

บทที่ ๓

การทางองค์ประกอบและขนาดพื้นที่ของโครงการ

จากการพิจารณาทางด้านตลาด ซึ่งได้กล่าวไว้ในบทที่ ๓ สามารถที่จะสรุปได้ว่าโครงการนี้ ประกอบด้วยโครงการหลัก ๔ โครงการได้แก่

- ๑. ศูนย์วัฒนธรรมไทย
- ๒. โรงแรมชั้นหนึ่ง
- ๓. ศูนย์การค้า
- ๔. อาคารสำนักงาน

ในแต่ละโครงการยังมีส่วนประกอบย่อย การพิจารณาหาขนาดพื้นที่ของส่วนประกอบย่อยของแต่ละโครงการได้มีวิธีในการพิจารณาดังนี้

ศูนย์วัฒนธรรมไทย

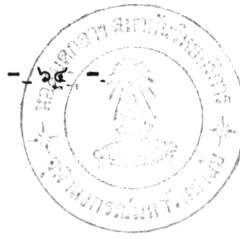
เป็นองค์ประกอบที่กำหนดขึ้นเพื่อส่งเสริมพื้นที่เปิดโล่ง ๗๐% ที่จะเก็บรักษาไว้เพื่อชุมชนและประวัติศาสตร์ ให้สามารถดำเนินการอยู่ได้โดยไม่มีผลกระทบกระเทือนทางด้านเศรษฐกิจเท่านั้น แต่ลักษณะองค์ประกอบดังกล่าวไม่ได้มีการสร้างขึ้นในกรุงเทพฯ เลยแม้กระทั่งจังหวัดใกล้เคียง ยกเว้นสวนสามพราน จังหวัดนครปฐม ดังนั้นขนาดพื้นที่ขององค์ประกอบจึงจำเป็นต้องยึดเอาสวนสามพรานเป็นเกณฑ์ ดังที่กล่าวในบทที่แล้ว เรื่องการพิจารณาด้านการตลาด จะเห็นได้ว่ากิจกรรมที่ตั้งดูนักท่องเที่ยวก็คือ หมู่บ้านไทยซึ่งประกอบด้วย

โรงละคร จำนวน ๑,๒๐๐ ที่นั่ง	๓,๘๐๐ ตารางเมตร
ศูนย์หัตถกรรมไทย	๘๒๕ ตารางเมตร
ร้านขายของที่ระลึกให้เช่า	๓,๗๗๕ ตารางเมตร

โรงละครกลางแจ้ง

ดังนั้นศูนย์วัฒนธรรมไทยควรประกอบกิจกรรมที่เป็นอาคารดังนี้

โรงละครจำนวน ๑,๒๐๐ ที่นั่ง	๓,๘๐๐ ตารางเมตร
ศูนย์หัตถกรรมไทย	๘๒๕ ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า	๓,๗๗๕ ตารางเมตร



โรงละครกลางแจ้ง

โรง

รวม

๘,๕๐๐ ตารางเมตร

ซึ่งคิดเป็น ๖.๕๓% ของพื้นที่เปิดโล่ง ๗๐% ในขั้นนี้จะพิจารณาถึงการทำได้ของศูนย์วัฒนธรรมไทยเพียงพอให้ดำเนินการอยู่ได้เท่านั้นโดยจะยกกิจกรรมส่วนนี้ให้

สำนักงานพระคลังข้างที่เป็นผู้ดูแล

จากการคาดการณ์จะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมาใช้ ๘๘๕ คนต่อวัน  
สมมุติให้รับนักท่องเที่ยวต่างชาติได้เพียง ๘๐% เท่ากับ ๗๑๖ คนต่อวัน  
จากสถิตินักท่องเที่ยวไปใช้บริการของสวนสามพรานในปี ๒๕๒๒<sup>๒</sup> เป็น

ชาวไทย ๔ แสนคน (ซึ่งไปใช้สวน) เท่ากับ ๖๐.๖๐%

เป็นชาวต่างชาติ ๒.๖ แสนคน (ซึ่งไปใช้โรงละคร) เท่ากับ ๓๔.๕๐%

ถ้ายึดตัวเลขจากสถิตินี้เป็นหลักจะเห็นได้ว่า

$$\text{นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศมี } \frac{๑๐๐}{๓๔.๕๐} \times ๘๘๕ = ๑,๘๑๗ \text{ คนต่อวัน}$$

$$\text{ซึ่งในจำนวนนี้เป็นชาวไทย } ๑,๘๑๗ - ๗๑๖ = ๑,๑๐๑ \text{ "}$$

การหาพื้นที่จอดรถ

กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติแบ่งเป็น

$$\text{กลุ่มนักท่องเที่ยว } ๗๕\% ; \frac{๗๕}{๑๐๐} \times ๗๑๖ = ๕๓๗ \text{ คน}$$

$$\text{นักท่องเที่ยวอิสระ } ๒๐\% ; \frac{๒๐}{๑๐๐} \times ๗๑๖ = ๑๓๙ \text{ คน}$$

$$\text{รถทัวร์ } ๔๐ \text{ คน/คัน } \frac{๕๓๗}{๔๐} = ๑๔ \text{ คัน}$$

$$\text{รถยนต์ } ๔ \text{ คน/คัน } \frac{๑๓๙}{๔} = ๔๕ \text{ คัน}$$

กลุ่มนักท่องเที่ยวไทย

$$\text{กลุ่มที่ใช้รถประจำทาง } ๘๕\% ; \frac{๘๕}{๑๐๐} \times ๑,๑๐๑ = ๙๓๕ \text{ คน}$$

$$\text{กลุ่มที่ใช้รถส่วนตัว } ๑๕\% ; \frac{๑๕}{๑๐๐} \times ๑,๑๐๑ = ๑๖๖ \text{ คน}$$

$$\text{รถยนต์ } ๔ \text{ คน/คัน } \frac{๑๖๖}{๔} = ๔๒ \text{ คัน}$$

<sup>๑</sup>ดูรายละเอียดบทที่ ๗ ในหัวข้อแผนการดำเนินการ

<sup>๒</sup>จากการสอบถามผู้จัดการทั่วไปของบริษัทสวนสามพราน นครปฐม

สรุปส่วนประกอบและพื้นที่ต่างๆ

โรงละคร ๑,๒๐๐ ที่นั่ง = ๓,๘๐๐ ตารางเมตร

ศูนย์หัตถกรรมไทย = ๘๒๕ ตารางเมตร

พื้นที่ให้เช่า = ๓,๗๗๕ ตารางเมตร

โรงละครกลางแจ้ง

รถทัวร์ ๑๔ คัน x ๖๕ ตารางเมตร = ๙๑๐ ตารางเมตร

ส่วนจอดรถภายนอก(๔๕+๔๒) คัน ๓๐ ตารางเมตร = ๒,๖๑๐ ตารางเมตร

โรงแรมชั้นหนึ่ง

พิจารณาจากข้อกำหนดของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

๑

ซึ่งมีหลักเกณฑ์ให้การส่งเสริมการลงทุนแก่เอกชนที่ลงทุนสร้างโรงแรมชั้นหนึ่งขนาด

ไม่ต่ำกว่า ๖๐๐ ห้อง

พิจารณาจากโรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพมหานคร

๑. จำนวนห้องพัก พบว่าโรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพมหานคร มีขนาดตั้งแต่ ๒๓๐-๖๐๐ ห้อง

<u>โรงแรม</u>	<u>จำนวนห้อง</u>
มณเฑียร	๖๐๐
เซอร์ราดิน	๒๖๕
ไฮแอทรามมา	๕๑๖
เพรสซิ เดนท	๔๒๐
คูสิตธานี	๕๒๕
เอราวัณ	๒๓๐
อินทรา	๕๐๐

๒. ชนิดและขนาดของห้องพัก

เปรียบเทียบชนิดและจำนวนห้องพักของโรงแรมชั้นหนึ่งต่าง ๆ

โรงแรม	จำนวนห้อง	STANDARD		JUNIOR		EXECUTIVE	
		DOUBLE	%	SUITE	%	SUITE	%
มณเฑียร	600	572	95.3	-	-	28	4.7
โอเรียนเต็ล	406	384	94.6	-	-	22	5.4
สยามอินเตอร์	411	386	93.6	-	-	25	6.1
คูสิตธานี	525	491	93.5	-	-	34	6.5
CENTRAL DEVELOPMENT CO.	600	500	83.4	-	-	20	3.3

ปัจจุบันโดยทั่วไปนิยมจัดเป็นห้องคู่ (STANDARD DOUBLE) เหมือนกันหมดไม่มี  
แยกเป็นห้องเดี่ยว (SINGLE ROOM) การคิดอัตราค่าเช่าห้อง คิดราคาตามจำนวนของแขก  
ที่มาพักในแต่ละห้องถ้ามาพักคนเดียวก็คิดราคาถูกลง เท่ากับห้องเดี่ยว ถ้าพักเกิน ๑ คนคิดราคา  
ห้องคู่

๓ ส่วนประกอบอื่นที่ดึงดูดความสนใจ

- ๒.๓.๑ ภัตตาคาร จำนวน ๑ - ๔ ห้อง
- ๒.๓.๒ บาร์
- ๒.๓.๓ สระว่ายน้ำ
- ๒.๓.๔ ร้านค้า
- ๒.๓.๕ ห้องประชุม, จัดงานเลี้ยงรับรอง (ความจุตั้งแต่ ๔๐ - ๑,๖๐๐ ที่นั่ง)
- ๒.๓.๖ ในท์คลับ

ขนาดของโครงการ

จากการพิจารณาตามข้อกำหนดของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และ จากการ  
ศึกษาตัวอย่างโรงแรมชั้นหนึ่ง สรุปได้ว่าขนาดของโครงการควรเป็นโรงแรมขนาด ๖๐๐ ห้อง  
โดยมีสัดส่วนของห้องพักดังนี้ (ตามมาตรฐานของโรงแรมในเครือไฮแอทราม่า) -

- ห้องคู่ (DOUBLE ROOM)	500	ห้อง	( 83.4% )
- ห้องสูท (JUNIOR SUITE)	80	"	(13.3%)
- ห้องสูทพิเศษ (EXECUTIVE SUITE)	20	"	( 3.3%)

และยังประกอบด้วยพื้นที่ส่วนที่สามารถให้ผลตอบแทนในการลงทุนได้แก่ ภัตตาคาร,  
บาร์, ในท์คลับ, ห้องประชุม, จัดงานเลี้ยง, ร้านค้า และ ส่วนให้บริการด้านพักผ่อนหย่อนใจแก่แขก  
ที่พัก เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เช่นเดียวกับโรงแรมชั้นหนึ่งอื่น ๆ

รายละเอียดขนาดพื้นที่ของโครงการ

๑. พื้นที่อาคารโรงแรม ประกอบด้วยรายละเอียดการใช้พื้นที่ดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดพื้นที่/หน่วย (ตรม)	จำนวนหน่วย	พื้นที่รวม	ความจุผู้ใช้ (คน)
ห้องนอนคู่	๓๐.๔	๕๐๐	๑๕,๒๐๐	
ห้องสุท	๔๐.๐	๘๐	๓,๒๐๐	
ห้องสุทพิเศษ	๔๖.๐	๒๐	๑,๙๒๐	
เพนท์เฮาส์	๘๓๒.๐	๑	๘๓๒	
รวม			๒๑,๑๕๒	
คอฟฟี่ชอป	๓๑๐	๑	๓๑๐	๒๐๐
ภัตตาคาร	๒๒๔.๕	๒	๔๔๙	๑๕๐
ห้องจัดงานเลี้ยง	๑,๓๕๐	๑	๑,๓๕๐	๑,๐๐๐
ห้องประชุมเล็ก	๔๐	๔	๒๐๐	๒๕-๓๐
ค็อกเทลเลาจน์	๑๐๔	๑	๑๐๔	๗๕
บาร์	๔๔	๑	๔๔	๖๐
ไนท์คลับ(ดิสโก้คลับ)	๔๑๗	๑	๔๑๗	๒๐๐
รวม			๒,๙๒๔	
ร้านขายของที่ระลึก	๒๐.๕	๑๕	๓๐๘	
ร้านตัดผม, เสริมสวย	๓๗.๐	๒	๗๔	
เฮลท์คลับชาย, หญิง	๑๑๖.๕	๒	๒๓๓	
รวม			๖๑๕	
สระว่ายน้ำ		๑ สระ		
สนามเทนนิส		๑ สนาม		

ประเภทห้อง

ขนาดพื้นที่/หน่วย (ตรม)

ห้อง Boiler / Chiller	๔๑๒
ห้องเครื่อง Electric/ Transformer/Switchgear	๒๐๐
ห้องเครื่องปั่นไฟฟ้าฉุกเฉิน	๓๕
ห้องทำงานช่างเครื่องเก็บอุปกรณ์	๖๖
ห้องน้ำแดงตัวช่างต่าง ๆ	๔๒
ห้องทำงานช่างไม้ Shop	๑๑๒
ห้องทำงานช่างสี Shop	๓๕
ห้องสวิตช์บอร์ดโทรศัพท์	๓๐
ห้องเครื่อง Plant Room	๑,๕๐๖
ห้องทำงานช่างเฟอร์นิเจอร์ Upholstery shop	๓๕
ห้องอุปกรณ์โทรศัพท์	๖๖
ซักรีด	๔๕๒
ทำงานแม่บ้าน	๑๕๐
ห้องพิมพ์ผ้า Print Room	๒๕
ห้องพับผ้า Package Room	๒๕
โกขนาก	๒๒
ห้องเก็บของใหญ่	๒๑๐
ห้องเก็บอาหาร	๑๔๖
ห้องเย็นเก็บอาหาร	๘๘
ห้องเก็บเครื่องดื่ม	๑๒๐
ส่วนรับส่งของ	๔๕
ห้องฝ่ายจัดซื้อ	๒๘

ประเภทห้อง

ขนาดพื้นที่/หน่วย (ตารางเมตร)

ลงเวลาพนักงาน	๒๖
ห้องฝ่ายบริหารงานบุคคล	๔๔
ห้องเย็นแช่ช่อง	๓๔
ห้องเก็บของแห้ง	๒๔
ห้องทิ้งเอกสารที่ไม่ใช้	๒๔
ห้องเก็บขวดเปล่า	๔๔

ห้องรับประทานอาหารพนักงาน	๒๔๑
ครัว	๓๕
ห้องแต่งตัว, ห้องน้ำพนักงานชาย - หญิง	๔๒๕
ห้องพยาบาล	๖๓
ห้องฝึกอบรมพนักงาน	๔๔
รวม	๕,๔๓๖

บริเวณโถง, นั่งพักคอย สำหรับแขก	๑,๑๔๔
บริเวณเคาน์เตอร์ติดต่อของห้อง	๗๓
บริเวณโทรศัพท์	๑๐
บริเวณติดต่อชนกระเป่า	๒๑
บริเวณรับฝากกระเป่า, สิ่งของ	๔๑
บริเวณขายหนังสือพิมพ์, บุหรี่ฯ	๑๗
ธุรการ (บัญชี)	๑๓๖
รวม	๑,๔๕๒

ห้องผู้จัดการทั่วไป	๒๕
ห้องผู้ช่วยผู้จัดการ	๒๐
ห้องผู้จัดการแผนกอาหารและเครื่องดื่ม	๒๐





ข) DISCOTHEQUE

	417 m <sup>2</sup>
COFFEE SHOP (200 SEATS)	310 m <sup>2</sup>
SPECIALTY RESTAURANT (170 SEATS)	254 m <sup>2</sup>
SPECIALTY BAR (50 SEATS)	94 m <sup>2</sup>
COCKTAIL LOUNGE (50 SEATS)	104 m <sup>2</sup>
BANQUET (1006 SEATS)	1350 m <sup>2</sup>
FUNCTION RM. NO.1	30 m <sup>2</sup>
FUNCTION RM. NO.2	42 m <sup>2</sup>
FUNCTION RM. NO.3	30 m <sup>2</sup>
FUNCTION RM. NO.4	48 m <sup>2</sup>
FUNCTION RM. NO.5	56 m <sup>2</sup>
SPECIALTY RESTAURANT (130 SEATS)	195 m <sup>2</sup>
รวม FOOD & BEVERAGE	2930 m <sup>2</sup>

จาก พบ.พื้นที่ตั้งโต๊ะ ๗๕๐ m<sup>2</sup> แรกให้มีที่จอดรถ ๑ คัน/๑๕ m<sup>2</sup>

๗๕๐ m<sup>2</sup> แรกที่มีที่จอดรถ  $\frac{750}{15} = 50$  คัน

พื้นที่ตั้งโต๊ะเกิน ๗๕๐ m<sup>2</sup> ให้มีที่จอดรถ ๑ คัน/๓๐ m<sup>2</sup>

หัก ๗๕๐ m<sup>2</sup> แรกเหลือพื้นที่ ๒๕๓๐ - ๗๕๐ = 2180 m<sup>2</sup>

พื้นที่ ๑๕๓๔ m<sup>2</sup> จะต้องมีที่จอดรถ  $\frac{2180}{30} = 73$  คัน

ดังนั้น FOOD & BEVERAGE จะต้องมีที่จอดรถ = 123 คัน ..... 2

ค) โถงโรงแรม

LOBBY	780 m <sup>2</sup>
LOUNGE	364 m <sup>2</sup>
รวม	1144 m <sup>2</sup>

จาก พ.ร.บ โถงโรงแรมให้มีรถ ๑ คันใน ๑๐ m<sup>2</sup>

$$\text{ดังนั้น จำนวนรถจาก โรงแรม } \frac{1144}{10} = 115 \text{ คัน} \dots 3$$

จาก 1+2+3 ;

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น PUBLIC CAR ทั้งหมด} &= 74 + 123 + 115 \\ &= 312 \text{ คัน} \end{aligned}$$

ง) หาจำนวนรถทัวร์

จากเหตุผลของผู้มาท่องเที่ยว

$$\text{พักผ่อน} + \text{ธุรกิจ} + \text{อื่น ๆ} = 100 \%$$

$$\text{พักผ่อน} \text{ ทั้งหมด} = 80 \%$$

$$\text{ธุรกิจ} \text{ อื่น ๆ} = 20 \%$$

เป็นนักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียซึ่งถือว่าเข้ามาท่องเที่ยวเฉพาะทาง

$$\text{ภาคใต้เท่านั้นประมาณ} = 20 \%$$

$$\begin{aligned} \text{พักผ่อน} + \text{ธุรกิจ} + \text{อื่น ๆ} \text{ เฉพาะใน กทม.} &= 100 - 20 \\ &= 80 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{พักผ่อน} \text{ เฉพาะใน กทม.} &= 80 - 20 \\ &= 60 \% \end{aligned}$$

$$\text{พักผ่อน} + \text{ธุรกิจ} + \text{อื่น ๆ} \text{ 80 \% เฉพาะใน กทม.} = 100 \%$$

$$\begin{aligned} \text{"} + \text{"} + \text{"} \text{ 60 \%} &= \frac{100 \times 60}{80} \\ &= 75 \% \end{aligned}$$

$$\text{พักผ่อน} \text{ เฉพาะใน กทม.} = 75 \%$$

$$\text{ตามโครงการรับกลุ่มนักท่องเที่ยว} = 75 \%$$

$$\text{นักท่องเที่ยวอิสระ} + \text{ธุรกิจ} + \text{อื่น ๆ} = 25 \%$$

ดังนั้นการคิดจำนวนนักท่องเที่ยวจึงแยกออกเป็น

กลุ่มนักท่องเที่ยว ๗๕% ของผู้เข้าพัก

กลุ่มนักท่องเที่ยวอิสระ ๒๕% ของผู้เข้าพัก

$$\begin{aligned} \text{ผู้มาใช้ (OCCUPANCY RATE) เฉลี่ยปี ๒๕๒๒} &= 75 \% \\ &= \frac{75}{100} \times 600 \\ &= 450 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{นักท่องเที่ยวพักเฉลี่ย ๑.๖ คน :ห้อง: วัน} &= 1.6 \times 450 \\ &= 720 \text{ คน} \end{aligned}$$

นักท่องเที่ยวเข้าพักเฉลี่ย ๒.๗ วัน

จาก ACTIVITY STUDYนักท่องเที่ยวออกเที่ยวเฉลี่ย ๑.๕ วัน

$$\begin{aligned} \text{กลุ่มนักท่องเที่ยว ๗๕\%} &= \frac{75}{100} \times 720 \times \frac{1.5}{2.7} \\ &= 300 \text{ คน} \end{aligned}$$

รถทัวร์จุได้ ๔๐ คน ๑ คัน

$$\text{จำนวนรถทัวร์} = \frac{300}{40} = 8 \text{ คัน}$$

จ) หาจำนวนรถแท็กซี่

$$\begin{aligned} \text{นักท่องเที่ยวอิสระ ๒๕\%} &= 450 \times \frac{25}{100} \\ &= 113 \text{ ห้อง} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{คิด ๑๕\% ของ ๑๑๓ ห้องที่ใช้บริการรถแท็กซี่ของโรงแรม} &= 113 \times \frac{15}{100} \\ &= 17 \text{ คัน} \end{aligned}$$

ฉ) หาจำนวนรถบริการ

รถอาหาร ๑ คัน

รถเครื่องดื่ม ๒ คัน

รถขยะ ๑ คัน

ช) หาจำนวนรถยนต์ของพนักงาน

แบ่งเป็น ๑๐ แผนก ๆ ละ ๔ คัน

รถยนต์ของพนักงาน ๔๐ คัน

สรุปส่วนประกอบและพื้นที่ต่าง ๆ

ห้องพัก ๖๐๐ ห้อง	๒๑,๑๕๒	ตารางเมตร
ขายอาหาร เครื่องดื่มและห้องประชุม	๒,๕๒๔	ตารางเมตร
ร้านให้เช่า	๖๑๕	ตารางเมตร
ทางเดินและส่วนบริการ	๒๒,๖๗๗	ตารางเมตร
รวม	๔๗,๓๖๘	ตารางเมตร
ที่จอดรถยนต์ทั่วไป ๓๑๒ คัน	๙,๓๖๐	ตารางเมตร
ที่จอดรถทัวร์ ๘ คัน (๘๕ ตารางเมตร/คัน)	๖๘๐	ตารางเมตร
ที่จอดรถแท็กซี่ ๑๗ คัน	๕๑๐	ตารางเมตร
ที่จอดรถยนต์พนักงาน ๔๐ คัน	๑,๒๐๐	ตารางเมตร
ที่จอดรถบริการ	๑๐๐	ตารางเมตร
รวม	๕๙,๒๑๘	ตารางเมตร

อาคารสำนักงาน

การพิจารณาขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะสร้างใหม่นั้น จำเป็นต้องดูว่าความต้องการของตลาดที่มีความต้องการมากน้อยเพียงใด ตลาดบริเวณใกล้เคียงมีขนาดเท่าไร อัตราการเช่าพื้นที่เป็นอย่างไร นอกจากนี้ต้องพิจารณาถึงความยืดหยุ่นของพื้นที่ที่ยังขาดไป จึงจะสามารถสรุปได้อย่างใกล้เคียงและไม่เสี่ยงเกินไป

จากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารปี พ.ศ. ๒๕๒๒ มีข้อกำหนดบางประการที่จะต้องนำมาพิจารณาถึงความสูงอาคาร กำหนดไว้ว่าอาคารที่ปลูกสร้างในย่านการค้าหรือพักอาศัยซึ่งไม่ได้อยู่ในบริเวณที่กำหนดตามเทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๐๒ และ(ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนี้

๑. ความสูงของอาคาร

ความสูงอาคาร = ๒ เท่าของระยะทางจากขอบอาคารไปจรดขอบถนนฝั่งตรงข้าม  
(รวมความกว้างทางเท้าทั้ง ๒ ฝั่ง) คูณแผนภูมิที่ ๕

๒. ระยะ<sup>รัน</sup>คัน

ก. อาคารที่อยู่ติดกับถนนสาธารณะ

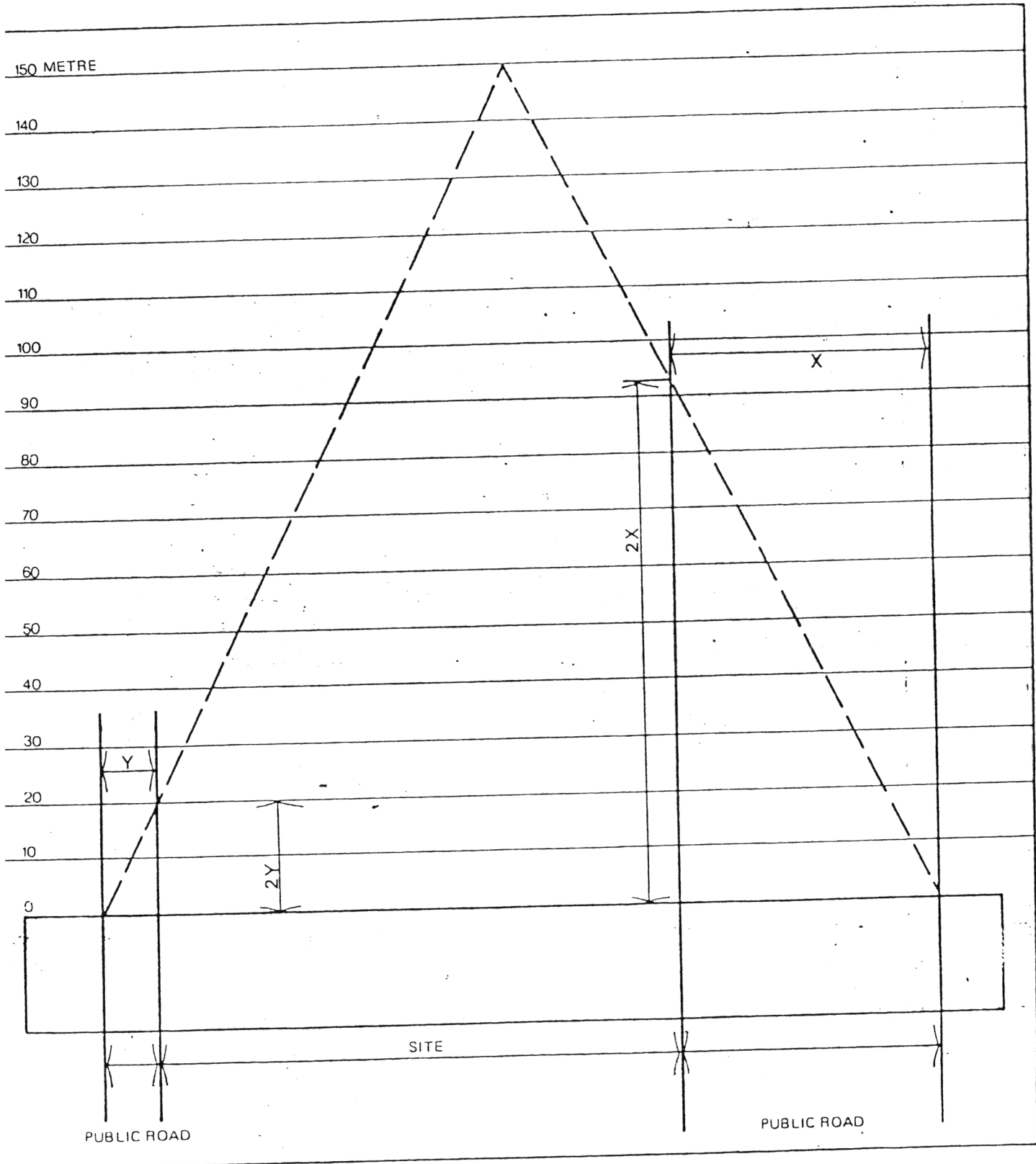
ความกว้างถนนสาธารณะ	<sup>รัน</sup> ระยะคัน
ต่ำกว่า ๖ เมตร	๓ เมตร จากกึ่งกลางถนน
ต่ำกว่า ๑๐ เมตร	๖ เมตร จากกึ่งกลางถนน
๑๐-๒๐ เมตร	๑/๑๐ ของความกว้างถนน
มากกว่า ๒๐ เมตร	๒ เมตร

หมายเหตุ : คูณแผนภูมิที่ ๖ และ ๗

ข. อาคารที่อยู่ติดที่ดินผู้อื่น

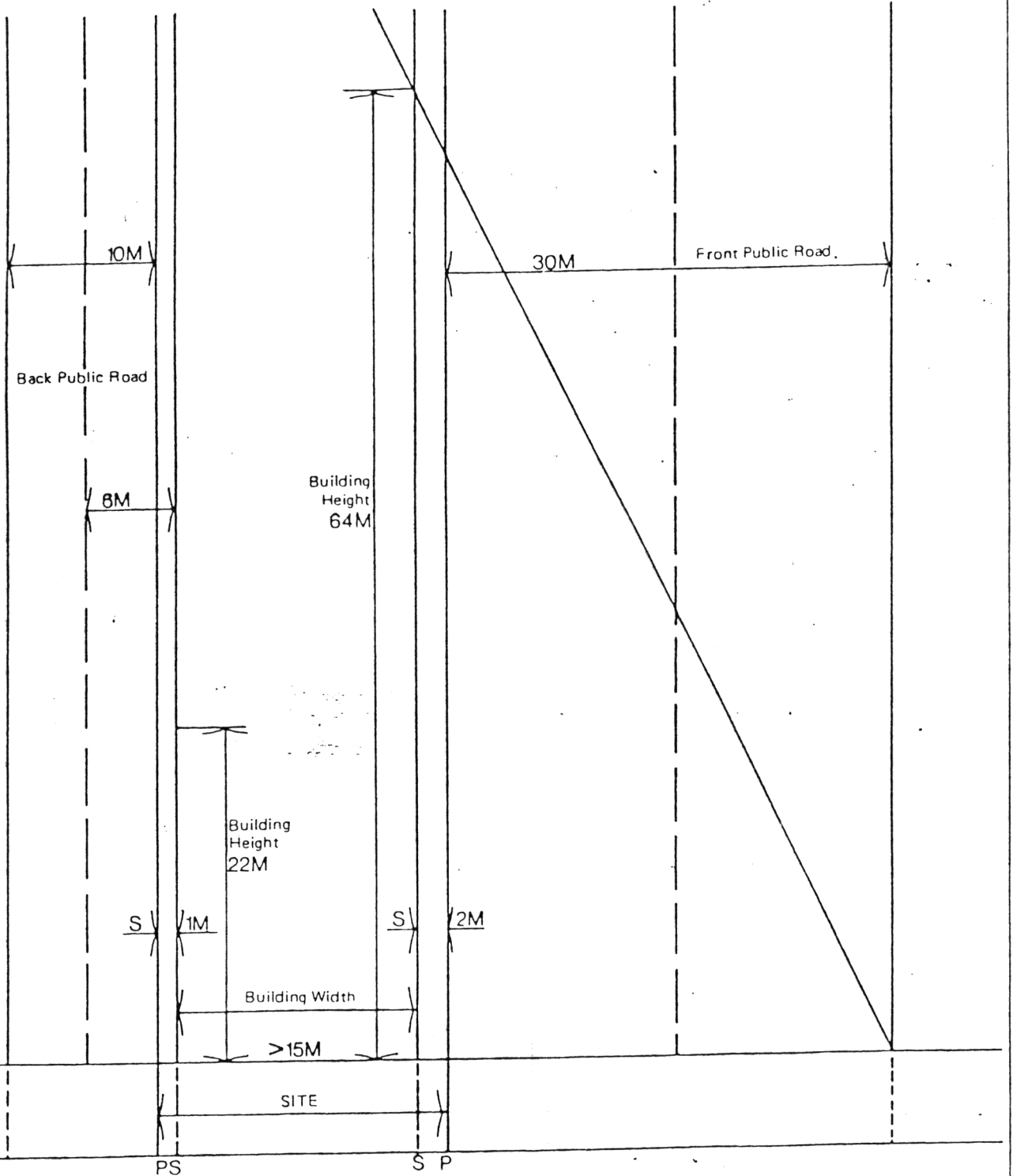
ความสูงอาคาร	ระยะ <sup>รัน</sup> คัน
ไม่เกิน ๒ ชั้น	๒ เมตร
เกินกว่า ๓ ชั้น	๓ เมตร

### LIMITATION OF BUILDING HEIGHT



### SET BACK DISTANCE & BUILDING HEIGHT LIMITATION (BUILDING WIDTH > 15M)

๑

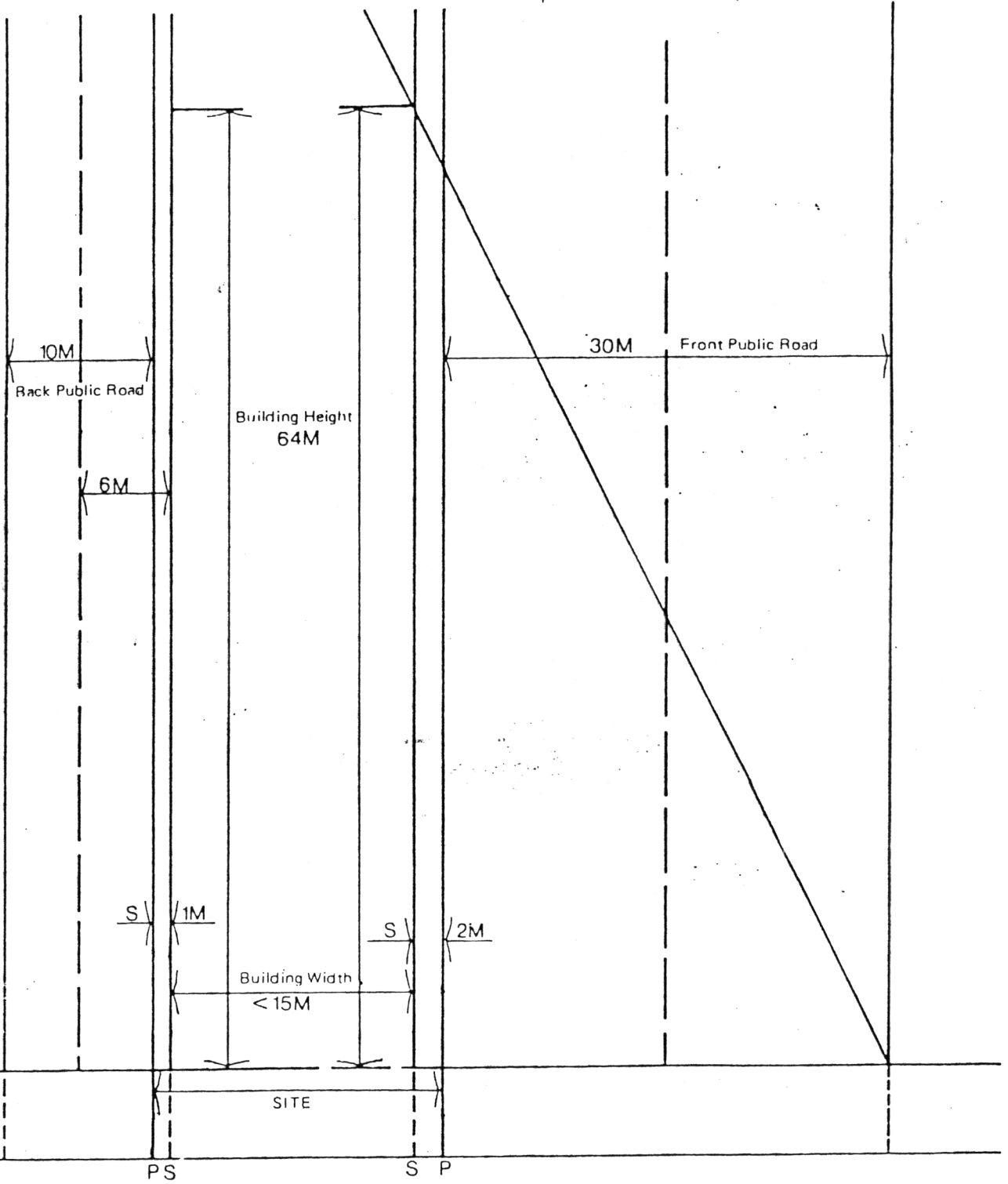


Assumptions

- 1. public road > 20 metres.
  - 2. public road behind building < 10 metres.
  - 3. building width > 15 metres.
- M = metre  
S = set back distance  
P = property line



### SET BACK DISTANCE & BUILDING HEIGHT LIMITATION (BUILDING WIDTH < 15M)



Assumptions

1. public road > 20 metres
2. public road behind the building < 10 metres.
3. building width < 15 metres.

- M = metre  
S = set back distance  
P = property line

ค. ส่วนเปิดโล่ง อาคารพาณิชย์กรมกำหนดไว้ ๑๐% ของพื้นที่ทั้งสิ้น อาคารพักอาศัยกำหนดไว้ ๓๐% ของพื้นที่ทั้งสิ้น

เมื่อพิจารณาถึงที่ดินบริเวณโครงการเป็นที่ดินซึ่งมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ นอกจากนี้ยังมีปูชนียสถานอยู่บริเวณใกล้เคียงคือ วัดปฐมวราาราม ในการออกแบบจำเป็นต้องพิจารณาถึงความสำคัญดังกล่าว ดังนั้นพื้นที่เปิดโล่ง ๗๐% ควรจะพิจารณาให้มีความสัมพันธ์กับวัดด้วย อีกทั้งความสัมพันธ์ของอาคารสำนักงานกับภายนอกควรจะสามารถเข้าถึงได้โดยง่าย เพราะฉะนั้นอาคารสำนักงานจึงควรจะมีริมถนนบริเวณถนนพระราม ๑ หรือถนนราชดำริ แต่ถนนทั้งสองมีขนาดความกว้าง ๘ เมตรด้วยกัน ซึ่งความกว้างเมื่อรวมพุดบาทแล้วกว้างประมาณ ๓๕ เมตร ดังนั้นจากพระราชบัญญัติซึ่งสามารถกำหนดความสูงอาคารสำนักงานได้ไม่เกิน ๗๐ เมตร หรือ ๒๒ ชั้น

โดยทั่วไปแล้วการให้เข้าพื้นที่สำนักงานจะให้เข้าทั้งชั้นหรือครึ่งหนึ่งซึ่งมีขนาดค่าสุดที่ได้สำรวจมาตั้งแต่ ๑๖ ตารางเมตร - ๘๒๒ ตารางเมตร

ดังที่กล่าวมาสมมุติว่าอาคารสำนักงานที่จะสร้างในโครงการมีพื้นที่ต่อชั้นเท่ากับ ๘๒๒ ตารางเมตร ซึ่งสูงไม่เกิน ๒๒ ชั้น จะได้พื้นที่เป็น ๑๘,๐๘๔ ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้งาน เพราะพื้นที่อาคารจริงต้องรวมพื้นที่ส่วนบริการอีก ๑๐% ดังนั้นควรจะเป็นพื้นที่ ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยประมาณ

เมื่อพิจารณาตลาดของพื้นที่สำนักงานบริเวณใกล้เคียง จะเห็นได้ว่าอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งมีการจัดระบบอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่าอาคารแบบเก่า ซึ่งได้แก่อาคารเคียนทงวน และสยามเซ็นเตอร์ ซึ่งมีขนาดพื้นที่สำนักงานเป็น ๑๕,๐๐๐ ตารางเมตร และ ๒๐,๘๐๐ ตารางเมตร ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีอัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๑-๒๕๒๔ เป็น ๑๐๐% ตลอดช่วง (ดูตารางที่ ๓๐) จากอัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานดังกล่าวจะเห็นได้ว่าพื้นที่บริเวณโครงการเป็นที่สนใจของตลาดอย่างมากและขนาดของพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่หามาได้

นอกจากนี้จากการคาดการณ์ในปีพ.ศ. ๒๕๒๖ จะมีพื้นที่สำนักงานรวม ๕๗๔,๕๓๘ ตารางเมตร แต่ที่มีอยู่จริงนั้นเพียง ๕๒๙,๘๑๖ ตารางเมตร ซึ่งยังขาดอยู่อีก ๔๕,๑๒๒ ตารางเมตร จากที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นความเป็นไปได้ของการสร้างพื้นที่สำนักงานยังมีอยู่อีก ๔๕,๑๒๒ ตารางเมตร และความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มในปีนี้มีอยู่ถึง ๒๙,๐๒๕ ตารางเมตร เพราะฉะนั้นถ้าสร้างสำนักงานอีก ๒๐๐,๐๐๐ ตารางเมตร ความเป็นไปได้ที่จะสร้างยังเหลืออีกถึง ๒๕,๑๒๒ ตารางเมตร

ดังนั้นจากความยืดหยุ่นของความต้องการพื้นที่สำนักงานในอนาคตและขนาดของพื้นที่สำนักงาน  
ของบริเวณใกล้เคียงจึงสรุปได้ว่าอาคารสำนักงานในโครงการควรจะมีพื้นที่เท่ากับ ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร  
จากพื้นที่ใช้งาน ๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารปีพ.ศ. ๒๕๒๒  
กำหนดว่าจะต้องมีที่จอดรถยนต์ ๑ คันต่อพื้นที่สำนักงาน ๖๐ ตารางเมตร เพราะฉะนั้นอาคารสำนักงาน  
ของโครงการต้องมีจำนวนที่จอดรถทั้งสิ้น ๓๓๔ คัน

ตารางที่ ๓๐

แสดงพื้นที่สำนักงานบริเวณใกล้เคียง

ชื่อ	ขนาดสำนักงาน (ตรม.)	อัตราการเข้าพื้นที่สำนักงาน (พ.ศ.๒๕๒๑-พ.ศ.๒๕๒๔)
๑. สยามเซ็นเตอร์	๒๐,๘๐๐	๑๐๐%
๒. เคียนทงวน	๑๕,๐๐๐	๑๐๐%
๓. ภาณุณี	๑๐,๐๐๐	น.า.
๔. ศิริณี	๗,๐๐๐	น.า.
๕. ปริญญา	๕,๒๐๐	น.า.
๖. ราชคำริ	๕,๐๐๐	น.า.
๗. เพลินจิตอาเขต	๔,๕๐๐	น.า.
๘. เอเซีย	๒,๖๔๐	น.า.
๙. ร่วมฤดี	๒,๑๐๐	น.า.

ที่มา ; TISCO

สรุปพื้นที่และองค์ประกอบต่าง ๆ

พื้นที่สำนักงาน	๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร
ที่จอดรถยนต์ ๓๓๔ คัน	๑๐,๐๒๐ ตารางเมตร
รวม	๓๐,๐๒๐ ตารางเมตร

ศูนย์การค้า

จากพระราชบัญญัติการใช้ที่ดิน พ.ศ.๒๕๑๔ ได้กำหนดที่ดินบริเวณโครงการเป็นเขตพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง (พ๑) ซึ่งกำหนดไว้ว่าพื้นที่อาคารปกคลุมที่ดินเป็นร้อยละ ๔๐ และอัตราส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่อาคารรวมต้องไม่เกิน ๔ แต่พื้นที่การค้า ๓๐% ของพื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ ๕๖,๑๖๐ ตารางเมตร ดังนั้นพื้นที่ที่สามารถทำเป็นพื้นที่การค้าทั้งสิ้นต้องไม่เกิน ๒๒๔,๖๔๐ ตารางเมตร

แต่พื้นที่ของโรงแรมและสำนักงานรวมกันทั้งสิ้น ๘๘,๒๓๘ เพราะฉะนั้นพื้นที่เหลือที่ใช้ทำพื้นที่ของศูนย์การค้าได้ ๑๓๕,๔๐๒ ตารางเมตร

เมื่อพิจารณาทั้งย่านที่บริเวณโครงการตั้งอยู่ จะเห็นได้ว่าเป็นย่านธุรกิจการค้าที่ใหญ่ที่สุดในโลกกลางเมือง ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทาง (มีรถประจำทางถึง ๔๐ สาย) ดังนั้นพอสรุปได้ว่าย่านนั้นสามารถให้บริการแก่ประชาชนได้เกือบทั้งกรุงเทพฯ ซึ่งมีจำนวนประชากรประมาณ ๕.๑ ล้านคน

จากมาตรฐานขนาดของศูนย์การค้าต่อจำนวนประชากร<sup>๑</sup> มีดังนี้

POPULATION (PERSON)	:	FLOOR AREA REQUIRED (sq.m.)
๒๕๐,๐๐๐	:	๔๕,๐๐๐ ตารางเมตร
๔,๓๓๘,๔๓๖	:	๗๘๑,๐๘๘.๔๘ ตารางเมตร

จากมาตรฐานดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ที่เหลือคือ ๑๓๕,๔๐๒ ตารางเมตร เห็นได้ว่ามีขนาดใกล้เคียงกัน ดังนั้นจึงสมมุติให้ศูนย์การค้าสามารถให้บริการแก่ประชาชนได้เต็มโครงการ แต่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารปี พ.ศ.๒๕๒๒ พื้นที่การค้าของห้างสรรพสินค้าต้องมีรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อพื้นที่ ๒๐ ตารางเมตร และอาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถตามจำนวนที่กำหนดแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารใหญ่นั้น ๆ รวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อพื้นที่ ๑๒๐ ตารางเมตร

ดังนั้น	พื้นที่ให้เข้า	๒๐ ตารางเมตร	:	รถยนต์	๑ คัน
	พื้นที่บริการ	๑๒๐ ตารางเมตร	:	รถยนต์	๑ คัน

แต่พื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมดประกอบด้วย

พื้นที่ให้เข้า	๗๐ %	ของทั้งหมด	และ
พื้นที่บริการ	๓๐ %	ของทั้งหมด	

<sup>๑</sup>JOSEPH DE CHIARA, LEE KOPPELMAN. PLANNING DESIGN CRITERIA NEW YORK : VAN NOSTRAND REINHOLD CO. 1967, หน้า386

ถ้าพื้นที่ให้เช่าเป็น ๒๐ ตารางเมตร

$$\text{ดังนั้นพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมด} = \frac{๑๐๐}{๗๐} \times ๒๐ = ๒๘.๕๗ \text{ ตารางเมตร}$$

ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่า ๒๐ ตารางเมตร

และพื้นที่บริการ ๘.๕๗ ตารางเมตร

$$\text{ถ้าพื้นที่บริการ ๘.๕๗ ตารางเมตร จะต้องมีที่จอดรถ} = \frac{๑}{๑๒๐} \times ๘.๕๗ = 0.24 \text{ คัน}$$

ดังนั้นพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมด ๒๘.๕๗ ตารางเมตร : จำนวนรถยนต์ ๑.๒๔ คัน

หรือ พื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมด ๒๘.๕๗ ตารางเมตร : พื้นที่จอดรถ ๓๑ ตารางเมตร

ถ้า พื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมด+พื้นที่จอดรถ : พื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมด

ซึ่งจะเป็น ๕๘.๕๗ ตารางเมตร : ๒๘.๕๗ ตารางเมตร

แต่พื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมด+พื้นที่จอดรถ = ๑๓๕,๔๐๒ ตารางเมตร

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น พื้นที่ศูนย์การค้าจริง} &= \frac{๒๘.๕๗}{๕๘.๕๗} \times ๑๓๕,๔๐๒ \\ &= ๖๔,๙๔๐ \text{ ตารางเมตร} \end{aligned}$$

ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่า = ๔๕,๔๕๘ ตารางเมตร

พื้นที่บริการ = ๑๙,๔๘๒ ตารางเมตร

องค์ประกอบใหญ่ของศูนย์การค้ามีพื้นที่ดังนี้

ห้างสรรพสินค้า (๔๐% ของพื้นที่ให้เช่า) = ๑๘,๑๘๓ ตารางเมตร

ร้านค้า (๖๐% ของพื้นที่ให้เช่า) = ๒๗,๒๗๕ ตารางเมตร

พื้นที่บริการ = ๑๙,๔๘๒ ตารางเมตร

ที่จอดรถ

$$\text{พื้นที่ให้เช่าต้องมีที่จอดรถยนต์} = \frac{๔๕,๔๕๘}{๒๐} = ๒,๒๗๓ \text{ คัน}$$

$$\text{พื้นที่บริการต้องมีที่จอดรถยนต์} = \frac{๑๙,๔๘๒}{๑๒๐} = ๑๖๓ \text{ คัน}$$

เพราะฉะนั้นที่จอดรถยนต์รวม = ๒,๔๓๖ คัน

คิด เป็นพื้นที่ = ๖๐,๙๐๐ ตารางเมตร

ดังนั้นองค์ประกอบและพื้นที่ศูนย์การค้าจะเป็น

ห้างสรรพสินค้า	๑๘,๑๘๓	ตารางเมตร
ร้านค้า	๒๗,๒๗๕	ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	๑๙,๔๘๒	ตารางเมตร
ที่จอดรถยนต์ ๒,๔๓๖ คัน	๖๐,๙๐๐	ตารางเมตร