

ลักษณะทวารน้เข้าส้ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



นายธีรพงศ์ ลิ้มมหาคุณ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHARACTER OF TOWNHOUSE IN BANGKOK METROPOLITIAN AREA

Mr. Teerapong Limmahakun



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

Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ลักษณะทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

โดย

นายธีรพงศ์ ลิ้มมหาคุณ

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิจารณ์ศิริ)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย)

5873340525 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: TOWNHOUSE

TEERAPONG LIMMAHAKUN: CHARACTER OF TOWNHOUSE IN BANGKOK METROPOLITAN AREA. ADVISOR: ASSOC. PROF. YUWADEE SIRI, 126 pp.

In the housing market, a town house is generally considered a popular choice and has sustained steady growth. In 2015, the number of newly-registered town houses in the Bangkok metropolitan region was 18,000 units, reflecting a 27.5% increase from the period of 2011 to 2015. Moreover, it has been discovered that the design of town houses in the Bangkok metropolitan region is diverse. As a result, this study aims to capture correlations and factors determining their architectural design.

From survey taking, it has been discovered that most large developers' town houses in the Bangkok metropolitan region belong to two categories. First, a town house consisting of a frontage of 5.7 metres in width. This type of town house is typically two-storeyed. Second, a town house consisting of a frontage of 5.0 metres in width. This type of town house is typically three-storeyed. In terms of space planning, the first category is mostly divided into 3 bedrooms & 2 bathrooms, followed by 4 bedrooms & 2 bathrooms and 4 bedrooms & 3 bathrooms respectively. On the other hand, the second category is mostly divided into 3 bedrooms & 4 bathrooms, followed by 3 bedrooms & 2-3 bathrooms. It is worth noting that both categories have a garage accommodating two cars.

The data from the survey show a number of legal correlations. First, the location of the town houses correlates with the Town Planning Act in that how it governs land development results in high land prices which, in turn, raise the price of the town houses. Second, the size of the town houses (which is categorized into small, medium and large according to the Allocation Act) correlates with the location and the land prices. The expensive land prices force the town houses in the inner core of Bangkok to be small and drive others to geographically spread into the inner suburbs, the outer suburbs and other provinces in the vicinity of Bangkok where the land prices are lower. Third, the area measurement and the space planning correlate with the Building Control Act in that it governs specifications, width, the number of storeys and space design.

Findings indicate the following characteristics. First and foremost, the 5.7-metre town houses allow easiest space planning and produce the least unusable areas. Second, the reason why the 5.0-metre town houses with 3 bedrooms and 2 bathrooms cannot be built in a two-storey structure is because of the Building Control Act. In other words, unlike that of the 5.7-metre ones, their space planning restricts them to be three-storeyed. Moreover, some developers design a bedroom space smaller than what has been required by law. Third, although most developers claim that their town houses can accommodate two cars, the 5.0-metre ones expose physical limitations. Ideally, a minimum requirement should be 5.5 metres. However, the construction of the 5.5-metre town houses, according to the Building Control Act, is found to have more unusable areas than that of the 5.7-metre ones. Therefore, most of the developers prefer to build 5.7-metre town houses instead.

Department: Housing

Student's Signature

Field of Study: Housing and Real Estate Development Advisor's Signature

Academic Year: 2016

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงได้ ด้วยความกรุณาอย่างดี จากรองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่คอยให้คำแนะนำและคำปรึกษา รวมถึงข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้วิจัยขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ ที่กรุณาให้คำปรึกษา ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ขึ้น

ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณปราโมทย์ เจษฎาวรางกุล คุณรุ่งโรจน์ ลิมทองแท่ง และคุณรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ ที่เสียสละเวลาและให้คำปรึกษาในประเด็นต่างๆ รวมถึงแนวคิดและมุมมองใหม่ๆที่เป็นประโยชน์ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้วิจัยขอขอบคุณน้องเอม เพื่อนทำวิทยานิพนธ์ที่คอยรับฟังปัญหา และร่วมทุกข์ร่วมสุขกันมาตลอดทั้งปีรวมถึงเพื่อนๆพี่น้องในกลุ่มวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ทั้งหมด

สุดท้ายขอขอบพระคุณ คุณพ่อคุณแม่ ที่ให้กำลังใจรวมถึงความอนุเคราะห์ต่างๆจากอาจารย์ในภาคเคหการทุกท่าน เจ้าหน้าที่ในภาค รวมถึงเพื่อนๆพี่น้องๆ C28 และ C28X ทั้งหมด รวมถึงผู้ใกล้ชิดทุกท่านที่ไม่ได้กล่าวถึง

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
หน้า.....	ฎ
สารบัญภาพ	ฏ
หน้า.....	ฏ
สารบัญแผนภาพ	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3. ขอบเขตงานวิจัย	2
1.4 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	3
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ	3
1.6 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	4
1.7 การนำเสนอคำตอบในงานวิจัย.....	5
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับทาว์นเฮ้าส์	6
2.1.1) กฎหมายผังเมือง.....	6
(1) (กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556)	
กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556.....	6

(2) (กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556)	7
(3) (กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรสาคร พ.ศ. 2550).....	8
(4) (กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548)	9
(5) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนครปฐม พ.ศ. 2556.....	9
(6) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมปทุมธานี พ.ศ. 2558)	10
2.1.2 กฎหมายจัดสรร.....	11
(1) (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550).....	11
2.1.3 กฎหมายควบคุมอาคาร	11
(1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522	11
(2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544.....	12
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	14
3.1 การศึกษาและเก็บข้อมูลเบื้องต้น.....	14
3.1.1) ทำการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data).....	14
3.2 ออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย	15
3.2.1 พื้นที่ศึกษา.....	15
3.2.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	16
3.2.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย	16
3.3 การดำเนินการวิจัย.....	16
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	18
4.1 ผลการสำรวจโครงการทาว์นเฮ้าส์ที่ทำการขายในปี พ.ศ. 2559 ในเขต กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.....	18

4.1.1	โครงการทาว์นเฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ.....	18
4.1.2	จำนวนยูนิตของโครงการ	22
4.1.3	รูปแบบขนาดของทาว์นเฮ้าส์	23
4.1.4	รูปแบบพื้นที่ใช้สอย	29
บทที่ 5	สรุปผลการศึกษา อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ.....	38
5.1	สรุปผลการศึกษา	38
5.1.1	กฎหมายผังเมืองกับทำเลที่ตั้งของทาว์นเฮ้าส์.....	38
5.1.2	กฎหมายจัดสรรกับทำเลที่ตั้งของทาว์นเฮ้าส์.....	42
5.1.3	ลักษณะของทาว์นเฮ้าส์กับกฎหมายควบคุมอาคาร	43
5.2	การอภิปรายผล.....	47
5.3	ข้อเสนอแนะในงานวิจัย	48
5.4	ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป	48
	รายการอ้างอิง	49
	ภาคผนวก ก.....	50
	ภาคผนวก ข.....	119
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	126

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ ที่ตั้ง ของโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ	19
ตารางที่ 2 แสดงรายชื่อผู้ประกอบการและจำนวนโครงการ.....	21
ตารางที่ 3 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ และจำนวนยูนิต ของโครงการทาวน์เฮ้าส์.....	22
ตารางที่ 4 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ โดยจำแนกตามขนาดหน้ากว้าง.....	24
ตารางที่ 5 แสดงขนาดหน้ากว้างและจำนวนของทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ.....	26
ตารางที่ 6 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ โดยจำแนกตามจำนวนชั้น	27
ตารางที่ 7 แสดงจำนวนชั้นและจำนวนของทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ	29
ตารางที่ 8 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ โดยจำแนกตามรูปแบบพื้นที่ใช้สอย	30
ตารางที่ 9 แสดงรูปแบบพื้นที่ใช้สอยและจำนวนของทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ	32
ตารางที่ 10 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ ของทาวน์เฮ้าส์โดยแสดงจำนวนของที่จอดรถ	35
ตารางที่ 11 แสดงจำนวนที่จอดรถของทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ	37
ตารางที่ 12 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดหน้ากว้างทาวน์เฮ้าส์กับจำนวนชั้น	43
ตารางที่ 13 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดหน้ากว้างทาวน์เฮ้าส์กับรูปแบบพื้นที่ใช้สอย	43
ตารางที่ 14 แสดงการเปรียบเทียบระหว่างทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตรและ 5.70 เมตร	44

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1 รูปแบบของทาว์นเฮ้าส์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน.....	2
ภาพที่ 2 การเก็บรวบรวมกลุ่มประชากร	15
ภาพที่ 3 พื้นที่ทำการศึกษาและการแบ่งเขตกรุงเทพมหานครในรูปแบบ.....	15
ภาพที่ 4 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมดที่ได้จากการสำรวจ.....	21
ภาพที่ 5 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร และ 5.70 เมตร.....	26
ภาพที่ 6 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ขนาด 2 ชั้น 3 ชั้น และมากกว่า 3 ชั้น	29
ภาพที่ 7 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ตามรูปแบบพื้นที่ใช้สอย	32
ภาพที่ 8 แสดงตัวอย่างผังทาว์นเฮ้าส์ตามรูปแบบพื้นที่ใช้สอยที่ได้จากการสำรวจ.....	33
ภาพที่ 9 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ตามจำนวนที่จอดรถ.....	37
ภาพที่ 10 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมดเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	38
ภาพที่ 11 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน.....	39
ภาพที่ 12 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพฯชั้นกลาง	39
ภาพที่ 13 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพฯชั้นนอก	40
ภาพที่ 14 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ในเขตปริมณฑล	41
ภาพที่ 15 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์โดยจำแนกประเภทตามขนาดโครงการ	42
ภาพที่ 16 การแบ่งจำนวนทาว์นเฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	45
ภาพที่ 17 การแบ่งจำนวนทาว์นเฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.50 เมตร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	45
ภาพที่ 18 การแบ่งจำนวนทาว์นเฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	45
ภาพที่ 19 เปรียบเทียบผังพื้นที่ของทาว์นเฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร และ 5.70 เมตร.....	46
ภาพที่ 20 แสดงการเปรียบเทียบที่จอดรถกับทาว์นเฮ้าส์ 5.00 เมตร 5.50 เมตรและ 5.70 เมตร.....	47

สารบัญแผนภาพ

หน้า

แผนภาพที่ 1 ข้อมูลแสดงที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานคร.....	1
แผนภาพที่ 2 แสดงตัวแปรในการศึกษาและวิธีดำเนินการวิจัย.....	17



บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ทาวน์เฮ้าส์ เป็นทางเลือกหนึ่งในตลาดที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมและมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง สามารถจับกลุ่มเป้าหมายได้เป็นวงกว้าง เนื่องจากมีความหลากหลายทั้งรูปแบบและราคาทาวน์เฮ้าส์เป็นที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่สูงมากและมีพื้นที่ใช้สอยในขนาดที่พอเหมาะ ทำให้ถูกนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่น กลุ่มผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์มีความต้องการใช้สอยในพื้นที่ ส่วนหนึ่งมาจากผู้ที่ไม่ต้องการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่จำกัด และอีกส่วนมาจากความต้องการพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยว แต่มีงบประมาณไม่เพียงพอที่จะซื้อที่บ้านเดี่ยว ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ก็เป็นตัวเลือกที่เหมาะสมกับผู้ที่มีความต้องการลักษณะดังกล่าว

จากข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในปี พ.ศ. 2558 ทาวน์เฮ้าส์ที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวน 18,100 หน่วย โดยจำนวนทาวน์เฮ้าส์ที่จดทะเบียนได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2557 คิดเป็น 27.5% เมื่อเปรียบเทียบกับสถิติ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 ถึง พ.ศ. 2558 จะเห็นถึงการตอบรับของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่ขยับตัวสูงขึ้น



แผนภาพที่ 1 ข้อมูลแสดงที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2554-2558¹

ทาวน์เฮ้าส์จะสร้างเป็นคูหาติดกัน หนึ่งคูหาจะมีหน้ากว้าง 4 เมตร เป็นอย่างต่ำ โดยจะสร้างได้ความยาวไม่เกิน 40 เมตร (ตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ทำให้นักพัฒนาที่ดินช่วงแรกส่วนใหญ่ต้องการแบ่ง

¹ ข้อมูลจากฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กุมภาพันธุ์ พ.ศ. 2559.

พื้นที่ในโครงการออกเป็นพื้นที่ขายให้ได้มากที่สุด จึงนิยมแบ่งเป็นบล็อกละ 10 คูหา หน้ากว้างคูหาละ 4 เมตร ออกมาเป็นความยาวบล็อกที่ 40 เมตร ภายหลังพบว่าทาวน์เฮ้าส์มีการปรับเปลี่ยนไปตามยุคสมัย มีการออกแบบให้มีขนาดหน้ากว้างมากขึ้น เพื่อรองรับกับสภาพสังคมที่เปลี่ยนไป ทั้งในเรื่องการอยู่อาศัยที่มีการจัดพื้นที่ใช้สอยให้ใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยวมากขึ้น การใช้งานที่อาจจะมีห้องนอนสำหรับผู้สูงอายุเพิ่มในชั้นล่าง เพิ่มจำนวนที่จอดรถให้มากขึ้น รวมถึงปัจจัยอื่นๆอีกหลายอย่างส่งผลทำให้การออกแบบทาวน์เฮ้าส์ให้มีหน้ากว้างมากขึ้น แปลงที่ดินต่อหลังก็มีขนาดใหญ่ขึ้น จำนวนหลังต่อแถวน้อยลง ทำให้ลดความอัดอัดลง ปัจจุบันผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงนิยมทำทาวน์เฮ้าส์หน้ากว้างกว่าสมัยก่อน นอกจากจะเป็นการตอบโจทย์ในเรื่องสภาพสังคมที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอีกด้วย



ภาพที่ 1 รูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

จากข้อมูลเบื้องต้นที่ได้ทำการสำรวจพบว่า ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์มีการออกแบบหลากหลายรูปแบบ เช่น ขนาดหน้ากว้างที่ไม่เท่ากัน จำนวนชั้นที่ต่างกัน ซึ่งในแต่ละรูปแบบก็มีความแตกต่างกันทั้งด้านการใช้งาน ผู้วิจัยได้พบความแตกต่างในประเด็นดังกล่าว จึงได้สนใจที่จะรวบรวมข้อมูลของทาวน์เฮ้าส์ขนาดต่างๆที่เกิดขึ้น ในช่วงเวลาที่ได้ทำการศึกษางานวิจัยฉบับนี้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาลักษณะทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดลักษณะทาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

คำถามในงานวิจัย

กฎหมายผังเมือง กฎหมายจัดสรร กฎหมายควบคุมอาคาร มีผลต่อลักษณะทาวน์เฮ้าส์อย่างไร

1.3. ขอบเขตงานวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

- ศึกษาลักษณะทางกายภาพของทาวน์เฮ้าส์ ประกอบด้วย ทำเล/ที่ตั้งของโครงการ ขนาด (หมายถึง จำนวนชั้น หน้ากว้าง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม จำนวนยูนิต/

ขนาดโครงการ) รูปแบบพื้นที่ใช้สอย (หมายถึง การจัดพื้นที่ใช้สอย ขนาดพื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ จำนวนที่จอดรถ)

- ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อลักษณะทาว์นเฮ้าส์ โดยมีปัจจัยที่ทำการศึกษา ดังนี้
 1. กฎหมายผังเมือง
 2. กฎหมายจัดสรร
 3. กฎหมายควบคุมอาคาร

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

- เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.3.3 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

- กลุ่มตัวแทนที่ทำการคัดเลือกจากการแบ่งกลุ่มทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่เปิดขายในปี พ.ศ.2559

1.4 ข้อจำกัดในงานวิจัย

ในงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลทาว์นเฮ้าส์เฉพาะบริษัทที่มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากบริษัทเหล่านี้มีการขออนุญาตดำเนินการในส่วนต่างๆกับทางราชการอย่างถูกต้อง รวมถึงบริษัทเหล่านี้เป็นผู้นำทางการตลาดที่มีโครงการเปิดขายอยู่เป็นจำนวนมาก ข้อมูลที่ได้จึงมีความน่าเชื่อถือกว่าบริษัทขนาดกลางและขนาดเล็ก โดยผู้วิจัยจะทำการเก็บข้อมูลทาว์นเฮ้าส์ที่ทำการขายอยู่ในปี พ.ศ. 2559 ซึ่งเป็นปีที่ผู้วิจัยได้ทำงานวิจัยฉบับนี้อยู่ เพื่อให้ข้อมูลที่ได้มีความเป็นปัจจุบันถูกต้องทันสถานการณ์

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

“ทาว์นเฮ้าส์” หมายความว่า อาคารที่พักอาศัยซึ่งปลูกสร้างติดกันเป็นแถวเกินสองห้อง ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น มีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม²

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคาร

² กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ข้อ 3 และข้อ 4

ก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น³

“**ความกว้างสุทธิ**” หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง

“**ขนาดหน้ากว้าง**” หมายความว่า ขนาดความกว้างของทาว์นเฮ้าส์ในแต่ละคูหา โดยวัดจากขอบที่ดินด้านข้างของคูหาขึ้นไปหาขอบที่ดินด้านตรงข้าม

“**รูปแบบพื้นที่ใช้สอย**” หมายความว่า การกำหนดพื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ จำนวนที่จอดรถ ของทาว์นเฮ้าส์ต่อคูหา

“**ผู้ประกอบการ**” หมายความว่า บุคคลที่จัดตั้งธุรกิจใหม่ โดยเผชิญกับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เพื่อแสวงหาผลกำไรและความเติบโต มุ่งหาความต้องการของตลาดเพื่อสนองความต้องการ ผู้ประกอบการอาจจะเป็นหน่วยงาน บริษัท ห้างร้าน หรือเอกชนเพียงคนเดียวก็ได้ ทั้งนี้ผู้ประกอบการต้องยอมรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผลิต และบริหารจัดการในกระบวนการผลิต ผลตอบแทนที่ได้คือ กำไร หรือ ขาดทุน⁴

“**กรุงเทพฯชั้นใน**” ประกอบด้วย 21 เขตปกครอง คือ พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ยานนาวา สาทร บางคอแหลม ดุสิต บางซื่อ พญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง คลองเตย จตุจักร ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ดินแดง วัฒนา

“**กรุงเทพฯชั้นกลาง**” ประกอบด้วย 18 เขตปกครอง คือ พระโขนง ประเวศ บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางพลัด ภาษีเจริญ จอมทอง ราษฎร์บูรณะ สวนหลวง บางนา ทุ่งครุ บางแค วังทองหลาง คันนายาว สะพานสูง สายไหม

“**กรุงเทพฯชั้นนอก**” ประกอบด้วย 11 เขตปกครอง คือ มีนบุรี ดอนเมือง หนองจอก ลาดกระบัง ตลิ่งชัน หนองแขม บางขุนเทียน หลักสี่ คลองสามวา บางบอน ทวีวัฒนา⁵

1.6 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย จะแบ่งเป็นแบบสำรวจ และการค้นคว้าจากเอกสาร

1.6.1 แบบสำรวจ (ผู้ศึกษาวิจัยเป็นผู้สำรวจ) โดยทำการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับทาว์นเฮ้าส์บนพื้นที่ทำการศึกษา โดยทำการสำรวจข้อมูลของโครงการทาว์นเฮ้าส์ดังต่อไปนี้

³ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1

⁴ วิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี, ผู้ประกอบการ [ออนไลน์], 21 มีนาคม 2560 เวลา 14:20 น., แหล่งที่มา <https://th.wikipedia.org/wiki/ผู้ประกอบการ>

⁵ ข้อมูลการแบ่งพื้นที่กรุงเทพฯ ในปี พ.ศ. 2544 กองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

ทำเลและที่ตั้ง

ขนาด (ขนาดโครงการ ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดหน้ากว้าง จำนวนชั้น)

รูปแบบพื้นที่ใช้สอย (จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ จำนวนที่จอดรถ)

ในการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับทาวน์เฮ้าส์แบ่งออกเป็น 3 วิธี ได้แก่

- 1) การค้นคว้าจากเอกสาร โดยรวบรวมข้อมูลทาวน์เฮ้าส์ สื่อโฆษณา เช่น แผ่นพับ โบรชัวร์ จากงานมหกรรมต่างๆ นิตยสาร Home buyers' guild
- 2) จากสื่ออินเทอร์เน็ต จากเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้อง เช่น Think of Living, Homenayoo
- 3) การลงพื้นที่สำรวจ เพื่อเพิ่มเติมข้อมูลในส่วนที่ยังไม่ครอบคลุม จากสองวิธีข้างต้นโดยการใช้วิธีโทรสอบถามหรือเข้าไปติดต่อกับสำนักงานขายของทางโครงการ

1.6.2 การค้นคว้าจากเอกสาร

ผู้วิจัยจะทำการศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมด ได้แก่

- 1) กฎหมายผังเมือง
- 2) กฎหมายจัดสรร
- 3) กฎหมายควบคุมอาคาร

โดยจะทำการนำข้อมูลที่ได้จากข้อกำหนดทั้งหมด มาศึกษาหาปัจจัยที่มีผลต่อลักษณะทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ

1.7 การนำเสนอคำตอบในงานวิจัย

1.7.1 การนำเสนอผลการศึกษา

1) นำเสนอผลการสำรวจ แสดงให้เห็นถึงทาวน์เฮ้าส์รูปแบบต่างๆในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ที่ทำการขายในปี พ.ศ. 2559 โดยการแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการบนแผนที่และแจกแจงข้อมูลในแต่ละประเด็นที่ได้จากการสำรวจ

2) จัดกลุ่มข้อมูลเพื่อแสดงความสัมพันธ์ในแต่ละประเด็น จากทำเลที่ตั้ง ขนาด (ขนาดโครงการ ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดหน้ากว้าง จำนวนชั้น) และรูปแบบพื้นที่ใช้สอย (จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ที่จอดรถ) โดยนำเสนอแจกแจงผลการสำรวจที่ค้นพบเป็นตารางแสดงความสัมพันธ์ และแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้ง

3) อธิบายเชิงคุณภาพเพื่อแยกแยะปัจจัยทางด้านกฎหมายที่มีผลต่อการกำหนดลักษณะรูปแบบทาวน์เฮ้าส์

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ข้อพิจารณา ในการออกแบบทาวน์เฮ้าส์รูปแบบต่างๆหลักการและวิธีการคิดของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เป็นผู้นำทางตลาดและมีความเป็นมืออาชีพ โดยผู้ประกอบการรายย่อยสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการของตนเองได้

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยจำเป็นต้องศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้ประกอบการศึกษาและใช้ในการวิเคราะห์ประมวลผลการศึกษา โดยผู้วิจัยได้รวบรวมไว้ดังนี้

2.1 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับทาว์นเฮ้าส์

2.1.1) กฎหมายผังเมือง ได้แก่

- (1) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
- (2) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556
- (3) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรสาคร พ.ศ. 2550
- (4) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548
- (5) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนครปฐม พ.ศ. 2556
- (6) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมปทุมธานี พ.ศ. 2558

2.1.2) กฎหมายจัดสรร

- (1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550

2.1.3) กฎหมายควบคุมอาคาร

- (1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- (2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับทาว์นเฮ้าส์

2.1.1) กฎหมายผังเมือง

จากขอบเขตงานวิจัยด้านพื้นที่ ผู้วิจัยต้องการที่จะศึกษาถึงพื้นที่ที่จะสามารถจัดทำโครงการทาว์นเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยพื้นที่ทำการศึกษามีความเกี่ยวข้องกับผังเมืองรวมทั้งหมด 6 ฉบับ โดยมีกฎกระทรวงที่บังคับใช้ผังเมืองรวมทั้งหมดดังนี้

(1) (กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556)กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2556 และเปรียบเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทาว์นเฮ้าส์ 2 ส่วน ได้แก่

การจัดสรรที่ดิน (การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว) และ การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถว ทั้งสองส่วนมีความสอดคล้องกัน โดยตารางสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีการกำหนดพื้นที่ที่สามารถทำการจัดสรรที่ดินและทำการปลูกสร้างอาคารประเภทบ้านแถวได้ มีดังนี้

พื้นที่สีเหลือง (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) ย.1 ย.2 ย.3 ย.4

พื้นที่สีส้ม (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) ย.5 ย.6 ย.7

พื้นที่สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) ย.8 ย.9 ย.10

พื้นที่สีแดง (พาณิชยกรรม) พ.1 พ.2 พ.3 พ.4 พ.5

พื้นที่สีม่วง (อุตสาหกรรม) อ.1 อ.2 อ.3

พื้นที่สีเขียว (เกษตรกรรม) ก.5

พื้นที่สีน้ำตาลอ่อน (อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย) ศ.1 ศ.2

ในส่วนพื้นที่ที่มีการห้ามการจัดสรรที่ดิน (การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว) และ การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถว มีดังนี้

พื้นที่สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว (อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม) ก.1 ก.2 ก.3

พื้นที่สีเขียว (เกษตรกรรม) ก.4

โดยสามารถตรวจสอบการใช้พื้นที่ได้ที่แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกทรงไว้ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ภาคผนวก)

(2) (กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556)

ตามผังเมืองรวมสมุทรปราการ 2556 และเปรียบเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยพื้นที่ในจังหวัดสมุทรปราการที่สามารถสามารถทำการจัดสรรที่ดินและทำการปลูกสร้างอาคารประเภทบ้านแถวได้ มีดังนี้

พื้นที่สีเหลือง (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) ย.1ย.2 ย.3 ย.4

พื้นที่สีส้ม (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) ย.5 ย.6

พื้นที่สีน้ำตาล (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) ย.7ย.8

พื้นที่สีแดง (พาณิชยกรรม) พ.1 พ.2 พ.3 พ.4

พื้นที่สีเม็ดมะปราง (คลังสินค้า) อ.3

ในส่วนพื้นที่ที่มีการห้ามการจัดสรรที่ดิน (การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว) และ การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถว มีดังนี้

พื้นที่สีม่วง (อุตสาหกรรม) อ.1 อ.2

พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงม่วง (อุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า) อ.4

พื้นที่สีเขียว (เกษตรกรรม) ก.1 ก.2

พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว (อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม) ก.3

พื้นที่สีเขียวอ่อน (ที่โล่งเพื่อนันทนาการ สาธารณประโยชน์และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม) ล.1 ล.2 ล.3 ล.4

พื้นที่สีเขียวมะกอก (สถาบันการศึกษา) ศษ. 1 ศษ. 2

พื้นที่สีเทาอ่อน (สถาบันศาสนา) ศน.1 ศน.2 ศน.3 ศน.4 ศน.5

พื้นที่สีน้ำเงิน (สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ) ส.1 ถึง ส.13

โดยสามารถตรวจสอบการใช้พื้นที่ได้ที่แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
ท้ายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 (ภาคผนวก)

(3) (กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรสาคร พ.ศ. 2550)

ตามผังเมืองรวมสมุทรสาคร 2550 และเปรียบเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยพื้นที่ในจังหวัดสมุทรสาครที่สามารถสามารถทำการจัดสรรที่ดินและทำการปลูกสร้างอาคารประเภทบ้านแถวได้ มีดังนี้

พื้นที่สีเหลือง 1.1 – 1.58 (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย)

พื้นที่สีส้ม 2.1 – 2.50 (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง)

พื้นที่สีแดง 3.1 – 3.18 (พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)

พื้นที่สีแดงและเส้นทแยงสีขาว 4.1 – 4.2 (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและสถานบริการ)

พื้นที่สีม่วง 5.1 – 5.6 (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)

พื้นที่สีม่วงอ่อน 6.1 – 6.7 (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ)

ในส่วนพื้นที่ที่มีการห้ามการจัดสรรที่ดิน (การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว) และ การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถว มีดังนี้

พื้นที่สีเขียว 7.1 – 7.48 (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)

พื้นที่สีเขียวอ่อน 8.1 – 8.4 (ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม)

พื้นที่สีเขียวมะกอก 9.1 – 9.36 (ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา)

พื้นที่สีน้ำตาลอ่อน 10 (ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย)

พื้นที่สีเทาอ่อน 11.7 – 11.37 (ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา)

พื้นที่สีน้ำเงิน 12.1 – 12.19 (ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ)

โดยสามารถตรวจสอบการใช้พื้นที่ได้ที่แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำย
กระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรสาคร พ.ศ. 2550 (ภาคผนวก)

(4) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548)

ตามผังเมืองรวมนนทบุรี 2548 และเปรียบเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบข้อกำหนดการใช้
ประโยชน์ที่ดิน โดยพื้นที่ในจังหวัดนนทบุรีที่สามารถสามารถทำการจัดสรรที่ดินและทำการปลูกสร้างอาคาร
ประเภทบ้านแถวได้ มีดังนี้

พื้นที่สีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว 1.1 – 1.3 (ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย)

พื้นที่สีเหลือง 2.1 – 2.89 (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย)

พื้นที่สีส้ม 3.1 – 3.59 (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง)

พื้นที่สีแดง 4.1 – 4.45 (พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)

พื้นที่สีม่วง 5.1 – 5.3 (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)

ในส่วนพื้นที่ที่มีการห้ามการจัดสรรที่ดิน (การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว) และ การอยู่อาศัย
ประเภทบ้านแถว มีดังนี้

พื้นที่สีเขียว 6.1 – 6.24 (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)

พื้นที่สีขาวยกเว้นรอบและเส้นทแยงสีเขียว 7 (ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม)

พื้นที่สีเขียวอ่อน 8.1 – 8.24 (ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพ-
สิ่งแวดล้อม)

พื้นที่สีเขียวมะกอก 9.1 – 9.97 (ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา)

พื้นที่สีน้ำตาลอ่อน 10 (ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย)

พื้นที่สีเทาอ่อน 11.1 – 11.144 (ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา)

พื้นที่สีน้ำเงิน 12.1 – 12.33 (ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ)

พื้นที่สีชมพู 13 (ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง)

โดยสามารถตรวจสอบการใช้พื้นที่ได้ที่แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
ทำยกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548 (ภาคผนวก)

(5) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนครปฐม พ.ศ. 2556

ตามผังเมืองรวมนครปฐม 2556 และเปรียบเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบข้อกำหนดการใช้
ประโยชน์ที่ดิน โดยพื้นที่ในจังหวัดนครปฐมที่สามารถสามารถทำการจัดสรรที่ดินและทำการปลูกสร้างอาคาร
ประเภทบ้านแถวได้ มีดังนี้

พื้นที่สีชมพู 1.1 – 1.18 (ที่ดินประเภทชุมชน)

ในส่วนพื้นที่ที่มีการห้ามการจัดสรรที่ดิน (การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว) และ การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถว มีดังนี้

พื้นที่สีม่วง 2.1 – 2.2 (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)

พื้นที่สีเขียว 3.1 – 3.15 (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)

พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว 4.1 – 4.6 (ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม)

พื้นที่สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง 5 (ที่ดินประเภทชนบทและปศุสัตว์)

พื้นที่สีเขียวอ่อน 6.1 – 6.3 (ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม)

พื้นที่สีฟ้า 7.1 – 7.2 (ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม)

โดยสามารถตรวจสอบการใช้พื้นที่ได้ที่แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกระทรวงให้ใช้บังคับ(กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนครปฐม พ.ศ. 2556) (ภาคผนวก)

(6) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมปทุมธานี พ.ศ. 2558)

ตามผังเมืองรวมปทุมธานี 2558 และเปรียบเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยพื้นที่ในจังหวัดปทุมธานีที่สามารถสามารถทำการจัดสรรที่ดินและทำการปลูกสร้างอาคารประเภทบ้านแถวได้ มีดังนี้

พื้นที่สีชมพู 1.1 – 1.26 (ที่ดินประเภทชุมชน)

ในส่วนพื้นที่ที่มีการห้ามการจัดสรรที่ดิน (การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว) และ การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถว มีดังนี้

พื้นที่สีม่วง 2.1 – 2.11 (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)

พื้นที่สีม่วงอ่อน 3.1 – 3.4 (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ)

พื้นที่สีเขียว 4.1 – 4.25 (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)

พื้นที่สีเขียวอ่อน 5 (ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม)

พื้นที่สีเขียวมะกอก 6 (ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา)

พื้นที่สีเทาอ่อน 7 (ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา)

โดยสามารถตรวจสอบการใช้พื้นที่ได้ที่แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมปทุมธานี พ.ศ. 2558 (ภาคผนวก)

2.1.2 กฎหมายจัดสรร

(1) (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรุงเทพมหานคร พ.ศ.

2550)

การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา โดยระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

การแบ่งขนาดที่ดินจัดสรร จะแบ่งได้ 3 ขนาด คือ

โครงการขนาดเล็ก ที่มีการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือมีเนื้อที่โครงการต่ำกว่า 19 ไร่

โครงการขนาดกลาง หรือโครงการที่มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือมีเนื้อที่ 19-100 ไร่

โครงการขนาดใหญ่ ที่มีการแบ่งแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมีเนื้อที่จัดสรรมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป

2.1.3 กฎหมายควบคุมอาคาร

(1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.

2522

กล่าวถึง ข้อบังคับเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร โดยมีการกำหนดขนาด ระยะถอยร่นพื้นที่ว่าง ฯลฯ ที่จะต้องพิจารณาในการพัฒนาโครงการ จากการศึกษามีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทาวน์เฮ้าส์ (บ้านแถว) มีดังนี้

(1) ลักษณะของอาคาร

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) จะมีการสรุประยะขั้นต่ำของอาคาร ผู้วิจัยได้สรุปเนื้อหาเกี่ยวกับข้อกำหนดที่ควบคุมทาวน์เฮ้าส์ไว้ดังนี้

- บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาต้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะ เป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

(2) พื้นที่ภายในอาคาร

- ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.

(3) ที่ว่างภายนอกอาคาร

- บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้น กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้น กว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

(4) แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

- ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

(1) ขนาดที่จอดรถ

- ที่จอดรถหนึ่งคันต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้าและในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5 เมตร

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย พบงานวิจัยที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารประเภททาวนโฮม ซึ่งสามารถนำมาประยุกต์หรือต่อยอดได้กับงานวิจัยฉบับนี้ได้ 2 เรื่องด้วยกัน ได้แก่

(1) พัฒนาการและแนวโน้มที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ศิวกพร กลิ่นมาลัย, 2549) ได้วิจัยถึงรูปแบบการใช้พื้นที่ของโครงการ โดยการนำโครงการที่มีระดับราคาแตกต่างกันนำมาเปรียบเทียบรูปแบบการใช้พื้นที่ ซึ่งจากการวิจัยพบว่า การใช้พื้นที่ของบ้านแต่ละระดับราคาระนั้นมีความแตกต่างกัน ทาวน์เฮ้าส์ระดับราคามากกว่า 3.5 ล้านบาท มีความแตกต่างทางรูปแบบมากที่สุด ที่อยู่ในเขตเมืองเป็นบ้านขนาดเล็ก ทำให้ต้องสร้างความเฉพาะตัวให้กับโครงการเพื่อดึงดูดลูกค้า รองลงมาคือระดับราคา 0.5-2 ล้านบาท ที่อยู่ตามแถบชานเมือง ที่มีปริมาณมาก ลูกค้าหลากหลาย การแข่งขันสูง ส่วนระดับ 2.1-3.5 ล้านบาท มีความแตกต่างน้อยสุด โดยกลุ่มมากกว่า 3.5 ล้านบาทได้เน้นเลือกทำเลและสร้างมาตรฐาน อีกทั้งยังหลีกเลี่ยงการแข่งขัน ส่วนกลุ่ม 2.1-3.5 ได้เน้นวัสดุที่ใช้ และกลุ่มราคา 0.5-2 ล้านบาท เน้นไปที่การลดต้นทุน และการกำหนดกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน

(2) การออกแบบพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง กรณีศึกษา โครงการพุกษา วิลล์ 53 บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด มหาชน (รังสิมันต์ สังขวรรณ 2556) ได้ทำการวิจัย ศึกษาข้อมูลทั่วไปของลูกค้าผู้พักอาศัยในทาวน์เฮ้าส์ และวิธีการตกแต่งภายในทาวน์เฮ้าส์ของลูกค้า โดยได้พบข้อเท็จจริงว่า ลูกค้าส่วนใหญ่ในระดับราคานี้มาจากบ้านเช่า 70% โดยมีการนำเฟอร์นิเจอร์บางส่วนมาจากที่อยู่อาศัยเดิม พื้นที่ที่สถาปนิกจัดไว้ไม่สอดคล้องกับเฟอร์นิเจอร์ที่ลูกค้าใช้ตกแต่ง ลูกค้าจะตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวที่มีขายตามท้องตลาด โดยผลสำรวจพบว่า พื้นที่ใช้สอยที่ลูกค้าใช้งานไม่ตรงกับที่ทางสถาปนิกออกแบบไว้

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ผู้วิจัยจะทำการรวบรวมข้อมูลของทาวرنเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ทำการขายอยู่ในปี พ.ศ. 2559 โดยนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาจัดกลุ่มให้เป็นหมวดหมู่และดำเนินการวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อลักษณะของทาวرنเฮ้าส์จากข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยผู้วิจัยจะนำข้อมูลทั้งหมดที่ได้มาวิเคราะห์และแสดงผลเชิงคุณภาพ โดยมีลำดับขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1 การศึกษาและเก็บข้อมูลเบื้องต้น

3.1.1) ทำการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

- (1) จากงานวิจัย/ทฤษฎี โดยทำการทำการศึกษางานวิจัยและทฤษฎี ที่มีเนื้อหาของงานวิจัยเกี่ยวข้องกับ ทาวرنเฮ้าส์ในประเด็นต่างๆ จากการศึกษาของงานวิจัยฉบับอื่นๆ ไม่พบงานวิจัยที่มีประเด็นคำถาม ในลักษณะเดียวกันกับงานวิจัยครั้งนี้ ทางผู้วิจัยจึงได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิต่อไป
- (2) ทำการศึกษาเอกสาร ข้อกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทาวرنเฮ้าส์ เช่น กฎหมายผังเมืองรวม (เช่น ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2556 รวมถึงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของจังหวัดอื่นๆในเขตปริมณฑล) กฎหมายจัดสรร (ข้อกำหนดเกี่ยวกับ การจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544) และกฎหมายควบคุมอาคาร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) รวมถึงข้อกำหนด กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

3.1.2) ทำการรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

โดยการสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของ โครงการ ทาวرنเฮ้าส์ในขอบเขตพื้นที่ศึกษา ทำการสำรวจและศึกษาจาก สื่อโฆษณาของโครงการ เช่น ป้ายโฆษณา แผ่นโบรชัวร์ นิตยสาร ข้อมูลโครงการต่างๆจากอินเทอร์เน็ต รวมถึงการลงพื้นที่ ติดต่อสอบถามกับทางโครงการ เพื่อให้ข้อมูลที่ได้มีความครบถ้วน

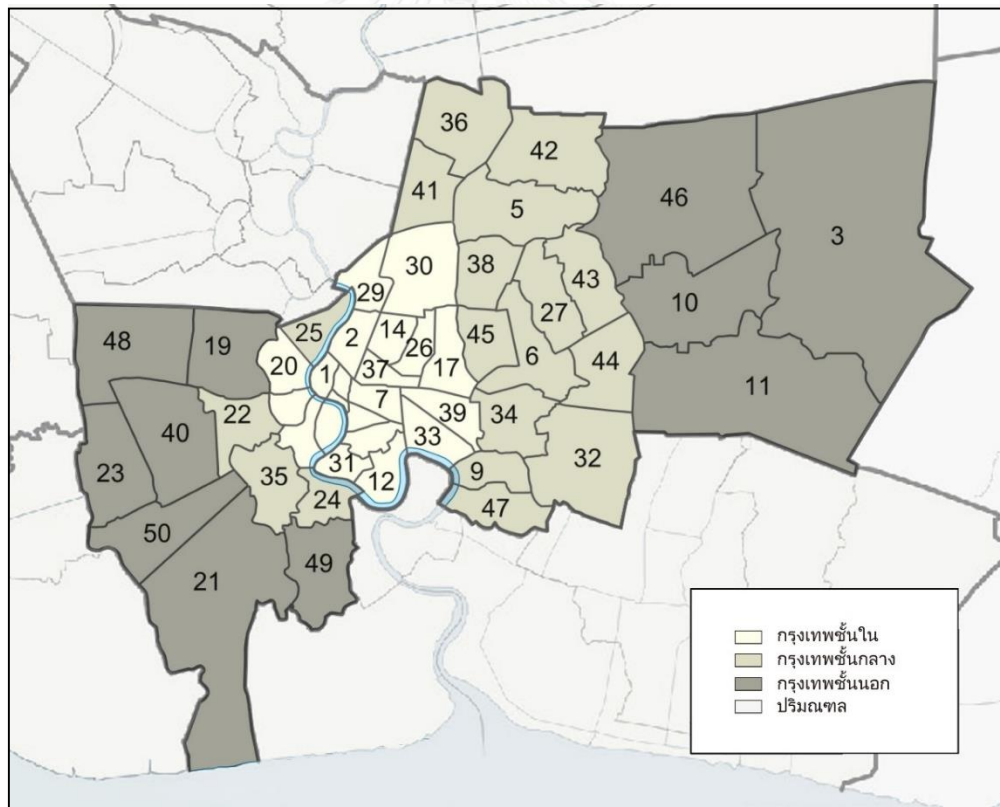


ภาพที่ 2 การเก็บรวบรวมกลุ่มประชากร

3.2 ออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

3.2.1 พื้นที่ศึกษา

เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ภาพที่ 3 พื้นที่ทำการศึกษาและการแบ่งเขตกรุงเทพมหานครในรูปแบบ

เขตชั้นใน เขตชั้นกลาง และเขตชั้นนอก

(ที่มา : กองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร 2544)

3.2.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

โครงการประเภททาวน์เฮ้าส์รูปแบบต่างๆในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ทำการขายอยู่ในปี พ.ศ. 2559 โดยตามข้อจำกัดในงานวิจัย ผู้วิจัยมีการกำหนดลักษณะประชากรไว้ดังนี้

- (1) ผู้วิจัยทำการเก็บข้อมูลทาวน์เฮ้าส์เฉพาะบริษัทที่มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (2) ทำการสำรวจเฉพาะโครงการที่ทำการขายอยู่ใน ปี พ.ศ. 2559 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาและรวบรวมข้อมูลในงานวิจัย

3.2.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

- (1) เอกสาร
 - ศึกษาเอกสาร ข้อกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทาวน์เฮ้าส์
- (2) แบบสำรวจ ทำการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับทาวน์เฮ้าส์โดยแบ่งการสำรวจเป็น 3 วิธีดังต่อไปนี้
 - 2) การสำรวจจากเอกสาร โดยรวบรวมข้อมูลทาวน์เฮ้าส์ สื่อโฆษณา เช่น แผ่นพับ โบรชัวร์จากงานมหกรรมต่างๆ นิตยสาร Home buyers' guild
 - 3) จากสื่ออินเทอร์เน็ต จากเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้อง เช่น Think of Living, Homenayoo โดยมีคำที่ใช้ในการค้นหา คือ “ทาวน์เฮ้าส์”
 - 4) การลงพื้นที่สำรวจ เพื่อเพิ่มเติมข้อมูลในส่วนที่ยังไม่ครอบคลุม จากสองวิธีข้างต้นโดยการใช้วิธีโทรสอบถามหรือเข้าไปติดต่อกับสำนักงานขายของทางโครงการ

3.3 การดำเนินการวิจัย

3.3.1) ทบทวนแนวคิด ทฤษฎี เพื่อศึกษาแนวคิดที่คาดว่าจะเป็นตัวกำหนดขนาดและรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ เช่น ข้อกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อไม่ให้เนื้อหาซ้ำกับงานวิจัยเล่มอื่น

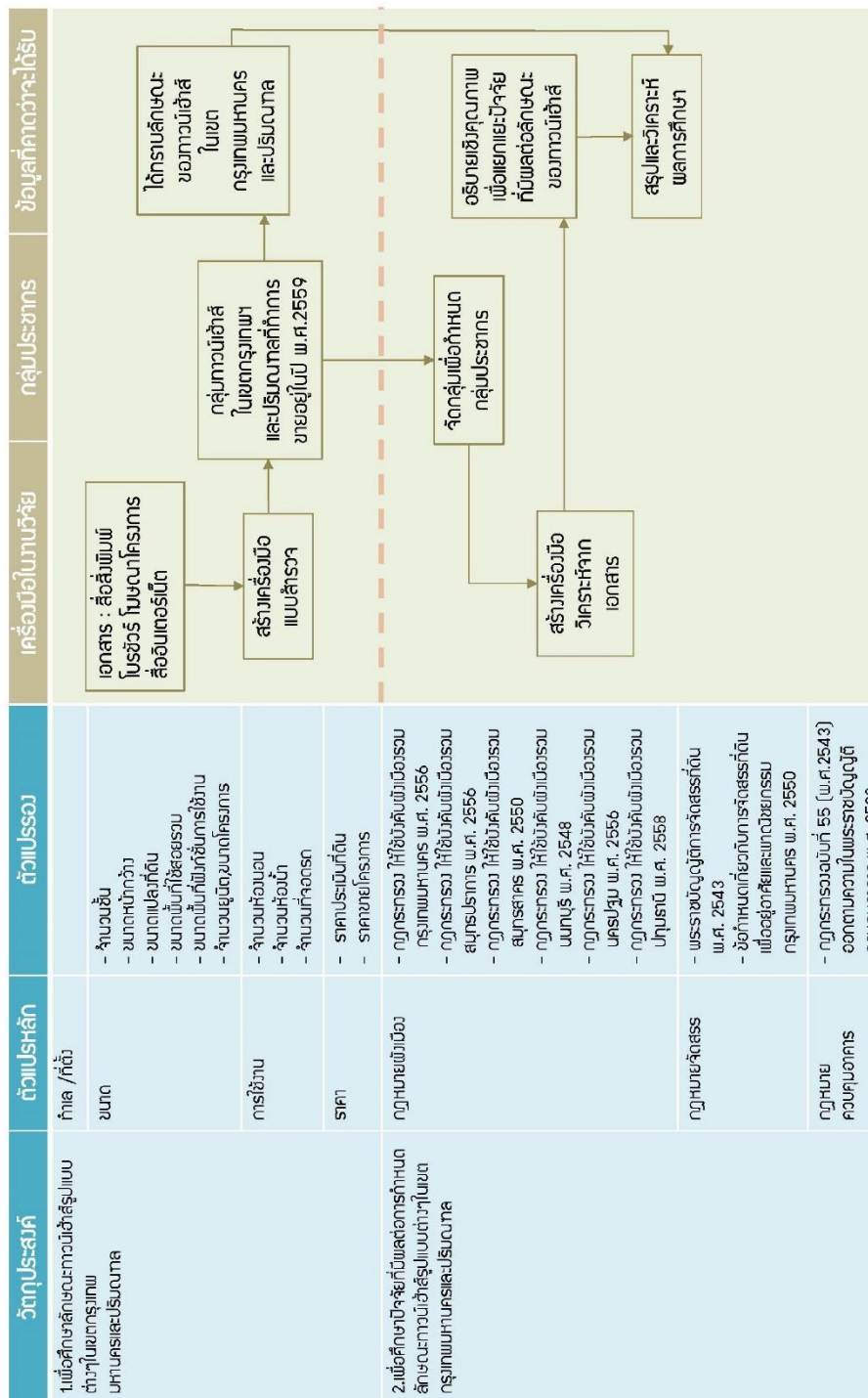
3.3.2) ทำการสำรวจข้อมูลโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ทำการขายอยู่ในปี พ.ศ. 2559 รวบรวมข้อมูลโดย การสำรวจจากเอกสาร โดยรวบรวมข้อมูลทาวน์เฮ้าส์จากสื่อโฆษณา เช่น แผ่นพับ โบรชัวร์จากงานมหกรรมต่างๆ นิตยสาร Home buyers' guild จากสื่ออินเทอร์เน็ต จากเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้องและการลงพื้นที่สำรวจ เพื่อเพิ่มเติมข้อมูลในส่วนที่ยังไม่ครอบคลุม

3.3.3) แจกแจงข้อมูลที่ได้จากการสำรวจทั้งหมด เพื่อแสดงให้เห็นถึงลักษณะทาวน์เฮ้าส์ต่างๆในพื้นที่ทำการศึกษา จากนั้นจึงแสดงความสัมพันธ์ของข้อมูลและจัดกลุ่มข้อมูลของทาวน์เฮ้าส์ให้เป็นหมวดหมู่เพื่อดำเนินการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ในประเด็นต่างๆต่อไป

3.3.4) เมื่อได้ผลข้อมูลครบถ้วน ผู้วิจัยจึงทำการคัดเลือกตัวแทนกลุ่มและนำคำตอบมาวิเคราะห์ผลจากข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.3.5) อธิบายเหตุผลเชิงคุณภาพเพื่อแยกแยะผลการสำรวจและข้อกำหนดของกฎหมายต่างๆที่มีผลต่อการกำหนดลักษณะรูปแบบทาวน์เฮ้าส์

จากข้อมูลทั้งหมดที่ได้กล่าวมา สามารถจำแนกเป็นตัวแปรต้น ตัวแปรตาม และวิธีดำเนินการวิจัยได้ตามแผนภาพที่ 3.1



แผนภาพที่ 2 แสดงตัวแปรในการศึกษาและวิธีดำเนินการวิจัย

บทที่ 4 ผลการศึกษา

จากการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อศึกษาลักษณะของทาวนเฮ้าส์รูปแบบต่างๆในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้วิจัยสามารถแจกแจงผลการสำรวจและสรุปผลการศึกษาได้ในประเด็นต่อไปนี้

4.1 ผลการสำรวจโครงการทาวนเฮ้าส์ที่ทำการขายในปี พ.ศ. 2559 ในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

- 4.1.1) โครงการทาวนเฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ
- 4.1.2) จำนวนยูนิตของโครงการ
- 4.1.3) รูปแบบขนาดของทาวนเฮ้าส์
 - (1) ขนาดหน้ากว้าง
 - (2) จำนวนชั้น
- 4.1.4) รูปแบบพื้นที่ใช้สอย
 - (1) จำนวนห้องนอน ห้องน้ำ
 - (2) จำนวนที่จอดรถ

4.1.1 โครงการทาวนเฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจข้อมูลโครงการประเภททาวนเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ทำการขายอยู่ ในปี พ.ศ. 2559 รวบรวมข้อมูลโดย การลงพื้นที่ ศึกษาจากเอกสารแผ่นพับ สื่อโฆษณาจากอินเทอร์เน็ตและนิตยสาร โดยเลือกเฉพาะรายใหญ่ที่เป็นผู้นำตลาด ตามข้อจำกัดในงานวิจัย

ผลการสำรวจ ผู้วิจัยได้พบโครงการทาวนเฮ้าส์ทั้งหมด 69 โครงการ เป็นของผู้ประกอบการทั้งหมด 14 ราย ผู้วิจัยจึงนำข้อมูลรายชื่อผู้ประกอบการ รายชื่อโครงการและทำเลที่ตั้ง ของโครงการทาวนเฮ้าส์ทั้งหมดที่ค้นพบ มาแสดงผลในตารางที่ 4.1 เพื่อสรุปรายชื่อกลุ่มประชากรทั้งหมดของงานวิจัยฉบับนี้

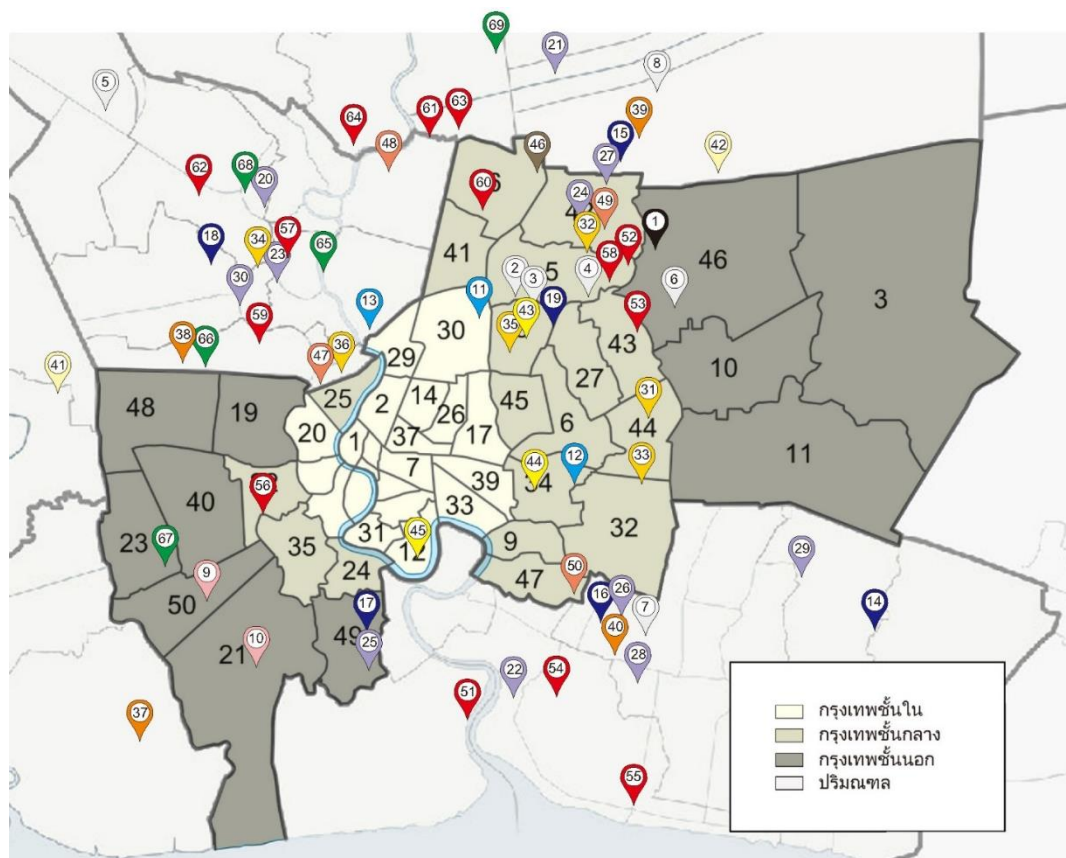
ตารางที่ 1 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ ที่ตั้ง ของโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	ทำเล/ที่ตั้ง
1	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เคซี คลัสเตอร์นิมิตใหม่	เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ
2	บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	อารีญาบูบี เกษตรนวมินทร์	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
3		อารีญาเดลี เกษตรนวมินทร์	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
4		อารีญาแมนดารินา เกษตรนวมินทร์	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
5		เดอะคัลเลอร์ส กาญจนากิเชก-ราชพฤกษ์	นนทบุรี
6		เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา	เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ
7		เดอะ คัลเลอร์ส เลชเซอร์ บางนา กม.8	สมุทรปราการ
8		เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต คลอง4	ปทุมธานี
9		บริษัท แสตนลีย์ จำกัด (มหาชน)	ทาวน์ อเวนิว โคลโศ พระราม 2 ซอย 50
10	ฮาบิทาวน์ เนสท์ ทำข้าม-พระราม 2		เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ
11	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	บ้านกลางเมืองรัชโยธิน	เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
12		บ้านกลางเมืองสุขุมวิท 77	เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
13		บ้านกลางเมืองพิบูลสงคราม	นนทบุรี
14	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	วิลเลจจีโอ บางนา	สมุทรปราการ
15		วิลเลจจีโอ รังสิตคลอง 3	ปทุมธานี
16		อินดี้ บางนา กม.7	สมุทรปราการ
17		อินดี้ ประชาอุทิศ 90	เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ
18		อินดี้ บางใหญ่	นนทบุรี
19		เดอะแลนด์มาร์ก เอ็มบี-รามอินทรา	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
20	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	เดอะทริสต์ ทาวน์โฮม ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์ 2	นนทบุรี
21		เดอะทริสต์ ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 1	ปทุมธานี
22		คาซ่า ซิตี้ สุขุมวิท-สมุทรปราการ	สมุทรปราการ
23		คาซ่า ซิตี้ ราชพฤกษ์-พระราม 5	นนทบุรี
24		คาซ่า ซิตี้ วัชรพล เพิ่มสิน	เขตบางเขน กรุงเทพฯ
25		คาซ่า ซิตี้ ประชาอุทิศ 90	เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ
26		คาซ่า ซิตี้ บางนา	สมุทรปราการ
27		กัสโต พหลโยธิน สายไหม	เขตสายไหม กรุงเทพฯ
28		กัสโต เทพารักษ์	สมุทรปราการ
29		กัสโต บางนา สุวรรณภูมิ	เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ
30		กัสโต วงแหวน-พระราม 5	นนทบุรี
31	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน	เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ
32		โกลเด้น ทาวน์ สุขุมวิท 5	เขตสายไหม กรุงเทพฯ
33		โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช พัฒนาการ	เขตประเวศ กรุงเทพฯ
34		โกลเด้น ทาวน์ รัตนธิเบศร์-สถานีรถไฟฟ้าบางพลู	นนทบุรี
35		โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
36		โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์	นนทบุรี

ตารางที่ 1 (ต่อ) แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ ที่ตั้ง ของโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	ทำเล/ที่ตั้ง
37	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-พระราม 2	สมุทรสาคร
38		ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ปิ่นเกล้าพระราม 5	นนทบุรี
39		ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ลำลูกกา คลอง 4	ปทุมธานี
40		ศุภาลัย เบลล่า กิ่งแก้ว ศรีนครินทร์	สมุทรปราการ
41	บริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)	บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ปิ่นเกล้า-สาย5	นครปฐม
42		บ้านฟ้าปิยมรย์ เทอร์เร่	ปทุมธานี
43	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	อาร์เดน ลาดพร้าว 71	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
44		อาร์เดน พัฒนาการ	เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ
45		อาร์เดน พระราม 3	เขตยานนาวา กรุงเทพฯ
46	บริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	แกรนด์ ไอ – ดีไซน์ วิภาวดี	เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ
47	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บ้านลุมพินี ทาวนวิลล์ ราชพฤกษ์-นครินทร์	นนทบุรี
48		บ้านลุมพินี ทาวนวิลล์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	นนทบุรี
49		บ้านลุมพินี ทาวนวิลล์ เพิ่มสิน-วัชรพล	เขตสายไหม กรุงเทพฯ
50		บ้านลุมพินี ทาวน์ เรสซิเดนซ์ บางนา ศรีนครินทร์	เขตบางนา กรุงเทพฯ
51	บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)	บ้านพฤษา 77 สุขสวัสดิ์-กาญจนาภิเษก	สมุทรปราการ
52		บ้านพฤษา ไพร่ม รามอินทรา-คูบอน	เขตบางเขน กรุงเทพฯ
53		พฤษาวิลล์ รามคำแหง-เสรีไทย	เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
54		พฤษาวิลล์ 83 ทรัพย์บุญชัย - ศรีนครินทร์	สมุทรปราการ
55		บ้านพฤษา 106/1 บางปู ตำบลหุ	สมุทรปราการ
56		เดอะคอนเน็ค 30 ซอยเพชรเกษม 48	เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ
57		เดอะคอนเน็ค 39 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	นนทบุรี
58		พฤษาวิลล์ 89 รามอินทรา-วงแหวน	เขตบางเขน กรุงเทพฯ
59		พฤษาวิลล์ 93 นครินทร์-ราชพฤกษ์	นนทบุรี
60		พาทีไอ วิภาวดี-สรองประชา	เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ
61		เดอะคอนเน็ค 41 แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	นนทบุรี
62		บ้านพฤษา กาญจนาภิเษก-รถไฟฟ้าบางไผ่	นนทบุรี
63		บ้านพฤษา ติวานนท์-รังสิต	ปทุมธานี
64		บ้านพฤษา แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	นครปฐม
65	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	เดอะ เมทโทร รัตนาธิเบศร์	นนทบุรี
66		โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า - วงแหวน	นนทบุรี
67		โมดิ วิลล่า เพชรเกษม 69	เขตหนองแขม กรุงเทพฯ
68		โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	นนทบุรี
69		โมดิ วิลล่า รังสิต	ปทุมธานี

จากตาราง ที่ 1 ผู้วิจัยได้นำข้อมูลมาแสดงผลบนแผนที่ของพื้นที่ทำการศึกษา เพื่อที่จะได้ทราบตำแหน่งที่ตั้งโครงการทั้งหมด รายละเอียดดังภาพที่ 4



ภาพที่ 4 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาวนไฮ้ส์ทั้งหมดที่ได้จากการสำรวจ
จากภาพที่ 4 สามารถจำแนกจำนวนโครงการและผู้ประกอบการได้ตามตารางที่ 2

ตารางที่ 2 แสดงรายชื่อผู้ประกอบการและจำนวนโครงการ

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	จำนวนโครงการ
1	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด มหาชน	14
2	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	11
3	บริษัท อาร์ริยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	7
4	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	6
5	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	6
6	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	5
7	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)	4
8	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	4
9	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	3
10	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	3
11	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	2
12	บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิง จำกัด (มหาชน)	2
13	บริษัท วังทองกรู๊ป จำกัด (มหาชน)	1
14	บริษัท บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1

4.1.2 จำนวนยูนิตของโครงการ

ตารางที่ 3 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ และจำนวนยูนิต ของโครงการทาวน์เฮ้าส์ ที่ทำการเปิดขายปี พ.ศ. 2559 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	จำนวนยูนิต
1	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เคซี คลัสเตอร์นิมิตใหม่	400
2	บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	อารีญาทูปี เกษตรนวมินทร์	176
3		อารีญาเดลี เกษตรนวมินทร์	286
4		อารีญาแมนดารินา เกษตรนวมินทร์	16
5		เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	262
6		เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา	269
7		เดอะ คัลเลอร์ส เลชเซอร์ บางนา กม.8	214
8		เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต คลอง4	370
9		บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	ทาวน์ อเวนิว โคลส พระราม 2 ซอย 50
10	ฮาบิทาวน์ เนสท์ ทำข้าม-พระราม2		331
11	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	บ้านกลางเมืองรัชโยธิน	92
12		บ้านกลางเมืองสุขุมวิท 77	194
13		บ้านกลางเมืองพูลสงคราม	125
14	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	วิลเลจจีโอ บางนา	706
15		วิลเลจจีโอ รังสิตคลอง 3	326
16		อินดี บางนา กม.7	222
17		อินดี ประชาอุทิศ 90	300
18		อินดี บางใหญ่	300
19		เดอะแลนด์มาร์ก เอกมัย-รามอินทรา	245
20	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	เดอะทริสต์ ทาวน์โฮม ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์ 2	268
21		เดอะทริสต์ ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 1	274
22		คาซ่า ซิตี สุขุมวิท-สมุทรปราการ	229
23		คาซ่า ซิตี ราชพฤกษ์-พระราม 5	411
24		คาซ่า ซิตี วัชรพล เพิ่มสิน	361
25		คาซ่า ซิตี ประชาอุทิศ 90	230
26		คาซ่า ซิตี บางนา	383
27		กัสโต พหลโยธิน สายไหม	250
28		กัสโต เทพารักษ์	269
29		กัสโต บางนา สุวรรณภูมิ	407
30		กัสโต วงแหวน-พระราม 5	274
31	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	โกลเด้น ทาวน์ รวมคำแหง-วงแหวน	211
32		โกลเด้น ทาวน์ สุขุมวิท 5	193
33		โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช พัฒนาการ	416
34		โกลเด้น ทาวน์ รัตนธิเบศร์-สถานีรถไฟฟ้าบางพลู	193
35		โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์	358
36		โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์	418

ตารางที่ 3 (ต่อ) แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ และจำนวนยูนิต ของโครงการทาว์นเฮ้าส์
ที่ทำการเปิดขายปี พ.ศ. 2559 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	จำนวนยูนิต
37	บริษัท ศุภาลักษณ์ จำกัด (มหาชน)	ศุภาลักษณ์ เบลล่า วังแหวน-พระราม 2	499
38		ศุภาลักษณ์ เบลล่า วังแหวน-ปิ่นเกล้าพระราม 5	198
39		ศุภาลักษณ์ เบลล่า วังแหวน-ลำลูกกา คลอง 4	279
40		ศุภาลักษณ์ เบลล่า กิ่งแก้ว ศรีนครินทร์	185
41	บริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)	บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปิ่นเกล้า-สาย5	466
42		บ้านฟ้าปียรมย์ เทอร์เร่	456
43	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	อาร์เดน ลาดพร้าว 71	67
44		อาร์เดน พัฒนาการ	159
45		อาร์เดน พระราม 3	68
46	บริษัท วังทองกรุป จำกัด (มหาชน)	แกรนด์ โอ – ดีไซน์ วิภาวดี	131
47	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ ราชพฤกษ์-นครินทร์	142
48		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	122
49		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ เพิ่มสิน-วัชรพล	255
50		บ้านลุมพินี ทาวน์ เรสซิเดนซ์ บางนา ศรีนครินทร์	27
51	บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านพญา 77 สุขสวัสดิ์-กาญจนาภิเษก	211
52		บ้านพญา ไพร่ รามอินทรา-คูบอน	229
53		พญาวิลล์ รามคำแหง-เสรีไทย	100
54		พญาวิลล์ 83 ทรัพย์บุญชัย - ศรีนครินทร์	227
55		บ้านพญา 106/1 บางปู ตำหารุ	448
56		เดอะคอนเน็ค 30 ซอยเพชรเกษม 48	95
57		เดอะคอนเน็ค 39 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	177
58		พญาวิลล์ 89 รามอินทรา-วงแหวน	211
59		พญาวิลล์ 93 นครินทร์-ราชพฤกษ์	138
60		พาทิโอ วิภาวดี-สรงประชา	183
61		เดอะคอนเน็ค 41 แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	195
62		บ้านพญา กาญจนาภิเษก-รถไฟฟ้าบางไผ่	349
63		บ้านพญา ติวานนท์-รังสิต	490
64		บ้านพญา แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	227
65	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	เดอะ เมทโทร รัตนาธิเบศน์	270
66		โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า - วงแหวน	492
67		โมดิ วิลล่า เพชรเกษม 69	315
68		โมดิ วิลล่า ซัยพฤกษ์	332
69		โมดิ วิลล่า รังสิต	179

4.1.3 รูปแบบขนาดของทาว์นเฮ้าส์

จากโครงการทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมด 69 โครงการ ตามตารางที่ 1 ผู้วิจัยสามารถจำแนกรูปแบบของทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมดได้จากขนาดหน้ากว้าง จำนวนชั้น (สามารถดูรายละเอียดได้ที่ภาคผนวก)

(1) ขนาดหน้ากว้าง

ตารางที่ 4 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ โดยจำแนกตามขนาดหน้ากว้าง

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	หน้ากว้าง										
			4.40 ม.	5.00 ม.	5.50 ม.	5.65 ม.	5.70 ม.	6.00 ม.	6.25 ม.	6.60 ม.	7.25 ม.	8.00 ม.	
1	KC	เคซี คลัสเตอร์นิมิตใหม่	√										
2	AREYA	อารียาทูปี เกษตรวมินทร์		√									
3		อารียาเคลี เกษตรวมินทร์		√									
4		อารียาแมนดารินา เกษตรวมินทร์		√									
5		เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์					√						
6		เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา					√						
7		เดอะ คัลเลอร์ส เลชเซอร์ บางนา กม.8					√						
8		เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต คลอง4					√						
9		SANSIRI	ทาวน์ อเวนิว โคลโศ พระราม 2 ซอย 50			√							
10	ฮาบิทาวน์ เนสท์ ทำข้าม-พระราม 2						√						
11	AP	บ้านกลางเมืองรัชโยธิน		√									
12		บ้านกลางเมืองสุขุมวิท 77		√									
13		บ้านกลางเมืองพิบูลสงคราม		√									
14	LH	วิลเลจจีโอ บางนา		√									
15		วิลเลจจีโอ รังสิตคลอง 3					√						
16		อินดี บางนา กม.7		√									
17		อินดี ประชาอุทิศ 90		√									
18		อินดี บางใหญ่		√									
19		เดอะแลนด์มาร์ก เอกมัย-รามอินทรา		√			√						
20	Q-HOUSE	เดอะทรีสต์ ทาวน์โฮม ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์				√							
21		เดอะทรีสต์ ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 1				√							
22		คาซ่า ซิตี สุขุมวิท-สมุทพรปราการ		√	√								
23		คาซ่า ซิตี ราชพฤกษ์-พระราม 5					√						
24		คาซ่า ซิตี วัชรพล เพิ่มสิน					√						
25		คาซ่า ซิตี ประชาอุทิศ 90		√									
26		คาซ่า ซิตี บางนา					√						
27		กัลโศ พหลโยธิน สายไหม					√						
28		กัลโศ เทพารักษ์					√						
29		กัลโศ บางนา สุวรรณภูมิ					√						
30		กัลโศ วงแหวน-พระราม 5					√						
31	GOLDEN LAND	โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน					√						
32		โกลเด้น ทาวน์ สุขุมวิท 5					√						
33		โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช พัฒนาการ					√						
34		โกลเด้น ทาวน์ รัตนธิเบศร์-รถไฟฟ้าบางพลู					√						
35		โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว เกษตรวมินทร์					√						
36		โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์					√						

ตารางที่ 4 (ต่อ) แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ โดยจำแนกตามขนาดหน้ากว้าง

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	หน้ากว้าง									
			4.40 ม.	5.00 ม.	5.50 ม.	5.65 ม.	5.70 ม.	6.00 ม.	6.25 ม.	6.60 ม.	7.25 ม.	8.00 ม.
37	SUPALAI	คูกล้าย เบลล่า วงแหวน-พระราม 2					√					
38		คูกล้าย เบลล่า วงแหวน-ปิ่นเกล้าพระราม 5					√					
39		คูกล้าย เบลล่า วงแหวน-ลำลูกกา คลอง 4					√					
40		คูกล้าย เบลล่า กิ่งแก้ว ศรีนครินทร์					√					
41	NC	บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปิ่นเกล้า-สาย5						√				
42		บ้านฟ้าปิยมรย์ เทอร์เร่						√				
43	ANANDA	อาร์เดน ลาดพร้าว 71		√								
44		อาร์เดน พัฒนาการ		√								
45		อาร์เดน พระราม 3								√		
46	WANGTHONG	แกรนด์ ไอ - ดีไซน์ วิภาวดี		√								√
47	LPN	บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ ราชพฤกษ์-นครินทร์		√	√							
48		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ แจ้งวัฒนะ ดิวานนท์		√								
49		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ เพิ่มสิน-วัชรพล		√	√							
50		บ้านลุมพินี ทาวน์เรสซิเดนซ์บางนาศรีนครินทร์								√		√
51	PRUKSA	บ้านพฤกษา 77 สุขสวัสดิ์-กาญจนนาภิเษก					√					
52		บ้านพฤกษา ไพรม์ รามอินทรา-คูบอน					√					
53		พฤกษาวิลล์ รามคำแหง-เสรีไทย			√							
54		พฤกษาวิลล์ 83 ทรัพย์บุญชัย - ศรีนครินทร์					√					
55		บ้านพฤกษา 106/1 บางปู ตำบลห้วย					√					
56		เดอะคอนเน็ค 30 ซอยเพชรเกษม 48			√							
57		เดอะคอนเน็ค 39 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์					√					
58		พฤกษาวิลล์ 89 รามอินทรา-วงแหวน		√		√						
59		พฤกษาวิลล์ 93 นครินทร์-ราชพฤกษ์					√					
60		พาทิโอ วิภาวดี-สรองประชา		√		√						
61		เดอะคอนเน็ค 41 แจ้งวัฒนะ-ดิวานนท์					√					
62		บ้านพฤกษา กาญจนนาภิเษก-รถไฟฟ้าบางใต้					√					
63		บ้านพฤกษา ดิวานนท์-รังสิต					√					
64	บ้านพฤกษา แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์					√						
65	PROPERTY	เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์		√								
66	PERFECT	โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า - วงแหวน		√								
67		โมดิ วิลล่า เพชรเกษม 69		√								
68		โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์		√								
69		โมดิ วิลล่า รังสิต					√					

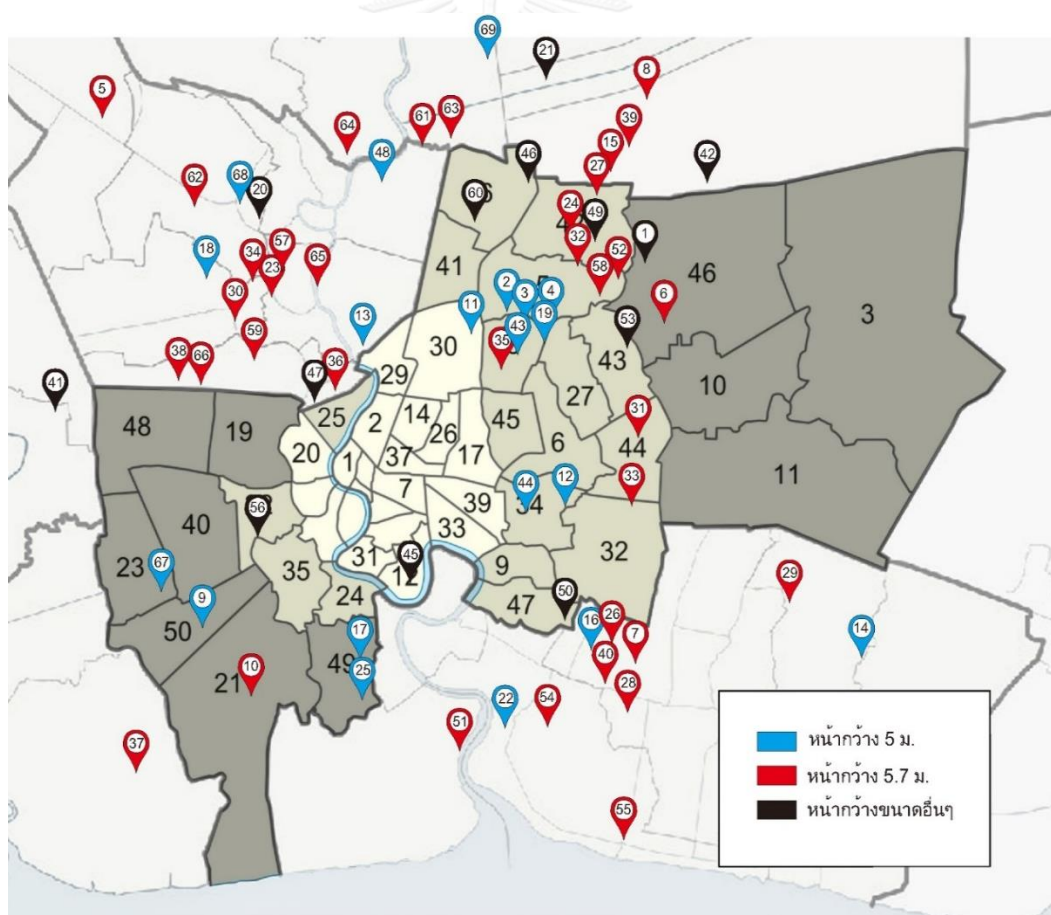
จากตารางที่ 4 ผู้วิจัยได้เรียบเรียงสรุปออกมาเป็นตารางเพื่อให้เห็นถึงขนาดหน้ากว้างของทาวน์เฮ้าส์ที่พบมากที่สุดจากการสำรวจ โดยแสดงรายละเอียดตามตารางที่ 5

ตารางที่ 5 แสดงขนาดหน้ากว้างและจำนวนของทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ

ขนาดหน้ากว้าง	4.00	4.40	5.00	5.50	5.65	5.70	6.00	6.25	6.60	7.25	8.00
จำนวนโครงการ	1	1	25	6	4	35	2	1	1	1	1

จากตารางที่ 5 จะพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร มีจำนวนมากเป็นอันดับที่ 1 มีจำนวน 35 โครงการ ทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร มีจำนวนมากเป็นอันดับที่ 2 มีจำนวน 25 โครงการ และทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.50 เมตร มีจำนวนมากเป็นอันดับที่ 3 มีจำนวน 6 โครงการ

จากตาราง ที่ 5 ผู้วิจัยได้นำข้อมูลมาแสดงผลบนแผนที่ของพื้นที่ทำการศึกษา เพื่อที่จะได้ทราบตำแหน่งที่ตั้งโครงการทั้งหมด รายละเอียดดังภาพที่ 4.2



ภาพที่ 5 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร และ 5.70 เมตร

(2) จำนวนชั้น

ตารางที่ 6 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ โดยจำแนกตามจำนวนชั้น

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ				
			2 ชั้น	3 ชั้น	3.5 ชั้น	4 ชั้น	4.5 ชั้น
9	KC	เคซี คลัสเตอร์นิมิตใหม่	√				
2	AREYA	อารียาทุปี เกษตรวมินทร์		√			
3		อารียาเดลี เกษตรวมินทร์		√			
4		อารียาแมนดารินา เกษตรวมินทร์				√	
5		เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	√				
6		เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา	√				
7		เดอะ คัลเลอร์ส เลขเซอร์ บางนา กม.8	√				
8		เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต คลอง4	√				
9	SANSIRI	ทาวน์ อเวนิว โคโส พระราม 2 ซอย 50		√			
10		ฮาบิทาวน์ เนสท์ ท่าข้าม-พระราม 2	√				
11	AP	บ้านกลางเมืองรัชโยธิน		√			
12		บ้านกลางเมืองสุขุมวิท 77		√			
13		บ้านกลางเมืองทีปุลสงคราม		√			
14	LAND & HOUSE	วิลเลจจีโอ บางนา	√				
15		วิลเลจจีโอ รังสิตคลอง 3	√				
16		อินดี บางนา กม.7	√				
17		อินดี ประชาอุทิศ 90	√				
18		อินดี บางใหญ่	√				
19		เดอะแลนด์มาร์ก เอกมัย-รามอินทรา		√			
20	Q-HOUSE	เดอะทรัสต์ ทาวน์โฮม ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์ 2	√				
21		เดอะทรัสต์ ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 1	√				
22		คาซ่า ซิตี สุขุมวิท-สมุทรปราการ		√			
23		คาซ่า ซิตี ราชพฤกษ์-พระราม 5	√				
24		คาซ่า ซิตี วัชรพล เพิ่มสิน	√				
25		คาซ่า ซิตี ประชาอุทิศ 90		√			
26		คาซ่า ซิตี บางนา	√				
27		กัสโต พหลโยธิน สายไหม	√				
28		กัสโต เทพารักษ์	√				
29		กัสโต บางนา สุวรรณภูมิ	√				
30		กัสโต วงแหวน-พระราม 5	√				
31	GOLDEN LAND	โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน	√				
32		โกลเด้น ทาวน์ สุขุมวิท 5	√				
33		โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช พัฒนาการ	√				
34		โกลเด้น ทาวน์ รัตนธิเบศร์-สถานีรถไฟบางพลู	√				
35		โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว เกษตรวมินทร์	√	√			
36		โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์	√	√			

ตารางที่ 6 (ต่อ) แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ โดยจำแนกตามจำนวนชั้น

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	ขนาดโครงการ				
			2 ชั้น	3 ชั้น	3.5 ชั้น	4 ชั้น	4.5 ชั้น
37	SUPALAI	ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-พระราม 2	✓				
38		ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ปิ่นเกล้าพระราม 5	✓				
39		ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ลำลูกกา คลอง 4	✓				
40		ศุภาลัย เบลล่า กิ่งแก้ว ศรีนครินทร์	✓				
41	NC	บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปิ่นเกล้า-สาย5	✓				
42		บ้านฟ้าปิยมรย์ เทอร์เร่	✓				
43	ANANDA	อาร์เดน ลาดพร้าว 71			✓		
44		อาร์เดน พัฒนาการ			✓		
45		อาร์เดน พระราม 3					✓
46	WANGTHONG	แกรนด์ ไอ - ทีไฮน์ วิวาวดี	✓	✓			
47	LPN	บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ ราชพฤกษ์-นครินทร์	✓				
48		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	✓				
49		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ เพิ่มสิน-รัชพฤกษ์	✓				
50		บ้านลุมพินี ทาวน์ เรสซิเดนซ์ บางนา ศรีนครินทร์		✓		✓	
51	PRUKSA	บ้านพฤกษา 77 สุขสวัสดิ์-กาญจนนาภิเษก	✓				
52		บ้านพฤกษา ไพร่ม รามอินทรา-คูบอน	✓				
53		พฤกษาวิลล์ รามคำแหง-เสรีไทย		✓			
54		พฤกษาวิลล์ 83 ทรัพย์บุญชัย - ศรีนครินทร์	✓				
55		บ้านพฤกษา 106/1 บางปู ดាំหุ	✓				
56		เดอะคอนเน็ค 30 ซอยเพชรเกษม 48		✓			
57		เดอะคอนเน็ค 39 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	✓				
58		พฤกษาวิลล์ 89 รามอินทรา-วงแหวน	✓				
59		พฤกษาวิลล์ 93 นครินทร์-ราชพฤกษ์	✓				
60		พาทีโอ วิวาวดี-สรองประชา		✓			
61		เดอะคอนเน็ค 41 แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	✓				
62		บ้านพฤกษา กาญจนนาภิเษก-รถไฟฟ้าบางไผ่	✓				
63		บ้านพฤกษา ติวานนท์-รังสิต	✓				
64	บ้านพฤกษา แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	✓					
65	PROPERTY	เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์		✓			
66	PERFECT	โมติ วิลล่า ปิ่นเกล้า - วงแหวน		✓			
67		โมติ วิลล่า เพชรเกษม 69		✓			
68		โมติ วิลล่า ชัยพฤกษ์		✓			
69		โมติ วิลล่า รังสิต	✓				

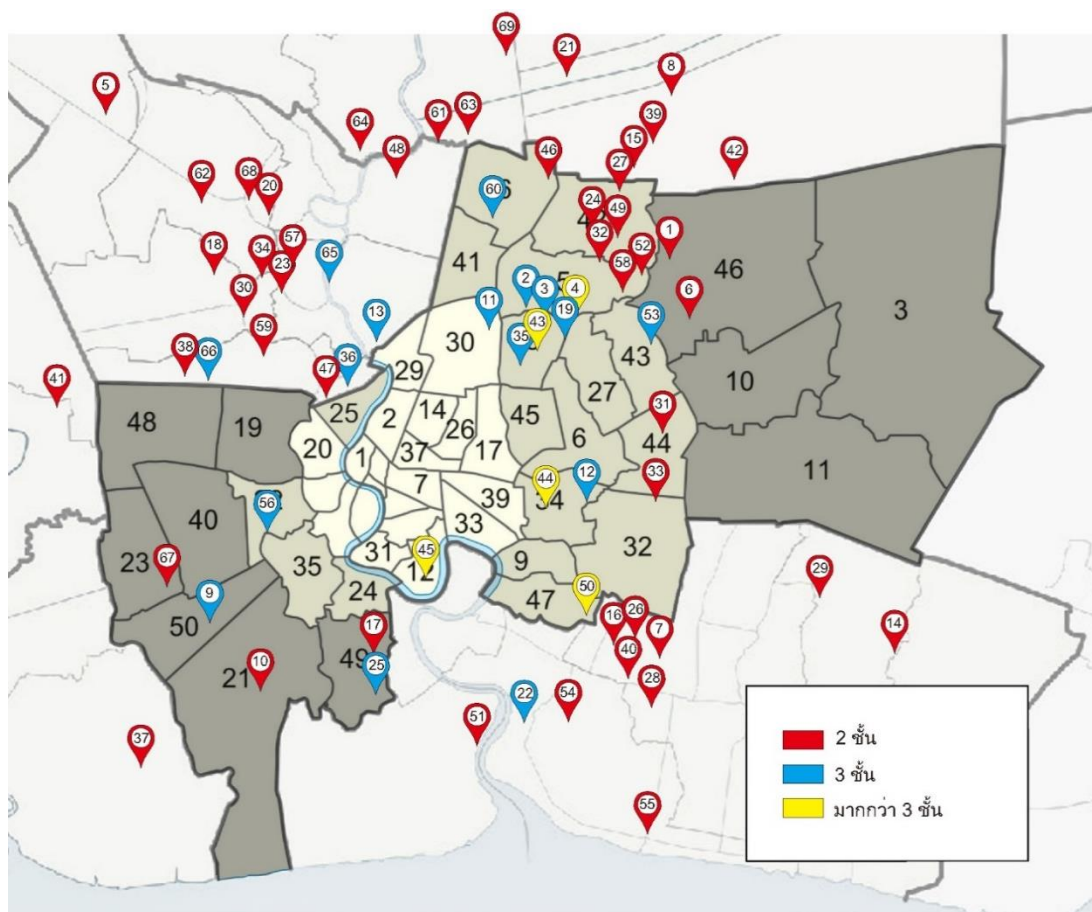
จากตารางที่ 6 ผู้วิจัยได้จึงได้เรียบเรียงสรุปออกมาเป็นตารางเพื่อให้เห็นถึงจำนวนชั้นของ ทาวน์เฮ้าส์ที่พบมากที่สุดจากการสำรวจ โดยแสดงรายละเอียดตามตารางที่ 7

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนชั้นและจำนวนของทาว์นเฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ

จำนวนชั้น	2 ชั้น	3 ชั้น	3.5	4 ชั้น	4.5 ชั้น
รวม	48	20	2	2	1

จากตารางที่ 7 จะพบว่า ทาว์นเฮ้าส์ขนาด 2 ชั้น มีจำนวนมากเป็นอันดับที่ 1 มี จำนวน 48 โครงการ ทาว์นเฮ้าส์ขนาด 3 ชั้น มีจำนวนมากเป็นอันดับที่ 2 มีจำนวน 20

จากตาราง ที่ 7 ผู้วิจัยได้นำข้อมูลมาแสดงผลบนแผนที่ของพื้นที่ทำการศึกษา เพื่อที่จะได้ทราบตำแหน่งที่ตั้งโครงการทั้งหมด รายละเอียดดังภาพที่ 6



ภาพที่ 6 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ขนาด 2 ชั้น 3 ชั้น และมากกว่า 3 ชั้น

4.1.4 รูปแบบพื้นที่ใช้สอย

จากโครงการทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมด 69 โครงการ ตามตารางที่ 1 ผู้วิจัยสามารถจำแนกรูปแบบของทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมดได้จากจำนวนห้องนอน ห้องน้ำ และจำนวนที่จอดรถ (สามารถดูรายละเอียดได้ที่ภาคผนวก)

(1) จำนวนห้องนอน ห้องน้ำ

ตารางที่ 8 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ โดยจำแนกตามรูปแบบพื้นที่ใช้สอย

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	การจัดพื้นที่ใช้สอย										
			2 นอน 2 น้ำ	2 นอน 3 น้ำ	3 นอน 2 น้ำ	3 นอน 3 น้ำ	3 นอน 4 น้ำ	3 นอน 5 น้ำ	4 นอน 2 น้ำ	4 นอน 3 น้ำ	4 นอน 5 น้ำ		
1	KC	เคซี คลัสเตอร์นิมิตใหม่	✓	✓	✓								
2	AREYA	อารียาทูปี เกษตรนวมินทร์					✓						
3		อารียาเคลี เกษตรนวมินทร์					✓						
4		อารียาแมนดารินา เกษตรนวมินทร์					✓	✓					
5		เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์								✓			
6		เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา				✓							
7		เดอะ คัลเลอร์ส เลขเซอร์ บางนา กม.8				✓				✓			
8		เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต คลอง4								✓			
9	SANSIRI	ทาวน์ อเวนิว โกลด์ พระราม 2 ซอย 50					✓						
10		บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)				✓							
11	AP	บ้านกลางเมืองรัชโยธิน					✓						
12		บ้านกลางเมืองสุขุมวิท 77					✓						
13		บ้านกลางเมืองพิบูลสงคราม					✓						
14	LAND & HOUSE	วิลเลจจีโอ บางนา		✓									
15		วิลเลจจีโอ รังสิตคลอง 3			✓								
16		อินดี้ บางนา กม.7		✓									
17		อินดี้ ประชาอุทิศ 90		✓									
18		อินดี้ บางใหญ่		✓									
19		เดอะแลนด์มาร์ก เอกมัย-รามอินทรา						✓					
20	Q-HOUSE	เดอะทรีสต์ ทาวน์โฮมราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์										✓	
21		เดอะทรีสต์ ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 1			✓								
22		คาซ่า ซิตี สุขุมวิท-สมุทรปราการ				✓	✓						✓
23		คาซ่า ซิตี ราชพฤกษ์-พระราม 5			✓					✓			
24		คาซ่า ซิตี วัชรพล เพิ่มสิน			✓								
25		คาซ่า ซิตี ประชาอุทิศ 90					✓						
26		คาซ่า ซิตี บางนา			✓							✓	
27		กัลโศ พหลโยธิน สายไหม			✓							✓	
28		กัลโศ เทพารักษ์			✓							✓	
29		กัลโศ บางนา สุวรรณภูมิ			✓							✓	
30		กัลโศ วัชรพล-พระราม 5			✓							✓	
31	GOLDEN LAND	โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน							✓	✓			
32		โกลเด้น ทาวน์ สุขุมวิท 5							✓	✓			
33		โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช พัฒนาการ							✓	✓			
34		โกลเด้น ทาวน์ รัตนธิเบศร์-รถไฟฟ้าบางพลู							✓	✓			
35		โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์							✓	✓			
36		โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์							✓	✓			

ตารางที่ 8 (ต่อ) แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ โดยจำแนกตามรูปแบบพื้นที่ใช้สอย

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	การจัดพื้นที่ใช้สอย									
			2 นอน 2 น้ำ	2 นอน 3 น้ำ	3 นอน 2 น้ำ	3 นอน 3 น้ำ	3 นอน 4 น้ำ	3 นอน 5 น้ำ	4 นอน 2 น้ำ	4 นอน 3 น้ำ	4 นอน 5 น้ำ	
37	SUPALAI	ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-พระราม 2			√							
38		ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ปิ่นเกล้าพระราม 5			√							
39		ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ลำลูกกา คลอง 4			√							
40		ศุภาลัย เบลล่า กิ่งแก้ว ศรีนครินทร์			√							
41	NC	บ้านฟ้ากรีนเนอร์ ปิ่นเกล้า-สาย5			√							
42		บ้านฟ้าปิยมรย์ เทอร์เร่			√							
43	ANANDA	อาร์เดน ลาดพร้าว 71						√				
44		อาร์เดน พัฒนาการ						√				
45		อาร์เดน พระราม 3						√				
46	WANGTHONG	แกรนด์ โอ - ดีไซน์ วิภาวดี				√						
47	LPN	บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ ราชพฤกษ์-นครินทร์	√		√							
48		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ แจ้งวัฒนะ ดิวานนท์			√							
49		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ เพิ่มสิน-วัชรพล			√							
50		บ้านลุมพินีทาวน์เรสซิเดนซ์บางนาศรีนครินทร์						√				
51	PRUKSA	บ้านพฤกษา 77 สุขสวัสดิ์-กาญจนาภิเษก			√							
52		บ้านพฤกษา ไพรม์ รามอินทรา-คูบอน			√							
53		พฤกษาวิลล์ รามคำแหง-เสรีไทย				√						
54		พฤกษาวิลล์ 83 ทรัพย์บุญชัย - ศรีนครินทร์			√							
55		บ้านพฤกษา 106/1 บางปู ตำบลหุ			√							
56		เดอะคอนเน็ค 30 ซอยเพชรเกษม 48			√							
57		เดอะคอนเน็ค 39 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์			√							
58		พฤกษาวิลล์ 89 รามอินทรา-วงแหวน			√							
59		พฤกษาวิลล์ 93 นครินทร์-ราชพฤกษ์			√							
60		พาทิโอ วิภาวดี-สรองประชา				√						
61		เดอะคอนเน็ค 41 แจ้งวัฒนะ-ดิวานนท์			√							
62		บ้านพฤกษากาญจนาภิเษก-รถไฟฟ้าบางไผ่			√							
63		บ้านพฤกษา ดิวานนท์-รังสิต			√							
64	บ้านพฤกษา แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์			√								
65	PROPERTY	เดอะ เมทโทร รัตนาธิเบศร์				√						
66	PERFECT	โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า - วงแหวน			√							
67		โมดิ วิลล่า เพชรเกษม 69			√							
68		โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์			√	√						
69		โมดิ วิลล่า รังสิต			√							

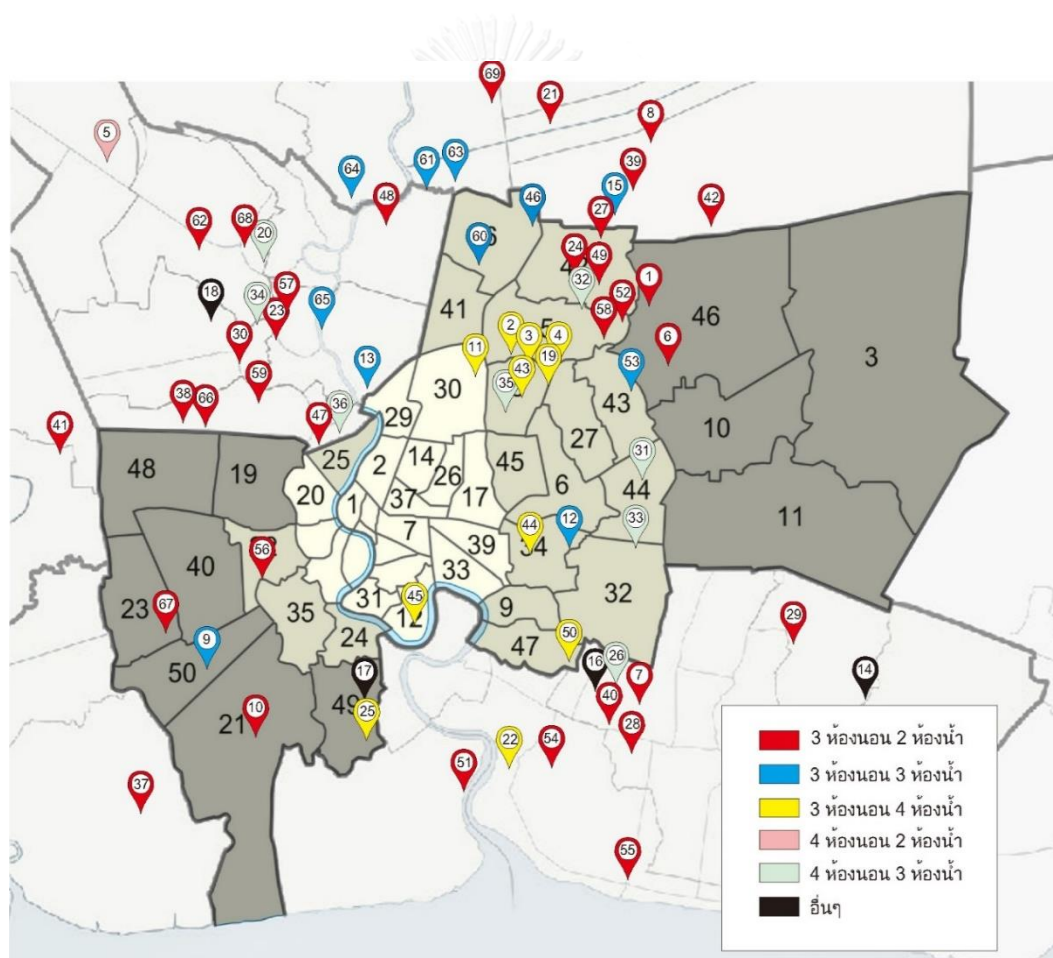
จากตารางที่ 8 ผู้วิจัยได้จึงได้เรียบเรียงสรุปออกมาเป็นตารางเพื่อให้เห็นถึงจำนวนชั้นของทาวน์เฮาส์ที่พบมากที่สุดจากการสำรวจ โดยแสดงรายละเอียดตามตารางที่ 9

ตารางที่ 9 แสดงรูปแบบพื้นที่ใช้สอยและจำนวนของทาว์นเฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ

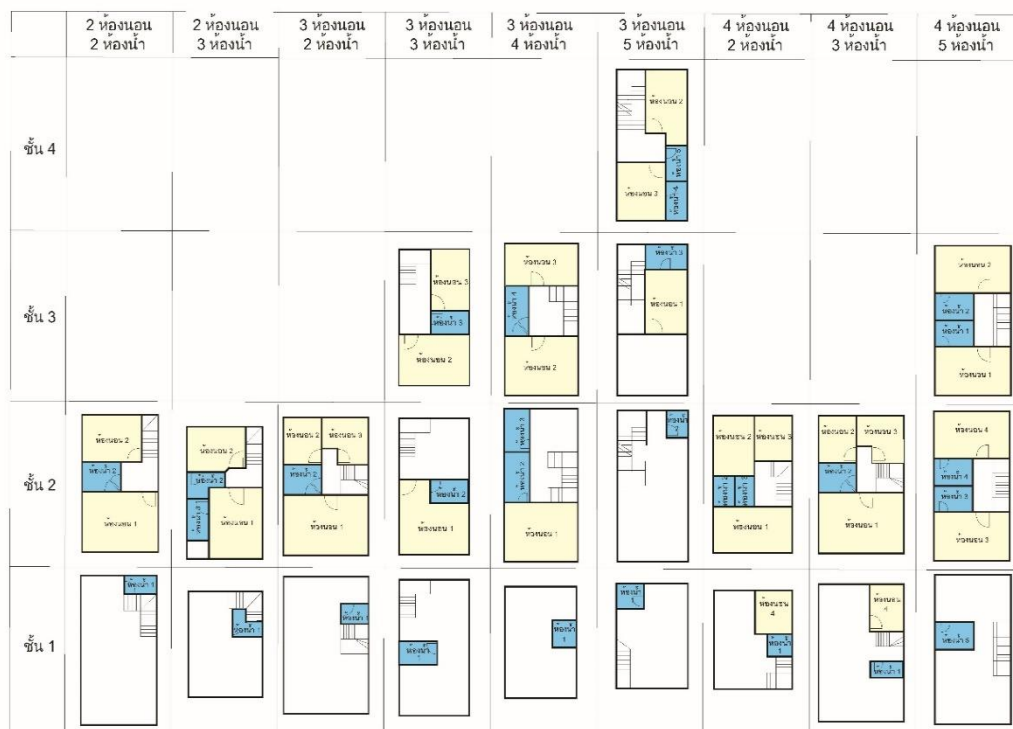
รูปแบบพื้นที่ใช้สอย	2 นอน 2 น้ำ	2 นอน 3 น้ำ	3 นอน 2 น้ำ	3 นอน 3 น้ำ	3 นอน 4 น้ำ	3 นอน 5 น้ำ	4 นอน 2 น้ำ	4 นอน 3 น้ำ	4 นอน 5 น้ำ
รวม	2	5	38	9	11	1	10	12	1

จากตารางที่ 9 จะพบว่า ทาวน์เฮ้าส์รูปแบบ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มีจำนวนมากเป็นอันดับที่ 1 มีจำนวน 38 โครงการ ทาวน์เฮ้าส์รูปแบบ 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ มีจำนวนมากเป็นอันดับที่ 2 มีจำนวน 12 โครงการ ทาวน์เฮ้าส์รูปแบบ 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ มีจำนวนมากเป็นอันดับที่ 3 มีจำนวน 11 โครงการ

จากตาราง ที่ 9 ผู้วิจัยได้นำข้อมูลมาแสดงผลบนแผนที่ของพื้นที่ทำการศึกษา เพื่อที่จะได้ทราบตำแหน่งที่ตั้งโครงการทั้งหมด รายละเอียดดังภาพที่ 7



ภาพที่ 7 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาวน์เฮ้าส์ตามรูปแบบพื้นที่ใช้สอย



ภาพที่ 8 แสดงตัวอย่างผังทาวนเฮ้าส์ตามรูปแบบพื้นที่ใช้สอยที่ได้จากการสำรวจ

จากการสำรวจข้อมูลห้องนอน และห้องน้ำของโครงการทาวนเฮ้าส์ทั้งหมด ผู้วิจัยสามารถแบ่งกลุ่มรูปแบบพื้นที่ใช้สอยได้ 9 กลุ่ม โดยสรุปได้ดังนี้

- 1) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
- 2) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
- 3) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
- 4) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
- 5) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
- 6) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 3 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ
- 7) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
- 8) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
- 9) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ

จากตัวอย่างผังทาว์นเข้าสู่ตามรูปแบบพื้นที่ใช้สอยที่ได้จากการสำรวจมีรายละเอียดดังนี้

1. รูปแบบ 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มีลักษณะ 2 ชั้น โดยมีห้องนอนใหญ่ 1 ห้อง และ ห้องนอนเล็ก 1 ห้อง ทั้งสองห้องจะถูกจัดไว้ที่ชั้นที่ 2 ของอาคาร ระหว่างด้านหน้าและด้านหลัง ห้องน้ำจะอยู่ชั้น 1 และชั้น 2 อย่างละห้อง โดยห้องน้ำชั้น 2 จะเป็นลักษณะเข้าได้ 2 ทาง จากห้องนอนใหญ่ และจากด้านนอก
2. รูปแบบ 2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ มีลักษณะ 2 ชั้น การวางผังคล้ายกับรูปแบบ 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ แต่จะต่างที่ทั้ง 2 ห้องนอน จะมีห้องน้ำในตัว
3. รูปแบบ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มีลักษณะ 2 ชั้น โดยห้องนอนใหญ่ 1 ห้อง ถูกวางในส่วนด้านหน้า และกันแบ่งเป็นห้องนอนเล็ก 2 ห้องในส่วนพื้นที่ด้านหลัง ห้องน้ำจะอยู่ชั้น 1 และชั้น 2 อย่างละห้อง โดยห้องน้ำชั้น 2 จะเป็นลักษณะเข้าได้ 2 ทาง จากห้องนอนใหญ่ และจากด้านนอก
4. รูปแบบ 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ มีลักษณะ 3 ชั้น ห้องนอนใหญ่ 1 ห้องพร้อมห้องน้ำในตัว จะอยู่ที่ชั้น 2 ถูกวางในส่วนด้านหน้า ในขณะที่ห้องนอนเล็ก 2 ห้อง จะอยู่ที่ชั้น 3 โดยมีการใช้ห้องน้ำร่วมกัน
5. รูปแบบ 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ มีลักษณะ 3 ชั้น ห้องนอนใหญ่ 1 ห้องพร้อมห้องน้ำในตัว จะอยู่ที่ชั้น 2 ถูกวางในส่วนด้านหน้า ในขณะที่ห้องนอนเล็ก 2 ห้อง จะอยู่ที่ชั้น 3 โดยห้องน้ำชั้น 3 จะเป็นลักษณะเข้าได้ 2 ทาง จากห้องนอนเล็ก 1 ห้อง และจากด้านนอก
6. รูปแบบ 3 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ มีลักษณะ 4 ชั้น ห้องนอนใหญ่ 1 ห้องพร้อมห้องน้ำในตัว จะอยู่ที่ชั้น 3 ถูกวางในส่วนด้านหน้า ในขณะที่ห้องนอนเล็ก 2 ห้อง จะอยู่ที่ชั้น 4 โดยห้องน้ำชั้น 4 จะเป็นลักษณะเข้าได้ 2 ทาง จากห้องนอนเล็ก 1 ห้อง และจากด้านนอก
7. รูปแบบ 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มีลักษณะที่ 2 ชั้น จะมีการแบ่งพื้นที่คล้ายกับ รูปแบบ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ โดยจะมีการเพิ่มห้องนอนอีก 1 ห้อง ในพื้นที่ชั้นล่าง ซึ่งส่วนใหญ่ทางโครงการจะกำหนดให้เป็นห้องนอนของผู้สูงอายุ หรือเป็นห้องนอนแขก
8. รูปแบบ 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ มีลักษณะที่ 2 ชั้น จะมีการแบ่งพื้นที่คล้ายกับ รูปแบบ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ โดยจะมีการเพิ่มห้องนอนอีก 1 ห้อง ในพื้นที่ชั้นล่าง ซึ่งส่วนใหญ่ทางโครงการจะกำหนดให้เป็นห้องนอนของผู้สูงอายุ หรือเป็นห้องนอนแขก โดยในชั้นบน จะมีการเพิ่มห้องน้ำในตัวสำหรับห้องนอนเล็กขึ้นมาอีก 1 ห้อง
9. รูปแบบ 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ มีลักษณะ 3 ชั้น ห้องนอนจะถูกแบ่งไว้ด้านหน้าและด้านหลัง ชั้นละ 2 ห้อง โดยทุกห้องมีห้องน้ำในตัว

(2) จำนวนที่จอดรถ

ตารางที่ 10 แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ ของทาว์นเฮ้าส์โดยแสดงจำนวนของที่จอดรถ

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	จำนวนที่จอดรถ		
			1 คัน	2 คัน	3 คัน
1	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เคซี คลัสเตอร์นิมิตใหม่	√		
2	บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	อารีญาทูปี้ เกษตรนวมินทร์		√	
3		อารีญาเดลี เกษตรนวมินทร์		√	
4		อารีญาแมนดารินา เกษตรนวมินทร์		√	√
5		เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์		√	
6		เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา	√		
7		เดอะ คัลเลอร์ส เลขเซอร์ บางนา กม.8	√	√	
8		เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต คลอง4		√	
9		บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	ทาว์น อเวนิว โคส พระราม 2 ซอย 50		√
10	ฮาบิทาว์น เนสท์ ท่าข้าม-พระราม 2			√	
11	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	บ้านกลางเมืองรัชโยธิน		√	
12		บ้านกลางเมืองสุขุมวิท 77		√	
13		บ้านกลางเมืองพิบูลสงคราม		√	
14	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	วิลเลจจีโอ บางนา	√		
15		วิลเลจจีโอ รังสิตคลอง 3	√	√	
16		อินดี บางนา กม.7	√		
17		อินดี ประชาอุทิศ 90	√		
18		อินดี บางใหญ่	√		
19		เดอะแลนด์มาร์ก เอกมัย-รามอินทรา		√	
20	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	เดอะทริสต์ ทาวน์โฮม ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์ 2		√	
21		เดอะทริสต์ ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 1		√	
22		คาซ่า ซิตี้ สุขุมวิท-สมุทรปราการ		√	
23		คาซ่า ซิตี้ ราชพฤกษ์-พระราม 5		√	
24		คาซ่า ซิตี้ วัชรพล เพิ่มสิน		√	
25		คาซ่า ซิตี้ ประชาอุทิศ 90		√	
26		คาซ่า ซิตี้ บางนา		√	
27		กัสโต พหลโยธิน สายใหม่		√	
28		กัสโต เทพารักษ์		√	
29		กัสโต บางนา สุวรรณภูมิ		√	
30		กัสโต วงแหวน-พระราม 5	√	√	
31	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้	โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน	√	√	
32	ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	โกลเด้น ทาวน์ สุขุมวิท 5		√	
33		โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช พัฒนาการ		√	
34		โกลเด้น ทาวน์ รัตนธิเบศร์-สถานีรถไฟฟ้าบางพลู		√	
35		โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์		√	
36		โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์		√	

ตารางที่ 10 (ต่อ) แสดงรายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ ของทาว์นเฮ้าส์โดยแสดงจำนวนของที่จอดรถ

ลำดับ	ผู้ประกอบการ	ชื่อโครงการ	จำนวนที่จอดรถ		
			1 คัน	2 คัน	3 คัน
37	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-พระราม 2		√	
38		ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ปิ่นเกล้าพระราม 5		√	
39		ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ลำลูกกา คลอง 4		√	
40		ศุภาลัย เบลล่า กิ่งแก้ว ศรีนครินทร์		√	
41	บริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)	บ้านฟ้ากรีนเนอร์ ปิ่นเกล้า-สาย5		√	
42		บ้านฟ้าปิยมรมย์ เทอร์เร่		√	
43	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	อาร์เดน ลาดพร้าว 71		√	
44		อาร์เดน พัฒนาการ		√	
45		อาร์เดน พระราม 3		√	√
46	บริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	แกรนด์ โอ – ดีไซน์ วิภาวดี		√	
47	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ ราชพฤกษ์-นครินทร์		√	
48		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ แจ้งวัฒนะ ดิวานนท์		√	
49		บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ เพิ่มสิน-วัชรพล		√	
50		บ้านลุมพินี ทาวน์ เรสซิเดนซ์ บางนา ศรีนครินทร์		√	
51	บริษัท พญาฯ เรียดเอสเตท จำกัด(มหาชน)	บ้านพญา 77 สุขสวัสดิ์-กาญจนาภิเษก	√		
52		บ้านพญา ไพร่ รามอินทรา-คูบอน	√	√	
53		พญาวิลล์ รามคำแหง-เสรีไทย		√	
54		พญาวิลล์ 83 ทรัพย์บุญชัย - ศรีนครินทร์	√		
55		บ้านพญา 106/1 บางปู ตำบล	√		
56		เดอะคอนเน็ค 30 ซอยเพชรเกษม 48		√	
57		เดอะคอนเน็ค 39 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	√	√	
58		พญาวิลล์ 89 รามอินทรา-วงแหวน	√		
59		พญาวิลล์ 93 นครินทร์-ราชพฤกษ์	√		
60		พาทิโอ วิภาวดี-สรประภา		√	
61		เดอะคอนเน็ค 41 แจ้งวัฒนะ-ดิวานนท์	√	√	
62		บ้านพญา กาญจนาภิเษก-รถไฟฟ้าบางไม้	√		
63		บ้านพญา ดิวานนท์-รังสิต	√		
64	บ้านพญา แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	√			
65	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศน์		√	
66		โมติ วิลล่า ปิ่นเกล้า - วงแหวน		√	
67		โมติ วิลล่า เพชรเกษม 69	√	√	
68		โมติ วิลล่า ชัยพฤกษ์	√	√	
69		โมติ วิลล่า รังสิต		√	

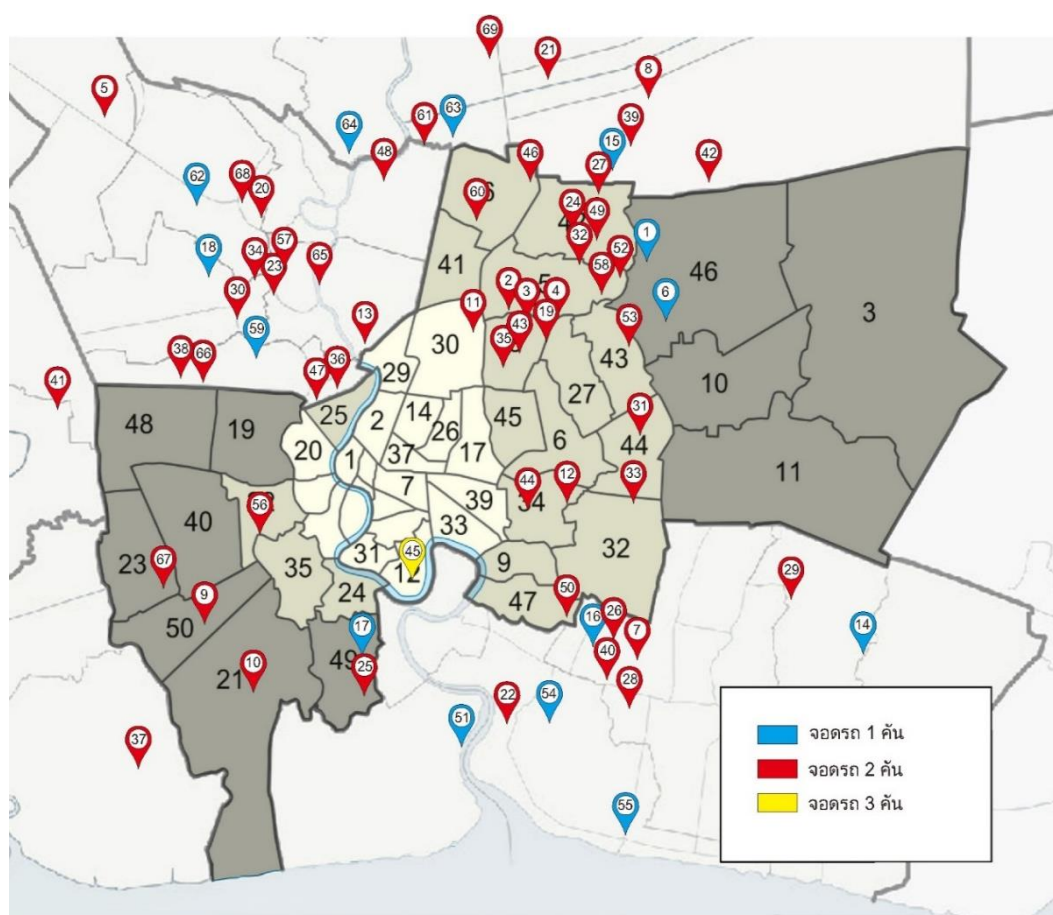
จากตารางที่ 10 ผู้วิจัยได้จึงได้เรียบเรียงสรุปออกมาเป็นตารางเพื่อให้เห็นถึงจำนวนชั้นของทาว์นเฮ้าส์ที่พบมากที่สุดจากการสำรวจ โดยแสดงรายละเอียดตามตารางที่ 11

ตารางที่ 11 แสดงจำนวนที่จอดรถของทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ

จำนวนที่จอดรถ	จอดรถ 1 คัน	จอดรถ 2 คัน	จอดรถ 3 คัน
รวม	23	55	2

จากตารางที่ 11 จะพบว่า ทาวน์เฮ้าส์จอดรถ 2 คัน มีมากเป็นอันดับที่ 1 โดยมีจำนวน 55 โครงการ

โดยผู้วิจัยได้นำข้อมูลมาแสดงผลบนแผนที่ของพื้นที่ทำการศึกษา เพื่อที่จะได้ทราบตำแหน่งที่ตั้งโครงการทั้งหมด รายละเอียดดังภาพที่ 9



ภาพที่ 9 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาวน์เฮ้าส์ตามจำนวนที่จอดรถ

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาทั้งหมด ผู้วิจัยได้สรุปผลการศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลทาว์นเฮ้าส์ โดยแยกแยะเป็นประเด็นสำคัญ เพื่อแสดงให้เห็นถึงลักษณะทาว์นเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และอธิบายเชิงคุณภาพเพื่อแยกแยะปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดลักษณะรูปแบบทาว์นเฮ้าส์

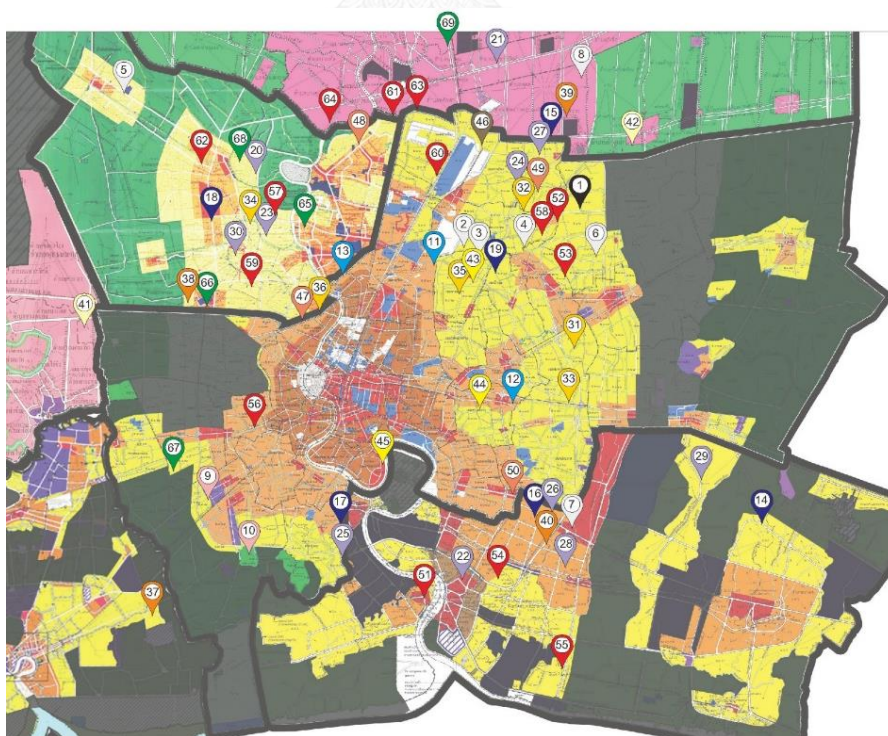
5.1 สรุปผลการศึกษา

5.1.1 กฎหมายผังเมืองกับทำเลที่ตั้งของทาว์นเฮ้าส์

จากผลการศึกษา จะพบว่าโครงการทาว์นเฮ้าส์ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางและเขตปริมณฑล เมื่อจำแนกทำเลที่ตั้งตามการแบ่งเขตกรุงเทพมหานครในรูปแบบ เขตชั้นใน เขตชั้นกลาง และเขตปริมณฑล จะพบโครงการทาว์นเฮ้าส์กระจายตัวอยู่ในเขตต่างๆดังนี้

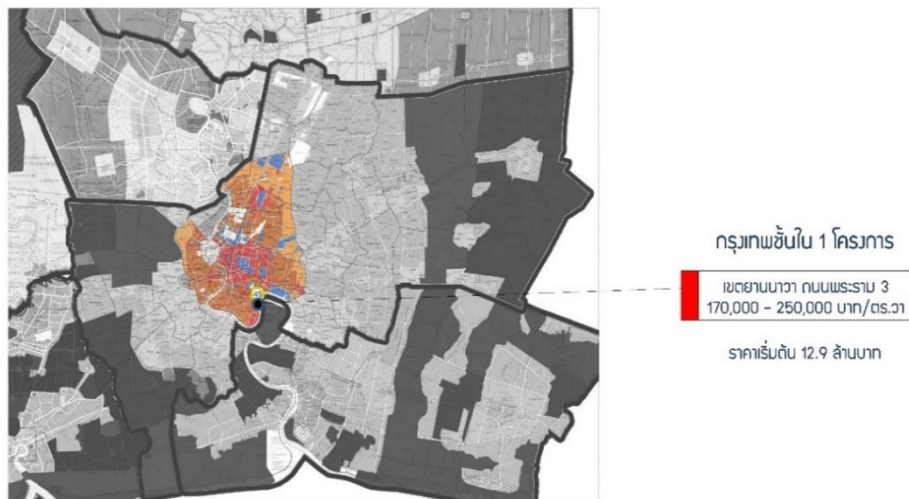
กรุงเทพชั้นใน	1 โครงการ
กรุงเทพชั้นกลาง	22 โครงการ
กรุงเทพชั้นนอก	7 โครงการ
เขตปริมณฑล	39 โครงการ

จากการรวบรวมข้อมูลของกฎหมายผังเมืองทั้งหมดในพื้นที่ที่ทำการศึกษาจะพบว่า มีพื้นที่ที่สามารถจัดทำโครงการทาว์นเฮ้าส์ได้และพื้นที่ที่ไม่สามารถจัดทำโครงการทาว์นเฮ้าส์ได้



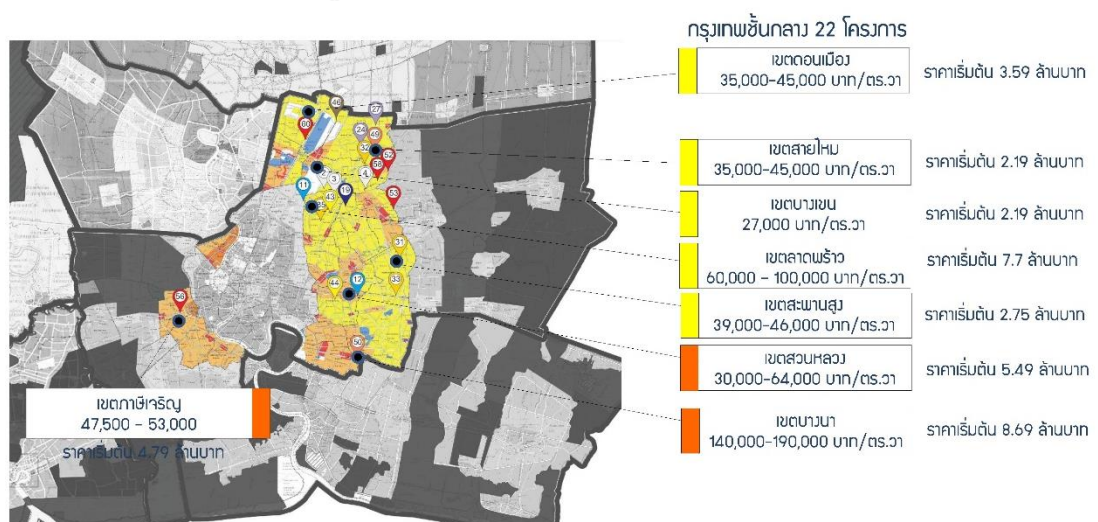
ภาพที่ 10 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมดเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

โครงการทาว์นเฮ้าส์ทั้งหมดที่ได้จากการสำรวจ จะตั้งอยู่บนพื้นที่ที่สามารถจัดทำโครงการได้ ตามกฎหมายผังเมือง จากนั้นนำโครงการทั้งหมดมาเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินเบื้องต้นและราคาโครงการ โดยจำแนกตามการแบ่งเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นใน ชั้นกลาง ชั้นนอกและปริมณฑล โดยจะแสดงผลตามภาพที่ 11, 12, 13, 14



ภาพที่ 11 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน

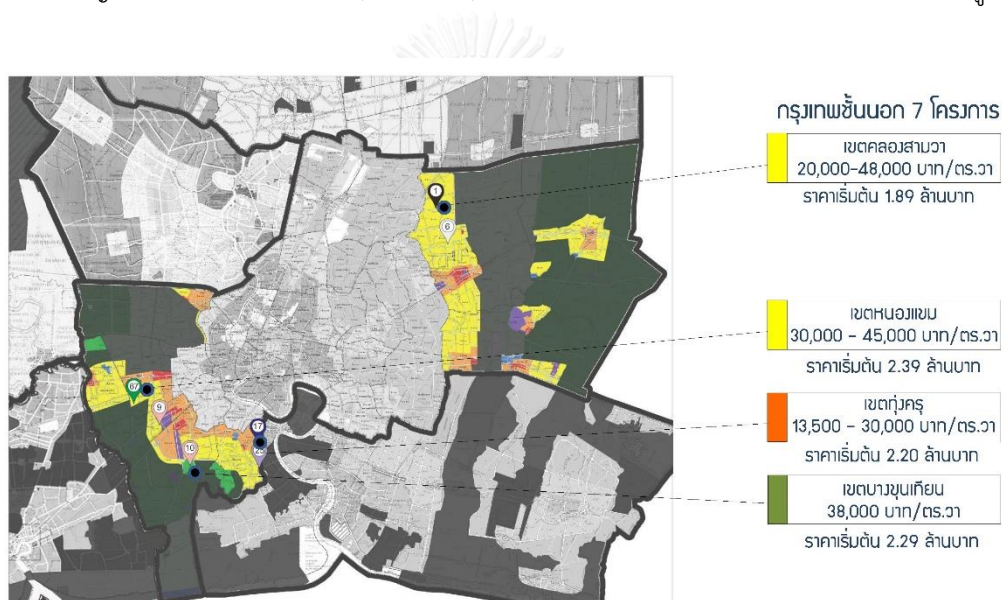
จากภาพที่ 11 ในเขตกรุงเทพฯชั้นในจะพบเพียงแค่ 1 โครงการ ซึ่งอยู่ในเขตยานนาวา มีราคาประเมินที่ดิน 170,000 – 250,000 บาท/ตร.วา โดยราคาเริ่มต้นของโครงการอยู่ที่ 12.9 ล้านบาทต่อหน่วย



ภาพที่ 12 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพฯชั้นกลาง

จากภาพที่ 12 ในเขตกรุงเทพชั้นกลางจะพบ 22 โครงการ โดยเมื่อจำแนกตามเขตจะพบว่า

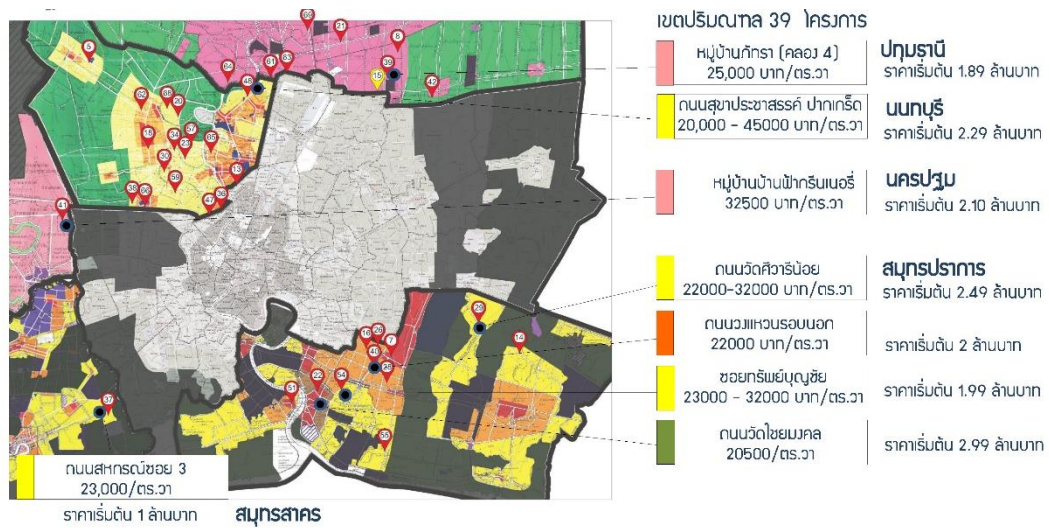
เขตดอนเมือง มีราคาประเมินที่ดิน 35,000 – 45,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 3.59 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตสายไหม มีราคาประเมินที่ดิน 35,000 – 45,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตบางเขน มีราคาประเมินที่ดิน 27,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตลาดพร้าว มีราคาประเมินที่ดิน 60,000 – 100,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตสะพานสูง มีราคาประเมินที่ดิน 39,000 – 46,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.75 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตสวนหลวง มีราคาประเมินที่ดิน 30,000 – 64,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 5.49 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตบางนา มีราคาประเมินที่ดิน 140,000 – 190,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 8.69 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตภาษีเจริญ มีราคาประเมินที่ดิน 47,500 – 53,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 4.79 ล้านบาทต่อหน่วย



ภาพที่ 13 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาว์นเฮ้าส์ในเขตกรุงเทพชั้นนอก

จากภาพที่ 13 ในเขตกรุงเทพชั้นนอกจะพบ 7 โครงการ โดยเมื่อจำแนกตามเขตจะพบว่า

เขตคลองสามวา มีราคาประเมินที่ดิน 20,000 – 48,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตหนองแขม มีราคาประเมินที่ดิน 30,000 – 45,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.39 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตทุ่งครุ มีราคาประเมินที่ดิน 13,500 – 30,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.29 ล้านบาทต่อหน่วย
 เขตบางขุนเทียน มีราคาประเมินที่ดิน 38,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.29 ล้านบาทต่อหน่วย



ภาพที่ 14 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาวน์เฮ้าส์ในเขตปริมณฑล
จากภาพที่ 14 ในเขตปริมณฑลจะพบ 39 โครงการ โดยเมื่อจำแนกตามเขตจะพบว่า

ปทุมธานี

หมู่บ้านภัทราคลอง 4 มีราคาประเมินที่ดิน 25,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาทต่อหน่วย

นนทบุรี

ปากเกร็ด มีราคาประเมินที่ดิน 20,000 - 45,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.29 ล้านบาทต่อหน่วย

นครปฐม

หมู่บ้านบ้านฟ้ากรีนเนอรี มีราคาประเมินที่ดิน 32,500 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.10 ล้านบาทต่อหน่วย

สมุทรปราการ

ถนนวัดศิวารีน้อย มีราคาประเมินที่ดิน 22,000 - 32,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.49 ล้านบาทต่อหน่วย

ถนนวงแหวนรอบนอก มีราคาประเมินที่ดิน 22,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาทต่อหน่วย

ซอยทรัพย์บุญชัย มีราคาประเมินที่ดิน 23,000 - 32,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 1.99 ล้านบาทต่อหน่วย

ถนนวัดไชยมงคล มีราคาประเมินที่ดิน 20,500 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 2.99 ล้านบาทต่อหน่วย

สมุทรสาคร

ถนนสหกรณ์ ซอย 3 มีราคาประเมินที่ดิน 23,000 บาท/ตร.วา ราคาเริ่มต้น 1 ล้านบาทต่อหน่วย

จากการเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินเบื้องต้นและราคาโครงการ โดยจำแนกตามการแบ่งเขต กรุงเทพมหานคร ชั้นใน ชั้นกลาง ชั้นนอกและปริมณฑล จะพบว่า การกำหนดพื้นที่ผังเมืองมีผลทำให้ราคาประเมินที่ดินสูงขึ้น ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนที่ดินสำหรับทำโครงการทำให้ราคาขายของทาวน์เฮ้าส์มีราคาสูงตาม ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษา โดยพื้นที่ในกรุงเทพชั้นในที่ดินมีราคาสูง ต่างกับเขตปริมณฑลซึ่งที่ดินมีราคา

ต่ำกว่า ทำให้โครงการทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ไปกระจายตัวอยู่ตามเขตปริมณฑล เนื่องจากต้นทุนสำหรับทำโครงการมีราคาถูกลงกว่า

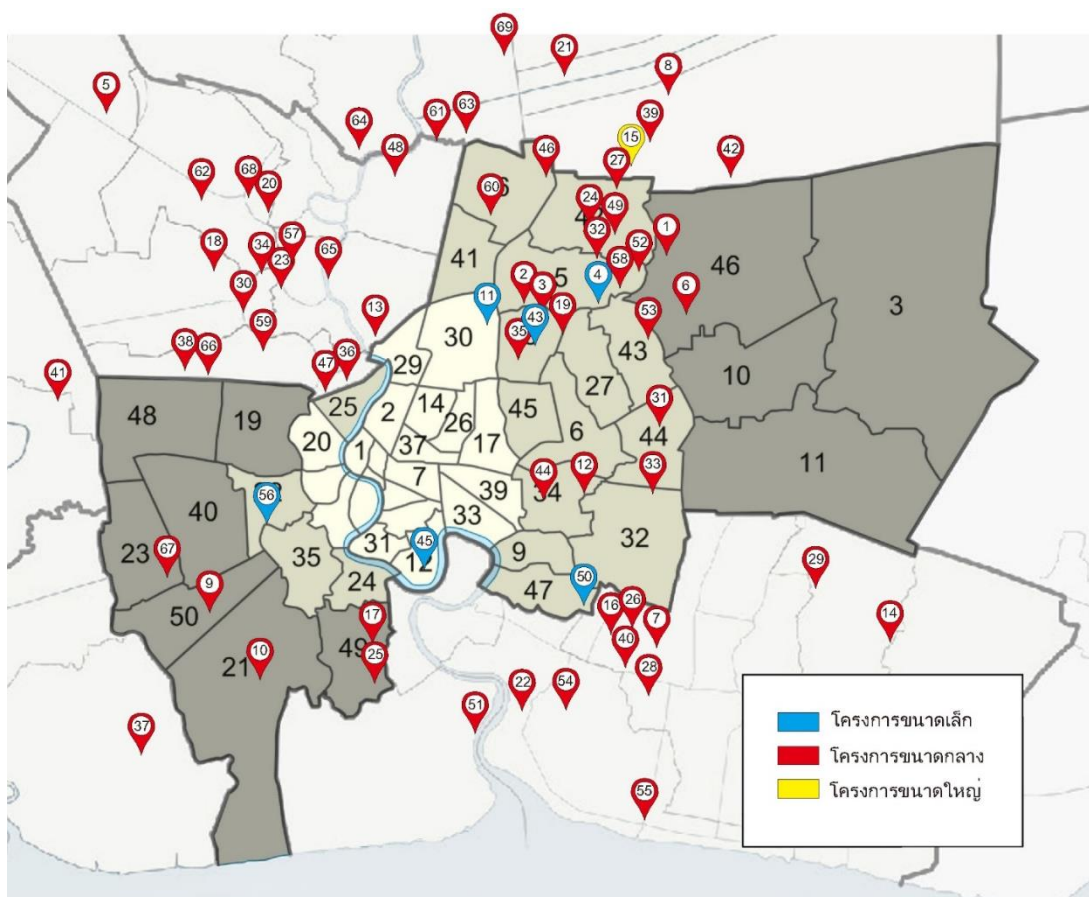
5.1.2 กฎหมายจัดสรรกับทำเลที่ตั้งของทาวน์เฮ้าส์

จากการสำรวจโครงการทาวน์เฮ้าส์พบการแบ่งแปลงหลากหลายจำนวน ซึ่งเมื่อนำมาจำแนกตามกฎหมายจัดสรรแล้ว สามารถจำแนกขนาดโครงการทาวน์เฮ้าส์ได้เป็น 3 กลุ่ม คือ โครงการจัดสรรขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ จากผลการสำรวจโครงการทั้งหมด 69 โครงการ สามารถจำแนกตามขนาดโครงการได้ดังนี้

โครงการจัดสรรขนาดเล็ก 6 โครงการ

โครงการจัดสรรขนาดกลาง 62 โครงการ

โครงการจัดสรรขนาดใหญ่ 1 โครงการ



ภาพที่ 15 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการทาวน์เฮ้าส์โดยจำแนกประเภทตามขนาดโครงการ

จากการจำแนกขนาดโครงการตามการแบ่งเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นใน ชั้นกลาง ชั้นนอกและปริมณฑลจะพบว่าโครงการขนาดเล็กจะพบในพื้นที่กรุงเทพชั้นกลางมากที่สุด ในขณะที่โครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดกลางและกระจายตัวอยู่ในเขตปริมณฑลเป็นส่วนมาก สอดคล้องกับเรื่องทำเลและที่ตั้งซึ่งกรุงเทพชั้นในที่ดินมีราคาสูง ไม่เหมาะกับการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ส่งผลให้โครงการทาวน์เฮ้าส์กระจายตัวอยู่ในเขตปริมณฑลซึ่งมีราคาที่ถูกลงกว่า

5.1.3 ลักษณะของทาวน์เฮ้าส์กับกฎหมายควบคุมอาคาร

จากข้อมูลลักษณะทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจ เมื่อนำมาแสดงความสัมพันธ์จะได้ข้อมูลดังนี้ จากตารางที่ 7 จำนวนชั้นของทาวน์เฮ้าส์ที่พบมากที่สุด เมื่อนำมาแสดงความสัมพันธ์กับขนาดหน้ากว้างที่ได้จากการสำรวจ จะได้ผลตามตารางที่ 12

ตารางที่ 12 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดหน้ากว้างทาวน์เฮ้าส์กับจำนวนชั้น

หน้ากว้าง	2 ชั้น	3 ชั้น	3.5	4 ชั้น	4.5 ชั้น
4.00	1				
4.40	1				
5.00	9	14	2	1	
5.50	2	4			
5.65	3	1			
5.70	34	4			
6.00	2				
6.25	1				
6.60					1
7.25				1	
8.00	1				

จากตารางที่ 12 จะพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีหน้ากว้าง 5.00 เมตร ส่วนใหญ่จะมีความสูง 3 ชั้น ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร จะมีความสูงอยู่ที่ 2 ชั้น

จากตารางที่ 9 รูปแบบพื้นที่ใช้สอยที่พบมากที่สุดเมื่อนำมาแสดงความสัมพันธ์กับขนาดหน้ากว้างที่ได้จากการสำรวจจะได้ผลตามตารางที่ 13

ตารางที่ 13 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดหน้ากว้างทาวน์เฮ้าส์กับรูปแบบพื้นที่ใช้สอย

หน้ากว้าง	2 นอน 2 น้ำ	2 นอน 3 น้ำ	3 นอน 2 น้ำ	3 นอน 3 น้ำ	3 นอน 4 น้ำ	3 นอน 5 น้ำ	4 นอน 2 น้ำ	4 นอน 3 น้ำ	4 นอน 5 น้ำ
4.00	1	1							
4.40	1	1							
5.00		4	6	6	9	1			
5.50			3	3	1				1
5.65			1	1				1	
5.70			23		1		10	11	
6.00			2						
6.25					1				
6.60					1				
7.25					1				
8.00		1		1					

จากตารางที่ 13 จะพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่มีหน้ากว้าง 5.00 เมตร ส่วนใหญ่รูปแบบพื้นที่ใช้สอย 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำมากเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาคือ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร ส่วนใหญ่จะมีรูปแบบพื้นที่ใช้สอย 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำมากเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาคือ 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำเป็นอันดับที่ 2 และ 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำเป็นอันดับที่ 3

จากลักษณะของทาวน์เฮ้าส์ที่ได้จากการสำรวจดังกล่าว เมื่อนำมาแสดงผังเปรียบเทียบ จะแสดงได้ตามตารางที่ 14

ตารางที่ 14 แสดงการเปรียบเทียบระหว่างทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตรและ 5.70 เมตร

จำนวนชั้น	ทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร				ทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร		
	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	
ชั้น 3							
ชั้น 2							
ชั้น 1							

WUJALALUNGUORN UNIVERSITY

กฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการระบุไว้ว่า บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร จากผลสำรวจที่พบ จะพบทาวน์เฮ้าส์ขนาด 5.00 เมตร 5.50 เมตร 5.70 เมตร เมื่อนำมาแสดงผลตามกฎหมายควบคุมอาคาร จะได้ผลตามภาพที่ 16, 17, 18

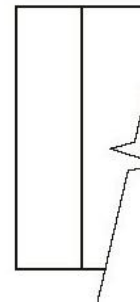
40.00								
5.00	5.00	5.00	6.00	5.00	5.00	5.00	5.00	> 4.00



ภาพที่ 16 การแบ่งจำนวนทาวนเฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

40.00							
5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	> 4.00

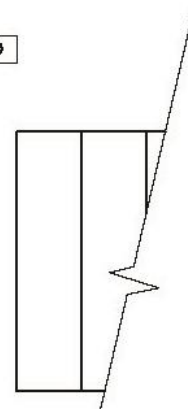
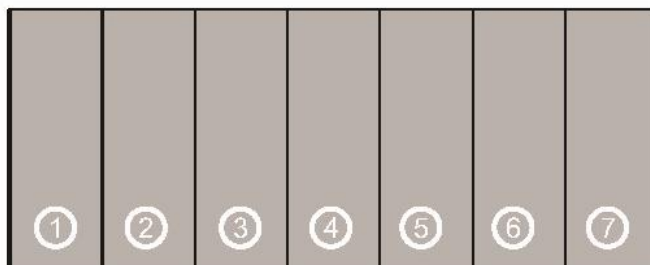
1.50



ภาพที่ 17 การแบ่งจำนวนทาวนเฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.50 เมตร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

40.00							
5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	4.00

0.10



ภาพที่ 18 การแบ่งจำนวนทาวนเฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

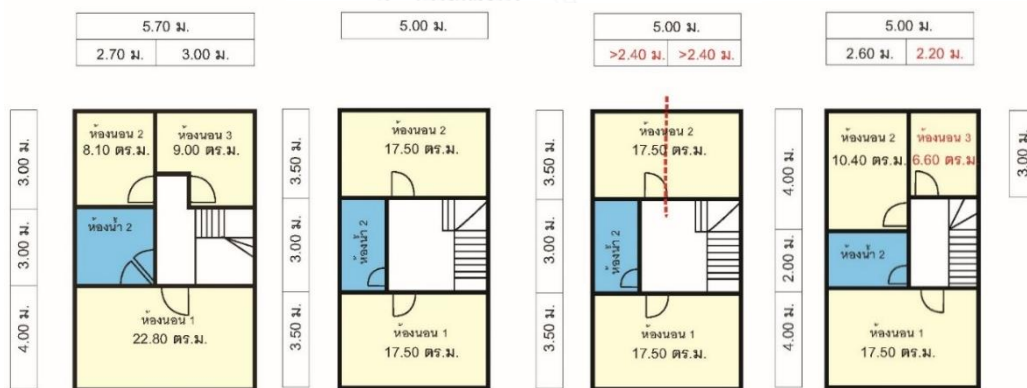
จากขนาดหน้ากว้างของทาว์นเฮ้าส์ที่พบมากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ขนาด หน้ากว้าง 5.00 เมตร 5.50 เมตร และ 5.70 เมตร เมื่อนำผลการศึกษา มาวิเคราะห์ในเรื่องการแบ่งจำนวนตามข้อกำหนดแล้ว จะพบว่า จะเกิดการแบ่งจำนวนออกเป็น 2 ลักษณะ คือ การแบ่งที่ลงตัว และไม่ลงตัว

การแบ่งที่ลงตัว

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ขนาดความกว้างของที่ดินจะอยู่ประมาณ 4 เมตร สร้างติดกันเป็นแถว โดยเว้นช่องว่างขนาด 4 เมตร เมื่อความยาวของแถวครบ 40 เมตร จะเท่ากับทาว์นเฮ้าส์ 1 แถว จะมีบ้านอยู่ 10 หลัง ซึ่งเป็นลักษณะการแบ่งที่ลงตัว จากกลุ่มทาว์นเฮ้าส์ที่เป็นที่นิยมในปัจจุบัน ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร จะแบ่งได้ 8 ห้อง ในระยะไม่เกิน 40 เมตร ผู้วิจัยจัดให้เป็นลักษณะการแบ่งที่ลงตัว ซึ่งจะทำให้คูหาปริมาณพอดิตามระยะที่กฎหมายกำหนด

การแบ่งที่ไม่ลงตัว

ทาว์นเฮ้าส์ ขนาดหน้ากว้าง 5.50 เมตร จะแบ่งได้ 7 ห้อง ในระยะไม่เกิน 40 เมตร เหลือพื้นที่ด้านข้าง 1.50 เมตร ทาว์นเฮ้าส์ ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร จะแบ่งได้ 7 ห้อง ในระยะไม่เกิน 40 เมตร เหลือพื้นที่ด้านข้าง 0.10 เมตร การแบ่งจำนวนที่ไม่ลงตัว จะทำให้เกิดพื้นที่ด้านข้างจากระยะที่ข้อกำหนดกำหนด

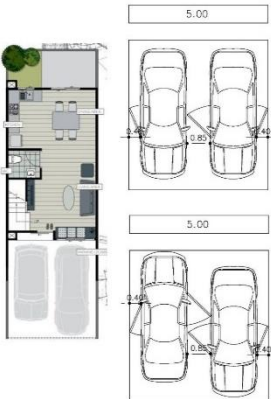
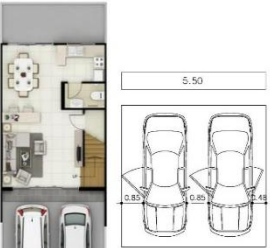
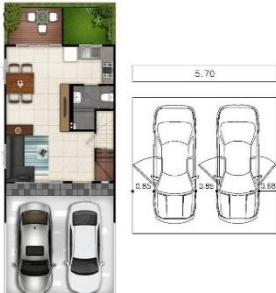


ภาพที่ 19 เปรียบเทียบผังพื้นของทาว์นเฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร และ 5.70 เมตร

จาก(กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (หมวด 2 ลักษณะของอาคาร) ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร ข้อที่ 20 กล่าวว่า ห้องนอนในอาคารให้มี ความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

จึงทำให้ทาว์นเฮ้าส์หน้ากว้าง 5.00 เมตร ไม่สามารถจัดพื้นที่ใช้สอยได้เหมือน ทาว์นเฮ้าส์ขนาดหน้า กว้าง 5.70 เมตร ตามภาพที่ 19

โดยจากขนาดหน้ากว้างทั้ง 3 ขนาด เมื่อนำมาแสดงความสัมพันธ์กับจำนวนที่จอดรถ 2 คันที่พบเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ได้กล่าวเกี่ยวกับ ขนาดที่จอดรถไว้ว่า จอดรถหนึ่งคันต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้าและในกรณีที่จอดตั้งฉากกับแนวเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5 เมตร ซึ่งเมื่อแสดงตามภาพที่ 20 ซึ่งพบว่าที่จอดรถของทาวน์เฮ้าส์หน้ากว้าง 5.00 เมตรมีข้อจำกัดในการใช้งาน ในขณะที่ขนาดขั้นต่ำที่เหมาะสมควรมีหน้ากว้าง 5.50 เมตร ซึ่งสอดคล้องกับการวิเคราะห์ตามภาพที่ 17, 18 ว่าทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.50 เมตร เมื่อแบ่งระยะตามกฎหมายควบคุมอาคารจะเหลือเศษของที่ดินมากกว่าทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร ดังนั้นผู้ประกอบการจึงนิยมทำทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตรเป็นส่วนใหญ่

4.00 เมตร	ทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5.00 เมตร	ทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5.50 เมตร	ทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5.70 เมตร
			

ภาพที่ 20 แสดงการเปรียบเทียบที่จอดรถกับทาวน์เฮ้าส์ 5.00 เมตร 5.50 เมตร และ 5.70 เมตร

5.2 การอภิปรายผล

การอภิปรายผลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1

1. ลักษณะทาวน์เฮ้าส์ของผู้ประกอบการรายใหญ่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลส่วนใหญ่ที่ได้จากการสำรวจ จะมีลักษณะหน้ากว้าง 5.70 เมตร สูง 2 ชั้น และ 5.00 เมตร สูง 3 ชั้นโดยขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร

2. รูปแบบพื้นที่ใช้สอยที่พบของทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5.70 เมตร สูง 2 ชั้น จะเป็นขนาด 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มากที่สุด รองลงมาคือ 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ส่วนรูปแบบพื้นที่ใช้สอยที่พบของทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5.00 เมตร สูง 3 ชั้น จะเป็นขนาด 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ มากที่สุด รองลงมาคือ 3 ห้องนอน 2-3 ห้องน้ำ โดยทั้ง 2 ลักษณะมีที่จอดรถจำนวน 2 คัน

การอภิปรายผลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2

1. ทำเลที่ตั้งของโครงการทาวน์เฮ้าส์ มีความสัมพันธ์กับกฎหมายผังเมือง การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองส่งผลให้ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้น ทำให้ราคาขายของทาวน์เฮ้าส์มีราคาสูงตามพื้นที่ของเมือง

2. ขนาดโครงการ ขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ (จากการแบ่งกับกฎหมายจัดสรร) มีความสัมพันธ์กับทำเล และราคาที่ดิน พื้นที่ในเมืองซึ่งมีราคาที่ดินสูง ส่งผลให้โครงการที่อยู่ในเมืองมีขนาดเล็ก ในขณะที่โครงการ ขนาดกลางกระจายตัวไปอยู่กรุงเทพชั้นกลาง ชั้นนอก และปริมณฑลเนื่องจากราคาที่ดินถูกกว่า

ข้อค้นพบ

- 1) ทาวน์เฮ้าส์ ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร ถือว่าเป็นการแบ่งที่ได้ขนาดหน้ากว้างมาก และเหลือเศษด้านข้างน้อยที่สุด จึงทำให้เป็นที่นิยมในการผลิตของผู้ประกอบการ
- 2) จากลักษณะความสัมพันธ์ของขนาดหน้ากว้างและจำนวนชั้นของทาวน์เฮ้าส์ ผู้วิจัยได้พบเงื่อนไขที่ส่งผลให้ทาวน์เฮ้าส์ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่มีขนาดหน้ากว้าง 5.00 เมตร ไม่สามารถทำ 2 ชั้นได้ โดยจากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (หมวด 2 ลักษณะของอาคาร) ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร ข้อที่ 20 กล่าวว่า ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร จึงทำให้ทาวน์เฮ้าส์หน้ากว้าง 5.00 เมตรไม่สามารถจัดพื้นที่ใช้สอยได้เหมือน ทาวน์เฮ้าส์ขนาดหน้ากว้าง 5.70 เมตร
- 3) 3. การแบ่งแปลงที่ดินของทาวน์เฮ้าส์ และการกำหนดรูปแบบพื้นที่ใช้สอย มีความสัมพันธ์กับกฎหมายควบคุมอาคารโดยกฎหมายควบคุมอาคารมีผลต่อการกำหนดลักษณะของทาวน์เฮ้าส์ ขนาดความกว้าง จำนวนชั้น และรูปแบบพื้นที่ใช้สอย

5.3 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

จากการศึกษาพบว่า กฎหมายผังเมือง กฎหมายจัดสรรและกฎหมายควบคุมอาคาร ล้วนส่งผลต่อทาวน์เฮ้าส์ โดยเฉพาะกฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลต่อทาวน์เฮ้าส์ ผู้ประกอบการยังคงมีความจำเป็นที่จะต้องยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารให้ถูกต้องเพื่อให้ทางหน่วยงานราชการออกเลขที่บ้านได้ ผู้วิจัยจึงพบว่ากฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายเดียวที่ควบคุมอาคารทาวน์เฮ้าส์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ หากทางภาครัฐต้องการที่จะมีการควบคุมอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์สามารถใช้กฎหมายควบคุมอาคารได้

5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้มีข้อจำกัดในงานวิจัยในการเก็บข้อมูล โดยผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลทาวน์เฮ้าส์เฉพาะบริษัทที่มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น แต่โครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ในกรุงเทพและปริมณฑลมีจำนวนมากกว่านั้น ในครั้งต่อไปอาจจะทำการศึกษาจากกลุ่มผู้ประกอบการรายย่อยหรือดำเนินการศึกษาในพื้นที่ส่วนอื่น เพื่อให้งานวิจัยในเรื่องนี้ได้สมบูรณ์ขึ้น


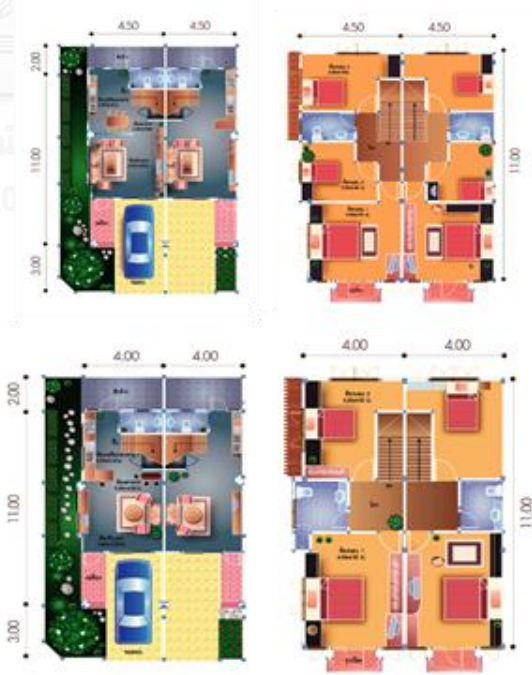
รายการอ้างอิง

- กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556.
- กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนครปฐม พ.ศ. 2556.
- กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548.
- กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมปทุมธานี พ.ศ. 2558.
- กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556.
- กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรสาคร พ.ศ. 2550.
- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550.
- รังสิมันต์ สังขวรรณ (2556). การออกแบบพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง
กรณีศึกษา โครงการพฤกษาวิลล์ 53 บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด มหาชน.
(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศิวาพร กลิ่นมาลัย. (2549). พัฒนาการและแนวโน้มที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ),
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



ภาคผนวก ก



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

รายการ	1
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เคซี คลัสเตอร์นิมิตใหม่
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 4.00, 4.40 ม.
4.พื้นที่โครงการ	36 ไร่
5.จำนวน Unit	400 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 16-18 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	98 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	2-3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	


รายการ	2
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	อารีญาทุปี เกษตรนวมินทร์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	14-3-32.52 ไร่
5.จำนวน Unit	176 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	180 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	3
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	อารีญาเตลี เกษตรนวมินทร์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	27-1-20.4 ไร่
5.จำนวน Unit	286 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 16.6 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	160 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	4
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	อารียาแมนดารินา เกษตรนวมินทร์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 4 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	20-1-20 ไร่
5.จำนวน Unit	16 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 21 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	225-286 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4-5 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2-3 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	



รายการ	5
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะ คัสเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.70 ม.
4.พื้นที่โครงการ	21-5-73.9 ไร่
5.จำนวน Unit	262 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	118 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	6
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.70 ม.
4.พื้นที่โครงการ	21-2-26.7 ไร่
5.จำนวน Unit	269 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 17.5 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	105 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>FLOOR PLAN 1 CAR PARK CORNER</p> <p>FLOOR PLAN 2 CAR PARKS CORNER</p> <p>FLOOR PLAN 1 CAR PARK STANDARD</p> <p>FLOOR PLAN 2 CAR PARKS STANDARD</p>

รายการ	7
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะ คัลเลอร์ส เลขเซอร์ บานา กม.8
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.70 ม.
4.พื้นที่โครงการ	22-3-62 ไร่
5.จำนวน Unit	214 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 17.5 – 20 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	102 – 118 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3-4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1-2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>FLOOR PLAN 1 CAR PARK CORNER</p> <p>FLOOR PLAN 2 CAR PARKS CORNER</p> <p>FLOOR PLAN 1 CAR PARK STANDARD</p> <p>FLOOR PLAN 2 CAR PARKS STANDARD</p>

รายการ	8
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต คลอง4
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.70 ม.
4.พื้นที่โครงการ	33 ไร่
5.จำนวน Unit	370 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	118 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	ปทุมธานี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	9
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	ทาวน์ อเวนิว โคโล่ พระราม 2 ซอย 50
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	18-1-41 ไร่
5.จำนวน Unit	186 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 22.5 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	170 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	<p style="text-align: center;">จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย CHULALONGKORN UNIVERSITY</p> <p style="text-align: center;">1st Floor 2nd Floor 3rd Floor</p> 

รายการ	10
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	ฮาบีทาวน์ เนสท์ ทำข้าม – พระราม 2
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.70 ม.
4.พื้นที่โครงการ	27-2-71.1ไร่
5.จำนวน Unit	331 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	109 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ
12.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	11
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านกลางเมืองรัชโยธิน
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	9-1-0 ไร่
5.จำนวน Unit	92 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	193 ตารางเมตร
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>GROUND FLOOR</p> <p>MEZZANINE</p> <p>2nd FLOOR</p> <p>3rd FLOOR</p>


รายการ	12
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านกลางเมืองสุขุมวิท 77
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	18-2-2 ไร่
5.จำนวน Unit	194 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	178 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นอาคาร	 <p>Ground Floor Plan 2nd Floor Plan 3rd Floor Plan</p>



รายการ	13
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านกลางเมืองพิบูลสงคราม
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	13 ไร่
5.จำนวน Unit	125 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	162-166 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>1st FLOOR 2nd FLOOR 3rd FLOOR</p>

รายการ	14
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	วิลเลจจีโอ บางนา
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	152-3-98.2 ไร่
5.จำนวน Unit	706 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.1 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	89 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	15
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	วิลเลจจิโอ ริงสิตคลอง 3
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.70 ม.
4.พื้นที่โครงการ	43 ไร่
5.จำนวน Unit	326 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	89 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1-2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	ปทุมธานี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	16
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	อินดี บางนา กม.7
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	19-3-87.9 ไร่
5.จำนวน Unit	222 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	89 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	17
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	อินดี ประชาอุทิศ
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	27.5 ไร่
5.จำนวน Unit	300 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	89 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	 



รายการ	18
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	อินดี บางใหญ่
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 ม.
4.พื้นที่โครงการ	27.5 ไร่
5.จำนวน Unit	300 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	89 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	



รายการ	19
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะแลนด์มาร์ก เอกมัย-รามอินทรา
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00/5.70 ม.
4.พื้นที่โครงการ	28.4 ไร่
5.จำนวน Unit	245 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 21 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	177/224 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	



รายการ	20
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะทรัสต์ ทาวน์โฮม ราชพฤกษ์-รัตนานิเบศร์ 2
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.65 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	25-3-28.5 ตร.ว.
5.จำนวน Unit	268 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.4 - 20.5 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	113 / 130 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>FIRST FLOOR PLAN SECOND FLOOR PLAN FIRST FLOOR PLAN SECOND FLOOR PLAN</p>

รายการ	21
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะทรัสต์ ทาวน์โฮม ริงสิต คลอง 1
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.65 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	31-2-74.6 ไร่
5.จำนวน Unit	274 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 21.9 ตร.ว
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	134 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3ห้องนอน 2ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	ปทุมธานี
11.ผังพื้นที่อาคาร	



รายการ	22
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	คาซ่า ซิตี้ สุขุมวิท-สมุทรปราการ
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3ชั้น หน้ากว้าง 5.00 / 5.50เมตร
4.พื้นที่โครงการ	21 ไร่
5.จำนวน Unit	229 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20.9-22.0 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	167-187 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3-4 ห้องนอน , 3-5 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
12.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>First floor plan Second floor plan Third floor plan</p> <p>First floor plan Second floor plan Third floor plan</p>

รายการ	23
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	คacha ซิตี ราชพฤกษ์-พระราม 5
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	46 ไร่
5.จำนวน Unit	411 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 21.2 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	123 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3-4 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>CHULALONGKORN UNIVERSITY</p> <p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>CHULALONGKORN</p> <p>UTILITY PANTRY MULTIPURPOSE ROOM LIVING ROOM CARPARK GROUND FLOOR PLAN</p> <p>BEDROOM 2 BEDROOM 3 WC MASTER BEDROOM BALCONY SECOND FLOOR PLAN</p>

รายการ	24
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	คาซ่า ซิตี วัชรพล เพิ่มสิน
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	34-2-45.5 ไร่
5.จำนวน Unit	361 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	18.5 และ 21 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	110 / 131 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตสายไหม กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	25
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	คาซ่า ชิตี ประชาอุทิศ 90
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	20-3-31.3 ไร่
5.จำนวน Unit	230 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 19.4 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	124-167 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>First floor plan Second floor plan Third floor plan</p>

รายการ	26
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	คาส่า ซิตี บางนา
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	43-2-75.3 ไร่
5.จำนวน Unit	383 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18-21 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	109-132 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
12.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	27
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	กัลโต พทลโยธิน สายไหม
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	24-0-7.7 ไร่
5.จำนวน Unit	250 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18 - 21 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	110 - 131 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ / 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตสายไหม กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	28
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	กัลโต เทพารักษ์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	28-0-48 ไร่
5.จำนวน Unit	269 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.5 / 22.2 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	109 - 132 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ / 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

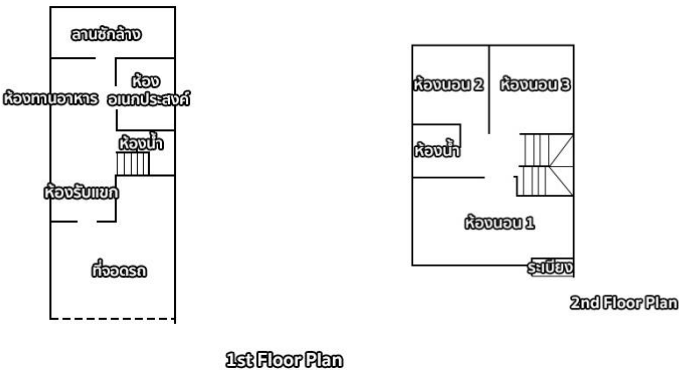
รายการ	29
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	กัสโต บางนา สุวรรณภูมิ
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	38-1-61 ไร่
5.จำนวน Unit	407 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18-34 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	109-132 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ / 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	30
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	กัสโต้ วงแหวน-พระราม 5
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	28-3-68 ไร่
5.จำนวน Unit	274 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18-31.8 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	110-131 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ / 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1-2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
12.ผังพื้นที่อาคาร	


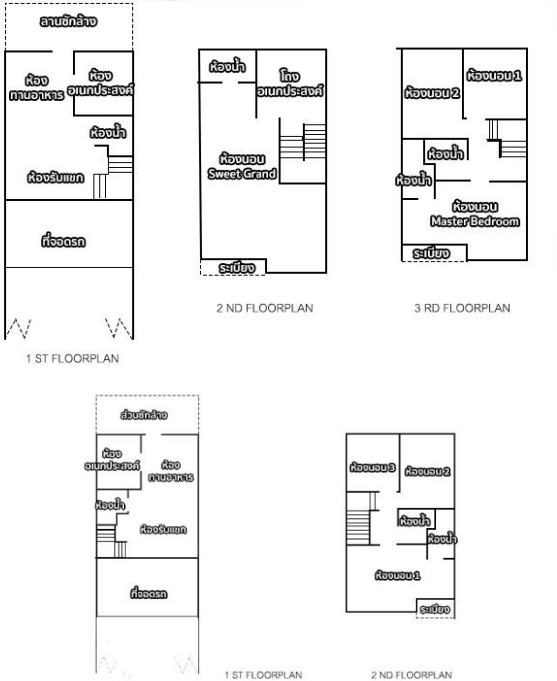
รายการ	31
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โกลเด้น ทาวน์ รามคำแหง-วงแหวน
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	23-2-35.3 ไร่
5.จำนวน Unit	211 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.50 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	101 - 131 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 2-3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1-2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>1st floor 2nd floor 1st floor 2nd floor</p> <p>Amethyst Turquoise</p>



รายการ	32
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โกลเดิน ทาวน์ สุขาภิบาล 5
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7เมตร
4.พื้นที่โครงการ	20-3-88.4 ไร่
5.จำนวน Unit	193 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 21.5 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	113 - 131 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 2-3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตสายไหม กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	



รายการ	33
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โกลเด้น ทาวน์ อ่อนนุช พัฒนาการ
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	53-1-73.5 ไร่
5.จำนวน Unit	416 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 19.50 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	113 - 131 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 2-3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตประเวศ กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>แบบบ้าน Florence 115 sq.m.</p> <p>แบบบ้าน Venice 130 sq.m.</p>



รายการ	34
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โกสเด้น ทาวน์ รัตนาธิเบศร์-สถานีรถไฟฟ้าบางพลู
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	20-1-9 ไร่
5.จำนวน Unit	193 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 21.1 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	113 - 131 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 2-3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
12.ผังพื้นอาคาร	 <p>1st Floor Plan</p> <p>2nd Floor Plan</p>



รายการ	35
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โกลเด้น ทาวน์ ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2/3 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	35 ไร่
5.จำนวน Unit	358 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 19.7 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	113 – 187 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 2-3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	36
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โกลดิน ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2/3ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	40 ไร่
5.จำนวน Unit	418 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.5 และ 21.2 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	113 – 131 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	4 ห้องนอน 2-3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>Architectural floor plans for two building types. The first type shows 1st, 2nd, and 3rd floor plans. The 1st floor includes Living, Dining, Kitchen, and a Living area. The 2nd floor includes Living, Dining, Kitchen, and a Sweet Grand room. The 3rd floor includes Living, Dining, Kitchen, and a Master Bedroom. The second type shows 1st and 2nd floor plans. The 1st floor includes Living, Dining, Kitchen, and a Living area. The 2nd floor includes Living, Dining, Kitchen, and a Living area.</p>

รายการ	37
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-พระราม 2
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	77 ไร่ 93.6 ตารางวา
5.จำนวน Unit	499 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 21 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	103.4 - 118.5 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรสาคร
11.ผังพื้นที่อาคาร	


รายการ	38
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ปิ่นเกล้าพระราม 5
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	30 ไร่
5.จำนวน Unit	198 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 21.3 - 38.7 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	113 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
12.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	39
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	ศุภาลัย เบลล่า วงแหวน-ลำลูกกา คลอง 4
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	29-0-96 ไร่
5.จำนวน Unit	279 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 16.5 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	113 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	ปทุมธานี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	40
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	ศุภาลัย เบลล่า กิ่งแก้ว ศรีนครินทร์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	17 ไร่
5.จำนวน Unit	185 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 16.5 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	113 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	41
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปิ่นเกล้า-สาย5
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 6 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	75 ไร่
5.จำนวน Unit	466 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	105 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นครปฐม
11.ผังพื้นที่อาคาร	



รายการ	42
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านฟ้าปิยมัย เทอร์เร่
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 6 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	53-2-57 ไร่
5.จำนวน Unit	456 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 23.1 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	105 ตารางเมตร
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	ปทุมธานี
12.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	43
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	อาร์เดน ลาดพร้าว 71
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาว์นเฮ้าส์ 3.5 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	6-3-71 ไร่
5.จำนวน Unit	67 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	185 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	44
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	อาร์เดน พัฒนาการ
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาว์นเฮ้าส์ 3.5 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	15-1-96 ไร่
5.จำนวน Unit	159 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	185 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	


รายการ	45
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	อาร์เดน พระราม 3
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3.5/4.5 ชั้น หน้ากว้าง 6.6 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	7-3-66.8 ไร่
5.จำนวน Unit	68 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 – 28.5 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	185 - 330 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2-3 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	ยานนาวา กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	46
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	แกรนด์ ไอ – ดีไซน์ วิภาวดี
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท วังทองกรู๊ป จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2/3 ชั้น หน้ากว้าง 5/8 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	18-2-58 ไร่
5.จำนวน Unit	131 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 28 – 42 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	173 – 222 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน / 3-4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ
12.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	47
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ ราชพฤกษ์-นครินทร์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	12-2-14 ไร่
5.จำนวน Unit	142 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 17.5 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	115 - 125 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	2-3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p> 1st Floor Plan 2nd Floor Plan 1st Floor Plan 2nd Floor Plan TYPE A TYPE B 1st Floor Plan 2nd Floor Plan 1st Floor Plan 2nd Floor Plan TYPE A+ TYPE B+ </p>

รายการ	48
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านลุมพินี ทาวนวิลล์ แจ่งวัฒนะ ติวานนท์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.0 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	10-1-94.5 ไร่
5.จำนวน Unit	122 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 17.5 – 30.0 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	115 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>1st Floor Plan 2nd Floor Plan</p> <p>1st Floor Plan 2nd Floor Plan</p>

รายการ	49
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ เพิ่มสิน-วัชรพล
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	21-0-27.6 ไร่
5.จำนวน Unit	255 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 17.5 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	115-125 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สายไหม กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	<p>TYPE A</p>  <p>TYPE B</p> 

รายการ	50
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านลุมพินี ทาวน์ เรสซิเดนซ์ บางนา ศรีนครินทร์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3/4 ชั้น หน้ากว้าง 6.25เมตร และ 7.25 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	2-3-8 ไร่
5.จำนวน Unit	27 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 22 – 30 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	210 -270 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	บางนา กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	52
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านพักพญาพิรุณส์วิลล์เอมเพอริออลอินดิก
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พญาพิรุณส์วิลล์ จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	167-1-1686 ไร่ไร่
5.จำนวน Unit	229 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงขนาดมาตรฐาน 18.5 ไร่
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	9530 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน / 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	11 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตคลองหลวงปทุมธานี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	53
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	พฤกษาวิลล์ รามคำแหง-เสรีไทย
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.5เมตร
4.พื้นที่โครงการ	10 - 0 -37.9 ไร่
5.จำนวน Unit	100 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 20 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	150 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน / 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>NEO ZEN I</p> <p>1st FLOORPLAN</p> <p>2nd FLOORPLAN</p> <p>3rd FLOORPLAN</p>



รายการ	54
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	พฤษาวิลล 83 ทรัพย์บุญชัย - ศรีนครินทร์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	23-0-88.6 ไร่
5.จำนวน Unit	227 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.7-19.8 ตร.วา.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	95-110 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
12.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>Glory Shine</p>

รายการ	55
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านพฤษภา 106/1 บางปู ตำบล
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	40-1-29.7 ไร่
5.จำนวน Unit	448 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 17.4 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	90 ตร.ม
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	สมุทรปราการ
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>GROUND FLOOR PLAN</p>  <p>SECOND FLOOR PLAN</p> 



รายการ	56
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะคอนเน็ค 30 ซอยเพชรเกษม 48
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พกษา เรียวเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวนเฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.5 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	9-3-74 ไร่
5.จำนวน Unit	95 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 19.90 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	160 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน, 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	57
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะคอนเนค 39 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	16-3-94.5 ไร่
5.จำนวน Unit	177 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.20 ตร.วา.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	96.50-113.50 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1-2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	58
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	พฤษาวิลล 89 รมอินทรา-วงแหวน
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	20-3-72.3 ไร่
5.จำนวน Unit	211 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.7-19.8 ตร.วา. ขึ้นไป
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	95-110 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตบางเขน กรุงเทพฯ
12.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	59
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	พฤษาวิลส์ 93 นครินทร์-ราชพฤษ์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	14-1-88.8 ไร่
5.จำนวน Unit	138 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.7 ตร.วา.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	95-110 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	



รายการ	60
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	พาทีโอ วิวาวดี-สรงประภา
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.65 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	18-0-52.9 ไร่
5.จำนวน Unit	183 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 19.4 ตร.ว.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	175-185 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	61
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะคอนเนค 41 แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	19-3-99.99 ไร่
5.จำนวน Unit	195 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.2 – 39.4 ตารางวา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	96.50-113.50 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1-2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	62
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านพฤษภา กาญจนภิเษก-รถไฟฟ้าบางไผ่
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	30-0-0 ไร่
5.จำนวน Unit	349 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 17.70 – 25.4 ตร.วา.
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	95 ตร.ม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
12.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	63
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านพฤษภา ดิวานนท์-รังสิต
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	42-0-0 ไร่
5.จำนวน Unit	490 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 17.50 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	110 ตรม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	ปทุมธานี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	64
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	บ้านพฤษภา แจ็งวัฒนะ-ราชพฤษ
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พฤษภา เรีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	39 - 2 - 35 ไร่
5.จำนวน Unit	227 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.00 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	95 ตรม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	ปทุมธานี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	65
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	เดอะ เมทโร รัตนาธิเบศน์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	27 ไร่
5.จำนวน Unit	270 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.80 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	148 ตรม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	 <p>1st Floor 2nd Floor 3rd Floor</p>

รายการ	66
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า - วงแหวน
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวนเฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	59-3-46.60 ไร่
5.จำนวน Unit	492 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18.80 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	120-141 ตรม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
12.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	67
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โมดิ วิลล่า เพชรเกษม 69
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	29 ไร่
5.จำนวน Unit	315 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	110-117 ตรม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1-2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	เขตหนองแขม กรุงเทพฯ
11.ผังพื้นที่อาคาร	

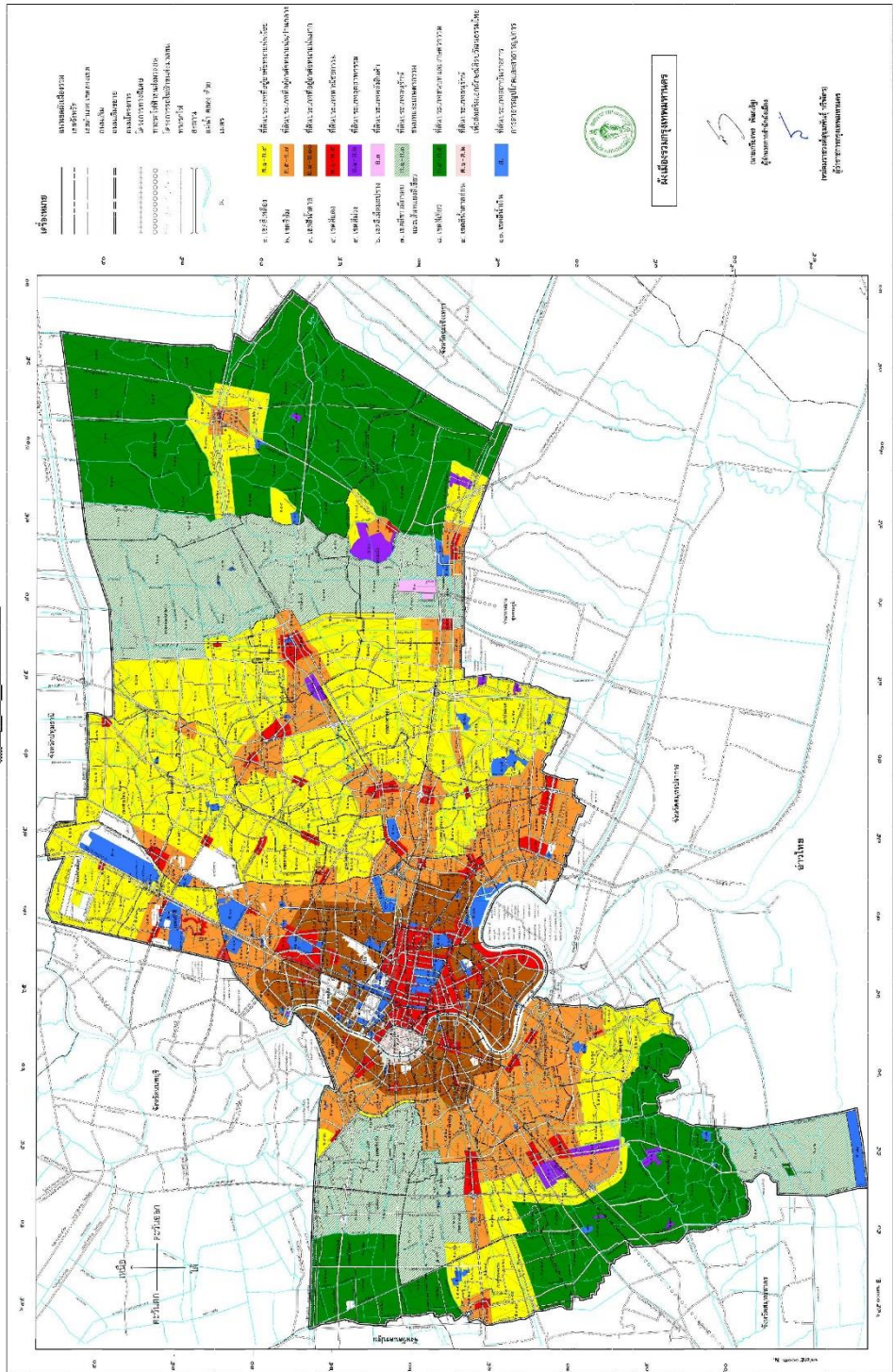
รายการ	68
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.00 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	36 ไร่
5.จำนวน Unit	332 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 18 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	110-117 ตรม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2-3 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	1-2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	นนทบุรี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

รายการ	69
รูปโครงการ	
1.ชื่อโครงการ	โมติ วิลล่า รังสิต
2.เจ้าของโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
3.ลักษณะโครงการ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.70 เมตร
4.พื้นที่โครงการ	- ไร่
5.จำนวน Unit	179 ยูนิต
6.ขนาดแปลงที่ดิน	แปลงมาตรฐาน 17.9 ตร.วา
7.ขนาดพื้นที่ใช้สอย	110-117 ตรม.
8.ฟังก์ชัน	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
9.จำนวนที่จอดรถ	2 คัน
10.โซน /ที่ตั้ง	ปทุมธานี
11.ผังพื้นที่อาคาร	

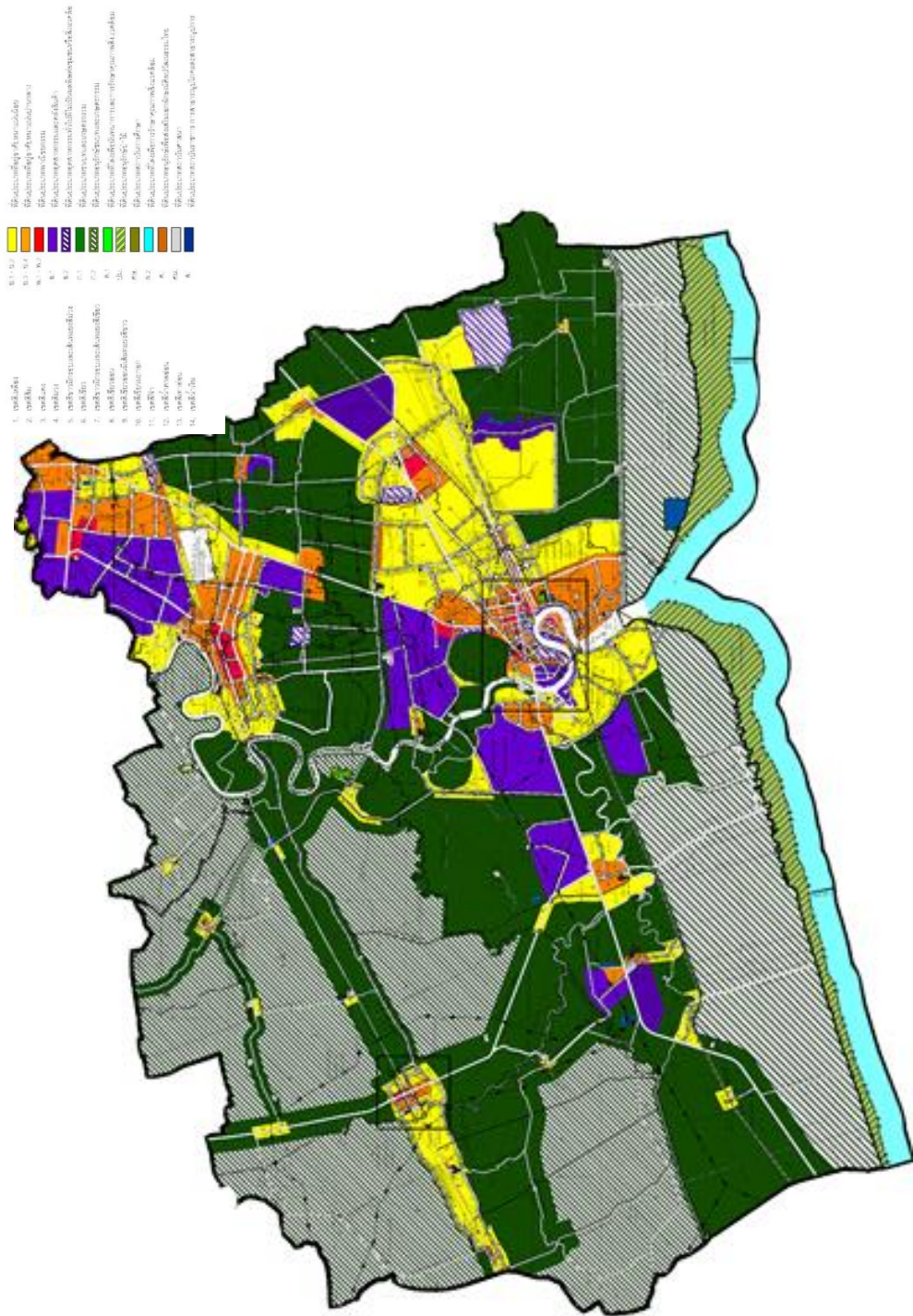


แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

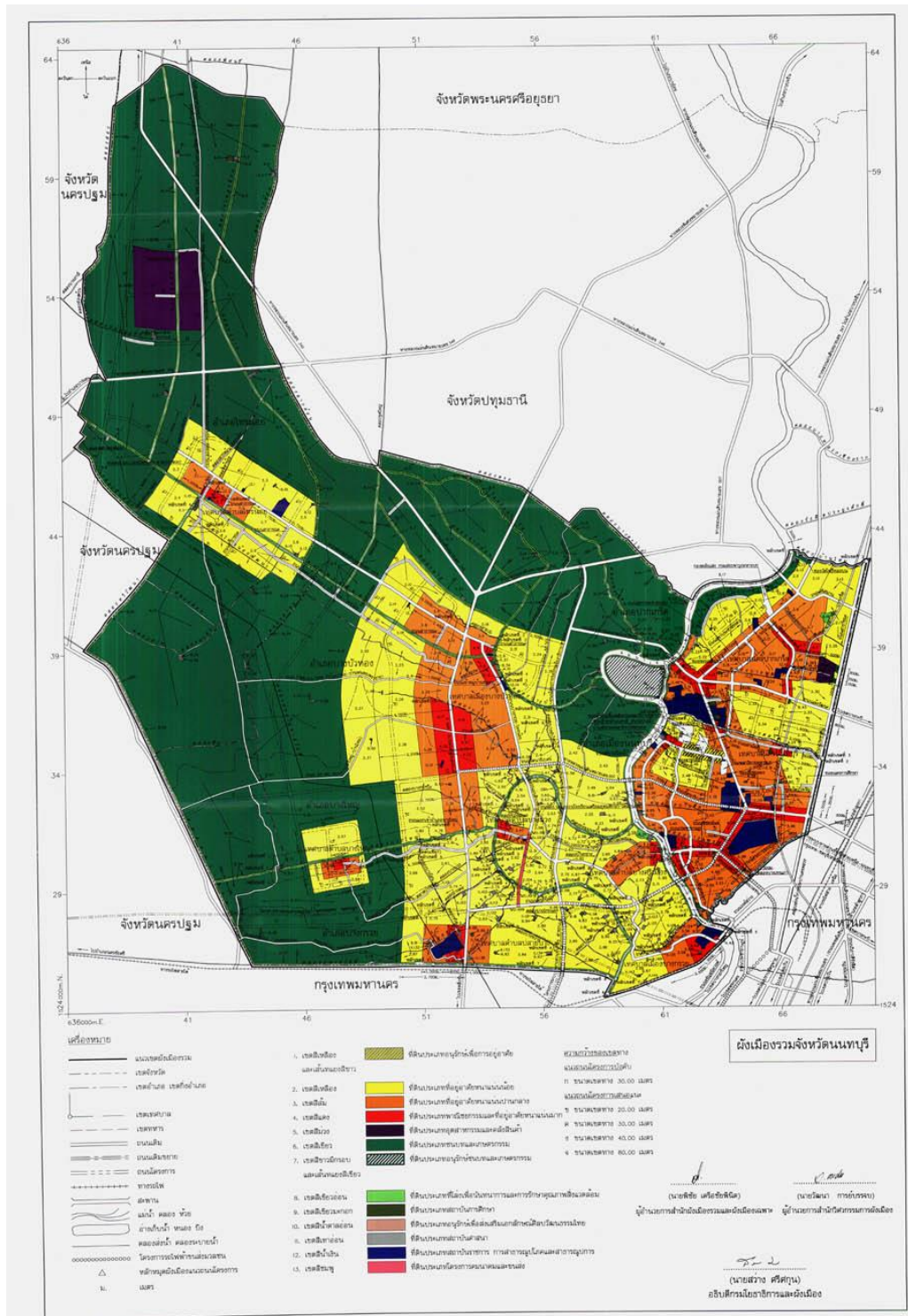
ร.ท. 162520



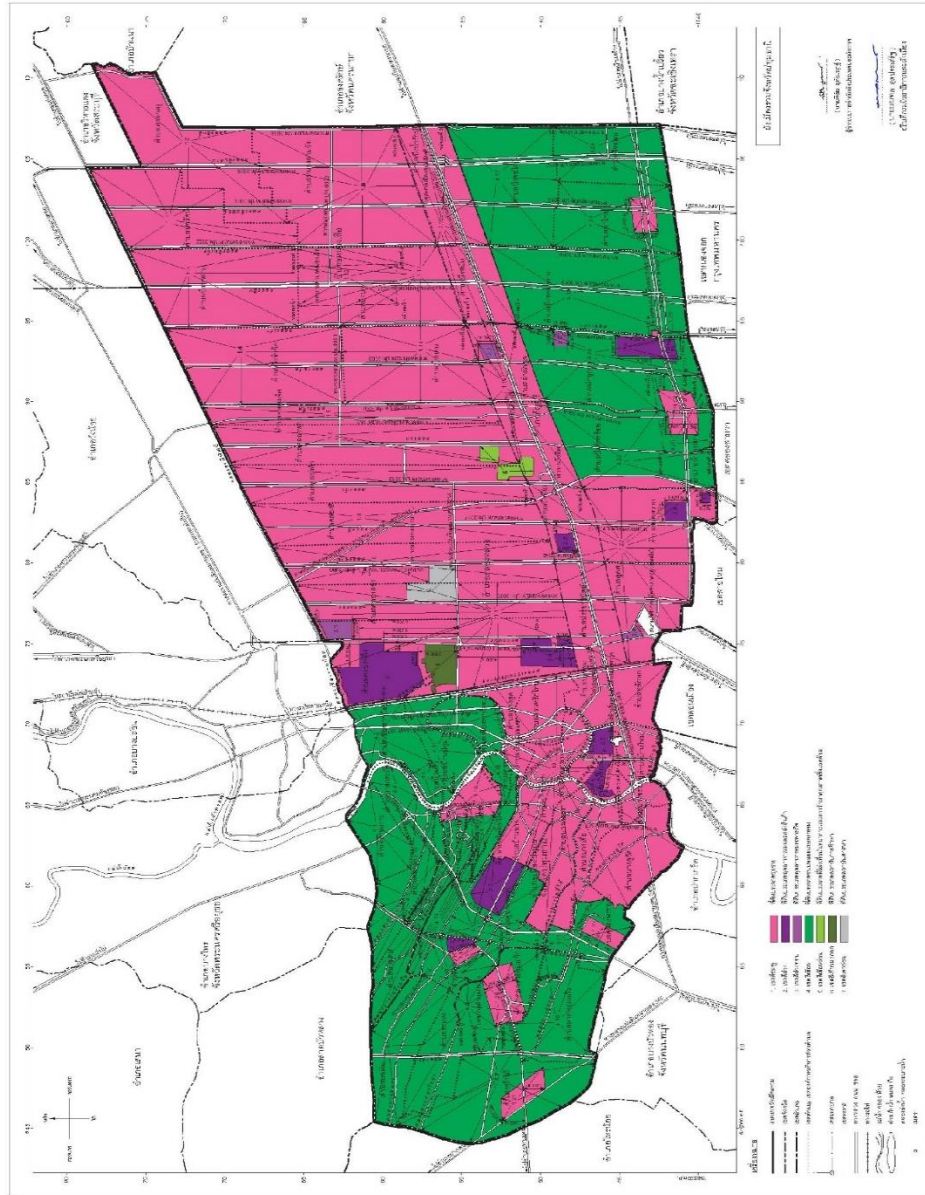
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม
 สมุทรสาคร พ.ศ. 2550



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ
ผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำয়กฎกระทรวงให้ใช้บังคับ
ผังเมืองรวมนครปฐม พ.ศ. 2556

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ผู้เขียนวิทยานิพนธ์ : นายธีรพงศ์ ลี้มหาคุณ เกิดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2530
กรุงเทพมหานคร

ประวัติการศึกษา : จบการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขา
สถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปี พ.ศ. 2553

ประวัติการทำงาน

ปี พ.ศ. 2551 สถาปนิกฝึกงาน บริษัท เอเอ็มเอ ดีไซน์สตูดิโอ จำกัด

ปี พ.ศ. 2553 สถาปนิก บริษัท ทีมฟอร์เวกส์ จำกัด

ปี พ.ศ. 2554 สถาปนิก บริษัท เอเอ็มเอ ดีไซน์สตูดิโอ จำกัด

ปี พ.ศ. 2558 สถาปนิกอิสระ

ปี พ.ศ. 2560 สถาปนิก บริษัท เอเชียนเอ็นจิเนียริง คอนซัลแต้นซ์ จำกัด