

ภาคที่ 1.1

กฎหมายการจัดสรรที่ดินกับการออกแบบโครงการ

พิวัฒน์ พัฒนราช

บทที่ 1

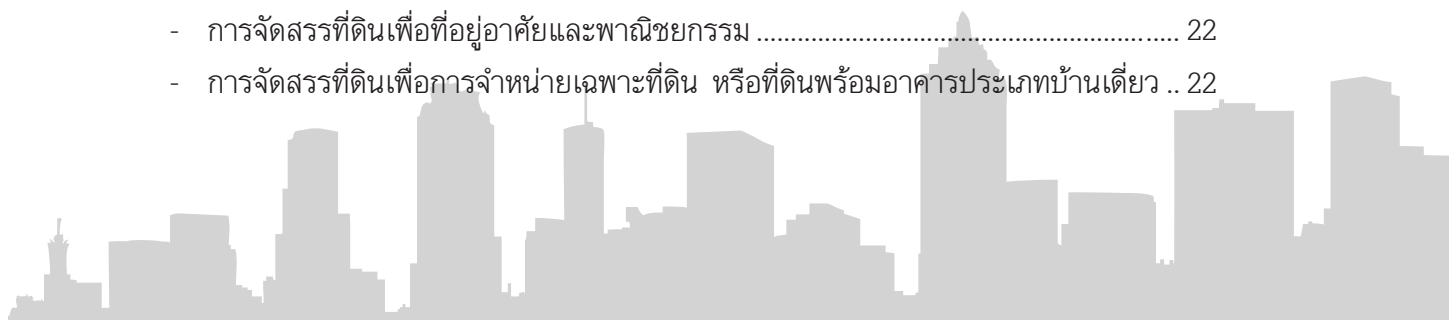
บทนำ	3
1.1 ความสำคัญของข้อกำหนด, ข้อกำหนดในการจัดสรรที่ดิน	4
1.2 พระราชบัญญัติ, กฎกระทรวง, ข้อกำหนดต่างๆ ที่ใช้ควบคุมในการจัดสรรที่ดิน เพื่อจัดทำโครงการ	5
1.3 ลำดับและวิธีการตามความสำคัญในการใช้ข้อกำหนด	6
1.4 ตัวอย่าง กฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ	10

บทที่ 2

การแบ่งประเภทโครงการ	19
2.1 การแบ่งประเภทโครงการตามสถานที่ตั้ง	19
2.2 การแบ่งประเภทโครงการตามลักษณะโครงการ	19

บทที่ 3

ข้อกำหนดในการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ประเภทโครงการ การจัดสรรที่ดิน เพื่อยอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	21
หมวดที่ 1. หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ	21
หมวดที่ 2. ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร	21
- ขนาดของที่ดินจัดสรร	21
- การจัดสรรที่ดินเพื่อยอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	22
- การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ..	22



- การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแฝด	22
- การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์	23
- การจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	25
หมวดที่ 3. ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข	27
หมวดที่ 4. ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	27
หมวดที่ 5. ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคมและจราจร	28
- ที่ดินแปลงย่อยในโครงการ	28
- ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรร	28
- ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า	36
- ทางเดินและทางเท้า	38
- การปิดมุมถนน	41
หมวดที่ 6. ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค	42
- ระบบไฟฟ้า	42
- ระบบประปา	42
- ระบบโทรศัพท์	43
หมวดที่ 7. ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง	43
หมวดที่ 8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการรักษาสภาพแวดล้อมและบริการชุมชน	43
- สวน,สนามเด็กเล่น,สนามกีฬา	43
- โรงเรียนอนุบาล	45
- การจัดพื้นที่ เพื่อจัดตั้งนิติบุคคล	47

บทที่ 4

การเปรียบเทียบข้อกำหนด

4.1 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมระหว่าง กรุงเทพมหานครกับพื้นที่ภูมิภาค (จ.ปทุมธานี)	49
4.2 ตัวอย่างผังจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	52
- ผังโครงการขนาดเล็ก พร้อมสรุปรายละเอียด	53
- ผังโครงการขนาดกลาง พร้อมสรุปรายละเอียด	55
- ผังโครงการขนาดใหญ่ พร้อมสรุปรายละเอียด	57
- ผังโครงการแบบรีสอร์ท พร้อมสรุปรายละเอียด	59

บทที่ 5

วิธีการออกแบบผังโครงการเบื้องต้น

5.1 การศึกษาเรื่องรูปร่างและลักษณะที่ดิน	62
--	----

5.2	การศึกษาเรื่องสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ	62
5.3	ตัวอย่างการแบ่งผังโครงการในรูปที่ดิน	63
	- รูปที่ดินแคบยาว	63
	- รูปที่ดินหลายเหลี่ยม	65
5.4	วิธีการแบ่งแปลงที่ควรหลีกเลี่ยง และวิธีการแก้ปัญหาในการแบ่งแปลง	68

บทที่ 6

กรณีศึกษา 71

6.1	กรณีศึกษาผังโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จังหวัดสมุทรปราการ	71
	- การตรวจสอบความถูกต้องของผังโครงการตามข้อกำหนด	77
	- ตรวจสอบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	77
	- ตรวจสอบข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน	77
	- ตรวจสอบขนาดที่ดินแต่ละประเภทอาคาร	78
	- ตรวจสอบขนาดสาธารณูปโภคตามข้อกำหนด	78
	- ตรวจสอบขนาดถนนในโครงการ	79
	- ตรวจสอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการรักษาสภาพแวดล้อม	79
	- ตรวจสอบที่จอดรถ	80
	- ตรวจสอบระบบระบายน้ำ	80
	- ตรวจสอบระบบไฟฟ้า	81
6.2	การประมาณราคาเบื้องต้นค่าพัฒนาที่ดิน (การคำนวณราคาสาธารณูปโภค)	83
	- การแบ่งงวดงานและจำนวนเงิน	86

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐	88
ภาคผนวก ข	ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๕๒	101
ภาคผนวก ค	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	113
ภาคผนวก ง	ตารางราคาค่าก่อสร้าง งานพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภคต่อหน่วย	124



สารบัญภาพ

ภาพที่

หน้า

ก	แสดงผังเมืองรวม สมุทรปราการ	17
1	ขนาดเนื้อที่แปลงย่อยเพื่อจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว	22
2	ขนาดที่ดินของบ้านแฝด ต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 35 ตารางวา	22
3	แสดงเนื้อที่ที่ดินประเภทบ้านแถว, อาคารพาณิชย์	23
4	บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ สร้างได้ไม่เกิน 10 ห้อง หรือระยะความยาวไม่เกิน 40 เมตร จะต้องเว้นว่าง 4 เมตร ยาวตลอดของเนื้อที่แปลงที่ดิน	23
5	ด้านหลังของอาคารพาณิชย์ จะต้องเว้นว่าง 3 เมตร จากผนังถึงเขตที่ดิน	24
6	แสดงการเว้นที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง บ้านแถว ด้านหน้าเว้น 3 เมตร ด้านหลังเว้น 2 เมตร จากผนังถึงแนวเขตที่ดิน ข้อสังเกต ด้านหน้าจะเว้นมากกว่า 3 เมตรก็ได้ เพื่อเป็นที่จอดรถ และบ้านแถวส่วนมากจะเว้น 4 เมตร เพื่อทำที่จอดรถหน้าอาคาร	24
7	ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว	25
8	แสดงตำแหน่งบ่อบำบัดน้ำเสีย ต่อ 1 บ่อ และระยะห่างไม่เกิน 15 เมตร บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ 1 บ่อ ต่อ 2 แปลงและแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อบำบัดออกจากกัน	27
9	แสดงระยะบ่อบำบัดต้องไม่เกิน 15 เมตร มีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อหรือวางระบายน้ำ	28
10	แสดงขนาดระยะของแปลงที่ดินถนนเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์	28
11	แสดงระยะของเขตทางและผังจราจร	29
12	แสดงความกว้างของเขตทางและผิวจราจรของถนนสาธารณะที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการ	30
13	แสดงความยาวของถนนจากแยกถึงแยก	31
14	แสดงความยาวถนนไม่ควรเป็นแนวตรงเกิน 600 เมตร	31



15	แสดงที่กัลบรทบริเวณปลายตัน ที่มีระยะเกิน 50 เมตร	32
16	แสดงที่กัลบรทที่ปลายตันของถนนที่มีความยาวทุกระยะ 100 เมตร	32
17	แสดงถนนปลายตันมีระยะเกิน 100 เมตร แต่ไม่เกิน 150 เมตร ให้ทำที่กัลบรทจุดเดียวที่ปลายตัน ของถนน	33
18	แสดงถนนปลายตันที่จุดที่ครบ 100 เมตรไปจนถึงจุดปลายตันมีระยะเกิน 50 เมตร ให้ทำที่กัลบรท ระยะที่ครบ 100 เมตร และบริเวณปลายตันของถนนด้วย	33
19	แสดงที่กัลบรทชนิดแบบวงเวียน	34
20	แสดงที่กัลบรทแบบตัว "ที" (T) ซึ่งมี 2 ขนาด ขนาดแรกระยะที่ครบ 100 เมตร ขนาดที่สอง ที่ บริเวณปลายตันของถนน	34
21	แสดงที่กัลบรทแบบตัว "แอล" (L) ซึ่งมีระยะ 2 แบบ	35
22	แสดงที่กัลบรทแบบตัว "วาย" (Y) ซึ่งมี 2 ขนาด ขนาดแรกทีระยะครบ 100 เมตร ขนาดที่ 2 ที่ บริเวณปลายตันของถนน	35
23	แสดงที่จอดรถแบบตั้งฉากหน้าอาคารพาณิชย์	36
24	แสดงที่จอดรถแบบขนานกับทางเดินรถ หรือทำมุมน้อยกว่า 30 องศา หน้าอาคารพาณิชย์	36
25	แสดงที่จอดรถแบบทำมุมกับทางเดินรถ ตั้งแต่ 30 องศาขึ้นไป หน้าอาคารพาณิชย์	37
26	แสดงที่จอดรถตามความยาวของถนนทางเข้าออกโครงการ 2 ข้าง ยาว 50 เมตร	37
27	แสดงการจัดที่จอดรถหน้าอาคารพาณิชย์ ชนิดที่ไม่ต้องถอยรถออกสู่ถนนโดยตรง	38
28	แสดงถนนทางเดิน, ทางเท้า, ทางลาด สำหรับรถยนต์เข้าที่ดินแปลงย่อย	39
29	แสดงความลาดชันของถนน	40
30	แสดงทางเลี้ยวหรือทางบรรจบต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา	40
31	แสดงทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า 37 เมตร ต้องเป็นมุมบ้านไม่เล็กกว่า 120 องศา	40
32	แสดงการปาดมุมถนนในกรณีถนนมีเขตทางต่ำกว่า 12 เมตร	41
33	แสดงการปาดมุมถนนที่มีปากทางของถนนเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา	41
34	แสดงพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ส่วนกลาง	44
35	แสดงขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และไม่ให้เป็นแปลงย่อยหลายแปลง	44



36	แสดงการกันพื้นที่ไว้แห่งละไม่น้อยกว่า 1 ไร่ และให้ปลูกต้นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25	44
37	แสดงการกันพื้นที่ไว้สำหรับจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล	45
38	แสดงพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น ศูนย์เด็กเล็ก ในกรณีที่ไม่สามารถตั้งโรงเรียนอนุบาลได้โดยให้มีพื้นที่ไม่น้อยไปกว่ากัน	46
39	แสดงขนาดที่ดินสำหรับนิติบุคคลที่เป็นที่ดินเปล่า	47
40	แสดงขนาดที่ดินพร้อมอาคารสำหรับจัดตั้งนิติบุคคล	47
41	แสดงขนาดพื้นที่จัดตั้งนิติบุคคลในอาคาร สำนักงาน สโมสร	48
42	แสดงผังโครงการจัดสรรที่ดิน ขนาดเล็ก	53
43	แสดงผังโครงการจัดสรรที่ดิน ขนาดกลาง	55
44	แสดงผังโครงการจัดสรรที่ดิน ขนาดใหญ่	57
45	แสดงผังโครงการจัดสรรที่ดิน แบบรีสอร์ท (RESORT)	59
46	แสดงการแบ่ง ZONE ที่ดินตามแนวนอนจะเกิน ZONE พื้นที่ที่สามารถเลือกประเภทอาคารให้เหมาะสมกับพื้นที่ เช่นแนวติดถนนสาธารณะจะจ่อแฉ เข้าถึงง่ายควรเป็นอาคารที่ทำการค้า, ติดต่อส่วนแนวนอนหลักภายในจะเหมาะกับประเภทอาคารกึ่งทำการค้ากึ่งพักอาศัย	63
47	ที่ดินจะเป็นรูปแนวยาว ขนานกับถนนสาธารณะจะทำทางเข้าออกง่าย อาจจะแบ่งทางเข้าออกกึ่งกลาง หรือค่อนข้างไปทางด้านหนึ่งด้านใดก็ได้ขึ้นอยู่กับการจัดแบ่งแปลงภายใน	64
48	แสดงที่ดินที่เป็นรูปแคบลึกด้านแคบติดถนนสาธารณะทางเข้าออกควรค่อนข้างไปทางด้านหนึ่ง, ด้านใดของที่ดิน เพื่อเปิดพื้นที่เหลือให้มากที่สุด ถ้าที่ดินแคบมากๆ ถนนทางเข้าออกอาจอยู่ชิดแนวเขตด้านข้างเลยก็ได้	64
49	แสดงที่ดินที่เป็นรูปหลายเหลี่ยมหรือ FREE FORM ควรใช้เส้นเขตที่ดินให้เป็นประโยชน์ในการแบ่งแปลงแล้วใช้แนวนอนเป็นตัวแก้ปัญหาให้ได้รูปแปลงที่ดินที่กลมกลืนไปกับเส้นรูปที่ดินและบางครั้งอาจใช้ลำธาร LAKE เป็นตัวปรับให้รูปแบบลงตัวและเพิ่มศักยภาพของที่ดิน	65
50	แสดงการจัดผังแปลงที่ดินโดยใช้ลำธารมาเป็นส่วนในการแบ่งแปลงที่ดินเพื่อเพิ่มศักยภาพของที่ดิน แต่ข้อที่ควรคำนึงถึงคือ จะเสียต้นทุนในการทำสาธารณูปโภคค่อนข้างสูง เช่น ลำธาร ถนน เหมาะสำหรับที่ดินที่มีราคาต่ำและ ต้องการขายในราคาสูง และต้องจัดเตรียมพื้นที่ส่วนกลางให้เหมาะสมกับสภาพโครงการ	66



51	ที่ดินในรูปแบบเดิมแต่เปลี่ยนรูปแบบการวางการแบ่งแปลง โดยจัดให้มีแปลงย่อยสูงสุดโดยใช้เส้น ทางสัญจร เช่น ถนนเป็นตัวควบคุมและแก้ปัญหารูปของที่ดิน เหมาะสำหรับที่ดินราคาสูง และต้อง การพื้นที่ขายสูงสุด	67
52	แสดงวิธีการวางแนวถนนตรงกับแปลงย่อยเป็นวิธีที่ควรหลีกเลี่ยง	68
53	แสดงวิธีการแก้ปัญหาของถนนตรงกับแปลงย่อยทรงที่ดินโดยนำเส้นการแบ่งแปลงย่อยให้ตรงกับ แนวกึ่งกลางถนน	68
54	แสดงวิธีการวางแนวถนนภายใน เพื่อรับการแบ่งแปลงย่อยของที่ดินไม่ควรวางแนวถนนรับแปลง ย่อย แฉกเดียว เพราะจะทำให้ค่าสาธารณูปโภคราคาสูง ถ้าหากจำเป็นต้องทำเพราะจำนวนแปลง บังคับก็ควรทำให้น้อยที่สุดและสั้นที่สุด	69
55	แสดงการวางแนวถนนภายในรับจำนวนแปลงย่อยทั้ง 2 ด้าน	69
56	แสดงขนาดที่ดินที่ใช้ทำโครงการ	72
57	แสดงการแบ่งแปลงย่อยในที่ดิน	73
58	แสดงงานสาธารณูปโภค (งานระบบระบายน้ำ)	74
59	แสดงงานสาธารณูปโภค (น้ำใช้, ประปา)	75
60	แสดงงานสาธารณูปโภค (งานระบบไฟฟ้า, ปักเสาคาดสาย)	76



สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

1	แสดงสัญลักษณ์ของสี และความหมาย	16
2	ตารางเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อกำหนดจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ของพื้นที่กรุงเทพฯ และจังหวัดปทุมธานี	49
3	หน่วยวัดระยะแบบไทยและสากล	61
4	ประเมินค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภค	124



ภาคที่ 1.2

กฎหมายกับการออกแบบอาคาร

พิวัฒน์ พัฒนราช

บทที่ 7

บทนำ	141
1.1 กฎหมายควบคุมอาคารมีความจำเป็นหรือสำคัญอย่างไร	141
1.2 การรู้ข้อกฎหมายควบคุมอาคารให้ประโยชน์อะไรบ้างต่อผู้ประกอบการ	142

บทที่ 8

กฎหมายต่างๆที่ใช้ควบคุมอาคารที่ผู้ประกอบการควรรู้	145
2.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 "ว่าด้วยเรื่องที่ยอดรถ"	145
2.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 "ว่าด้วยเรื่องอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ"	146
2.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 "ว่าด้วยเรื่องการป้องกันอัคคีภัย"	146
2.4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 "ว่าด้วยเรื่องแก้ไขเพิ่มเติมที่ยอดรถ"	146
2.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 "ว่าด้วยเรื่องแก้ไขเพิ่มเติม อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ"	147
2.6 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 "ว่าด้วยเรื่องลักษณะอาคาร ส่วนของอาคาร แนวอาคาร และระยะของอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร"	147
2.7 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544	147

บทที่ 9

รายละเอียดของกฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคาร	149
3.1 ข้อกฎหมายที่ใช้ควบคุม บ้านพักอาศัย	149
- พื้นที่ว่าง	149



- ระยะห่างแนวเขตที่ดิน	150
- ความสูงและช่องเปิดอาคาร	152
3.2 ข้อกำหนดที่ใช้ควบคุม บ้านแฝด	154
- พื้นที่ว่าง	154
- ระยะห่างแนวเขตที่ดิน	154
- ความสูงและช่องเปิดอาคาร	155
3.3 ข้อกำหนดที่ใช้ควบคุม บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	156
- พื้นที่ว่าง	156
- ระยะห่างแนวเขตที่ดิน	157
- ความสูงและช่องเปิดอาคาร	158
3.4 ข้อกำหนดที่ใช้ควบคุม ดึกแถว (อาคารพาณิชย์)	159
- พื้นที่ว่าง	159
- ระยะห่างแนวเขตที่ดิน , ความสูงและช่องเปิดอาคาร	159
- พื้นที่ชั้นลอยของดึกแถว	160
3.5 ข้อกำหนดที่ใช้ควบคุม อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด อพาร์ทเมนต์	161
- ขนาดห้องชุด, ห้องพัก	161
- ทางเดินร่วม , ระยะตั้งระหว่างชั้น	162
- ความสูงและช่องเปิดอาคาร , ระยะห่างแนวเขตที่ดิน	163
- ที่จอดรถ	163
3.6 ข้อกำหนดอื่นที่ควรรู้สำหรับควบคุมอาคารโดยทั่วไป	165
- การสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ	165
- การสร้างอาคารอยู่บริเวณมุมถนนสองสายไม่เท่ากัน	166
- การสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน	167
- การสร้างอาคารระหว่างถนนสองสายขนานกัน และกว้างไม่เท่ากัน	168
- การสร้างอาคารสูงได้ไม่เกินกำหนด	168
3.7 ข้อกำหนดที่ใช้ควบคุม อาคารโรงงาน คลังสินค้า	169
- พื้นที่ว่าง	169
- ระยะห่างแนวเขตที่ดิน	169
- ขนาดและพื้นที่อาคาร	170
3.8 ข้อกำหนดที่ใช้สำหรับอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ	174
- ประเภทอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ	174
- จำนวนที่จอดรถสำหรับอาคารแต่ละประเภท	175
- ขนาดที่จอดรถ ทางเดินรถ ทางเข้าออก	176



บทที่ 10

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง อาคารใหญ่พิเศษ 181

4.1	ข้อกำหนดที่ใช้ควบคุมอาคารขนาดใหญ่	181
-	ลักษณะอาคารขนาดใหญ่	181
-	พื้นที่อาคารต่อที่ว่าง	182
-	ระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน	182
-	ความสูงและช่องเปิดอาคาร	182
4.2	ข้อกำหนดที่ใช้ในการควบคุมอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	182
-	ความหมายของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	182
-	ลักษณะอาคาร และแนวอาคาร	184
-	ที่ดิน, ที่ตั้งสำหรับอาคารที่มีพื้นที่รวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร	184
-	ที่ดิน, และที่ตั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวมเกิน 30,000 ตารางเมตร	184
-	ถนนโดยรอบอาคารสำหรับรถดับเพลิง	185
-	อัตราส่วนพื้นที่อาคารกับพื้นที่ดิน	187
-	ที่ว่างภายนอกกับพื้นที่อาคาร	188
-	งานระบบที่ต้องจัดทำในอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	189
-	การป้องกันเพลิงไหม้	189
-	ระบบลิฟต์ในอาคารสูง	191

บทที่ 11

การเปรียบเทียบข้อกำหนดที่ใช้ควบคุมอาคาร 193

5.1	การเปรียบเทียบระหว่างกฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคารที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ กับกฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคารที่อยู่ในเขตต่างจังหวัด (กฎกระทรวง)	193
-	การวิเคราะห์ความหมาย	193
-	ที่ว่างภายนอกอาคาร	194
-	แนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร	194
-	ที่ว่างภายนอกอาคาร(คลังสินค้า, โรงงาน)	196
-	การป้องกันอัคคีภัย	197
-	ที่จอดรถและจำนวนที่จอดรถ	197



บทที่ 12

การคำนวณพื้นที่อาคาร และค่าก่อสร้างเบื้องต้น	203
6.1 การคำนวณราคาก่อสร้างต่อหน่วย	203
- บ้านพักอาศัย บ้านแฝด	203
- บ้านแถว ตึกแถว	204
- อาคารอื่นๆ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์	204
- อาคารโรงงาน คลังสินค้า	204
6.2 การแบ่งงวดงาน, จำนวนเงิน, และระยะเวลาในการก่อสร้าง	205
- การแบ่งงวดงานของบ้านเดี่ยว	205
- การแบ่งงวดงานของบ้านแฝด	206
- การแบ่งงวดงานของบ้านแถว(ทาวน์เฮาส์)	207
- การแบ่งงวดงานของตึกแถว(อาคารพาณิชย์)	208
- การแบ่งงวดงานของอพาร์ทเมนต์	209
- การแบ่งงวดงานของโรงงาน และคลังสินค้า	211

บทที่ 13

กรณีศึกษา	215
7.1 กรณีศึกษาที่ 1 โครงการจัดสรรที่ดินประเภทเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม	215
- พื้นที่อาคารแต่ละประเภท (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	216
- ระยะห่างแนวเขตที่ดินตามข้อกำหนด (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	216
- พื้นที่รวมอาคาร	223
- ที่จอดรถ ประมาณราคาค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วย	223
7.2 กรณีศึกษาที่ 2 โครงการอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น	225
- พื้นที่ห้องพัก (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	226
- พื้นที่ทางเดินร่วม (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	227
- ระยะห่างแนวเขตที่ดิน (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	228
- พื้นที่รวมอาคาร (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	229
- ที่จอดรถ (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	229
- ประมาณราคาค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วย	233
- ประมาณราคาส่งก่อสร้างภายนอกอาคาร เช่น ถนน งานระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา ร้ว โครงการ	233
7.3 กรณีศึกษาที่ 3 โรงงาน	238
- พื้นที่ว่าง (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	238
- ระยะห่างแนวเขตที่ดิน (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	238
- พื้นที่อาคาร (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	238

-	สิ่งก่อสร้างภายนอกอาคาร (ตรวจสอบตามข้อกำหนด)	239
-	ประมาณราคาเบื้องต้นค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วย	239
-	ประมาณราคาส่งก่อสร้างภายนอกอาคาร เช่น ถนน งานระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา รั้ว โครงการ	239
7.4	รายงาน WORK SHOP	245
-	รายละเอียดความต้องการ	247

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙	249
ภาคผนวก ข	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒	254
ภาคผนวก ค	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒	271
ภาคผนวก ง	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒	282
ภาคผนวก จ	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒	284
ภาคผนวก ฉ	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒	289
ภาคผนวก ช	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	297
ภาคผนวก ซ	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๘ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒	309
ภาคผนวก ฌ	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔	311
ภาคผนวก ญ	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	353
ภาคผนวก ฎ	ตารางประเมินราคาต่อหน่วยโดยสมาคมผู้ประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ...	364



สารบัญภาพ

ภาพที่

หน้า

1	แสดงพื้นที่ว่าง ของอาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม	149
2	แสดงการร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะ	150
3	แสดงการร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะ ในกรณีถนนมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร และอาคารสูงเกิน 2 ชั้นหรือสูงเกิน 8 เมตร	150
4	แสดงการร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนน ในกรณีถนนกว้าง 10-20 เมตร	151
5	แสดงการร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนน ในกรณีถนนกว้างเกิน 20 เมตร	151
6	แสดงการเว้นระยะห่างของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดินเมื่อมีช่องเปิดหรือระเบียง	152
7	แสดงการสร้างอาคารชิดเขตที่ดินบุคคลอื่น	153
8	แสดงสรุปพื้นที่อาคารประเภทบ้านพักอาศัยตามข้อกำหนด	153
9	แสดงพื้นที่ว่างเป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคาร	154
10	แสดงการเว้นระยะห่างของหน้าอาคาร และช่องเปิดจากแนวเขตที่ดินของบ้านแฝด	155
11	แสดงพื้นที่อาคารประเภทบ้านแฝดตามข้อกำหนดของกฎหมาย	155
12	แสดงการเว้นพื้นที่ว่างของบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	156
13	แสดงพื้นที่ว่างด้านข้างของบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) เมื่อสร้างถึง 10 คูหา หรือความยาวรวม 40 เมตร	157
14	แสดงที่ว่างที่ไม่ถือเป็นที่ว่างด้านข้างของบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)	157
15	แสดงการเว้นระยะจากแนวเขตที่ดินของด้านข้างของบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) เมื่อมีช่องเปิดหรือระเบียง	158
16	แสดงพื้นที่อาคารประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ตามข้อกำหนด	158
17	แสดงขนาดเนื้อที่พื้นที่ชั้นลอยในอาคารตึกแถว (อาคารพาณิชย์) และความสูงระหว่างชั้นที่สามารถทำพื้นที่ชั้นลอยได้	159
18	แสดงขนาดเนื้อที่ของตึกแถว ชั้นล่าง, ชั้น 2, ชั้น 3	160



19	แสดงขนาดพื้นที่ชั้นลอย 40% ของพื้นที่ชั้นล่าง	160
20	แสดงขนาดพื้นที่ต่อ 1 หน่วย ห้องพักและขนาดเล็กสุดของพื้นที่ห้องนอน	161
21	แสดงขนาดทางเดินภายในของอาคารอยู่อาศัยรวม	162
22	แสดงระยะตั้งหรือความสูงของห้อง	162
23	แสดงการแบ่งพื้นที่และห้องพักของอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น	164
24	แสดงการร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะในกรณีแหล่งน้ำนั้น กว้างน้อยกว่า 10 เมตร	165
25	แสดงการร่นแนวอาคารห่างแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง, ทะเลสาบ หรือ ทะเล	166
26	แสดงแนวความสูงอาคารที่อยู่บริเวณมุมถนนสาธารณะสองสายไม่เท่ากัน	166
27	แสดงการเว้นระยะห่างของอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน	167
28	แสดงวิธีวัดความสูงของอาคาร	167
29	แสดงความสูงอาคารเมื่อมีถนนขนาด 2 ด้านและกว้างไม่เท่ากัน	168
30	แสดงความสูงของอาคาร ที่ห้ามสูงเกินกว่าที่กำหนด	168
31	แสดงแนวการวัดความสูงอาคาร	169
32	แสดงระยะห่างของผนังจากแนวเขตที่ดินของโรงงาน เมื่ออาคารมีพื้นที่ตั้งแต่ 200-500 ตารางเมตร	170
33	แสดงระยะห่างของผนังจากแนวเขตที่ดินของโรงงาน เมื่อพื้นที่อาคารตั้งแต่ 500-1,000 ตารางเมตร	170
34	แสดงระยะห่างของผนังจากแนวเขตที่ดินของโรงงาน เมื่อมีพื้นที่อาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร	171
35	แสดงพื้นที่อาคารโรงงานตามข้อกำหนดของกฎหมาย	171
36	แสดงการเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของอาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่อาคาร ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	172
37	แสดงการเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของอาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่อาคาร เกิน 500 ตารางเมตรขึ้นไป	173
38	แสดงพื้นที่อาคารคลังสินค้าตามข้อกำหนดของกฎหมาย	173



39	แสดงขนาดที่จอดรถ เมื่อที่จอดรถขนานกับทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า 30 องศา	177
40	แสดงขนาดที่จอดรถ เมื่อจอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ	177
41	แสดง ขนาดที่จอดรถเมื่อจอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่า 30 องศา	178
42	แสดงระยะห่างจากบริเวณที่ตั้งอาคารไปยังที่จอดรถในกรณีอยู่คนละส่วนของที่ดิน	178
43	แสดงขนาดความกว้างของทางเดินรถแบบสวนทาง และแบบทางเดินรถทางเดียว	179
44	แสดงระยะทางเข้า-ออก ห่างจากทางแยก หรือทางร่วม	179
45	แสดงระยะทางเข้า-ออก ห่างจากเชิงลาดสะพาน	180
46	แสดงลักษณะของอาคารขนาดใหญ่	181
47	แสดงลักษณะของอาคารสูง	183
48	แสดงลักษณะของอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	183
49	แสดงขนาดของที่ดินที่ใช้ในก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่อาคารไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร	184
50	แสดงขนาดที่ดิน, ขนาดถนนสาธารณะที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่อาคารเกิน 30,000 ตารางเมตรขึ้นไป	185
51	แสดงถนนโดยรอบอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อสำหรับระดับเพลิงเข้า-ออก ได้โดยสะดวก	185
52	แสดงถนนโดยรอบอาคารสามารถทับซ้อนกับระยะถอยร่นของอาคารจากริมถนนได้	186
53	แสดงถนนโดยรอบอาคาร เมื่อมีระยะขยายถนนในอนาคต	186
54	แสดงระยะขอบนอกสุดของอาคารสูง และอาคารใหญ่พิเศษ ห่างจากแนวเขตที่ดินบุคคลอื่น หรือถนนสาธารณะ	187
55	แสดงอัตราส่วนพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้ต่ออัตราส่วนพื้นที่ดินของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	188
56	แสดงอัตราส่วนที่ว่างกับพื้นที่อาคารของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	188
57	แสดงระยะห่างของบันไดหนีไฟของอาคารสูง	190
58	แสดงขนาดทางหนีไฟทางอากาศของอาคารสูง	190



59	แสดงผังโครงการจัดสรรที่ดินประเภทเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	215
60	แสดงขนาดแปลงที่ดิน	226
61	แสดงการเว้นระยะโดยรอบ	227
62	แสดงการเว้นระยะด้านที่มีช่องเปิดและปิดทึบ	228
63	แสดงความสูงของอาคารที่สร้างได้สูงสุด	229
64	แสดงความสูงของห้องพักอาศัย	229
65	แสดงขนาดห้องพัก	230
66	แสดงขนาดทางเดินภายใน	230
67	แสดงการเว้นหน้าต่างห่างจากแนวเขตที่ดิน	231
68	แสดงการเว้นช่องหน้าต่างห่างจากแนวเขตที่ดิน	231
69	แสดงการวางผังห้องตามกฎหมายของชั้นที่ 1	232
70	แสดงการวางผังห้องตามกฎหมายชั้นที่ 2-5	233
71	แสดงผังโรงงานและบ้านพักพนักงาน	238



สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

1	ตารางเปรียบเทียบข้อกำหนดหมายความอาคาร.....	193
---	--	-----



ภาคที่ 2

วิเคราะห์และขอสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์

นาย กิตติคุณากรณ์

ตอนที่ 1

- ขั้นตอนการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- หลักพื้นฐานการวิเคราะห์โครงการลงทุนทุกประเภท
- วิธีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดโครงการลงทุนทุกประเภท
- การคำนวณดัชนีชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการลงทุนทุกประเภท
- วิธีการตัดสินใจลงทุนโครงการลงทุนทุกประเภท 378

บทที่ 14

ขั้นตอนการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 379

บทที่ 15

ประโยชน์ของการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ 385

บทที่ 16

ต้องวิเคราะห์อะไรบ้างในการวิเคราะห์โครงการ 393

- ต้องวิเคราะห์อะไรบ้างเมื่อจะลงทุนโครงการ 394
- ทำไมจึงต้องวิเคราะห์ด้านตลาด 395
- ทำไมจึงต้องวิเคราะห์ด้านเทคนิค/วิชาการ 396
- ทำไมจึงต้องวิเคราะห์ด้านสิ่งแวดล้อม 396
- ทำไมจึงต้องวิเคราะห์ด้านสถาบัน 397
- ทำไมจึงต้องวิเคราะห์ด้านการเงิน 397
- ทำไมจึงต้องวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ 398
- ทำไมจึงต้องวิเคราะห์ด้านสังคม 399

บทที่ 17

ขั้นตอนและวิธีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด (CF)	401
---	-----

บทที่ 18

วิธีการกำหนดสมมติฐานกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย กรณีบริษัท รวยไม่รู้จัก จำกัด ...	407
รูปแบบการนำเสนอ การวิเคราะห์และตัดสินใจลงทุนโครงการ บริษัท รวยไม่รู้จัก จำกัด	408
การวิเคราะห์และตัดสินใจลงทุน	408
การตั้งสมมติฐาน กรณีบริษัท รวยไม่รู้จัก จำกัด	411

บทที่ 19

วิธีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow : CF) กรณีบริษัท รวยไม่รู้จัก จำกัด	413
วิธีจัดทำประมาณการกระแสเงินสด	413
อธิบายการเกิดขึ้นของข้อมูลในประมาณการกระแสเงินสด	428

บทที่ 20

วิธีการหากระแสเงินสดสุทธิ และการจัดโครงสร้างเงินลงทุน	431
อธิบายการเกิดขึ้นของกระแสเงินสด และการจัดโครงสร้างเงินลงทุนโครงการ	444

บทที่ 21

วิธีการหาอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุน กรณีบริษัท รวยไม่รู้จัก จำกัด	449
ที่มาและความหมายของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	451

บทที่ 22

มูลค่าปัจจุบันของเงินสดและที่มาของสูตรคำนวณมูลค่าปัจจุบัน	455
มูลค่าปัจจุบันสุทธิและที่มาของสูตรคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ	456
วิธีการเปรียบเทียบว่าโครงการใดควรลงทุนมากกว่ากัน	458
ที่มาของสูตรมูลค่าปัจจุบันสุทธิ	459



บทที่ 23

วิธีคำนวณดัชนีชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน กรณี บริษัท รวยไม่รู้จบ จำกัด	463
วิธีการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) กรณีศึกษาบริษัท รวยไม่รู้จบ จำกัด	464
การตัดสินใจลงทุนโดยใช้ NPV	465
ทำไม NPV เท่ากับศูนย์จึงลงทุนได้	468
วิธีคำนวณหาอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนโครงการ	468
การใช้ BCR เป็นเกณฑ์ตัดสินใจลงทุน	470
วิธีคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ	470
เกณฑ์การใช้ IRR ตัดสินใจลงทุน	471

บทที่ 24

NPV กับการคำนวณราคาหุ้นของโครงการ	473
NPV ต้องถูกจัดสรรให้ผู้ลงทุน	473
วิธีหา Cash Flow to Shareholders กรณีบริษัท รวยไม่รู้จบ จำกัด	475
NPV สำหรับผู้ถือหุ้นกับราคาหุ้นของบริษัท รวยไม่รู้จบ จำกัด	488
ราคาหุ้นของบริษัท รวยไม่รู้จบ จำกัด จะยุติที่ราคาใด	489

ตอนที่ 2

- การวิเคราะห์และตัดสินใจลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ทาวน์โฮม 9 ยูนิต) 491

บทที่ 25

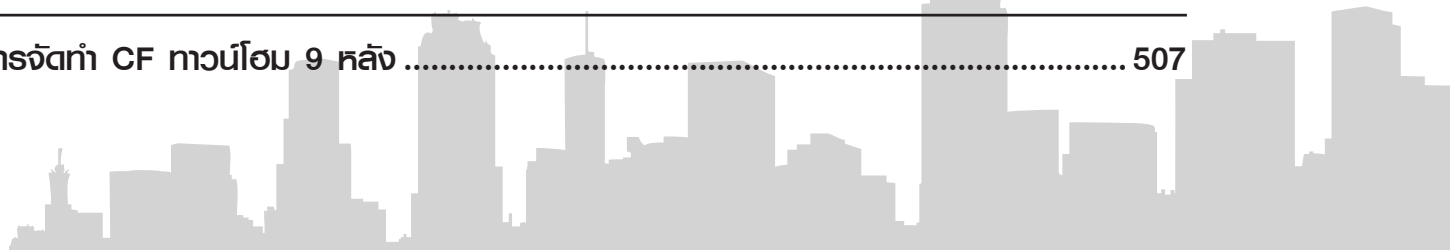
B กับ C ของโครงการอสังหาริมทรัพย์	493
---	-----

บทที่ 26

C อื่นๆ ที่นอกเหนือจากค่าก่อสร้างบ้านและสาธารณูปโภค	503
---	-----

บทที่ 27

วิธีการจัดทำ CF ทาวน์โฮม 9 หลัง	507
---------------------------------------	-----



บทที่ 28

ความสัมพันธ์ของตัวเลขใน CF 513

บทที่ 29

การกำหนดเงินทุน เงินกู้ เงินสดปลายงวดใน CF 515

บทที่ 30

การคืนเงินกู้ธนาคารใน CF 517

บทที่ 31

บทวิเคราะห์ความคุ้มค่าการลงทุนโครงการทาวน์โฮม 9 หลัง และราคาหุ้น 519

ตอนที่ 3

- วิเคราะห์และตัดสินใจลงทุนโครงการโรงแรม 3 ชั้น 524

บทที่ 32

กรณีศึกษาการจัดทำ CF วิเคราะห์และตัดสินใจลงทุนโครงการโรงแรม 3 ชั้น 525

บทที่ 33

ประเด็นการวิเคราะห์โครงการโรงแรม 577



ตอนที่ 4

- การขอสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ 580

บทที่ 34

การเตรียมคุณสมบัติให้ได้เงินกู้และการวิเคราะห์ 6 C's	581
กรณีศึกษาการไม่ได้รับเงินกู้ของบริษัท รวยไม่รู้จบ จำกัด ในปีแรกที่ขอกู้	582
คุณลักษณะของผู้กู้สอบไม่ผ่าน	582
ความสามารถในการชำระหนี้สอบไม่ผ่าน	583
ทุนของกิจการสอบไม่ผ่าน	584
หลักประกันเงินกู้สอบไม่ผ่าน	584
เงื่อนไขการกู้เงินและการชำระคืนสอบไม่ผ่าน	585
ปัจจัยภายนอกที่กระทบโครงการทำให้ความเสี่ยงของธนาคารเพิ่มขึ้น	585

บทที่ 35

ขั้นตอนการกู้เงินธนาคารให้สำเร็จ	587
--	-----

บทที่ 36

ธนาคารวิเคราะห์อย่างไร เมื่อเห็น CF โครงการ	591
---	-----

บทที่ 37

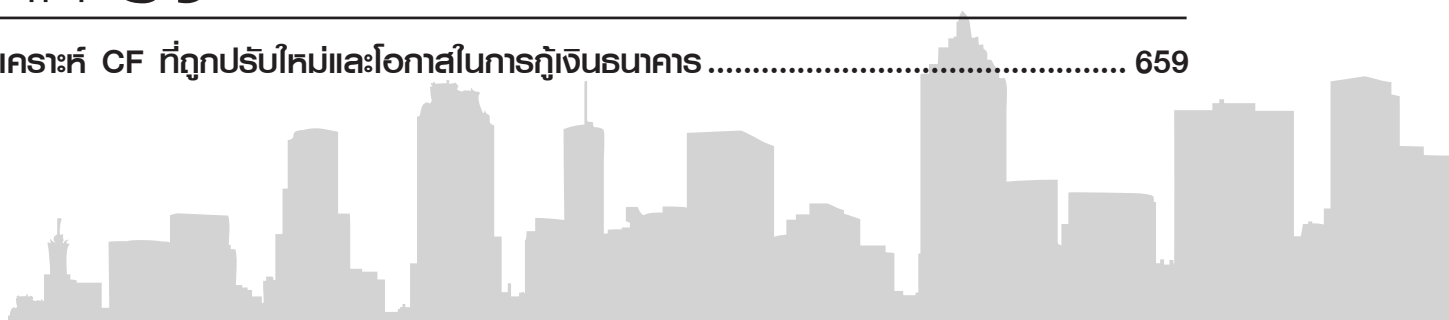
ธนาคารวิเคราะห์อย่างไร เมื่อเห็น CF โครงการ (2)	629
---	-----

บทที่ 38

ตัวอย่างการปรับ CF โครงการให้กู้เงินได้	633
---	-----

บทที่ 39

บทวิเคราะห์ CF ที่ถูกปรับใหม่และโอกาสในการกู้เงินธนาคาร	659
---	-----



บทที่ 40

การบ้าน 662



ภาคที่ 3

การบริหารงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

พรศักดิ์ สิมะพรชัย

บทที่ 41

ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	669
เป้าหมายของการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์	675
วงจรชีวิตของโครงการ (Project Life Cycle)	676
Phase 1 การกำหนดโครงการ (Defining the Project Concept)	676
การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์	677
การวิเคราะห์ด้านการตลาด	678
การวิเคราะห์โครงการทางด้านเทคนิค	678
การวิเคราะห์โครงการทางการเงิน	679
การวิเคราะห์ด้านการจัดการ	680
Phase 2 ขั้นตอนการวางแผนโครงการ (Planning)	680
Phase 3 ขั้นตอนการดำเนินการโครงการ (Project Execution)	681
การจัดหาและจัดจ้างผู้รับเหมา	681
ขั้นตอนการก่อสร้าง	682
Phase 4 การส่งมอบงานและรับประกันผลงาน	683

บทที่ 42

การคัดเลือกโครงการที่จะนำมาพัฒนา	685
--	-----

บทที่ 43

การคัดเลือกผู้รับเหมา	687
หน้าที่ของผู้รับเหมา	689

บทที่ 44

กระบวนการก่อสร้าง	691
การประมูลงานก่อสร้าง (Bidding)	691
การจัดเตรียมโครงสร้างการบริหารการก่อสร้าง (Project Preparation)	693

การจัดการก่อสร้าง (Construction management)	696
หลักในการบริหารงานก่อสร้าง	697
การวางแผน (Planning)	698
1.1 การวางแผนการเงิน	698
1.2 การวางแผนกำลังคน	699
หลักการวางแผนกำลังคน	700
1.3 การวางแผนวัสดุและอุปกรณ์	701
1.4 การวางแผนเริ่มงาน	701
การจัดองค์กร (Organizing)	703
การควบคุม (Controlling)	703
การประสานงาน	704
การประเมินผล	705

บทที่ 45

การจัดองค์กรในการบริหารงานก่อสร้าง	707
ความสำคัญของการจัดองค์กร	707
ส่วนประกอบของการจัดองค์กร	707
หน่วยงานภายในองค์กรก่อสร้าง	708
รูปแบบของการจัดองค์กร	709

บทที่ 46

การวางแผนก่อสร้าง	713
1. แนวคิดเกี่ยวกับ PERT และ CPM	713
แผนภูมิแกนต์ (Gantt Chart) กับงานโครงการ	714
PERT และ CPM	714
ความเป็นมาของ PERT และ CPM	714
ความแตกต่างระหว่าง PERT และ CPM	715
โครงสร้างของ PERT และ CPM	715
2. โครงข่ายงาน (Network)	715
วิธีการในการเขียนโครงข่ายงาน	716
3. Bar Chart (Gantt chart)	729
ขั้นตอนในการสร้าง Bar Chart	730
S-Curve	733
การประเมินผลงานจาก S-Curve	733



บทที่ 47

สัญญาการก่อสร้าง	739
การแบ่งงวดงาน	742
สัญญาแบ่งออกเป็น 4 หมวด ประกอบด้วย	742
เอกสารประกอบสัญญาจ้าง	744
ประเด็นที่ต้องระวังในการลงนามสัญญาก่อสร้าง	746

บทที่ 48

รายการประกอบแบบก่อสร้าง	747
รายการก่อสร้างทั่วไป (General Specifications)	748
รายการก่อสร้างทางเทคนิค (Technical Specifications)	748
รายการเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างและงานฝีมือ (Specifications for Materials and Workmanship)	749

บทที่ 49

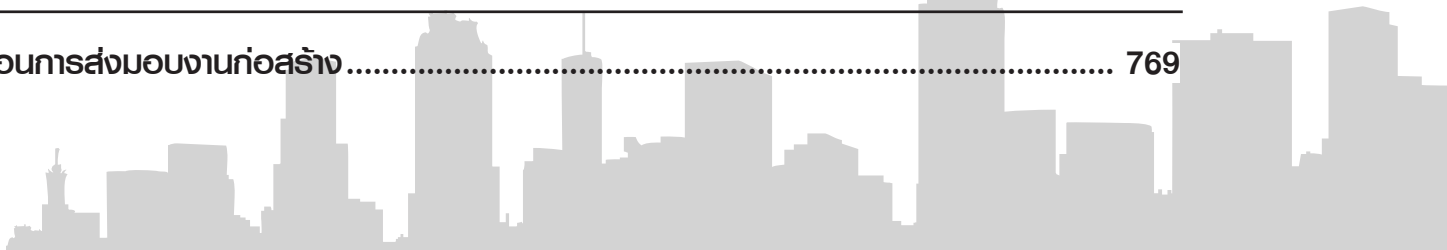
การควบคุมต้นทุนและกำหนดเวลา	751
การคำนวณหาค่าความคลาดเคลื่อน	758

บทที่ 50

การบริหารงานบุคคล	763
การคัดเลือกและการจ้างงาน	763
การบริหารทรัพยากรมนุษย์ในการก่อสร้าง	764
1. การจัดการทรัพยากรระดับบริหาร	764
2. การจัดการทรัพยากรระดับปฏิบัติงาน	764
แรงงานสัมพันธ์	765
การจัดการบริการพนักงาน	765
ข้อพิจารณาในการจัดทรัพยากรมนุษย์ในระดับปฏิบัติการ	766
ข้อพิจารณาในการจัดทรัพยากรมนุษย์ในระดับบริหาร	767

บทที่ 51

ขั้นตอนการส่งมอบงานก่อสร้าง	769
--	------------



1. การส่งมอบงานงวดปกติ	769
2. การส่งงานงวดสุดท้ายเพื่อปิดโครงการ	769
การวางแผนเพื่อส่งมอบงาน	770

บทที่ 52

การตรวจงานก่อสร้างงานโครงสร้าง	775
งานถมดิน	775
1. ดินบดอัดแน่นไม่น้อยกว่า 85 KSC	777
2. วัสดุประเภทลูกรัง (Laterite Subbase) ต้องมีลักษณะและคุณสมบัติดังนี้	777
งานวางผัง	778
การตอกเข็ม	779
การตรวจสอบก่อนตอก	780
การตรวจสอบขณะตอก	780
งานฐานรากและตอม่อ	781
1. งานขุดดินฐานราก	781
2. การตัดหัวเข็ม	781
3. งานหาศูนย์เสา	782
4. เหล็กเสริมสำหรับฐานราก	782
5. การเข้าแบบฐานราก	782
6. การตรวจสอบการเทคอนกรีต	782
พื้น คาน เสา	786
งานก่อฉาบ ผนัง	787
การก่อ	787
การฉาบ	787

บทที่ 53

การป้องกันอุบัติเหตุในการก่อสร้าง	789
ลักษณะของอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นในงานก่อสร้าง	789
1. อุบัติเหตุที่เกิดขึ้นจากความประมาท	789
2. อุบัติเหตุที่เกิดขึ้นจากลักษณะงาน	789
3. อุบัติเหตุที่เกิดขึ้นจากสิ่งแวดล้อมในการทำงาน	790
การจ่ายเงินทดแทนเมื่อเกิดอุบัติเหตุ	791
กรณีลูกจ้างจะได้รับเงินทดแทน	791
กรณีที่ลูกจ้างไม่มีสิทธิรับเงินทดแทน	791
บรรณานุกรม	792

ภาคที่ 4.1

บัญชีกับโครงการอสังหาริมทรัพย์

มีตรทอง ชูลิตะวงศ์

บทที่ 54

การบัญชีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	797
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 102	797
คำนำ.....	797
คำนิยาม คำศัพท์ต่างๆ ที่ใช้ในมาตรฐานฉบับนี้มีความหมายดังนี้	798
เงื่อนไขสำคัญของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	799
เงื่อนไขสำคัญที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์	799
วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	802
การเปิดเผยข้อมูล	804
ภาคผนวก	805

บทที่ 55

กรณีศึกษาการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	811
ความหมายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	811
การรับรู้รายได้ ตามมาตรฐานการบัญชี	811
เงื่อนไขสำคัญในการรับรู้รายได้	812
วิธีรับรู้รายได้ ตามมาตรฐานการบัญชี	814
เงื่อนไขการรับรู้เป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ หรือตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	816
การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน	816
กรณีศึกษาการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	817
กรณีศึกษา การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน (เมื่อโอนกรรมสิทธิ์)	818
การบันทึกบัญชีเมื่อมีการรับเงินจอง	820



บทที่ 56

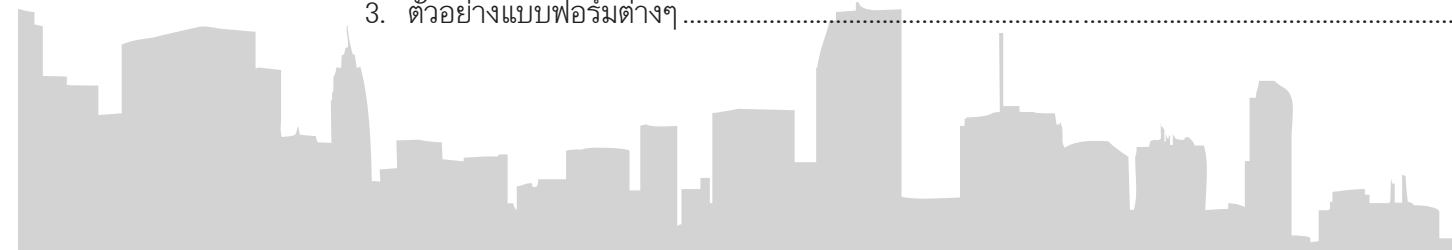
กรณีศึกษา การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่สำเร็จ (Percentage of Completion Method).....	851
--	-----

บทที่ 57

กรณีศึกษาการรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ (Installment Method).....	885
--	-----

บทที่ 58

การบัญชีธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	921
วัตถุประสงค์	921
ขอบเขต	921
คำนิยาม	922
การรวมและการแยกสัญญาก่อสร้าง	922
ต้นทุนการก่อสร้าง	925
การรับรู้รายได้ค่าก่อสร้างและต้นทุนค่าก่อสร้าง	926
การเปลี่ยนแปลงประมาณการ	929
การเปิดเผยข้อมูล	930
วันถือปฏิบัติ	931
ภาคผนวก	931
การรับรู้รายได้ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง (Recognition of Contract Revenue and Expenses)	936
การรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage - of - Completion Method)	937
การคำนวณขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้าง (อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ)	938
การบันทึกบัญชีเงินประกัน เงินมัดจำ หรือเงินจอง	949
การบันทึกบัญชีคืนเงินประกันผลงาน	952
ภาคผนวก	954
1. มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18	955
2. การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	975
3. ตัวอย่างแบบฟอร์มต่างๆ	989



ภาคที่ 4.2

ภาษีอากรกับโครงการอสังหาริมทรัพย์

มิตรทอง ฐิติระวงศ์

บทที่ 59

ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์1001

การรับรู้รายได้ และต้นทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่ง ท.ป. 1/2528 1002

การคำนวณกำไรสุทธิของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 1006

ราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร 1013

เงื่อนไขที่สำคัญในการรับรู้รายได้ 1018

ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนอสังหาริมทรัพย์ 1019

I. กรณีการจ่ายเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลธรรมดา 1020

กรณีศึกษาที่ 1 การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก

หรือที่ได้รับจากการให้โดยเสนหา 1022

1. ข้อมูล 1022

2. วิธีการคำนวณ 1023

กรณีศึกษาที่ 2 การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจาก

การให้โดยเสนหาโดยอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่นอกเขต กทม.

เทศบาลเมืองพัทยา 1024

1. ข้อมูล 1024

2. วิธีการคำนวณ 1025

กรณีศึกษาที่ 3 การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดก

หรือที่ได้รับจากการให้โดยเสนหา 1026

1. ข้อมูล 1026

2. วิธีการคำนวณ 1027

II. กรณีจ่ายเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล 1027

กรณีศึกษาที่ 4 บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลขายอสังหาริมทรัพย์ 1028

1. ข้อมูล 1028

2. วิธีการคำนวณ 1028

III. ภาษีธุรกิจเฉพาะ 1028

กรณีศึกษาที่ 5 การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ 1034

1. ข้อมูล 1034

2. วิธีการคำนวณ 1034

IV. อาการแสดง 1034	
กรณีศึกษาที่ 6 การคำนวณอาการแสดง 1035	
1. ข้อมูล 1035	
2. วิธีการคำนวณ 1035	
V. ค่าธรรมเนียม 1035	

บทที่ 60

การวางแผนภาษีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 1037	
การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลักษณะการค้าหากำไรตามพรฎ 342 1038	
การวางแผนภาษีโดยเลือกประกอบธุรกิจโดยบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล 1043	
การวางแผนโดยถือครองอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ได้ประโยชน์ทางภาษีสูงสุด 1046	
การวางแผนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิประโยชน์ที่กฎหมายกำหนด 1047	
การวางแผนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมรดก 1047	
กรณีศึกษา 7 : การวางแผนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมรดก 1049	
การวางแผนขายอสังหาริมทรัพย์โดยการแบ่งแปลงย่อย 1050	
กรณีศึกษา 8 : การวางแผนการขายอสังหาริมทรัพย์ 1051	
ที่ได้มาโดยการแบ่งแปลงย่อย 1051	
การวางแผนโดยไม่นำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไปรวมกับเงินได้อื่นเพื่อคำนวณภาษี 1052	
กรณีศึกษา 9 : การวางแผนภาษีโดยการเลือกไม่นำไปรวมกับเงินได้อื่น 1054	
การวางแผนแยกทำสัญญาซื้อที่ดิน และรับเหมาก่อสร้าง 1056	
กรณีศึกษา 10 : การวางแผนภาษีขายบ้านพร้อมที่ดิน 1057	
ข้อหารือเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 1060	

บทที่ 61

ภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง 1063	
การคำนวณภาษีกรณีเงินล่วงหน้าและเงินประกันผลงาน 1067	
ข้อหารือเกี่ยวกับธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง 1070	

บทที่ 62

การวางแผนภาษีสำหรับธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง 1071	
การวางแผนโดยเลือกประกอบธุรกิจโดยบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล 1073	



กรณีศึกษา 11 : การวางแผนภาษีโดยเลือกประกอบธุรกิจ โดยบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล	1075
การวางแผนโดยการแยกสัญญาซื้อขายวัสดุ และรับเหมาก่อสร้าง	1076
กรณีศึกษา 12 : การวางแผนโดยการแยกสัญญาซื้อขายวัสดุ	1078
และรับเหมาก่อสร้าง	1078

บทที่ 63

ภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน หรือการให้บริการอื่น	1081
ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สิน	1082
แนวทางการวางแผนภาษีจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1095

บทที่ 64

วางแผนภาษีสำหรับเงินกินเปล่าที่ได้รับโดยยื่นเสียภาษีล่วงหน้า	1097
กรณีศึกษา 13 : วางแผนภาษีสำหรับเงินกินเปล่า ที่ได้รับโดยยื่นเสียภาษีล่วงหน้า	1099
วางแผนภาษีสำหรับค่าแห่งอาคารหรือโรงเรียนที่ได้รับโดยยื่นเสียภาษีล่วงหน้า	1100
กรณีศึกษา 14 : วางแผนภาษีสำหรับค่าแห่งอาคารโรงเรียน ที่ได้รับกรรมสิทธิ์โดยยื่นเสียภาษีล่วงหน้า	1102
การวางแผนภาษีโดยให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถหักค่าใช้จ่ายเหมาได้สูงสุด	1103
การวางแผนภาษีโดยเลือกหักค่าใช้จ่ายตามความเป็นจริงหรือหักเหมาที่สูงกว่า	1104
กรณีศึกษา 15 : การวางแผนภาษีโดยเลือกหักค่าใช้จ่าย ตามความเป็นจริงหรือหักเหมาที่สูงกว่า	1106
การวางแผนภาษีโดยการแยกสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้บริการอื่นๆ ออกจากกัน	1107
กรณีศึกษา 16 : การวางแผนภาษีโดยการแยกสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาให้บริการอื่นๆ ออกจากกัน	1110
การวางแผนภาษีโดยการกระจายรายได้ให้กับบุคคลอื่น หรือโดยการจัดสิทธิเก็บกิน	1111
กรณีศึกษา 17 : การวางแผนภาษีโดยการกระจายรายได้ให้กับบุคคลอื่น หรือโดยการจัดสิทธิเก็บกิน	1112



บทที่ 65

การขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับกิจการอสังหาริมทรัพย์	1115
หลักเกณฑ์การเฉลี่ยภาษีซื้อของอาคารที่ต้องเฉลี่ยภาษีซื้อ	1117
กรณีศึกษา 18 : การเฉลี่ยภาษีซื้อกรณีก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ร่วมกัน	1120
การปรับปรุงภาษีซื้อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อาคารครั้งต่อมา	1123

บทส่งท้าย

ข้อหาหรือที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	1125
ข้อหาหรือกิจการรับเหมาก่อสร้าง	1135
ข้อหาหรือที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1136
ข้อหาหรือเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม	1145

ภาคผนวก

อธิบายการใช้โปรแกรม จัดทำ Cash Flow โครงการอสังหาริมทรัพย์

อธิบายการใช้โปรแกรมจัดทำ Cash Flow โครงการอสังหาริมทรัพย์.....	1149
กรณีศึกษา : วิเคราะห์และตัดสินใจลงทุนโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	1152

