

ลักษณะพื้นที่สีเขียวโครงการคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อมในช่วงปี พ.ศ. 2557 - 2562 ในเขตกรุงเทพมหานคร

Characteristics of Green Spaces in Condominiums Submitted for Approval of Environmental Impact Assessment Report during 2014 – 2019 in Bangkok Metropolitan Area

รับบทความ	14/05/2021
แก้ไขบทความ	23/06/2021
ยอมรับบทความ	24/06/2021

พนิตนันท์ งามลิขิตเลิศ, อังสนา บุญโยภาส, บุษรา โพวาทอง
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Panitnun Ngamlikitert, Angsana Boonyobhas, Bussara Povatong

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

panitnun.n@alumni.chula.ac.th, angkana.b@gmail.com, sara_sripanich@yahoo.com

บทคัดย่อ

พื้นที่สีเขียวเป็นหนึ่งในตัวชี้วัดความน่าอยู่ของการอยู่อาศัย งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะในการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในโครงการคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร โดยได้ทำการรวบรวมข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในช่วงปีพ.ศ. 2557 - 2562 โดยศึกษาเฉพาะโครงการราคาประหยัด (Economy Class) และโครงการราคาปานกลาง (Main Class) รวม 175 โครงการ ซึ่งแต่ละระดับราคาแบ่งตามขนาดโครงการ ได้แก่ ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ รวมทั้งได้ใช้การวิเคราะห์เปรียบเทียบและพิจารณาหาความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคา ขนาดโครงการ กับลักษณะการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ รวมถึงเทียบเคียงกับเกณฑ์ข้อกำหนด

ผลการศึกษาพบว่าในช่วงปีที่เลือกศึกษามีคอนโดมิเนียมยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งสิ้น 529 โครงการ โดยสามารถจำแนกออกได้ดังนี้ 1) คอนโดมิเนียมกลุ่มราคาประหยัดมีอยู่ร้อยละ 41 ขณะที่ราคาปานกลางมีร้อยละ 59 โดยทั้งสองกลุ่มแบ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดเล็กคิดเป็นร้อยละ 43 ร้อยละ 31 และร้อยละ 26 ตามลำดับ 2) ลักษณะพื้นที่สีเขียวที่กำหนดในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมประกอบด้วย 5 คุณลักษณะ คือลักษณะการใช้งาน ลักษณะพื้นผิว ขนาดพื้นที่ ตำแหน่งพื้นที่ และลักษณะพืชพันธุ์ 3) คอนโดมิเนียมระดับราคาสูงกว่ามีสัดส่วนการจัดพื้นที่สีเขียวมากกว่าในคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่าถึงร้อยละ 15 ต่อพื้นที่โครงการ 4) โครงการที่มีขนาดใหญ่กว่ามีการจัดให้มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวมากกว่าในโครงการขนาดเล็กถึงร้อยละ 17 ต่อพื้นที่โครงการ 5) เมื่อพิจารณาเกณฑ์ในการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวกับข้อกำหนดในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม พบว่าโครงการระดับราคาต่ำกว่าจัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนเกินเกณฑ์มากกว่าโครงการราคาสูง ทั้งนี้ พบว่าโครงการจะมีการจัดให้มีพื้นที่ว่างมากกว่าเกณฑ์ โดยสูงสุดถึงร้อยละ 67 ขณะที่เกณฑ์สัดส่วนพื้นที่สีเขียว 1 ตร.ม.ต่อผู้อยู่อาศัย 1 คนถึงมีการจัดให้เกินเกณฑ์ แต่ก็อยู่ในสัดส่วนต่ำกว่าเกณฑ์ข้ออื่น

จากการศึกษาชี้ให้เห็นว่าลักษณะพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมมีการจัดแตกต่างกันตามระดับราคาและขนาดโครงการ อย่างไรก็ตาม ส่วนใหญ่โครงการต่าง ๆ มีการจัดพื้นที่สีเขียวมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนดผลการศึกษาจะเป็นข้อมูลสำคัญต่อการส่งเสริมให้ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงโดยเฉพาะโครงการขนาดกลางและขนาดเล็กและราคาต่ำซึ่งมีจำนวนมาก เพื่อนำไปสู่การเป็นจุดขายและการเพิ่มคุณภาพชีวิตของคนที่อยู่ในคอนโดมิเนียมต่อไป

คำสำคัญ: พื้นที่สีเขียว คอนโดมิเนียม ที่อยู่อาศัย เกณฑ์ทางกฎหมาย รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

Abstract

Green spaces are one of the indicators of a residence's well-being. The objectives of this research are to categorize the characteristics of green space in condominium projects in Bangkok, to collect data from the Environmental Impact Assessment Report from 2014 to 2019, and to focus on economy class and main class projects, there are 175 projects in total. Each of these projects is classified according to its price level as small, medium, or large. Using a comparative analysis which are two major types between the price level, project size with characteristics of project green area designing, and correlating to the regulations.

According to the study, 529 condominiums applied for EIA during the time period studied, and they can be classified as follows: 1) there are 41 percent in low-cost projects, 59 percent mid-priced projects. Both groups are divided into large, medium, and small projects, with 43 percent, 31 percent, and 26 percent, respectively. 2) Green areas classified into five characteristics in the Environmental Impact Assessment: usage characteristics, surface characteristics, area scale, location area, plant characteristics plant characteristics 3) High-priced condos have 15% more green space per project area than low-priced condos. 4) Larger scale projects have 17% higher in proportion of green areas. 5) Moreover green space, which exceeds the EIA's minimum requirement, found in low price projects are more than higher price projects. For the open space, the majority of projects provided more than 67 percent. This study discovered that the green area provided in condominiums are more than green space requirement ratio of EIA which are 1 resident : 1 square meter, although the exceeded amount are not as high when compare with other criteria..

According to the study, the characteristics provided of green area in condominiums depends on price level and project size; However, in the majority of condominiums have more green space than they required. This information is critical for promoting green space development for high rise residence, especially for many small and low-cost projects, by developer which is selling point and improve the quality of life for people who live in condominiums.

keywords: *Green, Condominium, Residence, Regulations, Environmental Impact Assessment Report*

บทนำ

ปัจจุบันพื้นที่สีเขียวในเมืองเป็นหนึ่งในดัชนีสำคัญของตัวชี้วัดความน่าอยู่ของเมือง โดยเมืองในแต่ละประเทศได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้ องค์การอนามัยโลก และกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุค่าเฉลี่ยมาตรฐานของอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนประชากรในเมืองที่ 9 และ 12 ตร.ม.ต่อคน จากข้อมูลของสำนักสิ่งแวดล้อมพบว่าในปีพ.ศ. 2562 ประชากรของกรุงเทพฯ มีอัตราส่วนพื้นที่สีเขียว 6.79 ตร.ม.ต่อคน (กรุงเทพฯ, 2562) ซึ่งยังต่ำกว่าเกณฑ์ระดับสากล พื้นที่สีเขียวในเมืองนอกจากเป็นตัวชี้วัดสร้างคุณภาพสิ่งแวดล้อมยังเป็นตัวบ่งชี้คุณภาพชีวิตที่ดีของคนในเมืองได้

รัฐบาลจึงมีนโยบายการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในเมือง ได้แก่ การจัดทำสวนสาธารณะในเขตเมือง รวมถึงกำหนดให้ภาคเอกชนมีการจัดการเรื่องการเพิ่มพื้นที่สีเขียว ด้วยการใช้กฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม และทางผังเมืองในการกำหนดให้โครงการประเภทอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จัดทำพื้นที่สีเขียวในโครงการตามเกณฑ์ที่รัฐบาลกำหนด ซึ่งประกอบด้วยโครงการประเภท จัดสรรที่ดิน โรงแรม รีสอร์ท โรงพยาบาล อาคารพักอาศัยรวม และอาคารชุดพักอาศัย เครื่องมือที่ใช้สนับสนุนและกำหนดให้มีการจัดทำพื้นที่สีเขียวในอาคารชุด ประกอบด้วยการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การกำหนดสัดส่วนและประเภทของพื้นที่สีเขียวตามกฎหมาย อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม การกำหนดพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับ 33

จากข้อมูลในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พบว่าช่วงปีพ.ศ. 2537 - 2562 มีคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ที่ต้องทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งหมดจำนวน 1,294 แห่ง ใน 50 เขต โดยในปีพ.ศ. 2557 - 2562 พบว่ามีจำนวน 529 โครงการ ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการจัดทำคอนโดมิเนียมมากที่สุด ถึงร้อยละ 40 นับตั้งแต่มีกฎหมาย EIA ในปีพ.ศ. 2537 เป็นระยะเวลารวม 26 ปี และเนื่องจากช่วงเวลาดังกล่าวอยู่ในบริบททางสังคม การเมือง และเศรษฐกิจเดียวกัน ทำให้ผู้วิจัยเลือกศึกษาโครงการที่เปิดดำเนินการในช่วง 6 ปี ดังกล่าว ซึ่งจากการกำหนดทางกฎหมายทำให้งานคอนโดมิเนียมจำเป็นต้องจัดลักษณะงานภูมิทัศน์ในคอนโดมิเนียมให้ตรงตามเกณฑ์ คือโครงการที่มีจำนวนห้องชุด ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือโครงการที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม.ขึ้นไป โดยมีการคำนวณเรื่องพื้นที่สีเขียวคิดตามจำนวนผู้อาศัย 1 คนต่อ 1 ตร.ม. โดยในพื้นที่สีเขียวทั้งหมด มีพื้นที่อย่างน้อยครึ่งหนึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และในพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต้องมีพื้นที่อย่างน้อยครึ่งหนึ่งที่ปลูกไม้ยืนต้น ข้อกำหนดตามกฎหมายนี้ย่อมจะส่งผลให้สัดส่วนพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพฯ ต่อประชากรเพิ่มมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม จากงานวิจัยของ คณิศร อภิสิทธิ์พิชญ์ (2559) พบว่า พื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมราคาปานกลางและราคาสูง มีลักษณะที่แตกต่างกัน โดยพื้นที่สวนคอนโดมิเนียมที่มีราคาสูงกว่ามีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวที่จัดทำต่อเกณฑ์ตามกฎหมายในแต่ละโครงการมีสัดส่วนไม่เท่ากันซึ่งมีความสัมพันธ์กับระดับราคา ทั้งนี้ อาจยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับลักษณะพื้นที่สีเขียว

จากข้อมูลดังกล่าว ผู้วิจัยเกิดคำถามสำคัญ คือพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมมีการเสนอไว้อย่างไรในรายงาน EIA และลักษณะพื้นที่สีเขียวเป็นอย่างไรเมื่อเทียบกับเกณฑ์ที่กำหนด รวมทั้งคอนโดมิเนียมแต่ละระดับราคามีการจัดพื้นที่สีเขียวแตกต่างกันอย่างไร ผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนของผู้ประกอบการในการพัฒนาพื้นที่สีเขียวในอาคารที่พักอาศัย เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและเป็นส่วนหนึ่งของการจัดการพื้นที่สีเขียวให้กับเมืองโดยภาคเอกชน

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาลักษณะคอนโดมิเนียมที่มีการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับสมบูรณ์และเปิดดำเนินการตั้งแต่ปีพ.ศ. 2557 ถึงปีพ.ศ. 2562

2. เพื่อศึกษาลักษณะส่วนใหญ่ของกลุ่มคอนโดมิเนียม และศึกษาลักษณะพื้นที่สีเขียวในโครงการคอนโดมิเนียม รวมทั้งเกณฑ์ข้อกำหนดที่ปรากฏในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาดังกล่าว

3. เพื่อวิเคราะห์ความเหมือนหรือความแตกต่างของลักษณะพื้นที่สีเขียวในโครงการคอนโดมิเนียมที่ปรากฏในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาดังกล่าว

การทบทวนวรรณกรรม

1. แนวคิดด้านการจัดพื้นที่สีเขียว

การกำหนดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม มีกรอบของกฎหมาย EIA เป็นกฎหมายหลักที่ผู้ประกอบการ และ ภูมิสถาปนิกคำนึงถึงในการจัดพื้นที่สีเขียว อันประกอบด้วย 5 ส่วนเป็นหลัก ได้แก่ 1) เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง 2) เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ที่ซึมน้ำ 3) เกณฑ์ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว 4) เกณฑ์ด้านตำแหน่งประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 5) เกณฑ์ด้านลักษณะพืชพันธุ์ประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง

ตาราง 1 ข้อกำหนดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม

ลักษณะพื้นที่ตามเกณฑ์	ข้อกำหนด
เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง	อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการ (Open Space Ratio: OSR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน
	ไม่น้อยกว่าร้อยละของอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Building Coverage Ratio: BCR) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518
เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ที่ซึมน้ำ	พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้ต้องมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
เกณฑ์ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียว มากกว่าหรือเท่ากับ 1 ตารางเมตร / ประชากร 1 คน
เกณฑ์ด้านตำแหน่งประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	พื้นที่สีเขียวชั้นล่างมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์
เกณฑ์ด้านลักษณะพืชพันธุ์ประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง	พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง มากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (2563)

2. ระดับราคาคอนโดมิเนียม

สำหรับคอนโดมิเนียม สามารถแบ่งกลุ่มตามระดับราคาได้หลากหลายแบบ จากการศึกษารายการแบ่งระดับราคาของบริษัทและเพจที่เกี่ยวข้อง พบว่ามีการแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม ดังนี้ 1) Think Of Living แบ่งระดับราคาเป็น 7 ระดับ 2) DD Property แบ่งเป็น 5 ระดับ 3) Living insider และ Home247 มีการแบ่งระดับราคาในช่วงที่เท่ากันที่ 8 ระดับ โดยมีรายละเอียดดังในตาราง 2 4) จากข้อมูลดังกล่าว ผู้วิจัยจึงใช้การแบ่งระดับราคาเป็น 6 กลุ่ม คือ Economy Class, Main Class, Upper Class, High Class, Luxury Class และ Super Luxury Class เนื่องจากเป็นกลุ่มที่พบว่ามี การขออนุญาตก่อสร้างในจำนวนมากพอต่อการนำไปจัดกลุ่ม

ตาราง 2 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม

THINK OF LIVING			DD PROPERTY			LIVING INSIDER, HOME247			พินันทน์ งามเลิศ (2563)		
ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(บาท/ตร.ม.)		ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(บาท/ตร.ม.)		ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(บาท/ตร.ม.)		ระดับราคาคอนโดมิเนียม	ช่วงราคา(บาท/ตร.ม.)	
SUPER ECONOMY CLASS	-	50,000	CITY CLASS	-	70,000	SUPER ECONOMY CLASS	30,000	45,000	ECONOMY CLASS	-	70,000
ECONOMY CLASS	50,000	70,000	MAIN CLASS	70,000	100,000	ECONOMY CLASS	45,000	60,000	MAIN CLASS	70,000	100,000
MAIN CLASS	70,000	100,000	HIGH CLASS	100,000	170,000	MAIN CLASS	60,000	80,000	UPPER CLASS	100,000	150,000
UPPER CLASS	100,000	150,000	LUXURY CLASS	180,000	250,000	UPPER CLASS	80,000	100,000	HIGH CLASS	150,000	200,000
HIGH CLASS	150,000	200,000	SUPER LUXURY CLASS	250,000	-	HIGH CLASS	100,000	130,000	LUXURY CLASS	200,000	300,000
LUXURY CLASS	200,000	300,000				LUXURY CLASS	130,000	160,000	SUPER LUXURY CLASS	300,000	-
SUPER LUXURY CLASS	300,000	-				SUPER LUXURY CLASS	160,000	200,000			
						ULTIMATE CLASS	200,000	-			

ที่มา : Think Of Living, DD Property, Home247, Living Insider (2562)

นอกจากนี้ จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง อาทิ คณิศร์ อภิสิทธิ์พิชญ์ (2559) พบว่า พื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง และระดับราคาสูง มีลักษณะที่ต่างกัน โดยพื้นที่สวนคอนโดระดับราคาสูง ใช้องค์ประกอบสวนที่ช่วยด้านความร่มรื่นและทำให้หรูหรามากกว่า รวมทั้งใช้ต้นทุนและเวลาในการออกแบบที่สูงกว่าและงานวิจัยของ ไอริน ภาณุวัฒน์วิชัย (2557) พบว่า พื้นที่สีเขียวมีส่วนในการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

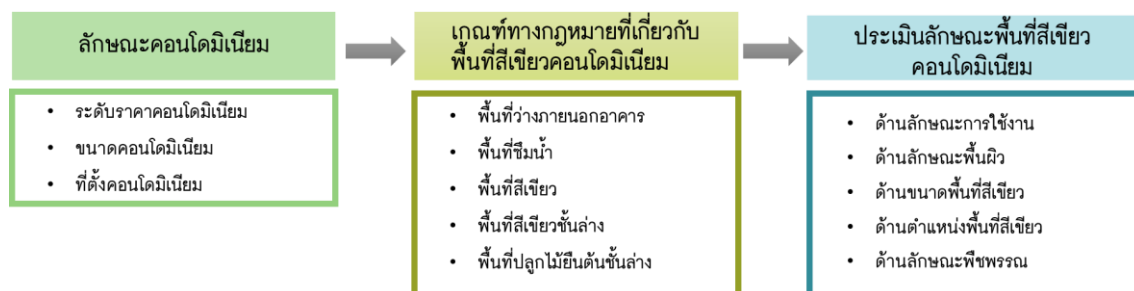
3. การกำหนดเกณฑ์ขนาดคอนโดมิเนียม

ประเภทคอนโดมิเนียมตามขนาดโครงการ มีเกณฑ์ที่เลือกใช้ประกอบด้วย ประเภท ขนาดโครงการและจำนวนประชากร โดยขนาดของโครงการจะแบ่งตามเกณฑ์อ้างอิงที่ใช้พิจารณา ดังนี้ 1) ใช้เกณฑ์จำนวนห้องพัก 2) ใช้เกณฑ์ความสูงของอาคาร 3) ใช้เกณฑ์พื้นที่ใช้สอย โดยผู้วิจัยแบ่งประเภทอาคารตามขนาดโครงการ โดยใช้เกณฑ์จำนวนห้องชุดพักอาศัยและขนาดพื้นที่ก่อสร้าง ในการแบ่งกลุ่มประเภทโครงการดังนี้ เรียงจำนวนห้องพักจากมากไปน้อย และแบ่งกลุ่มข้อมูลตามเกณฑ์พื้นที่ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) โครงการขนาดเล็ก (S) อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้างน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร 2) โครงการขนาดกลาง (M) อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้าง ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร 3) โครงการขนาดใหญ่ (L) อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้าง ตั้งแต่ 30,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

วิธีดำเนินงานวิจัย

1. กรอบแนวคิดงานวิจัย

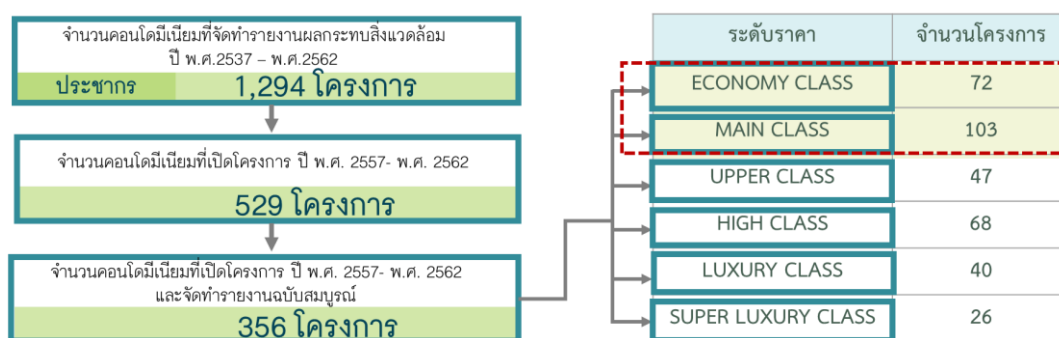
จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยกำหนดกรอบแนวคิดงานวิจัยประกอบด้วย 3 ส่วนสำคัญ ได้แก่ ลักษณะคอนโดมิเนียมประกอบด้วย ระดับราคาคอนโดมิเนียม ขนาดคอนโดมิเนียม และที่ตั้งคอนโดมิเนียม รวมทั้งเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม ซึ่งทั้ง 2 ส่วนส่งผลต่อการกำหนดลักษณะพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมของโครงการคอนโดมิเนียมในแต่ละระดับราคา ดังภาพ 1



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

จากการศึกษารายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน จำนวน 4,582 โครงการ ผู้วิจัยคัดเลือกเฉพาะโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและเปิดดำเนินการโครงการแล้ว จำนวน 1,294 โครงการ จากนั้นเลือกศึกษาเฉพาะโครงการที่เปิดดำเนินการในปีพ.ศ. 2557 - 2562 พบว่ามี 529 โครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากช่วงเวลาดังกล่าวอยู่ในบริบทของสังคม การเมือง และเศรษฐกิจที่คล้ายกัน และยังเป็นช่วงเวลาที่มีการจัดทำคอนโดมิเนียมมากที่สุดนับตั้งแต่มีกฎหมาย EIA ถึงร้อยละ 40 ต่อมาผู้วิจัยได้คัดเลือกเฉพาะโครงการที่มีการจัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์ พบทั้งหมด 356 โครงการ และคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่นำมาศึกษารายละเอียดด้านลักษณะพื้นที่สีเขียวโดยแบ่งตามระดับราคา พบว่า ระดับราคาที่มีการยื่นขอ EIA มากที่สุด 2 อันดับได้แก่ ระดับราคาประหยัด (Economy Class) 72 โครงการ และราคาระดับกลาง (Main Class) 103 โครงการ (สืบค้นเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2563) (ภาพ 2)



ภาพ 2 กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างโดยใช้อ้างอิงข้อมูลรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

3. การเก็บและรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยเก็บและรวบรวมข้อมูลทุกมิติ ดังนี้

- 3.1. ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม
- 3.2. รวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ของ Thinkofliving (<https://thinkofliving.com>) ประกอบไปด้วย การแบ่งประเภทระดับราคาของคอนโดมิเนียม และข้อมูลราคาแต่ละโครงการคอนโดมิเนียม
- 3.3. รวบรวมข้อมูลจากฐานข้อมูลที่จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยผู้วิจัยอ่านข้อมูลในเรื่องบทนำและรายละเอียดโครงการ และนำมาบันทึกพร้อมทั้งจัดทำตารางการวิเคราะห์ โดยบันทึกข้อมูลประกอบไปด้วย
 - ข้อมูลทั่วไปของโครงการ เช่น ชื่อโครงการ เจ้าของโครงการ ที่ตั้งโครงการ ซ่อนนิติบุคคล เป็นต้น
 - ข้อมูลรายละเอียดโครงการ เช่น ขนาดที่ดิน จำนวนชั้นอาคารพักอาศัย จำนวนห้องชุด ประเภทที่ดิน CFA FAR OSR พื้นที่อาคารปกคลุมดิน ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม พื้นที่อาคารปกคลุมดิน เป็นต้น
 - ข้อมูลรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียว และเกณฑ์กำหนดตามกฎหมาย เช่น พื้นที่ว่าง จำนวนผู้พักอาศัย ขนาดพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นตามเกณฑ์และที่จัดทำ ขนาดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร

การเก็บข้อมูลรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

ข้อมูลทั่วไปของเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เลขอ้างอิง	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ราคาเฉลี่ย	class	ชื่อนิติบุคคล	ปี	เขต	ชั้น	จำนวนอาคาร	จำนวนชั้น	Low / High Rise	จำนวนห้องชุดพักอาศัยพาณิชย์รวม	ประเภทที่ดิน
7755	พลัมคอนโด เอ็กซ์ตรา พระราม 2	พฤษภา	48,600	ECONOMY	บริษัท โท - โท วิศวกร	2557	จอมทอง	ชั้นกลาง	9	8	L	2043	ย.6 ส้ม
9074	ศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา-ประชาชื่น	ศุภาลัย	58,730	ECONOMY	บริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี	2557	บางซื่อ	ชั้นใน	1	29	H	1705	ย.8 น้ำตาล

ข้อมูลรายละเอียดโครงการ

เลขอ้างอิง	ชื่อโครงการ	FAR (x:1)	FAR ที่สร้าง (x:1)	ขนาดโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	CFA	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	ที่ว่าง	เกณฑ์ที่ว่าง	ที่ว่างเกินเกณฑ์	OSR (%)	BCR(%)	พื้นที่ว่างขั้นต่ำผ่านเกณฑ์ (%)
7755	พลัมคอนโด เอ็กซ์ตรา พระราม 2	4.5	2.54	L	33718.4	85547.6	10870.5	22847.9	10115.52	126%	6.5	32.24%	5057
9074	ศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา-ประชาชื่น	6	5.98	L	19020	113815	6845	12175	5706	113%	5	35.99%	2853

ข้อมูลรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียว

เลข อ้างอิง	ชื่อโครงการ	ผู้พักอาศัย (คน)	พื้นที่สีเขียวทั้งหมด(ตร.ม.)		พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง(ตร.ม.)		พื้นที่สีเขียวบน อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น (ตร.ม.)				พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน				
			เกณฑ์ จัดให้ใช้	เกินเกณฑ์	เกณฑ์ จัดให้ใช้			เกณฑ์ 1	เกณฑ์ 2	ชั้นล่างที่จัด บนอาคาร	รวม	ชั้น1(ตร.ม.)	บนอาคาร	รวม		
7755	พลัมคอนโด เอ็กซ์ตรา พระราม 2	6407	6407	7929	24%	3203.5	7553	no	1601.75	5057.76	6840	no	6840	713	no	713
9074	ศุภาลัย เวอเรนต้า รัชวิภา-ประชาชื่น	7048	7048	7054	0%	3524	4986	2068	1762	2853	2995.3	no	2995.3	1990.7	2068	4058.7

ภาพ 3 ตัวอย่างการเก็บข้อมูลโดยใช้ฐานข้อมูลรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

4.1. วิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะคอนโดมิเนียมแต่ละประเภทที่แบ่งตาม ระดับราคา ขนาด และที่ตั้งโครงการ

4.2. วิเคราะห์ลักษณะพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมที่มีการจัดทำเป็นส่วนมาก และนำมาเปรียบเทียบกับเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียวปรากฏในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

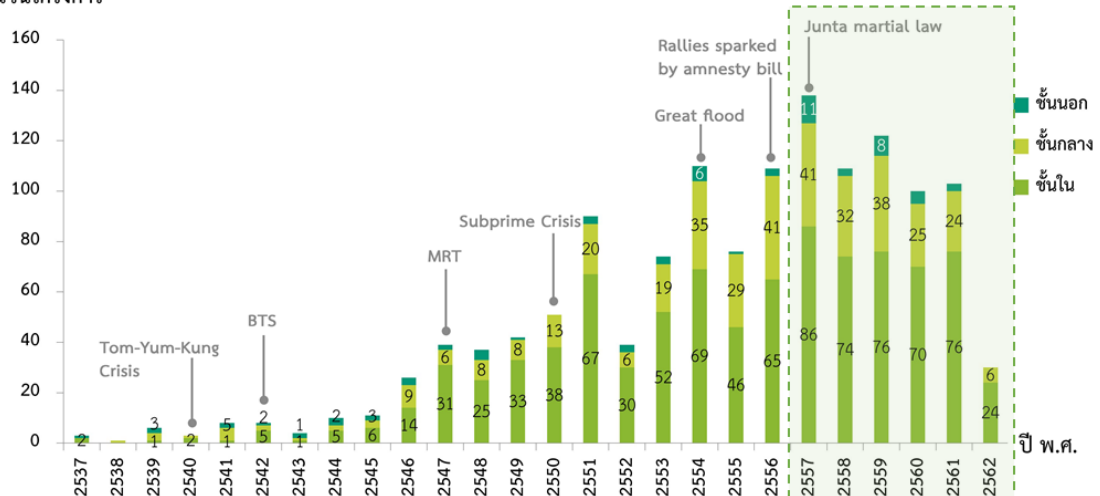
4.3. วิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่สีเขียวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อลักษณะพื้นที่สีเขียว

ผลการศึกษา

1. ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเปิดดำเนินการ พ.ศ.2557-2562

1.1. จำนวนคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีจำนวน 1,294 โครงการ โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและสูงที่สุดในปีพ.ศ. 2557 จำนวน 138 โครงการ ทั้งนี้ โครงการที่เปิดดำเนินการช่วงพ.ศ. 2557 - 2562 มีทั้งหมด 529 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40 ของโครงการทั้งหมดในช่วงปีพ.ศ. 2537 - 2562 และหากพิจารณาที่ตั้งของคอนโดมิเนียมที่ยื่นรายงาน EIA พบว่า คอนโดมิเนียมที่มีอยู่ในเขตชั้นในมีจำนวนโครงการมากที่สุดคิดเป็นร้อยละมากกว่า 50 ของโครงการในกรุงเทพมหานคร รองมาคือคอนโดมิเนียมอยู่ในกรุงเทพฯชั้นกลางและน้อยที่สุดในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก

จำนวนโครงการ



ภาพ 4 จำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ที่จัดทำรายงาน EIA ปี พ.ศ. 2557-2562

1.2. ระดับราคาคอนโดมิเนียมที่มีการยื่นรายงาน EIA ช่วงปีพ.ศ.2557 - 2562 จากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง 356 โครงการ พบว่า

- ระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการมากที่สุด คือ Main Class จำนวน 103 โครงการ
- ระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการเป็นอันดับที่สอง คือ Economy Class จำนวน 72 โครงการ
- ระดับราคาที่มีการจัดทำโครงการรองลงมา High Class จำนวน 68 โครงการ Upper Class จำนวน 47 โครงการ Luxury Class จำนวน 40 โครงการ และ Super Luxury Class จำนวน 26 โครงการ ตามลำดับ

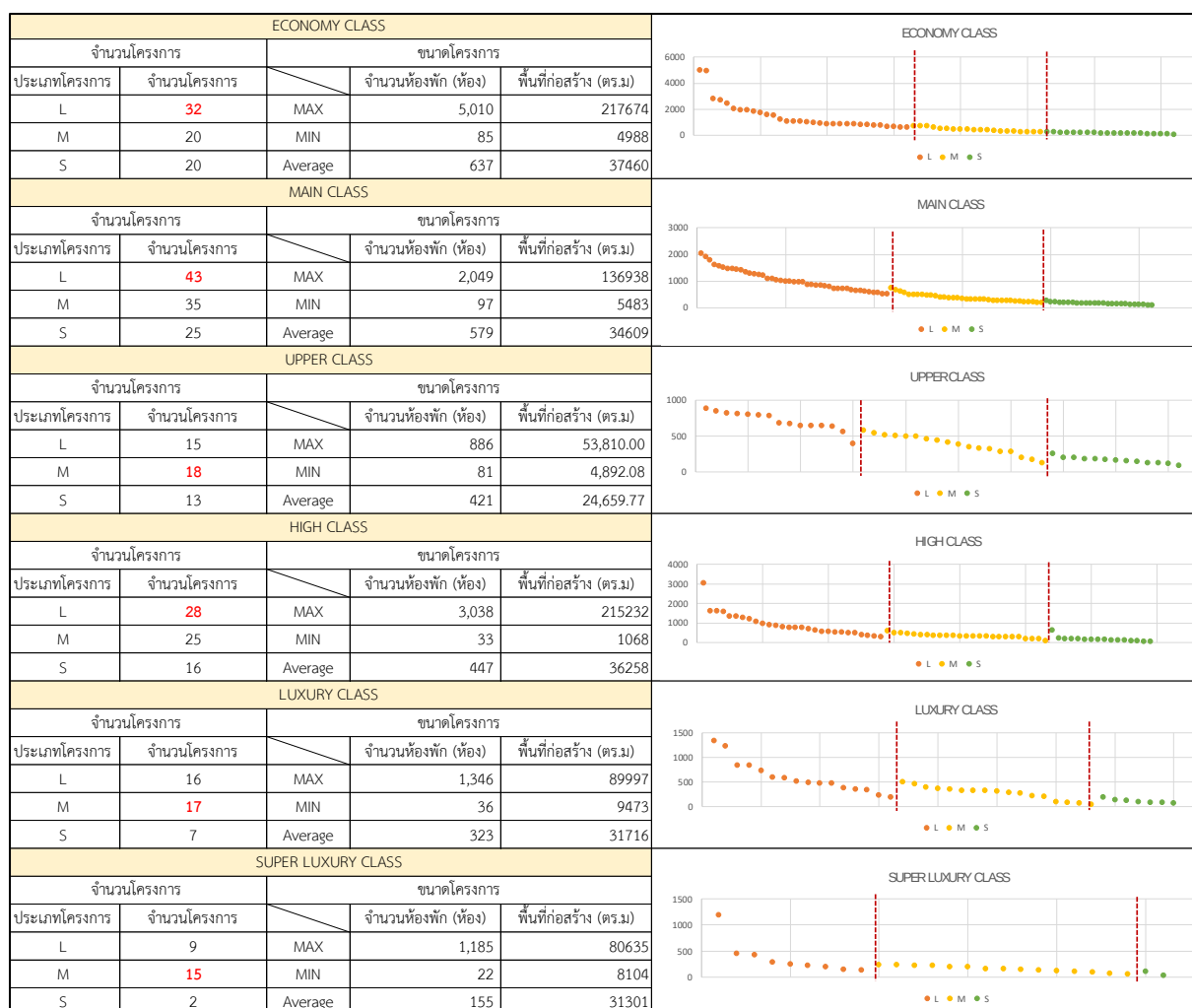
ตาราง 3 การแบ่งระดับราคาคอนโดมิเนียม

ระดับราคา	ต่ำสุด (บาท/ตร.ม)	สูงสุด (บาท/ตร.ม)	จำนวนโครงการ	สัดส่วน (ร้อยละ)
ECONOMY CLASS	28,000	70,000	72	20
MAIN CLASS	70,000	100,000	103	29
UPPER CLASS	100,000	150,000	47	13
HIGH CLASS	150,000	200,000	68	19
LUXURY CLASS	200,000	300,000	40	11
SUPER LUXURY CLASS	300,000	460,000	26	7

1.3. จากการศึกษาประเภทคอนโดมิเนียมตามระดับราคาและขนาดโครงการพบว่า

- Economy Class, Main Class และ High Class นิยมทำโครงการขนาดใหญ่ (L) มากที่สุดที่ 32, 43 และ 28 โครงการ ตามลำดับ โดยมีจำนวนห้องเฉลี่ย 637, 579 และ 447 ห้อง ตามลำดับ
- Upper Class, Luxury Class และ Super Luxury Class นิยมทำโครงการขนาดกลาง (M) มากที่สุดที่ 18, 17 และ 15 โครงการ ตามลำดับ โดยมีจำนวนห้องเฉลี่ย 421, 323 และ 155 ห้อง ตามลำดับ

จากข้อมูลดังกล่าวมีข้อสังเกตว่า โครงการประเภท Economy Class และ Main Class นิยมจัดทำโครงการขนาดใหญ่ แต่ในประเภท Upper Class ถึง Luxury Class นิยมจัดทำโครงการทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ส่วนในประเภท Super Luxury Class นิยมทำโครงการขนาดกลาง และมีค่าเฉลี่ยด้านจำนวนโครงการสอดคล้องกับจำนวนห้อง โดยสามารถสรุปได้ว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่ มีแนวโน้มจะอยู่ในประเภทโครงการระดับราคาต่ำกว่า ส่วนโครงการขนาดกลางมีแนวโน้มอยู่ในโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่า



ภาพ 5 การเปรียบเทียบขนาดโครงการคอนโดมิเนียม

1.4. จากที่ตั้งโครงการ พบว่า ที่ตั้งโครงการในแต่ละระดับราคามีความแตกต่างกันดังนี้

- โครงการระดับราคา Economy Class และ Main Class จัดทำโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลางมากที่สุด โดยส่วนมากเป็นโครงการขนาด L และจัดทำโครงการ ในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอกน้อยที่สุด โดยที่น้อยสุดเป็นโครงการขนาด S
- โครงการระดับราคา Upper Class, High Class, Luxury Class, Supper Luxury Class จัดทำโครงการในพื้นที่ กรุงเทพฯ ชั้นในมากที่สุดโดยส่วนมากเป็นโครงการขนาด M และไม่มีการจัดทำโครงการบริเวณกรุงเทพฯ ชั้นนอก โดยโครงการระดับราคา Supper Luxury Class ไม่มีการจัดทำโครงการบริเวณกรุงเทพฯ ชั้นกลางและชั้นนอก

ตาราง 4 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียม

ระดับราคา	ชั้นใน				ชั้นกลาง				ชั้นนอก			
	L	M	S	รวม	L	M	S	รวม	L	M	S	รวม
ECONOMY CLASS	6	5	5	16	19	9	13	41	7	6	2	15
MAIN CLASS	21	13	15	49	21	20	11	52	1	1	-	2
UPPER CLASS	9	11	8	28	6	7	5	18	-	-	-	-
HIGH CLASS	24	22	16	62	4	3	-	7	-	-	-	-
LUXURY CLASS	16	16	7	39	-	1	-	1	-	-	-	-
SUPER LUXURY CLASS	9	15	2	26	-	-	-	-	-	-	-	-

2. การใช้เกณฑ์ทางกฎหมายในการจัดพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียม

การจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษานำมาวิเคราะห์เทียบกับที่กำหนดใน EIA เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงการจัดพื้นที่สีเขียวของผู้ประกอบการว่าเป็นไปตามเกณฑ์อย่างไร จึงได้วิเคราะห์จำแนกไปตามระดับราคาและขนาดของโครงการ โดยสรุปจากภาพ 6 ได้ดังนี้

2.1. เกณฑ์ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง

- ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ากลุ่ม Economy Class มีการจัดพื้นที่ว่าง มากกว่าเกณฑ์ที่กำหนด โดยคิดเป็นค่าเฉลี่ยเกินเกณฑ์ร้อยละ 62 ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่จัดทำพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์ไปถึงร้อยละ 72
- ด้านกลุ่มขนาดโครงการ ในทั้งสองระดับราคา พบว่ากลุ่มขนาด M จัดพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาสูงกว่า อาจมีการจัดพื้นที่ว่างเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดมากกว่าโครงการในระดับราคาที่ต่ำกว่า

2.2. เกณฑ์ด้านลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ

- ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ากลุ่ม Economy Class มีการจัดพื้นที่สีเขียวในลักษณะพื้นผิวซึมน้ำ โดยคิดเป็นค่าเฉลี่ยเกินเกณฑ์ร้อยละ 19 ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่จัดทำพื้นที่สีเขียวในลักษณะพื้นผิวซึมน้ำไปถึงร้อยละ 38
 - ด้านกลุ่มขนาดโครงการ พบว่า โครงการระดับราคา Economy Class ขนาด M และ โครงการระดับราคา Main Class ขนาด S จัดพื้นที่ซึมน้ำเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด
- สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีระดับราคาสูงกว่า อาจมีการจัดพื้นที่สีเขียวในลักษณะพื้นผิวซึมน้ำเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดมากกว่าโครงการในระดับราคาที่ต่ำกว่า และจัดให้มีโครงการที่มีขนาดเล็กมากกว่าในโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่า

2.3. เกณฑ์ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว

- ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ากลุ่ม Economy Class มีการจัดพื้นที่สีเขียว โดยคิดเป็นค่าเฉลี่ยเกินเกณฑ์ร้อยละ 8 ซึ่งมากกว่ากลุ่ม Main Class ที่จัดทำพื้นที่สีเขียวไปเพียงร้อยละ 4
 - ด้านกลุ่มขนาดโครงการ พบว่า โครงการระดับราคา Economy Class ขนาด L และ โครงการระดับราคา Main Class ขนาด S จัดพื้นที่สีเขียวเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด
- สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาต่ำกว่า อาจมีการจัดพื้นที่สีเขียวเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดมากกว่าโครงการในระดับราคาที่สูงกว่า

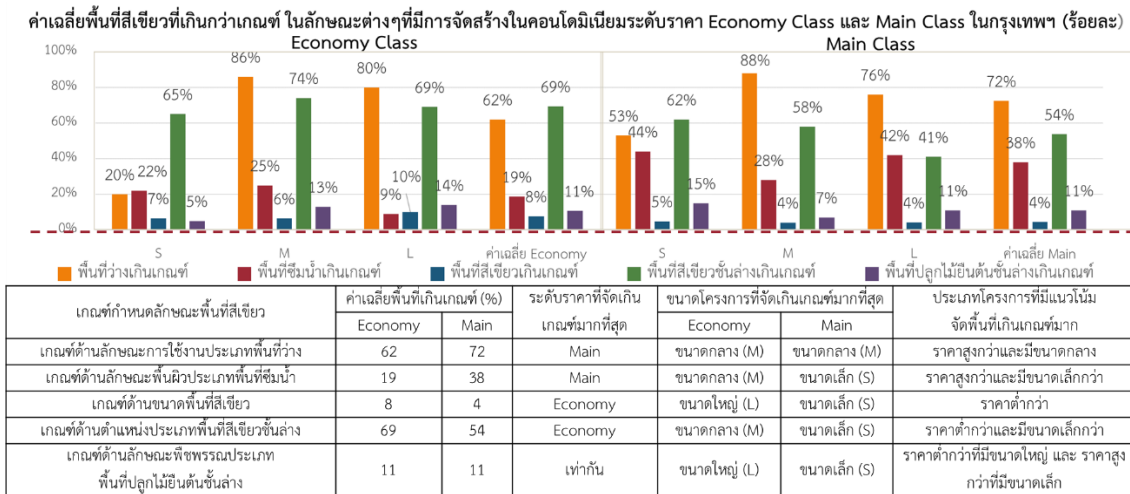
2.4. เกณฑ์ด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง

- ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ากลุ่ม Economy Class มีการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง โดยคิดเป็นค่าเฉลี่ยเกินเกณฑ์ร้อยละ 69 ซึ่งมากกว่ากลุ่ม Main Class ที่จัดทำพื้นที่สีเขียวไปเพียงร้อยละ 54
 - ด้านกลุ่มขนาดโครงการ พบว่า โครงการระดับราคา Economy Class ขนาด M และ โครงการระดับราคา Main Class ขนาด S จัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด
- สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาต่ำกว่า อาจมีการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดมากกว่าโครงการในระดับราคาที่สูงกว่า และจัดให้มีโครงการที่มีขนาดเล็กกว่ามากกว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่า

2.5. เกณฑ์ด้านลักษณะพืชพันธุ์ประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง

- ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ากลุ่ม Economy Class มีการจัดพื้นที่สีเขียวในประเภทไม้ยืนต้นชั้นล่าง โดยคิดเป็นค่าเฉลี่ยเกินเกณฑ์ร้อยละ 11 ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยของกลุ่ม Main Class
- ด้านกลุ่มขนาดโครงการ พบว่า โครงการระดับราคา Economy Class ขนาด L และ โครงการระดับราคา Main Class กลุ่มขนาด S จัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินเกณฑ์ในสัดส่วนมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการราคาต่ำกว่าที่มีขนาดใหญ่ และโครงการราคาสูงกว่าที่มีขนาดเล็ก อาจมีการจัดพื้นที่สีเขียวในประเภทไม้ยืนต้นชั้นล่างเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดมากที่สุด



ภาพ 6 ค่าเฉลี่ยในการจัดทำพื้นที่สีเขียวแต่ละลักษณะที่มากกว่าเกณฑ์ทางกฎหมาย ในแต่ละระดับราคาและขนาดของคอนโดมิเนียม

3. ลักษณะการจัดพื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียม พื้นที่สีเขียวในคอนโดมิเนียมที่ถูกกำหนดไว้ในกฎหมายมีด้วยกัน 5 คุณลักษณะ สรุปข้อมูลจากภาพ 7 ได้ดังนี้

3.1. ด้านลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง

- ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่าการใช้งานในลักษณะพื้นที่ว่างในกลุ่ม Economy Class คิดเป็นค่าเฉลี่ยร้อยละ 44 ต่อพื้นที่โครงการ ซึ่งน้อยกว่ากลุ่มระดับราคา Main Class ที่มีการจัดทำอยู่ในค่าเฉลี่ยร้อยละ 70 ต่อพื้นที่โครงการ
- ด้านกลุ่มขนาดโครงการ โครงการทั้งสองระดับราคา พบว่ากลุ่มโครงการขนาด L จัดพื้นที่ว่างในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาสูงกว่าและและโครงการที่มีขนาดใหญ่ อาจมีลักษณะการใช้งานแบบพื้นที่ว่างในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการกลุ่มราคาต่ำกว่าหรือโครงการประเภทขนาดเล็กกว่า

3.2. ด้านลักษณะพื้นที่ผิวประเภทพื้นที่ซิมน้ำ

- ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ามีการจัดลักษณะพื้นที่ผิวแบบพื้นที่ซิมน้ำในกลุ่ม Economy Class คิดเป็นค่าเฉลี่ยร้อยละ 15 ต่อพื้นที่โครงการ ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีการจัดทำอยู่ในค่าเฉลี่ยร้อยละ 28 ต่อพื้นที่โครงการ
- ด้านกลุ่มขนาดโครงการ โครงการทั้งสองระดับราคา พบว่ากลุ่มโครงการขนาด L จัดพื้นที่ซิมน้ำในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากที่สุด

สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาสูงกว่าและและโครงการที่มีขนาดใหญ่ อาจมีการจัดลักษณะพื้นที่ผิวแบบพื้นที่ซิมน้ำในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการกลุ่มราคาต่ำกว่าหรือโครงการประเภทขนาดเล็กกว่า

3.3. ด้านขนาดพื้นที่สีเขียว

- ด้านกลุ่มระดับราคา พบว่ามีขนาดพื้นที่สีเขียวในกลุ่ม Economy Class คิดเป็นค่าเฉลี่ยร้อยละ 21 ต่อพื้นที่โครงการ ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีการจัดพื้นที่สีเขียวคิดเป็นค่าเฉลี่ยร้อยละ 39 ต่อพื้นที่โครงการ
- ด้านกลุ่มขนาดโครงการ โครงการทั้งสองระดับราคา พบว่ากลุ่มขนาด L จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนมากที่สุด

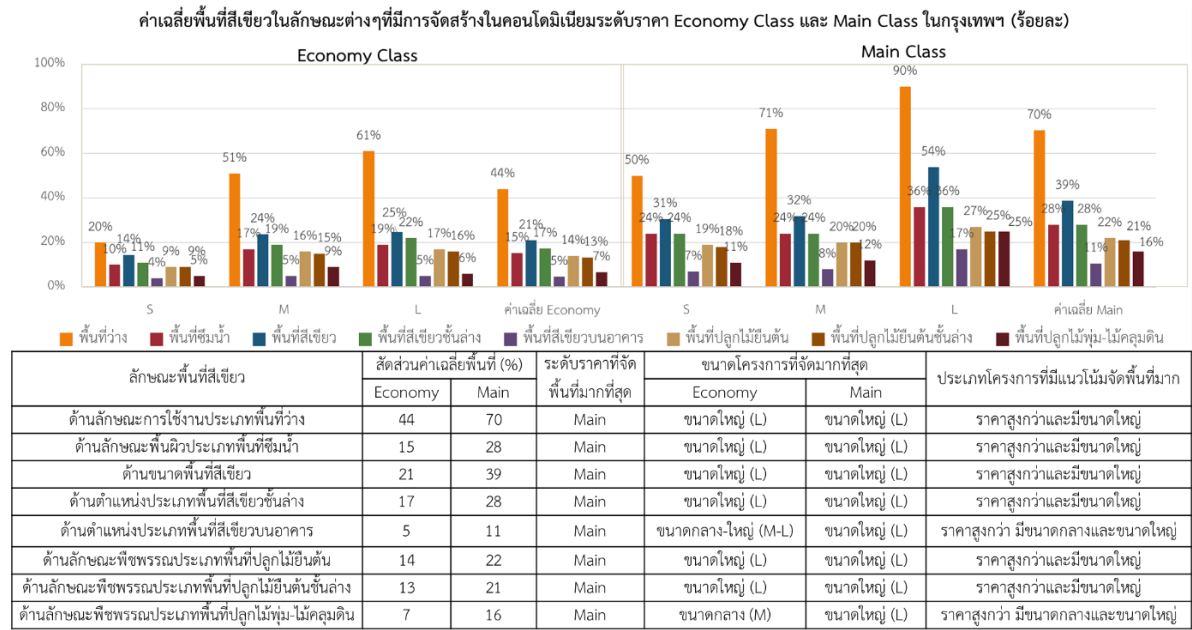
สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาสูงกว่าและและโครงการที่มีขนาดใหญ่ อาจมีขนาดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการกลุ่มราคาต่ำกว่าหรือโครงการประเภทขนาดเล็กกว่า

3.4. ด้านตำแหน่งพื้นที่สีเขียว ได้แก่ พื้นที่สีเขียวชั้นล่างและพื้นที่สีเขียวบนอาคาร สรุปข้อมูลได้ดังนี้

- ด้านระดับราคา พบว่ากลุ่ม Economy Class มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและบนอาคาร คิดเป็นค่าเฉลี่ยร้อยละ 17 และ 5 ของพื้นที่โครงการ ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีการจัดทำอยู่ในค่าเฉลี่ยร้อยละ 28 และ 17 ของพื้นที่โครงการ
- ด้านขนาดโครงการ พบว่า กลุ่มขนาด L จัดสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากที่สุด สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาสูงกว่าและมีขนาดใหญ่กว่า มีแนวโน้มในการจัดพื้นที่สีเขียวในเรื่องของลักษณะตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่ระดับชั้นล่างและระดับบนอาคารในสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการมากกว่าโครงการที่มีราคาต่ำและขนาดเล็กกว่า

3.5. ด้านลักษณะพืชพันธุ์ ได้แก่ พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม - ไม้คลุมดิน

- ด้านระดับราคา พบว่า พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง และพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม - ไม้คลุมดิน ของกลุ่ม Economy Class คิดเป็นค่าเฉลี่ยร้อยละ 14, 13 และ 7 ของพื้นที่โครงการ ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่ากลุ่ม Main Class ที่มีการจัดทำอยู่ในค่าเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 22, 21 และ16 ของพื้นที่โครงการ ตามลำดับ
- ด้านขนาดโครงการ พบว่าโครงการระดับราคา Economy Class และ Main Class กลุ่มขนาด L จัดสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการของพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นและไม้ยืนต้นชั้นล่างมากที่สุด ส่วนสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการของพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม - ไม้คลุมดินพบมากที่สุดโครงการระดับราคา Economy Class กลุ่มขนาด M และโครงการระดับ Main Class กลุ่มขนาด L สะท้อนให้เห็นว่าโครงการที่มีราคาสูงกว่าและขนาดใหญ่กว่ามีการจัดสัดส่วนต่อพื้นที่โครงการของพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นทั้งส่วนชั้นล่างและบนอาคารมากกว่าโครงการกลุ่มราคาต่ำกว่าหรือโครงการประเภทขนาดเล็กกว่า



ภาพ 7 ค่าเฉลี่ยในการจัดทำพื้นที่สีเขียวแต่ละลักษณะ ในแต่ละระดับราคาและขนาดของคอนโดมิเนียม

4. เปรียบเทียบด้านระดับราคาและขนาดโครงการกับการจัดพื้นที่สีเขียว สรุปได้ดังนี้

4.1. โครงการระดับ Economy class มีรายละเอียดด้านขนาดโครงการ ดังนี้ 1) กลุ่มขนาดใหญ่และขนาดกลาง มีความคล้ายกันในเรื่องสัดส่วนพื้นที่ว่าง สีเขียวชั้นล่าง และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างต่อเกณฑ์ โดยพบว่ามีสัดส่วนมากกว่ากลุ่มโครงการขนาดเล็ก 2) กลุ่มขนาดเล็กพื้นที่ว่าง และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง เมื่อวิเคราะห์ต่อพื้นที่โครงการและเกณฑ์ทางกฎหมายมีผลสอดคล้องกัน โดยมีสัดส่วนน้อยกว่ากลุ่มอื่นอย่างชัดเจน

4.2. โครงการระดับ Main class มีรายละเอียดด้านขนาดโครงการ ดังนี้ 1) กลุ่มขนาดใหญ่มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวบนอาคารมากกว่ากลุ่มที่มีขนาดเล็กกว่า 2) กลุ่มขนาดกลางมีสัดส่วนพื้นที่ว่างเกินเกณฑ์มากกว่ากลุ่มขนาดใหญ่และเล็ก 3) กลุ่มขนาดเล็กมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินเกณฑ์มากกว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่า

4.3. โครงการระดับ Main class พบว่ามีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อพื้นที่โครงการ ในทุกลักษณะมากกว่าโครงการระดับราคา Economy class แต่เมื่อเทียบกับเกณฑ์พบว่าโครงการระดับราคา Economy class มีการจัดขนาดพื้นที่สีเขียวรวมและพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเกินกว่าเกณฑ์ในสัดส่วนมากกว่าโครงการระดับราคา Main class

สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

1. จากการศึกษาลักษณะพื้นที่สีเขียวอันประกอบด้วย ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ ขนาดพื้นที่สีเขียว ตำแหน่งพื้นที่สีเขียวประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและชั้นบน ลักษณะพืชพันธุ์ทั้งพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นและพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม พบว่าโครงการระดับราคาสูงกว่ามีการจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวในสัดส่วนมากกว่าเมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่โครงการ สะท้อนให้เห็นว่าปัจจัยด้านระดับราคามีส่วนสำคัญต่อลักษณะพื้นที่สีเขียวในทุกหัวข้อที่ศึกษา ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ คณิศร์ อภิสิทธิ์พิชญ์ (2559) พบว่า พื้นที่สวนคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงกว่า ใช้อาคารประกอบที่ช่วยด้านความร่มรื่นมากกว่าคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า

2. จากการศึกษาพบว่า ลักษณะด้านขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดมีแนวโน้มจัดให้มีในโครงการขนาดใหญ่ของกลุ่มระดับราคาสูงมากที่สุด โดยโครงการขนาดเล็กในกลุ่มราคานี้ จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทุกลักษณะในสัดส่วนน้อยกว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่าอย่างชัดเจน

3. ด้านตำแหน่งของพื้นที่สีเขียว พบว่ามีการจัดทำพื้นที่สีเขียวทั้งที่อยู่ระดับชั้นล่างและระดับบนอาคารในโครงการขนาดใหญ่ของกลุ่มราคาสูงมากที่สุด สะท้อนให้เห็นว่าขนาดโครงการส่งผลต่อลักษณะการจัดพื้นที่สีเขียวในโครงการ

4. เมื่อเปรียบเทียบคุณลักษณะของพื้นที่สีเขียวทั้ง 5 ลักษณะที่มีการจัดทำ พบว่า ลักษณะการใช้งานประเภทพื้นที่ว่าง มีสัดส่วนมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์ รองลงมาเป็น ด้านตำแหน่งประเภทพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ลักษณะพื้นผิวประเภทพื้นที่ซึมน้ำ ลักษณะพืชพันธุ์ประเภทพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง และด้านขนาดพื้นที่สีเขียวน้อยที่สุด ตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่าโครงการระดับราคาต่ำก่ามีจัดให้มีคุณลักษณะด้านขนาด และตำแหน่งชั้นล่าง ในสัดส่วนที่มากกว่าโครงการระดับราคาสูงเมื่อเทียบกับเกณฑ์ที่กำหนด นอกจากนี้คุณลักษณะพื้นที่สีเขียวด้านการใช้งานเป็นพื้นที่ว่าง และด้านพื้นผิวซึมน้ำพบมากในโครงการระดับราคาสูงเมื่อเทียบกับเกณฑ์ที่กำหนด

ผลการศึกษาดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า ปัจจัยด้านระดับราคาปัจจัยด้านขนาดโครงการและเกณฑ์ตามกฎหมายกำหนดต่างเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดลักษณะพื้นที่สีเขียวคอนโดมิเนียมให้เกิดความแตกต่างกัน ทั้งในลักษณะการใช้งาน พื้นผิวขนาดพื้นที่ ตำแหน่งพื้นที่ และลักษณะพืชพันธุ์ ทั้งนี้ปัจจัยด้านเกณฑ์ทางกฎหมายย่อมมีส่วนทำให้สัดส่วนพื้นที่สีเขียวในเมืองต่อประชากรเพิ่มมากขึ้น ซึ่งผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อ ภาครัฐในการวางแผนการพัฒนานโยบาย เพื่อให้ความรู้ในการจัดการพื้นที่สีเขียวของเมือง รวมถึงผู้ประกอบการสามารถนำข้อมูลไปใช้ในการจัดลักษณะและสัดส่วนพื้นที่สีเขียวได้

บรรณานุกรม

- กรุงเทพมหานคร. (2562). *จำนวนและสัดส่วนพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพมหานคร*. สืบค้นเมื่อ 3 กรกฎาคม 2563, จาก http://www.onep.go.th/env_data/2019/
- คณิศร์ อภิลิทธิพิชญ์. (2559). *ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการออกแบบทางกายภาพในโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางและระดับราคาสูง: กรณีศึกษา โครงการ เดอะ แชนเตอร์วัน แคมป์ส ลาดพร้าว 1 และโครงการ เดอะ รี เซิร์ฟเกชมสตันด์ 3*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- DD Property. (2562). *พฤติกรรมผู้บริโภค “เปลี่ยน” คอนโดแต่ละ Segment บ่งบอกความต้องการซื้ออย่างไร?* สืบค้นเมื่อ 21 ตุลาคม 2562, จาก <https://www.ddproperty.com/>
- Thinkofliving. (2562). *ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ กับการรีวิวจาะลึก*. สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2562, จาก <https://thinkofliving.com/>
- รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม. (2563). *สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. ฐานข้อมูลรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการประเภทอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน*. สืบค้นเมื่อ 20 มกราคม 2563, จาก <http://eia.onep.go.th/>
- Livinginsider. (2562). *8 ระดับ Segment คอนโด ในเมืองไทย*. สืบค้นเมื่อ 21 ตุลาคม 2562, จาก https://www.livinginsider.com/inside_topic/
- ไอริณ ภาณุวัฒน์วนิชย์. (2557). *คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เกิดจากพื้นที่สีเขียวภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- Home247. (2562). *การแบ่ง SEGMENT คอนโดที่น่าสนใจ*. สืบค้นเมื่อ 22 ตุลาคม 2562, จาก <https://www.home247.co/>