

บทที่ 5

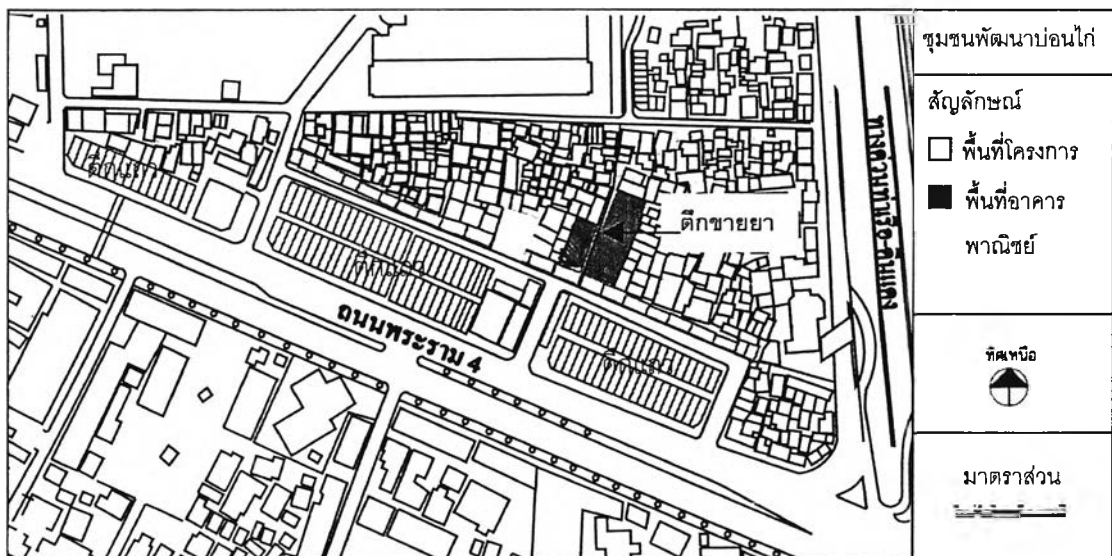
ความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

การศึกษาความเป็นไปได้ในการบั่นส่วนที่ดินชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ในครั้งนี้ พิจารณาจากหลักการ 4 ส่วน¹ คือ 1) ความหนาแน่นของประชากรที่เพิ่มขึ้น (Densification) 2) การสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ (Rebuilding) 3) การมีส่วนร่วมของชุมชน (Community Participation) 4) การคืนทุน (Cost Recovery) เพื่อให้เกิดความเป็นไปได้มากที่สุดทั้งต่อชุมชนและผู้ลงทุนในโครงการ ทั้งนี้เพื่อนำไปปฏิบัติได้ตามความเป็นจริงในเชิงพาณิชย์

รายละเอียดโครงการบั่นส่วนที่ดินชุมชนพัฒนาบ่อนไก่

5.1 รูปแบบในการพัฒนาโครงการ

เป็นการพัฒนาพื้นที่โดยการบั่นส่วนที่ดินซึ่งเป็นแบบ Rebuilding² เพราะมีพื้นที่จำกัดในการจัดทำโครงการ ซึ่งในการพัฒนาพื้นที่โดยการบั่นส่วนที่ดิน พื้นที่ชุมชนเดิมทั้งหมดตั้งอยู่ในพื้นที่ 16 ไร่ 2 งาน 92.6 ตร.วา หรือ 26,770.44 ตร.ม. ซึ่งได้รวมพื้นที่ในส่วนของอาคารพาณิชย์ (ตึกขายยา) จึงต้องแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้



แผนผังที่ 5.1 แสดงพื้นที่ในส่วนของ 1 และ 2

¹ อ้างจากบทที่ 2 หลักในการบั่นส่วนที่ดิน : หน้า

² โครงการบั่นส่วนที่ดินแบบ Rebuilding คือบ้านเก่าทั้งหมดภายในชุมชนจะถูกรื้อถอนออกไป และมีการสร้างขึ้นใหม่ ภายในพื้นที่

- 1) พื้นที่ในส่วนที่ 1 พื้นที่อาคารพาณิชย์ (ตึกขายยา), ตลาด มีพื้นที่ 2,548.47 ตรม. โดยพื้นที่ในส่วนดังกล่าวนี้ทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้มีการทำสัญญาเช่าและมีการใช้พื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นตลาดภายในชุมชน
- 2) พื้นที่ในส่วนที่ 2 ใช้เป็นพื้นที่ในการจัดทำโครงการปันส่วนที่ดิน ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 24,221.97 ตรม.

แสดงขั้นตอนในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการใช้พื้นที่โครงการปันส่วนที่ดิน (Area Analysis for Land Sharing Project)

ขั้นที่1 หาต้นทุนที่ดินโครงการปันส่วนทั้งโครงการ

$$C = L + R1$$

ขั้นที่2 หาจำนวนพื้นที่อาคารที่จะต้องก่อสร้างในส่วนที่ดินหาประโยชน์ เพื่อให้คุ้มกับต้นทุนที่ดินโครงการปันส่วนทั้งโครงการ(ที่หาได้จากขั้นตอนที่1)

$$NFA = C / CV$$

$$GFA = NFA / EF$$

ขั้นที่3 เปรียบเทียบพื้นที่ก่อสร้างที่กฎหมายกำหนด กับพื้นที่ที่ต้องก่อสร้างของโครงการปันส่วนกรณีมีความเป็นไปได้ = $GFA < BA$
กรณีไม่มีความเป็นไปได้ = $GFA > BA$

เมื่อกำหนดให้

C = ต้นทุนที่ดินโครงการปันส่วนโครงการ= ต้นทุนที่ดินที่มีเงื่อนไขต้องทำโครงการปันส่วนที่ดิน (บาท)

L = ค่าธรรมเนียมที่ดินทั้งโครงการที่ต้องจ่าย = 30% ของราคาประเมินของทางราชการ

R1 = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนจากอาคารส่วนของชุมชน หากให้ชาวชุมชนบ่อนไก่เช่าอาคาร

GFA = พื้นที่ก่อสร้างของอาคาร ในส่วนที่ดินหาประโยชน์ (ตร.ม.)

NFA = พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร หรือพื้นที่หาประโยชน์ภายในอาคาร (ตร.ม.)

EF = อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยในอาคาร ต่อ พื้นที่ก่อสร้างอาคาร (เปอร์เซ็นต์)

A = ขนาดที่ดินโครงการปันส่วนทั้งโครงการ (ตร.ม.)

BA = จำนวนพื้นที่ก่อสร้างของอาคารตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด คือไม่เกิน FAR

FAR = 10:1

CV = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิจากโครงการปันส่วนตลอดอายุตามสัญญาเช่าที่ดิน(บาท/ตร.ม.)

รายละเอียดโครงการในการพัฒนาพื้นที่ด้วยการปันส่วนที่ดิน

5.2 ความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่

5.2.1 มูลค่าของที่ดินในการจัดทำโครงการ

จากมูลค่าของที่ดินในการจัดทำโครงการซึ่งตั้งอยู่บนเนื้อที่ทั้งหมด 25,221.97 ตรม. ซึ่งได้รับการประเมินราคาจากกรมที่ดินในราคาตารางวาละ 300,000 บาท³ (ราคาซื้อ-ขายในพื้นที่บริเวณถนนพระราม 4 ตารางวาละ 443,520 บาท) และราคาประเมินในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงชุมชนก็มีราคาที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ในการพิจารณาราคาค่าเช่าหน้าดิน (เช่า-เช่า ภายใน 30 ปี) ราคาเช่าจะคิดเป็น 30% ของราคาประเมิน⁴ ดังนั้นมูลค่าที่ดินปัจจุบันคือ 567,494,100 บาท (กรณีชำระครั้งเดียว)

5.2.2 ศักยภาพของพื้นที่ทางการตลาด

เป็นที่ทราบดีว่าทำเลที่ตั้งของชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ในปัจจุบันได้กลายมาเป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร โดยบริเวณรอบ ๆ ของโครงการพัฒนาบ่อนไก่จะเป็นที่ตั้งของอาคารทางธุรกิจขนาดใหญ่ ซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (แผนผังที่ 5.2)

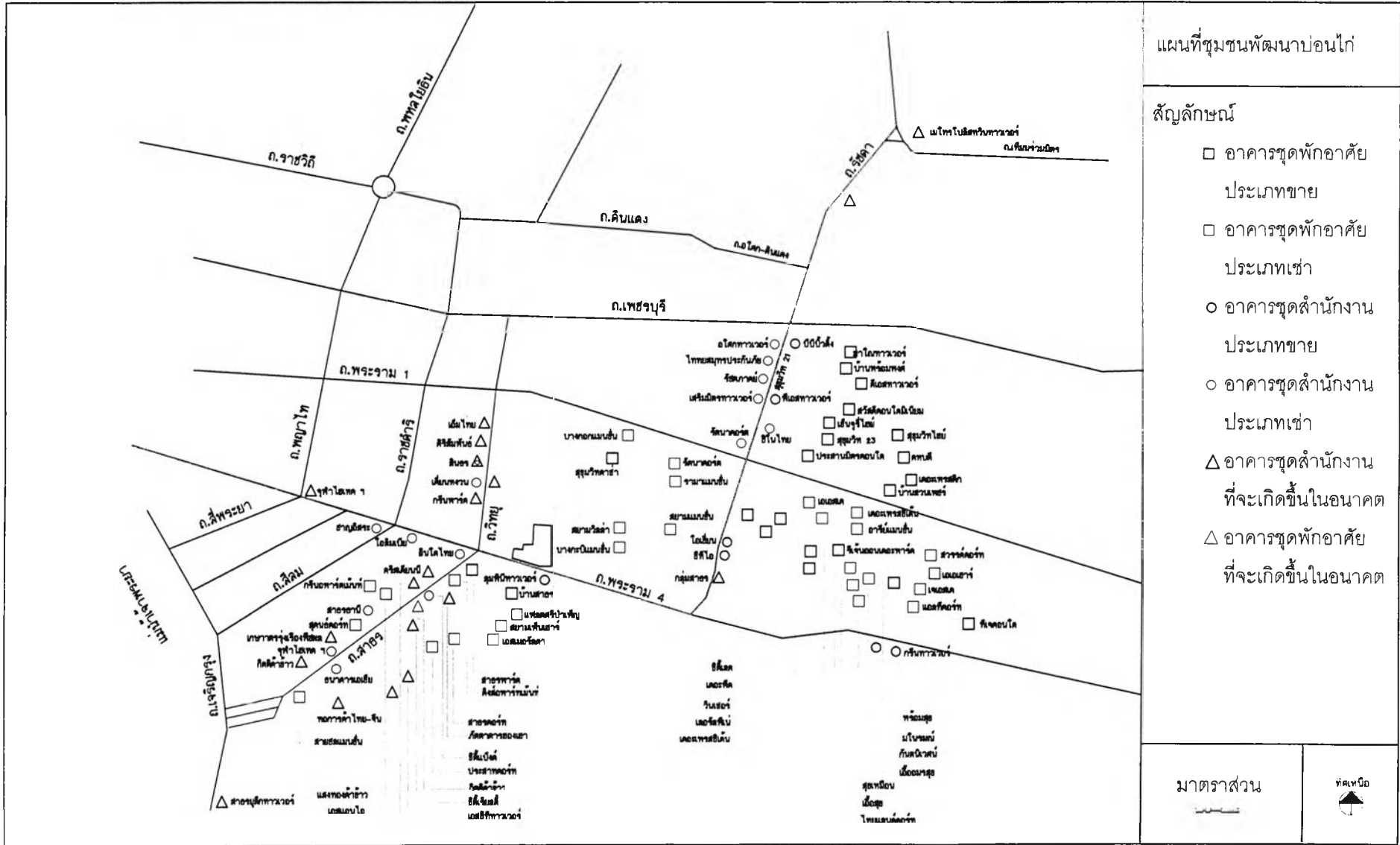
จากการสำรวจอาคารสำนักงานบริเวณรอบ ๆ โครงการพัฒนาบ่อนไก่ ปรากฏลักษณะที่เด่นชัด คือ อาคารสำนักงานในปัจจุบันส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นในบริเวณถนนสาทร และขยายมาบริเวณถนนพระราม 4 จากนั้นได้ขยายไป 2 แนว คือ บริเวณถนนวิฑูย์ กับขยายไปตามแนว ถนนพระราม 4 ผ่านบ่อนไก่ เลี้ยวซ้ายไปถนนรัชดาภิเษก ไปตลอดบริเวณถนนนอโคก-ดินแดง จนถึงช่วงถนนนอโคก-ลาดพร้าว

- ความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งโครงการในการพัฒนาพื้นที่

1. ที่ตั้งในปัจจุบันและอนาคตจะเป็นศูนย์กลางของแหล่งธุรกิจสำคัญของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะรายล้อมด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ซึ่งในบริเวณรอบ ๆ คิดแล้วจะมีสำนักงานถึงร้อยละ 74.70 ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

³ จากบัญชีสาร อาคารและที่ดินรายสัปดาห์(การประเมินราคาพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ เลขที่โฉนด 2699 เลขที่ดิน 5 ระวัง 2 ตร / 3 พอ)

⁴ ข้อมูลจากฝ่ายพัฒนาพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์



แผนผังที่ 5.2 แสดงที่ตั้งในโครงการเอกชนประเภทสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัย

2. บริเวณบ่อนไก่จะอยู่ห่างจากทางด่วนประมาณ 200 เมตร ซึ่งทางด่วนนี้สามารถไป ดินแดงบางนา และดาวคะนองได้ รวมทั้งยังสามารถขึ้นลงในบริเวณถนนพระราม 4 ได้ จึงนับว่าเป็นจุดที่สามารถติดต่อกับบริเวณต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก
3. บริเวณที่ตั้งอยู่ใกล้กับสวนลุมพินี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ซึ่งสะดวกที่จะไปใช้บริการ รวมทั้งยังสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ของสวนลุมพินี จากอาคารสูงบริเวณบ่อนไก่โดยสะดวก จึงเป็นการส่งเสริมให้เกิดทัศนียภาพที่ดีต่อโครงการ

แม้ว่าโดยรอบ ๆ บริเวณพื้นที่บ่อนไก่สามารถพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ในขอบเขตที่กว้างขวางก็ตาม แต่โดยทำเลที่ดินนั้นมีเพียงส่วนน้อยของพื้นที่ดินที่ติดต่อกับถนนพระราม 4 โดยด้านหน้ามีอาคารพาณิชย์ขวางอยู่ ฉะนั้นจะทำให้เกิดข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะพิจารณาได้ดังนี้

1. อาคารสำนักงานเช่าหรืออาคารชุดสำนักงานจะทำได้ในลักษณะสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ศูนย์การค้าทางด้านหน้าในส่วนที่ติดกับถนนพระราม 4
2. อาคารที่อยู่อาศัย จากปรากฏการณ์ของราคาที่ดินที่ได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วรวมทั้งค่าก่อสร้างได้เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ราคาของบ้านจัดสรรในบริเวณชานเมืองได้เพิ่มสูงขึ้นถึง 400,000 บาท เป็นอย่างต่ำ และมีแนวโน้มจะเพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลา หากจะซื้อในราคาเท่ากับปัจจุบันจะต้องซื้อในทำเลที่ห่างไกลออกไปถึงเขตจังหวัดข้างเคียง กรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่บริเวณกลางใจกลางเมือง ราคาของบ้านจัดสรรขนาดเล็กสุด คือ ทาวน์เฮาส์ ระดับราคาขั้นต่ำตั้งแต่ 3,000,000 บาท ขึ้นไป ฉะนั้นจึงเกิดปรากฏการณ์ที่เป็นไปได้ชัดเจน คือบริเวณที่ได้เคยสามารถสร้างบ้านจัดสรรได้แถบชานเมือง ก็ได้มีการสร้างอาคารชุดราคาสูงมาแทนที่บ้านจัดสรร ส่วนในบริเวณใจกลางเมืองอาคารที่อยู่อาศัยก็จะเกิดรูปแบบของอาคารสูงในลักษณะอาคารชุด แฟลตเช่า หรืออพาร์ทเมนต์ให้เช่า นอกจากนี้ปัญหาการเดินทางจากบริเวณชานเมืองเพื่อเข้ามาทำงานในแหล่งงานใหญ่กลางใจเมืองในปัจจุบันจะต้องใช้เวลามากจึงทำให้คนมีการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยโดยย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองในรูปของอาคารสูง สำหรับผู้ที่มีรายได้สูงก็จะมีที่อยู่อาศัยทั้งในเขตเมืองและชานเมือง โดยในวันทำงานจะพักอาศัยในเขตเมือง และในวันหยุดจะพักอาศัยในชานเมือง และจากสภาพการขยายตัวของภาคธุรกิจในประเทศไทยปรากฏว่าเป็นการลงทุนของชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก ซึ่งผู้ที่เข้ามาประกอบอาชีพหรือเป็นช่างชำนาญในการติดตั้งเครื่องจักร

ล้วนแล้วแต่ต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งจะเป็นในรูปของอาคารชุดที่จะสามารถถือกรรมสิทธิได้ในอนาคต หรือเช่าระยะยาว หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยในช่วงมาปฏิบัติงาน

ในอนาคตอันใกล้ประชากรในยุคใหม่ คาดว่าจะเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิต โดยมีการทำงานมากขึ้นและใช้ชีวิตประจำวันนอกบ้านจนถึงเวลานอน ที่พักอาศัยจึงต้องอยู่ใกล้ที่ทำงาน และมุ่งประโยชน์เพื่อการพักผ่อนนอนหลับ มากกว่าการใช้ในการอยู่อาศัยในลักษณะครอบครัวซึ่งจากเหตุการณ์ดังกล่าวคาดว่า ความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดที่อยู่ใกล้แหล่งงานจะกลายเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับการยอมรับขึ้นมากทุกที ดังนั้นบริเวณพื้นที่บ่อนไก่ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่มีการจ้างงานขนาดใหญ่จึงมีความเหมาะสมที่จะจัดทำเป็นที่อยู่อาศัยอย่างยิ่ง

3. ศูนย์การค้า โดยแนวถนนพระราม 4 ตั้งแต่ช่วงสามย่านถึงแยกราชดา-พระราม4 เป็นจุดที่มีความเหมาะสมที่จะจัดทำเป็นศูนย์การค้าอย่างยิ่ง เนื่องจากอยู่ในแหล่งงานขนาดใหญ่และใกล้ทางด่วน และบางส่วนของพื้นที่บริเวณดังกล่าวติดถนนพระราม 4 จึงมีความเหมาะสมในการจัดทำศูนย์การค้าและสำนักงาน

โดยสรุปแล้ว พื้นที่บริเวณบ่อนไก่จึงเป็นจุดที่มีความเหมาะสมในการจัดทำเป็นที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด สามารถทำให้ทั้งกลุ่มผู้ที่มีรายได้ปานกลาง และกลุ่มผู้ที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง ซึ่งกลุ่มเป้าหมายเหล่านี้มีรายได้ไม่พอที่จะซื้ออาคารชุด ซึ่งสร้างขายในบริเวณโดยรอบพื้นที่บ่อนไก่ ซึ่งอาจเป็นแบบเช่าหรือเช่าในระยะยาว เนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นที่ดินเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จากศักยภาพของพื้นที่ที่อยู่หลังอาคารพาณิชย์ จึงพัฒนาให้เป็นพื้นที่ของโครงการพัฒนาสวนชุมชน รูปแบบการพัฒนาในส่วนที่เหลืออยู่ใช้เป็นสวนหารายได้เพื่อ ช่วยเหลือชุมชน (Cross Subsidy) จึงถูกพิจารณาให้เป็น ส่วนของอาคารศูนย์การค้า สำนักงาน และส่วนของอาคารชุดพักอาศัย ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณดังกล่าวยังมีความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยอีกเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นศูนย์กลางทางด้านธุรกิจ การศึกษา

อย่างไรก็ตามในพื้นที่ผืนดังกล่าวซึ่งมีชุมชนเดิมอาศัยอยู่ ดังนั้นจึงแบ่งพื้นที่ในการพัฒนาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่หนึ่งใช้เป็นที่สำหรับหารายได้เข้าโครงการ ให้อยู่ในพื้นที่ทางด้านที่ติดกับทางด่วนท่าเรือ-ดินแดง ทั้งนี้เนื่องจากใช้เป็นส่วนหารายได้ให้กับโครงการในการพัฒนาพื้นที่ จึงมีความจำเป็นต้องเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อจ่ายต่อการลงทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึง

พื้นที่ในส่วนนี้ยังมีบางส่วนของพื้นที่ที่ติดถนนพระราม 4 ซึ่งทำให้โครงการสามารถพัฒนาไปในรูปแบบของอาคารเชิงธุรกิจได้ และอีกส่วนหนึ่ง ใช้เป็นพื้นที่ของชุมชนเดิมซึ่งให้มีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ดังนั้นตำแหน่งของชุมชนจึงอยู่ในพื้นที่ทางด้านแคบของสามเหลี่ยมเรื่อยมาจนถึงบริเวณตึกขยายยา ทั้งนี้เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีขนาดเล็ก อีกทั้งพื้นที่ดังกล่าว ยังตั้งอยู่หลังอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีถนนเชื่อมต่อจากชุมชนไปยังมีชุมชนการเคหะบ่อนไก่ โดยพื้นที่ด้านหลังชุมชนก็เป็นพื้นที่พักอาศัย โรงเรียน ศูนย์เยาวชน ศูนย์สาธารณสุข และสนามเด็กเล่น

5.2.3 พื้นที่โครงการในการพัฒนาโดยวิธีการปันส่วนที่ดิน

1) โครงการในส่วนที่อยู่อาศัยชุมชน

ชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อมีจำนวนครัวเรือนทั้งหมด 477 ครัวเรือน มีความต้องการในการอยู่ในพื้นที่ชุมชนคิดเป็น 96.82% หรือ 462 ครัวเรือน ในจำนวนนี้มี 5 ครัวเรือนที่สามารถย้ายออกจากพื้นที่เดิมไปยังพื้นที่ที่ได้รับการจัดเตรียมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อีก 10 ครัวเรือนมีความสามารถในการหาที่อยู่ใหม่ที่แห่งใหม่ได้ ซึ่งคิดเป็นเพียง 1.05% ดังนั้นในการคิดความเป็นไปได้ในครั้งนี้จึงใช้จำนวนครัวเรือนในพื้นที่ชุมชน คือ จำนวน 467 ครัวเรือนเป็นครัวเรือนที่นำมาวิเคราะห์หาความเป็นไปได้ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย

จากความต้องการของชุมชนในการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัย พบว่าชาวชุมชนอยากให้มีการปรับปรุงพื้นที่ชุมชนโดยให้เจ้าของที่ดินร่วมมือกับชุมชน ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็น บ้านเดี่ยวรองลงมาคืออาคารพาณิชย์และห้องชุดพักอาศัย(Flat) อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ ของชาวชุมชนแล้วนั้น พบว่าค่าเฉลี่ยของรายได้ ต่อ ครัวเรือนเป็น 7,113 บาท ต่อ เดือน ซึ่งจะมีความสามารถในการจ่ายค่าบ้านเพื่อรูปแบบที่อยู่อาศัยเป็น 1,066.95 บาท หรือ 15% ของรายได้⁵ จึงสามารถสรุปได้ว่า ความเหมาะสมในที่อยู่อาศัยใหม่ของชาวชุมชนพัฒนาบ่อนไก่อจะอยู่ในรูปของห้องชุดพักอาศัย (Flat)

⁵ กองนโยบายและวางแผนที่อยู่อาศัย ฝ่ายนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ ,กลุ่มเป้าหมายจำแนกตามระดับรายได้ และจากการศึกษาจากโครงการที่แล้วเสร็จ

ตารางที่ 5.2.3ก แสดงรายได้ครัวเรือนต่อเดือน และความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยในชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ในโครงการการบ้านส่วนที่ดิน⁶

รูปแบบที่พักอาศัย	พื้นที่ (ตรม) A	กลุ่มรายได้ ปี 2544 ขึ้นไป	รายได้เฉลี่ย ครัวเรือน (บาท)	ความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย		เงินทุน+เงินทำสัญญาเช่า ระยะเวลา 30 ปี D (บาท)
				เงินทำสัญญาเช่า B (บาท)	ในการจ่าย /เดือน C (บาท)	
รูปแบบที่ 1	40	15,001-20,000	17,500	25,000 (มากกว่า30,000)	2,600	420,480
รูปแบบที่ 2	32	10,001-15,000	12,500	16,700 (10,001-30,000)	1,900	295,680
รูปแบบที่ 3	28	4,500-10,000	7,250	8,300 (ต่ำกว่า10,000)	1,100	170,880

ที่มา : จากการสำรวจและศึกษาจากโครงการที่ผ่านมาของการเคหะแห่งชาติ

A : พื้นที่ขนาดกลางที่เหมาะสมในการอยู่อาศัย

B : เงินสะสมสำหรับบ้าน(เงินทำสัญญาเช่า)ที่มีในก้อนแรก

C : ความสามารถในการจ่ายค่าบ้าน คิดเป็น 25%ของรายได้ ต่อ เดือน

D : ราคาบ้านที่สามารถจ่ายได้ภายในระยะเวลา 30 ปี ของการเช่า - เชิง ในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 8 ต่อปี

จากตารางที่5.2.3ก พบว่ารายได้ที่ได้จากชุมชนซึ่งมีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย ในลักษณะ เช่า-เชิง เป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นดังนี้

ตารางที่ 5.2.3ข

แสดงราคาที่อยู่อาศัยที่ชุมชนสามารถเช่า - เชิงได้ในระยะเวลา 30 ปี ตามความสามารถทางการเงิน

กลุ่มรายได้ปี 2544		เงินทำสัญญาเช่า ต่อหน่วย	ค่าเช่า ต่อหน่วย ต่อเดือน	จำนวนเงินทำสัญญาเช่า ทั้งหมด	จำนวนเงินค่าเช่า ทั้งหมดต่อเดือน
กลุ่มรายได้ที่ 1 (97หน่วย)	15,001-20,000 ขึ้นไป	25,000	2,600	2,425,000	252,200
กลุ่มรายได้ที่ 2 (113หน่วย)	10,001-15,000	16,700	1,900	1,887,100	214,700
กลุ่มรายได้ที่ 3 (267หน่วย)	4,500-10,000	8,300	1,100	2,216,100	293,700

ที่มา : จากรายได้ในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 9 พ.ศ.2545 - พ.ศ.2549 กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

กลุ่มรายได้ ก. ในปี 2545 คือมีรายได้ประมาณ 6,601-9,200 บาท มีความสามารถเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างเดียว กลุ่มรายได้ ก. ในปี 2545 คือมีรายได้ประมาณ14,001-20,500 บาท มีความสามารถเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างเดียว

⁶ ข้อมูลได้จากการวิเคราะห์ในการสัมภาษณ์ (บทที่ 4)

จากตารางที่ 5.2.3 ข เงินทำสัญญาเช่าที่ได้รับจากชุมชนในระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 6,528,600 บาท และรายได้ในการเก็บค่าเช่าที่ได้จากชุมชน ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มรายได้ในแต่ละปี จะเป็นดังนี้

กลุ่มรายได้ที่ 1 (97 ครัวเรือน) มีความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	3,026,400 บาท / ปี
กลุ่มรายได้ที่ 2 (113 ครัวเรือน) มีความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	2,576,400 บาท / ปี
กลุ่มรายได้ที่ 3 (267 ครัวเรือน) มีความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	3,524,400 บาท / ปี

ดังนั้นจะได้รับเงินทำสัญญาเช่าในปีแรกจากชุมชนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,528,600 บาท และเงินค่าเช่าพื้นที่ที่อยู่อาศัยภายในแต่ละปี คือ 15,092,400 บาท นั่นคือจะมีรายได้จากชุมชนภายในระยะเวลา 30 ปี เป็นมูลค่า 444,207,800 บาท (ตารางที่ 5.2.3 ข)

ในส่วนของพื้นที่พักอาศัย ขนาดพื้นที่ดิน และพื้นที่อยู่อาศัย ถูกออกแบบตามขนาดพื้นฐาน⁷ ตามความต้องการทางด้านพื้นที่ ต่อ หน่วยพักอาศัย ซึ่งขนาดพื้นที่บ้านในชุมชนโดยเฉลี่ยจากวิเคราะห์ข้อมูลคือ 30 ตรม.ต่อ ครัวเรือน บนพื้นที่แปลงที่ดิน 8 ตร.วา

ตารางที่ 5.2.3 ค แสดงพื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนพักอาศัย

รูปแบบที่พักอาศัย	พื้นที่(ตรม.)	จำนวนครัวเรือน		รวมพื้นที่พักอาศัย (a)	พื้นที่ส่วนกลาง (20% ของ a)
		%	หน่วย		
รูปแบบที่ 1	40	20.99	97	3,880	776
รูปแบบที่ 2	32	24.46	113	3,616	723
รูปแบบที่ 3	28	54.55	267	7,476	1,495
รวม		100.00	467	14,972	2,994

ที่มา : จากการสำรวจ

อย่างไรก็ตามในการออกแบบควรให้อาคารพักอาศัยในส่วนของชุมชนมีลักษณะสอดคล้องกับวิถีชีวิตและอาชีพของชาวชุมชนมากที่สุดตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่⁸ ซึ่งสามารถสรุปพื้นที่อาคารได้ดังนี้

⁷ NHA ,Proposed Minimum Standards for Permanent Low – Cost Housing and for the Improvement of Existing Substandard Areas,(Town Planning and Environment : New Town Project Department)

⁸ รูปแบบโครงการที่ประสบความสำเร็จ และเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ตารางที่ 5.2.3ง แสดงรายได้ที่ได้จากการให้ชาวชุมชนเช่าพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยภายในโครงการ

ปีที่	รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในสวนชุมชน ต่อ ปี (จำนวน 467 ครัวเรือน)		รวมรายได้ / ปี (บาท)
	จำนวนเงินทำสัญญาเช่า (บาท) ทั้งหมด(ตารางที่5.2.3ข)	จำนวนเงินค่าเช่า (บาท) ทั้งหมดต่อปี (ตารางที่5.3.1)	
1	6,528,600		6,528,600
2		9,127,200	9,127,200
3		9,127,200	9,127,200
4		9,127,200	9,127,200
5		9,127,200	9,127,200
6		9,127,200	9,127,200
7		9,127,200	9,127,200
8		9,127,200	9,127,200
9		9,127,200	9,127,200
10		9,127,200	9,127,200
11		9,127,200	9,127,200
12		9,127,200	9,127,200
13		9,127,200	9,127,200
14		9,127,200	9,127,200
15		9,127,200	9,127,200
16		9,127,200	9,127,200
17		9,127,200	9,127,200
18		9,127,200	9,127,200
19		9,127,200	9,127,200
20		9,127,200	9,127,200
21		9,127,200	9,127,200
22		9,127,200	9,127,200
23		9,127,200	9,127,200
24		9,127,200	9,127,200
25		9,127,200	9,127,200
26		9,127,200	9,127,200
27		9,127,200	9,127,200
28		9,127,200	9,127,200
29		9,127,200	9,127,200
30		9,127,200	9,127,200
		รวมจำนวนเงินทั้งสิ้น	271,217,400

หมายเหตุ

1.สวนชุมชน
ค่าเช่า
การบรรจุผู้เช่า

เช่าอยู่อาศัยในปีที่ 2
ค่าธรรมเนียมการได้สิทธิ
ค่าเช่า(แบ่งตามกลุ่มรายได้)
จำนวน 467 ครัวเรือน หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ชาวชุมชนผ่อนจ่ายในปีแรก (ที่ทำการก่อสร้าง)
เช่าอยู่ในปีที่ 2 หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ตารางที่ 5.2.3จ แสดงพื้นที่อาคารในส่วนชุมชน

พื้นที่อาคาร	พื้นที่ทั้งหมด(ตรม)	Open space (10%ของพื้นที่พักอาศัย)	พื้นที่จอดรถ(12 ตรม/คัน) (1คัน/5ครัวเรือน)
อยู่อาศัย	14,972		
พื้นที่ส่วนกลาง	2,994		
รวม	17,966	1,797	1,120

ที่มา : จากตารางที่ 5.2.3ค

โดยจัดทำให้รูปแบบอาศัยในส่วนของอาคารชั้นล่างเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่ในชั้นอื่น ๆ ใช้เป็นพื้นที่ในการอยู่อาศัย โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ชุมชนที่ใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียว มีจำนวนร้อยละ 51.17 หรือ 244 ครัวเรือน ในขณะที่ผู้ที่อยู่อาศัยและประกอบอาชีพภายในพื้นที่มีจำนวนร้อยละ 48.83 หรือ 233 ครัวเรือน แต่ทั้งนี้ก็มีจำนวนครัวเรือนที่ไม่ได้อยู่อาศัยในพื้นที่แต่ประกอบอาชีพอย่างเดียวและสามารถย้ายออกไปยังพื้นที่แห่งใหม่ได้ 10 ครัวเรือน ดังนั้นจึงมีผู้ที่อยู่อาศัยและประกอบอาชีพภายในพื้นที่จำนวน 223 ครัวเรือน

เพื่อให้ลักษณะอาคารที่ออกแบบสามารถตอบสนองในการอยู่อาศัย ของชาวชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ ดังนั้นพื้นที่ในชั้นล่างซึ่งใช้เป็นส่วนพาณิชยกรรมเป็น 22.07 ตรม.(พื้นที่อยู่อาศัยต่อจำนวนครัวเรือนที่ประกอบอาชีพ) ซึ่งพบว่าขนาดพื้นที่มีความเป็นไปได้ในการประกอบพาณิชยกรรม ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ต่อหน่วยดังกล่าวเป็นพื้นที่ต่อหน่วยน้อยที่สุด อย่างไรก็ตามในการพิจารณารูปแบบในการอยู่อาศัย นอกจากจะต้องพิจารณาจากลักษณะการใช้พื้นที่แล้วยังต้องพิจารณาถึงความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นหลักสำคัญ(ตารางที่ 5.2.3ก)

2) โครงการในส่วนหารายได้

หลักทั่วไปในการพัฒนาพื้นที่จะต้องขึ้นอยู่กับมูลค่าของที่ดินในการพัฒนา ซึ่งในโครงการพัฒนาพื้นที่ชุมชนพัฒนาบ่อนไถ่ ได้ใช้หลักการปันส่วนที่ดินในการพัฒนานี้ โดยจัดให้พื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการเป็นพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับชุมชนเดิม ดังนั้นพื้นที่ในอีกส่วนหนึ่งจะต้องพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดความเป็นไปได้ในการลงทุน ซึ่งต้องแบกรับรายได้ที่ต่อนำมาช่วยเหลือชาวชุมชน (internal cross subsidy) ให้สามารถอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าวได้

ดังนั้นในการพัฒนาพื้นที่ในสวนหารายได้อย่างน้อยที่สุด จะต้องมียรายได้จากโครงการที่มีค่าเท่ากับ ราคาของมูลค่าที่ดินที่ทำการเช่าพื้นที่จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และเงินอุดหนุนภายในโครงการในสวนของชุมชน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดรายได้ในการลงทุนทั้งโครงการจึงสามารถสรุปได้ว่า

ต้นทุนที่ดินโครงการบ้านส่วนที่ดินทั้งโครงการ

$$C = L + R1$$

เมื่อกำหนดให้

C = ต้นทุนที่ดินโครงการบ้านส่วนที่ดินทั้งโครงการ = ต้นทุนที่ดินที่มีเงื่อนไขต้องทำโครงการบ้านส่วนที่ดิน(บาท)

L = ค่าธรรมเนียมที่ดินทั้งโครงการที่ต้องจ่าย = 30% ของราคาประเมินของทางราชการ

R1 = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนจากอาคารส่วนของชุมชน หากให้ชาวชุมชนบ่อนไก่เช่าอาคาร

จากที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น นั่นคือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของที่ดินทั้งหมดของโครงการ คือ 567,494,100 บาท และกรณีผู้อยู่อาศัยในชุมชนเช่า โดยกำหนดค่าเช่าขั้นต่ำเท่ากับ 15% ของรายได้ จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 71,235,555 บาท (ตารางที่ 5.2.3ข)

แสดงให้เห็นว่าชาวชุมชนบ่อนไก่เสมือนได้รับการอุดหนุนจากการดำเนินโครงการ เท่ากับ 71,235,555 บาท หรือคือเงินอุดหนุนแก่ชาวชุมชน ซึ่งกรณีต้องการใช้ที่ดินให้เต็มตามศักยภาพส่วนนี้ถือเสมือนต้นทุนค่าที่ดินที่แฝงอยู่ในพื้นที่ดินส่วนที่หาประโยชน์

แทนค่า ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ ภายใต้เงื่อนไขต้องให้ชาวชุมชนเช่าอาคารบางส่วน

= รายได้โครงการขั้นต่ำของการลงทุนสำหรับพื้นที่สวนหารายได้

= 567,494,100 + 71,235,555

= 638,729,655 บาท

ตารางที่ 5.2.3ฉ แสดงการหาค่ารายได้ที่ได้จากชาวชุมชนในการเช่าพื้นที่ ที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

ปีที่ (พ.ศ.)	ผลตอบแทนรวม (TB) (1) บาท	อัตราลด (Discounted Factor) (2) $r=12\%$	Discounted Benefit (DB) (3)=(1)*(2) บาท
1	6,528,600	0.893	5,830,040
2	9,127,200	0.797	7,274,378
3	9,127,200	0.712	6,498,566
4	9,127,200	0.636	5,804,899
5	9,127,200	0.567	5,175,122
6	9,127,200	0.507	4,627,490
7	9,127,200	0.452	4,125,494
8	9,127,200	0.404	3,687,389
9	9,127,200	0.361	3,294,919
10	9,127,200	0.322	2,938,958
11	9,127,200	0.287	2,619,506
12	9,127,200	0.257	2,345,690
13	9,127,200	0.229	2,090,129
14	9,127,200	0.205	1,871,076
15	9,127,200	0.183	1,670,278
16	9,127,200	0.163	1,487,734
17	9,127,200	0.146	1,341,698
18	9,127,200	0.130	1,186,536
19	9,127,200	0.116	1,058,755
20	9,127,200	0.104	949,229
21	9,127,200	0.093	848,830
22	9,127,200	0.083	757,558
23	9,127,200	0.074	675,413
24	9,127,200	0.066	602,395
25	9,127,200	0.059	538,505
26	9,127,200	0.053	483,742
27	9,127,200	0.047	428,978
28	9,127,200	0.042	383,342
29	9,127,200	0.037	337,706
30	9,127,200	0.033	301,198
รวม	271,217,400		71,235,555

ที่มา : จากการคำนวณ

- หมายเหตุ 1. ใช้ปี 2545 เป็นปีปัจจุบัน และใช้อัตราลด (Discounted Factor) จากตาราง Present Value of \$ 1 เลือก $r=12\%$
 2. ใช้จำนวนปี 30 ปี ($n=30$) ตามข้อกำหนดในการเช่าพื้นที่จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 3. ช่อง (1) มาจากตารางที่ 5.2.3ง (2) มาจากตาราง Present Value of \$ 1

ดังนั้น จำนวนพื้นที่อาคารให้เช่าได้ในส่วนที่ดินหาประโยชน์

$$\begin{aligned} \text{หรือ} \quad \text{NFA} &= C / CV^9 \\ &= \frac{638,729,655}{3,000} \\ &= 212,910 \text{ ตรม.} \end{aligned}$$

เมื่อกำหนดให้

- NFA = พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร หรือพื้นที่หาประโยชน์ภายในอาคาร (ตร.ม.)
 C = ต้นทุนที่ดินโครงการบ้านส่วนที่ดินทั้งโครงการ= ต้นทุนที่ดินที่มีเงื่อนไขต้องทำโครงการบ้านส่วนที่ดิน(บาท)
 CV = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิจากโครงการบ้านส่วนตลอดอายุตามสัญญาเช่าที่ดิน(บาท/ตร.ม.)
 ซึ่งได้จากการคำนวณ

ดังนั้นจำนวนพื้นที่อาคารที่จะต้องก่อสร้างทั้งหมดในส่วนที่ดินหาประโยชน์ เพื่อให้คุ้มกับ
 ต้นทุนที่ดินในโครงการบ้านส่วนทั้งโครงการ จะต้องมีค่าเป็น

$$\text{GFA} = \text{NFA} / \text{EF}$$

เมื่อกำหนดให้

- GFA = พื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดของอาคาร ในส่วนที่ดินหาประโยชน์ (ตร.ม.)
 EF = อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยในอาคาร ต่อ พื้นที่ก่อสร้างอาคาร (85%)

นั่นคือ เพื่อให้โครงการบ้านส่วนที่ดินชุมชนพัฒนาบ่อนไก่มีความเป็นไปได้ทางการเงิน
 พื้นที่ในสวนหารายได้ในการจัดทำโครงการในครั้งนี้จะต้องมีพื้นที่ทั้งหมด 250,482 ตรม.เนื่องจาก
 พื้นที่ขายจะมีพื้นที่อยู่ที่ 85% ของพื้นที่สร้างจริง

อย่างไรก็ตามในการพัฒนาพื้นที่ใด ๆ พรบ.ควบคุมอาคารกำหนดค่าของ FLOOR AREA
 RATIO (FAR) หรือพื้นที่อาคารทั้งหมด ต่อ พื้นที่ดินในการพัฒนา ต้องมีค่าไม่มากกว่า 10:1

⁹ จากตารางที่ 6.3.2ค แสดงการคำนวณกำไรสุทธิจากการดำเนินโครงการ กรณีการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินโครงการ

โดยแทนค่า

$$\begin{aligned}
 \text{FAR} &= \frac{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}{\text{พื้นที่ดินในการพัฒนา}} \\
 &= (20,883 + 250,482) / 24,221.97 \\
 &= 271,365 / 24,221.97 \\
 &= 11.20
 \end{aligned}$$

จะเห็นได้ว่าเพื่อให้โครงการมีความเป็นไปได้ทางการเงิน จะต้องมีส่วนของพื้นที่อาคารที่จะต้องสร้างทั้งหมด ต่อพื้นที่โครงการในการพัฒนา คือ 11.20 ซึ่งมีค่าเกินกว่าค่า FAR ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ในการก่อสร้างโครงการ คือ 10:1 แสดงว่าโครงการพัฒนาพื้นที่โดยวิธีการปันส่วนที่ดินชุมชนพัฒนาบ่อนไก่ในครั้งนี้อย่างนี้ไม่มีความเป็นไปได้ทางด้านพื้นที่ในการพัฒนา