหว่างขนส่งสาธารณะ ประเด็นนี้คล้ายกับเรื่องการเพิ่มพื้นที่สาธารณะริมน้ำ กล่าวคือ เป็นการทำให้บางส่วนของโครงการเป็นที่สาธารณะ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ และ ความเป็นส่วนตัวของโครงการ เช่นกัน

2.3) การเพิ่มพื้นที่การจัดระเบียบทางเท้า ประเด็นนี้คล้ายกับเรื่องการเพิ่มพื้นที่สาธารณะของสองเงื่อนไขก่อนหน้านี้ นั่นคือจะกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของโครงการ

2.4) การมีถนนหรือทางลัดใช้เป็นทางเชื่อมระหว่างถนนสาธารณะ 2 สาย จะทำให้เสียพื้นที่โครงการเยอะ ไม่น่าเหมาะสมกับโครงการที่อยู่อาศัย แต่อาจจะเหมาะสมกับโครงการประเภทพาณิชยกรรม

2.5) การมีพื้นที่ดูแลเด็กหรือผู้สูงอายุในตอนกลางวัน เป็นการเพิ่มการบริหารจัดการให้กับ นิติบุคคลอาคารชุดในอนาคต จึงไม่เหมาะสมกับโครงการที่อยู่อาศัย แต่อาจจะเหมาะสมกับโครงการประเภทพาณิชยกรรม นอกจากนี้ กฎติยาริบตรี (2562) ได้ให้ข้อมูลไว้ว่าต้องคำนึงถึงกลุ่มเป้าหมายของโครงการและไม่เป็นการสร้างภาระให้โครงการในอนาคต

3) เงื่อนไข FAR Bonus ที่มีในปัจจุบันตาม ผังเมือง กรุงเทพฯ 2556 และ ในอนาคต ตามผังเมืองฉบับร่าง 2558 เงื่อนไขใดมีความคุ้มค่ากับการนำไปใช้ ทั้งกลุ่มนักวิชาการ และผู้พัฒนาโครงการ ให้ความเห็นตรงกันว่า การเพิ่มพื้นที่หนองน้ำยังเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมที่สุด สามารถทำได้ง่าย ต้นทุนน้อย ไม่เสียพื้นที่เหนือดิน

ผลจากการสัมภาษณ์พบว่า การเพิ่มพื้นที่หนองน้ำเป็นเงื่อนไขที่ ผู้พัฒนาโครงการ และนักวิชาการ เห็นว่าสามารถนำไปใช้จริงได้เพียงเงื่อนไขเดียว ผู้วิจัยจึงทดลองกำหนดสมมติฐานการพัฒนาเพื่อวิเคราะห์ในเชิงความคุ้มค่าการลงทุนในแต่ละเงื่อนไข โดยกำหนดสมมติฐานในการพัฒนาโครงการพื้นฐานตามตารางที่ 4 ดังนี้

ตารางที่ 4 สมมติฐานการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยกรณีไม่เพิ่ม FAR เทียบกับเพิ่ม Bonus ด้วยพื้นที่รับน้ำ

ประเด็นเปรียบเทียบ	ไม่เพิ่ม FAR [a]	FAR Bonus ร้อยละ 20 [b]	ส่วนต่าง [b]-[a]
ขนาดเนื้อที่ดิน	800 ตร.ว.	800 ตร.ว.	0 ตร.ว.
กำหนด FAR ตามผังเมือง	7:1	8.4:1	
	22,400 ตร.ม.	26,880 ตร.ม.	4,480 ตร.ม.
ค่าก่อสร้างอาคาร	25,000 บาท/ตร.ม.	25,000 บาท/ตร.ม.	0 บาท/ตร.ม.
	560,000,000 บาท	672,000,000 บาท	112,000,000 บาท
ต้องสร้างพื้นที่รับน้ำเพิ่ม (ไม่นับพื้นที่ใช้สอยอาคาร)	0 ลบ.ม.	สร้างพื้นที่รับน้ำ 4 ลบ.ม. ต่อที่ดิน 50 ตร.ม. ดังนั้นที่ดิน 3,200 ตร.ม. ต้องสร้างพื้นที่รับน้ำ (3,200/50) x 4 = 256 ลบ.ม.	256 ลบ.ม.
ประมาณค่าก่อสร้างพื้นที่รับ น้ำ (ใต้อาคาร)	0 บาท/ตร.ม. 0 บาท	10,000 บาท/ลบ.ม. 2,560,000 บาท	10,000 บาท/ตร.ม. 2,560,000 บาท
สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ใช้ สอยอาคาร	ร้อยละ 55	ร้อยละ 55	
	12,320 ตร.ม.	14,784 ตร.ม.	2,464 ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ย	70,000 บาท/ตร.ม.	70,000 บาท/ตร.ม.	0 บาท/ตร.ม.
ราคาขายรวม	862,400,000 บาท	1,034,880,000 บาท	172,480,000 บาท
ราคาขาย-ค่าก่อสร้าง	302,400,000 บาท	360,320,000 บาท	57,920,000 บาท

จากตารางที่ 4 จะเห็นว่าการสร้างพื้นที่รับน้ำเพิ่มเพื่อแลกกับการได้พื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้โครงการมีพื้นที่ขายเพิ่มขึ้น นำไปสู่กำไรที่เพิ่มขึ้น 57.92 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์ตัวแปรอื่นใดจะพบว่า หากพื้นที่ที่ใช้ FAR Bonus มีกำหนด FAR น้อยลง จะทำให้ความคุ้มค่าของการใช้ FAR Bonus ลดลง และหากราคาขายต่อตารางเมตรของโครงการลดลง ความคุ้มค่าของการใช้ FAR Bonus ก็ลดลงเช่นกัน รายละเอียดตารางที่ 5

ตารางที่ 5 ผลกระทบของตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไป กับ ความคุ้มค่าการใช้ FAR Bonus

		FAR			
กำไรส่วนเพิ่ม (ล้านบาท)	57.92	5:1	6:1	7:1	8:1
ราคา(เฉลี่ย)	30,000	-29.76	-35.20	-40.64	-46.08
บาท/ตร.ม.	40,000	-12.16	-14.08	-16.00	-17.92
	50,000	5.44	7.04	8.64	10.24
	60,000	23.04	28.16	33.28	38.40
	70,000	40.64	49.28	57.92	66.56

นอกจากนี้ เมื่อนำเงื่อนไขใหม่จากผังเมือง กรุงเทพฯ ฉบับร่าง 2566 มาพิจารณา ในเชิงความคุ้มค่าจะพบว่า FAR Bonus ที่ได้ เมื่อเทียบกับเนื้อที่ดินที่ต้องจัดให้เป็นพื้นที่สาธารณะ ไม่มีความสอดคล้องกัน เช่น กรณีเงื่อนไขการเพิ่มพื้นที่สาธารณะริมน้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ หากต้องการ FAR Bonus ร้อยละ 20 เท่ากับตัวอย่างในตารางที่ 4 คือ 4,480 ตารางเมตร ต้องเสียที่ดินให้เป็นที่สาธารณะในสัดส่วน 1:8 นั่นคือ 560 ตารางเมตร หรือ 140 ตารางวา การ

ที่เงื่อนไขนี้จะมีมูลค่าเทียบเท่ากับการสร้างพื้นที่รับน้ำ ที่ดิน 140 ตารางวา นี้ ต้องมีมูลค่าไม่มากกว่าค่าก่อสร้างพื้นที่รับน้ำตามตารางที่ 4 คือ 2.56 ล้านบาท หรือ คิดเป็นค่าที่ดินเท่ากับ 18,286 บาท/ตารางวา รายละเอียดเปรียบเทียบในลักษณะนี้กับเงื่อนไขอื่น รายละเอียดในตารางที่ 6

ตารางที่ 6 เปรียบเทียบความคุ้มค่าของเงื่อนไขกับเนื้อที่ดินที่เสียไป กรณีที่ดินแปลงเดียวกับตารางที่ 4

เงื่อนไข FAR Bonus	อัตราส่วน การสร้าง พื้นที่	พื้นที่ก่อสร้าง ที่ได้เพิ่ม (ตร.ม.)	เนื้อที่ดินที่ใช้		มูลค่าที่ดินสูงสุดที่คุ้มค่า ในการดำเนินการ (บาท/ตร.ว.)
			ตร.ม.	ตร.ว.	
1) การเพิ่มพื้นที่สาธารณะริมน้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ	1:8	4,480	560	140	18,286
2) การเพิ่มพื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจรระหว่างขนส่งสาธารณะ	1:5	4,480	896	224	11,429
3) การเพิ่มพื้นที่การจัดระเบียบทางเท้า	1:8	4,480	560	140	18,286
4) การมีถนนหรือทางลัดใช้เป็นทางเชื่อมระหว่างถนนสาธารณะ 2 สาย	1:5	4,480	896	224	11,429
5) พื้นที่ดูแลเด็กหรือผู้สูงอายุในตอนกลางวัน	1:8	4,480	560	140	18,286

สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

จากการสัมภาษณ์ทั้งนักวิชาการและผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เงื่อนไขการเพิ่ม FAR Bonus เป็นที่รับรู้อยู่แล้วในวงกว้าง และเห็นว่าเป็นสิ่งจำเป็นต่อการพัฒนาโครงการ โดยเงื่อนไขตามผังเมืองกรุงเทพฯ 2556 มีเงื่อนไขเดียวที่มีความนิยมสูงในการนำไปปฏิบัติคือ การเพิ่มพื้นที่รับน้ำในโครงการ เพราะสามารถทำได้โดยไม่กระทบต่อความเป็นส่วนตัวของโครงการ สำหรับเงื่อนไข FAR Bonus ที่เพิ่มขึ้นในผังเมืองฉบับร่าง พ.ศ.2566 นั้น ยังไม่พบว่ามีเงื่อนไขใดที่มีความเหมาะสมนำมาใช้งาน ด้วยสาเหตุการลดความเป็นส่วนตัวของโครงการ ภาพลักษณ์ และ การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดในอนาคต อีกทั้งเมื่อและประกอบกับการคำนวณความคุ้มค่าของที่ดินที่เสียไป พบว่ายังไม่มีเงื่อนไขใดที่สร้างความคุ้มค่าได้เทียบเคียงกับการสร้างพื้นที่รับน้ำ

ข้อเสนอแนะที่ได้รับจากการวิจัย

หากมีการเพิ่มเงื่อนไข FAR Bonus ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการนำบางส่วนของโครงการเป็นพื้นที่สาธารณะ หรือ ไม่ให้เกิดความสูญเสียต่อภาพลักษณ์โครงการ จะทำให้โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีทางเลือกในการประยุกต์ใช้เงื่อนไข FAR Bonus ได้หลากหลายขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามสำหรับโครงการประเภทอื่นที่เป็นอาคารสาธารณะ เช่น อาคารสำนักงาน หรือ อาคารพาณิชย์กรรม การใช้เงื่อนไข FAR Bonus ตามร่างผังเมือง กรุงเทพฯ 2566 อาจจะไม่เหมาะสมและสอดคล้องกันได้

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

นำเงื่อนไข FAR Bonus ตามร่างผังเมือง กรุงเทพฯ 2566 ไปศึกษาความเหมาะสมกับโครงการที่เป็นอาคารสาธารณะ เช่น อาคารสำนักงาน หรือ อาคารพาณิชย์กรรม

เอกสารอ้างอิง

กระทรวงมหาดไทย. (2535). กฎกระทรวงฉบับที่ 33. กรุงเทพมหานคร
กระทรวงมหาดไทย. (2537). กฎกระทรวงฉบับที่ 42. กรุงเทพมหานคร

- กระทรวงมหาดไทย. (2540). *กฎกระทรวงฉบับที่ 50*. กรุงเทพมหานคร.
- กระทรวงมหาดไทย. (2556). *กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556*. กรุงเทพมหานคร.
- กระทรวงมหาดไทย. (2564). *กฎกระทรวงฉบับที่ 69*. กรุงเทพมหานคร.
- กฤติยา วิบุตย์. (2562). ความเป็นไปได้ของการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุและรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ และ คณะ. (2565). แนวความคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สมัยใหม่และนวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: หลักการ แนวความคิด การบูรณาการ คำศัพท์เฉพาะ และกรณีศึกษา *Modern real estate development practice and innovative real estate development*. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรังสิต
- จุฑารัตน์ โชติเวทย์ศิลป์. (2560). มาตรการจูงใจทางผังเมือง กรณีศึกษาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในโตเกียวเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ทิพากร ณ บางช้าง. (2562). การศึกษาการยอมรับของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อมาตรการการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน: กรณีศึกษาการปรับปรุงมาตรการจูงใจทางผังเมืองในกรุงเทพมหานคร. การค้นคว้าอิสระปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง. (2566). การวางและจัดทำผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4). สืบค้นจาก <https://cpudapp.bangkok.go.th/cityplandraft4/frontend/web/>.
- สำนักผังเมือง. (2556). *สรุปสาระสำคัญของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556*. ผู้แต่ง.
- สำนักผังเมือง. (2557). มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน. การประชุมเชิงวิชาการ โครงการพัฒนามาตรการ กลไกและเครื่องมือในการพัฒนาเมืองตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.
- สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล. (2565). การเงินและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สำหรับสถาบัน. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

Data Availability Statement: The raw data supporting the conclusions of this article will be made available by the authors, without undue reservation.

Conflicts of Interest: The authors declare that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Publisher's Note: All claims expressed in this article are solely those of the authors and do not necessarily represent those of their affiliated organizations, or those of the publisher, the editors and the reviewers. Any product that may be evaluated in this article, or claim that may be made by its manufacturer, is not guaranteed or endorsed by the publisher.



Copyright: © 2025 by the authors. This is a fully open-access article distributed under the terms of the Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0).