

อุปกรณ์

- อุปกรณ์สัญญาณแม่เหล็กขอนในบานประตู
- โทรศัพท์วงจรปิดและวีดีโอเทป
- แผ่นแรงดัน (Pressure Mat) ขอนใต้พรมบริเวณโถงทางเข้า
- เครื่องจับความสั่นสะเทือนของแผนกระงกที่บานประตู, บานหน้าต่าง
- รางสีอินฟาเรดและไฟโตอิเล็กทริกเซลบริเวณโถงทางเดิน
- เครื่องตรวจจับโลหะ - อาวุธ

ระบบควบคุมทั่วบริเวณ

จุดที่ควบคุม

- ห้องพิทักษ์บุคคลสำคัญ

อุปกรณ์

- คลื่นไมโครเวฟและอนุกรมโทมิก ทำงานโดยจับอุณหภูมิความร้อนจากตัวคน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทางค่านโยบาย

4.1.1 วิเคราะห์นโยบายระดับประเทศ

ก. แผนพัฒนาฉบับที่ 6 กำหนดวัตถุประสงค์ของการพัฒนาการท่องเที่ยวไว้

2 ประการคือ

- เพิ่มรายได้จากการท่องเที่ยวโดยให้ความสำคัญกับการจ้างงานและการกระจายรายได้สู่ท้องถิ่น

- ให้การท่องเที่ยวเป็นสื่อสร้างความภูมิใจในความเป็นไทย

ข. แผนพัฒนาฉบับที่ 6 กำหนดเป้าหมายของการพัฒนาการท่องเที่ยวเพื่อให้สามารถเพิ่มเงินตราต่างประเทศขึ้นเป็น 69,000 ล้านบาทใน พ.ศ. 2534

จากแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้กำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินและกำหนดโครงการดังนี้

- สร้างระบบความสัมพันธ์ระหว่างการท่องเที่ยวกับการส่งเสริมตลาด

- ปรับปรุงสินค้าในการท่องเที่ยวให้มีความทันสมัย

- ส่งเสริมธุรกิจการท่องเที่ยวให้ได้มาตรฐานที่ดี

- ส่งเสริมสินค้าการท่องเที่ยวให้เป็นระบบ

- เสริมสร้างความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินของนักท่องเที่ยว

- ส่งเสริมตลาดท่องเที่ยวระหว่างประเทศและหาลตลาดใหม่

- ส่งเสริมความร่วมมือในการส่งเสริมการตลาด

- ส่งเสริมการประชุมนานาชาติ

- ส่งเสริมคนในประเทศให้มีการท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น

- ส่งเสริมให้รัฐคู่ประโยชน์ของการท่องเที่ยว

- สนับสนุนการลงทุนในการท่องเที่ยว

- สนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดกลางและเล็ก

- ส่งเสริมความร่วมมือระหว่างรัฐบาลกับเอกชนในการศึกษาเกี่ยวกับการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้เพื่อการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.2 วิเคราะห์นโยบายระดับภาค

แนวทางพัฒนาภาคตะวันออกเฉียงเหนือ นั้น มุ่งหนักใน 4 แนวทาง คือ

1. การพัฒนาการผลิต โดยเน้นการพัฒนาการเกษตรเป็นพื้นฐานประสานกับการพัฒนาอุตสาหกรรม การผลิตของภาคฯ ก็เพื่อการบริโภคภายในภาค ๆ และการส่งออก
2. การพัฒนาประชากรและคุณภาพชีวิต เร่งดำเนินการลดอัตราการเพิ่มประชากรลงและให้ประชากรได้รับผลการพัฒนาทางเศรษฐกิจ
3. การอนุรักษ์ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพโดยไม่ก่อผลต่อสิ่งแวดล้อม
4. การกระจายรายได้

แนวทางการวางแผนภาคมีแนวทางที่สำคัญ 7 แนวทาง คือ

1. การพัฒนาเมือง
2. การพัฒนาชนบท
3. การใช้ที่ดินและทรัพยากร
4. การพัฒนาทรัพยากรน้ำ
5. อุตสาหกรรมการผลิตและหัตถกรรม
6. การพัฒนาการท่องเที่ยว
7. การคมนาคมและการขนส่ง

4.1.3 วิเคราะห์นโยบายระดับจังหวัด

การส่งเสริมของจังหวัดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว นั้นเป็นสาขาของการพัฒนาเศรษฐกิจ โดยจะส่งเสริมและเพิ่มรายได้ของประชาชน ซึ่งจะพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวให้เป็นที่รู้จักกันแพร่หลาย

4.1.4 วิเคราะห์นโยบายระดับชุมชน

นโยบายระดับชุมชนเป็นการส่งเสริมพัฒนาความสะอาดของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น คานแสงสว่าง คานถนนหนทาง การบริการของเทศบาลต่อประชาชน การสนับสนุนการสาธารณสุขแก่ประชาชนส่วนสาขาการพัฒนาเศรษฐกิจจะเป็นการสนับสนุนแหล่งท่องเที่ยวให้เป็นที่แพร่แก่ักท่องเที่ยวอันเป็นประโยชน์ต่อโครงการ และยังมี การอนุรักษ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

เว้นแต่กรณีใด ๆ ที่สงวนไว้เป็นพิเศษ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ

4.2.1 วิเคราะห์เศรษฐกิจระดับประเทศ

สถานการณ์คลังในปี 2529 รัฐบาลมีรายได้จากกรมต่าง ๆ 165,239.2 ล้านบาท เป็นรายได้ที่ต่ำกว่าเป้าหมายแต่รายได้ที่หาเงินได้มากที่สุดคือสาขาการท่องเที่ยวเพราะมีบทบาทโดยตรงต่อการจ้างงาน

วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดการท่องเที่ยวในประเทศไทยในพ.ศ. 2529 พบว่าการเจริญเติบโตของการท่องเที่ยวอย่างรวดเร็วนั้นมาจากสาเหตุ เศรษฐกิจของตลาดมีเสถียรภาพ และจากการสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐบาลให้การสนับสนุนอย่างจริงจัง ตลอดจนธุรกิจของเอกชนให้การสนับสนุนและร่วมมือ

ส่วนในปี 2530 เป็นปีส่งเสริมการท่องเที่ยวทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มจำนวนมากมายจนทำให้เศรษฐกิจของประเทศดีขึ้นรายได้ของการคลังก็มากขึ้นจากสาขาการท่องเที่ยว

4.2.2 วิเคราะห์เศรษฐกิจระดับภาค

จากสถิติของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. 2530 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีผลิตภัณฑ์รวมประมาณ 155,367.121 ล้านบาท การขยายตัวของเศรษฐกิจเฉลี่ยร้อยละ 5.68 ต่อปี จังหวัดที่เพิ่มสูงสุดคือ จังหวัดหนองคาย นครราชสีมา มหาสารคาม ขอนแก่น มูลค่าผลิตภัณฑ์เฉลี่ยต่อบุคคลประมาณ 8,343 บาท

4.2.3 วิเคราะห์เศรษฐกิจระดับจังหวัด

จังหวัดขอนแก่นมีมูลค่าผลิตภัณฑ์รวมประมาณ 18,148.1 ล้านบาท และใน พ.ศ. 2530 จำแนกเศรษฐกิจออกเป็น คานการเกษตรกรรมมีมูลค่า 2,180.171 ล้านบาท การค้าส่งและค้าปลีกมีมูลค่า 3,789.4 ล้านบาท ส่วนรายได้ประชากรเฉลี่ยประมาณคนละ 1,620 บาท / ปี

4.2.4 วิเคราะห์เศรษฐกิจระดับชุมชน

ประชากรร้อยละ 70 ประกอบอาชีพเกษตรกรรมอันเป็นรายได้อันดับหนึ่งของชุมชน รองลงมาคือ การค้าส่งและปลีก สาขาบริการ สาขาอุตสาหกรรม การพาณิชย์มีสถาบันการเงิน 23 สำนักงาน ธนาคารพาณิชย์ 18 สำนักงาน ธนาคารออมสิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์อื่นใด
3 สำนักงาน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์สาขาภาค ๆ 1 สำนักงาน ยังเป็นที่ตั้ง
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ของธนาคารแห่งประเทศไทยและบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย การอุตสาหกรรม
เป็นอันดับ 4 ของประเทศและอันดับ 2 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีโรงงานทำเชื้อ
กระดาษ โรงสีข้าว โรงงานอัดมันเม็ค ฯลฯ

4.2.5 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

1 งบประมาณของโครงการ

ค่าที่ดิน	10%	30,000
ค่าก่อสร้าง	45%	135,000
ค่าเครื่องจักร เครื่องไฟฟ้า แอร์	25%	75,000
ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง	10%	30,000
ค่าธรรมเนียมออกแบมควบคุมงาน	3%	9,000
ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการ	1.5%	4,500
เงินทุนหมุนเวียน	5.5%	16,500
รวม		300,000

หมายเหตุ ราคาที่ดินคิดพื้นที่ตารางละ 4,000 บาท

จากสถิติการจัดทำโรงแรมทั่วโลก

ค่าก่อสร้างไม่รวมที่ดิน = 270,000 บาท

ราคาห้องพักต่อคืน = TOTAL COST ÷ 300 ÷ 1,000 = 1,000 บาท

ในโครงการใช้ราคาห้องละ = 1,000 บาท/คืน (STANDARD ROOM)

= 2,000 บาท/คืน (SUITE)

ในการประมาณการใช้อัตรา 1,000 บาท/คืนเพิ่มราคาห้องปีละ 5%

2. แหล่งเงินทุนและโครงสร้างของทุนทรัพย์

- แหล่งเงินทุนสำหรับทำโครงการ โรงแรมในประเทศไทยทั่วไปจะมีเงิน

ทุนจดทะเบียนชำระส่วนหนึ่งอาจเป็นเงินสดหรือเบิกขายหุ้น อีกส่วนจะเป็นแหล่งเงินกู้มาจาก

สถาบันเอกชน ซึ่งต้องมีการเสียดอกเบี้ยร้อยละ 14 ต่อปี เจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สำหรับสัดส่วนของโครงสร้างของทุนทรัพย์ ตามเงื่อนไขคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้กำหนดว่า จะต้องมียอดอัตราส่วนระหว่างเงินทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วไม่สูงกว่า

60 : 40

ฉบับนี้โครงการโรงแรมชั้นหนึ่งจังหวัดขอนแก่นจะมีอัตราส่วนดังนี้

เงินลงทุน = 180.000 ล้านบาท

เงินกู้ = 120.000 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ย = 14% ต่อปี

ระยะเวลาปลอดหนี้ = 1 ปี (ในช่วงของปีที่ 2)

3. การพิจารณาระยะการคืนทุน (ดูตารางวิเคราะห์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

REPORT : PROJECT CASH FLOW

UNIT : THOUSAND BAHT

DETAILS.(1,2=PRE OPERATION)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
REVENUE :										
ROOM			65,700	74,734	84,545	95,101	106,522	111,865	117,472	123,340
FOOD & BEVERAGE			65,700	74,734	84,545	95,101	106,522	111,865	117,472	123,340
BANQUET			19,500	23,237	27,300	32,175	37,960	44,200	51,480	56,745
RENTAL SHOP			165	176	188	199	212	223	226	228
TOTAL REVENUE			151,065	172,881	196,578	222,576	251,216	268,153	286,650	303,653
EXPENSES										
ROOM			3,942	4,484	5,705	5,705	6,391	4,697	7,046	7,400
FOOD & BEVERAGE			32,013	11,533	35,872	43,742	45,193	47,463	49,842	51,470
BANQUET			7,566	9,015	10,592	12,482	14,727	17,149	19,974	22,015
SALARIES & WAGES			15,106	17,288	19,657	22,257	25,121	26,815	28,665	30,365
UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES										
ADMINISTRATIVE & GENERAL EXPENSES(6.5%)			9,819	11,237	12,777	14,467	16,329	17,429	18,632	19,737
MARKETING EXPENSES (4%)			6,042	6,915	7,863	8,903	10,048	10,726	11,466	12,146
ENERGY COST (8%OF REVENUE)			12,085	13,830	15,726	17,806	20,097	21,452	22,932	24,292
PROPERTY OPERATIONS & MAINTENANCE (3%)			4,531	5,186	5,897	6,677	7,536	8,044	8,599	9,109
TOTAL EXPENSES			91,104	79,488	113,456	132,039	145,442	153,775	167,156	176,534
GROSS OPERATING PROFIT			59,961	93,393	83,122	90,537	105,774	114,378	119,494	127,119
FIXED CHARGES:										
PROPERTY TAX (15% OF ROOM REVENUE)			22,659	25,932	29,486	33,386	37,682	40,222	42,997	45,547
INSURANCE (0.2% OF TOTAL COST)			540	540	540	540	540	540	540	540
TOTAL FIXED CHARGES			23,199	26,472	30,026	33,926	38,222	40,762	43,537	46,087
INCOME BEFORE INCOME TAX			34,272	66,921	53,096	56,611	67,552	73,616	75,957	81,032
INCOME TAX (35% OF REVENUE)			-	-	-	-	-	25,765	26,584	28,361
NET PROFIT			-	-	-	-	-	47,851	49,373	52,671

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
CASH INFLOW (TOTAL REVENUE)	-	-	151,065	172,881	196,578	222,576	251,216	268,153	286,650	303,653
CASH OUTFLOW (TOTAL EXPENSES/COST)	150,000	150,000	91,104	79,488	113,456	132,039	145,442	153,775	167,156	176,534
NET PROFIT / LOSE	-150,000	-150,000	34,272	66,921	53,096	56,611	67,552	47,851	49,373	52,671
LOAN PAYMENT	60,000	60,000	31,200	31,584	31,632	31,344	30,720	27,360	-	-
	-50,000	-60,000	+3,072	+38,409	+59,873	+85,140	+121,972	+142,463	+191,836	+244,567

สรุป จากการวิเคราะห์โครงการโรงพยาบาลแรมซันหนึ่ง จังหวัดขอนแก่นจะสามารถคืนทุนในระยะ
เวลาปีที่ 9 หรือเป็นปีที่ 7 ของการเปิดดำเนินการ ส่วนเงินลงทุน LOAN 120 ล้านบาท
บาท สามารถชำระผลภายในปีที่ 8 หรือปีที่ 6 ของการเปิดดำเนินการ ซึ่งการทำ
โครงการโรงพยาบาลแรมซันหนึ่ง จังหวัดขอนแก่น ถือว่าได้รับการส่งเสริมสนับสนุนจาก B.O.I.
จึงได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคล 35 % ของกำไรเป็นระยะเวลา 7 ปี ของการ
เปิดดำเนินการ

1. ระยะคืนเงิน (LOAN PAY BACK PERIOD) = 6 ปี

2. ระยะคืนเงินทุน (BREAK EVER POINT) = 7 ปี

4.3 การวิเคราะห์ข้อมูลทางค่านสังคม

4.3.1 การวิเคราะห์สภาพสังคมระดับประเทศ

ประเทศไทยแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 74 จังหวัด มีประชากร 60 ล้านคน อยู่ตามเมืองหลักของภาคต่าง ๆ เช่น จังหวัดขอนแก่น จังหวัดเชียงใหม่ ในภาคเหนือ จังหวัดสงขลาในภาคใต้ และกรุงเทพมหานครในภาคกลาง จังหวัดที่มีประชากรมากที่สุดคือจังหวัดกรุงเทพมหานคร

4.3.2 การวิเคราะห์สภาพสังคมระดับภาค

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือแบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็น 17 จังหวัด แบ่งการปกครองออกเป็น 2 ส่วน คือการปกครองส่วนภูมิภาคและการปกครองส่วนท้องถิ่น จากการสำมะโนประชากรภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีประชากรทั้งสิ้น 15,698,878 คน เป็นชาย 7,855,740 คน หญิง 7,843,138 คน จังหวัดที่มีประชากรมากที่สุดคือ จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดที่มีประชากรน้อยที่สุดคือ จังหวัดมุกดาหาร ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 111.84 คนต่อตารางกิโลเมตร จังหวัดที่มีความหนาแน่นมากที่สุดคือ จังหวัดมหาสารคาม ประมาณ 163.75 คนต่อตารางกิโลเมตร และจังหวัดที่มีความหนาแน่นน้อยที่สุดคือ จังหวัดเลย ประมาณ 46.29 คนต่อตารางกิโลเมตร

4.3.3 การวิเคราะห์สภาพสังคมระดับจังหวัด

จังหวัดขอนแก่นแบ่งการปกครองออกเป็น 3 ส่วนคือ ราชการบริหารส่วนกลางมีจำนวน 200 หน่วยงาน ราชการบริหารส่วนภูมิภาค และราชการบริหารส่วนท้องถิ่น จากหลักฐานทางทะเบียนราษฎรจังหวัดขอนแก่นมีประชากรทั้งสิ้น 1,638,269 คน เป็นชาย 826,182 คน และเป็นหญิง 812,182 คน เป็นอันดับ 5 ของประเทศ แต่เป็นอันดับ 4 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ความหนาแน่นของประชากรทั่วจังหวัดเฉลี่ย 151 คนต่อตารางกิโลเมตร

4.3.4 การวิเคราะห์สภาพสังคมระดับชุมชน

เทศบาลเมืองขอนแก่นจากสถิติข้อมูลงานทะเบียนราษฎรในปี พ.ศ. 2530 ในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่นมีประชากรรวมทั้งสิ้น 129,806 คน มีจำนวนครอบครัวทั้งสิ้น 17,580 ครอบครัว มีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 2,822 คนต่อตารางกิโลเมตร

แม้ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งหากมีการนำไปใช้

4.3.5 การวิเคราะห์การบริการทางสังคม

ค่านการศึกษา จังหวัดขอนแก่นมีการจัดการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาลจนถึงระดับอุดมศึกษา รวมทั้งสถาบันการศึกษาในความรับผิดชอบของทบวงมหาวิทยาลัยคือ มหาวิทยาลัยขอนแก่น มีหน่วยงานให้บริการวิชาชีพหลักสูตรระยะสั้นสังกัดกรมแรงงานกระทรวงมหาดไทยคือสถาบันพัฒนาฝีมือแรงงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และสังกัดกรมอาชีวศึกษาคือศูนย์ฝึกวิชาชีพ

คานสาธารณสุข ในเขตเทศบาลเมืองขอนแก่นมีสถานบริการคานสุขภาพอนามัยเป็นจำนวนมากและสามารถให้บริการได้ทั่วทั้งภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แยกเป็นหน่วยงานสาธารณสุขส่วนกลางมี 18 หน่วยงาน หน่วยงานของกระทรวงต่าง ๆ ที่ให้บริการคานสุขภาพอนามัย 2 หน่วยงาน และหน่วยงานของเอกชนที่ให้บริการคานสุขภาพอนามัย 205 แห่ง

4.3.6 การวิเคราะห์แหล่งท่องเที่ยวในจังหวัดขอนแก่น

เราสามารถวิเคราะห์ทรัพยากรการท่องเที่ยวและแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดขอนแก่น ได้เป็นประเภทโบราณสถานและศาสนสถาน , โบราณสถาน , ศาสนสถานและธรรมชาติ และแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ มีที่สำคัญ ๆ อยู่ 8 สถานที่ ดังนี้

1. วัดพระธาตุขามแก่น ตำบลบ้านขาม อำเภอ น้ำพอง
2. เมืองขยวาน หมู่บ้านโพธิ์ชัย ตำบลโลกโพธิ์ชัย อำเภอ มัญจาคีรี
3. วัดพระพุทธรูปมหาพันคำ ตำบลอุบลรัตน์ อำเภออุบลรัตน์
4. วัดอุดมคงคาศรีเขต อำเภอ มัญจาคีรี
5. เขื่อนอุบลรัตน์ ตำบลอุบลรัตน์ อำเภออุบลรัตน์
6. บึงแก่นนคร อำเภอเมือง
7. ที่ทำการชลประทานหนองหวาย อำเภอ น้ำพอง
8. อำเภอชนบท

4.3.7 การวิเคราะห์โครงการส่วนท้องถิ่นที่มีผลกระทบกับโครงการ

โครงการต่าง ๆ ที่ภาครัฐบาลได้เร่งรัดพัฒนาจังหวัดขอนแก่นจากเหตุผลตามแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติให้จังหวัดขอนแก่นเป็นเมืองหลักในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้เกิดโครงการพัฒนาขอนแก่นดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- โครงการขยายและปรับปรุงท่าอากาศยาน
- โครงการสถานีขนส่งสินค้าชานเมือง
- โครงการพัฒนามหาวิทยาลัยขอนแก่น
- โครงการปรับปรุงและขยายกิจการประปาขอนแก่น
- โครงการชุกเจาะก๊าซธรรมชาติ

โครงการดังกล่าวมาทั้งหมดนี้มีผลกระทบบางส่วนในแง่บวกต่อโครงการโรงแรมชั้นหนึ่งเพราะทำให้ศักยภาพของจังหวัดขอนแก่นให้พัฒนาสูงตามไปด้วย

เพื่อเป็นการศึกษาภาวะการแข่งขันด้านโรงแรมในจังหวัดขอนแก่นจึงได้มีความจำเป็นที่เราจะต้องศึกษาวิเคราะห์ถึงโรงแรมที่ถือได้ว่าเป็นโรงแรมชั้นหนึ่งในปัจจุบันนี้ของจังหวัดขอนแก่น ดังต่อไปนี้

โรงแรมแก่นอินน์ มีจำนวนห้องพัก 160 ห้อง

โรงแรมขอนแก่นไฮเทค มีจำนวนห้องพัก 140 ห้อง

โรงแรมโชนะ มีจำนวนห้องพัก 115 ห้อง

โรงแรมรสสุคนธ์ มีจำนวนห้องพัก 94 ห้อง

โรงแรมวิลลา มีจำนวนห้องพัก 45 ห้อง

4.3.8 การวิเคราะห์การประมาณการห้องพักในปัจจุบัน

ในช่วงปี 2529 - 2530 มีผู้เดินทางมาเยือนจังหวัดขอนแก่นจำนวน 660,210 คน เข้าพักโรงแรมจำนวน 209,684 คน บ้านญาติ / เพื่อน 152,004 คน บ้านพักรับรอง 19,992 คน และอื่น ๆ 36,563 คน ความต้องการห้องพักของจังหวัดขอนแก่นมีความต้องการห้องพักมาก เป็นอันดับสองรองจากจังหวัดนครราชสีมา และแนวโน้มความต้องการห้องพักจะสูงขึ้นทุก ๆ ปี ทั้งนี้เนื่องจากจำนวนผู้มาเยือนจังหวัดขอนแก่นมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี ในขณะที่จำนวนห้องพักในปัจจุบันยังมีจำนวนเท่าเดิม

จากการวิเคราะห์พบว่าในปี 2530 จังหวัดขอนแก่นมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 1,272 ห้อง แต่ในปี พ.ศ. 2529 มีความต้องการห้องพักถึง 2,225 ห้อง จึงสามารถสรุปได้ว่าปัจจุบันนี้จำนวนห้องพักของโรงแรมในจังหวัดขอนแก่นยังมีความต้องการอีกถึง 953 ห้องในปัจจุบัน (จากการศึกษาคำนวณ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพ

4.4.1 วิเคราะห์กายภาพระดับประเทศ

ประเทศไทยมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 513,115 ตารางกิโลเมตร ลักษณะภูมิประเทศเป็นภูเขาทางภาคเหนือ ที่ราบสูงทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และที่ราบกว้างใหญ่ในภาคกลาง สภาพอากาศอยู่ที่อิทธิพลมรสุม 2 ชนิด คือ มรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ และมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และประเทศไทยแบ่งฤดูตามลักษณะอุณหภูมิตัวออกเป็น 3 ฤดู คือ ฤดูฝน , ฤดูหนาว , ฤดูร้อน

4.4.2 วิเคราะห์กายภาพระดับภาค

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นที่ราบสูง แบ่งออกเป็น 2 บริเวณใหญ่ ๆ คือ บริเวณแอ่งสกล (SASON NAKHOK BASIN) และบริเวณแอ่งโคราช (KORAT BASIN) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะมีฝนตกน้อยและไม่สม่ำเสมอ ฤดูหนาวอากาศจะหนาวจัด ฤดูร้อนจะร้อนจัด อุณหภูมิเฉลี่ยตลอดทั้งปีระหว่าง 26 - 28 องศาเซลเซียส

การใช้ที่ดินของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มากกว่าร้อยละ 30 ของภาคจะเป็นที่ทำนา รองลงมาจะเป็นการปลูกพืชไร่ ส่วนพื้นที่ป่าไม้ลดลงจากร้อยละ 38 เหลือเพียงร้อยละ 25 ของพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

4.4.3 วิเคราะห์กายภาพระดับจังหวัด

จังหวัดขอนแก่นตั้งอยู่บนที่ราบสูงโคราช มีเนื้อที่ทั้งหมด 13,400 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 8,377 ล้านไร่ ลักษณะทั่วไปเป็นที่ราบสูง มีพื้นที่สูงต่ำสลับกันไปเป็นลูกคลื่นลาดเทกันไปทางทิศตะวันออก อุณหภูมิโดยเฉลี่ย 28 องศาเซลเซียส มีลักษณะอากาศกึ่งร้อนกึ่งสลับแห้ง มีปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 1,187.8 มิลลิเมตรต่อปี

ลักษณะดินของจังหวัดขอนแก่นเป็นดินปนทราย บางพื้นที่เป็นดินเค็ม แหล่งน้ำแบ่งตามประเภทของการกำเนิดดังนี้

- แหล่งน้ำผิวดิน ไคแก แม่น้ำพอง แม่น้ำชีและแม่น้ำชีญ
- แหล่งน้ำใต้ดิน จากการเจาะจะได้น้ำปริมาณร้อยละ 5 - 50 แกล

ลอนตอนาที ความลึก 25 ฟุตลงไปน้ำจะเค็มและกร่อย และหากเกิน 400 ฟุต มักจะมี

เกลือหินปนอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่งานไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จังหวัดขอนแก่นมีป่าไม้ประกอบด้วย ป่าสงวนแห่งชาติ 22 ป่า ป่า
เตรียมสงวน 1 ป่า และป่าโครงการสัมปทาน 5 ป่า รวมเนื้อที่ป่าทั้งสิ้นประมาณ
1,815,813.5 ไร่ ป่าที่ยังเป็นสภาพป่าส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงเหนือของจังหวัด
แหล่งการชมธรรมชาติที่อำเภอหนองเรือมีปริมาณการไหลประมาณ 27 ล้านลูกบาศก์ฟุตต่อวันซึ่ง
เพียงพอในเชิงพาณิชย์ในอนาคต และยังมีคนพบอีกแห่งที่กิ่งอำเภอเวียงใหญ่

4.4.4 วิเคราะห์กายภาพระคับชุมชน

เทศบาลเมืองขอนแก่น มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 46 ตารางกิโลเมตรหรือ
ประมาณ 28,750 ไร่ ภูมิประเทศทั่วไปตั้งอยู่บนที่ราบสูงโคราช อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปาน
กลางโดยเฉลี่ย 100 - 200 เมตร การคมนาคมอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครทางรถยนต์
445 กิโลเมตร ทางรถไฟ 450 กิโลเมตร

ในเขตเทศบาลโดยทั่วไปพื้นที่ มีลักษณะเป็นที่ราบและลาดชันขึ้นไปทาง
เหนืออันเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยขอนแก่น ภูมิอากาศของเทศบาลเมืองขอนแก่นเป็นแบบกึ่งร้อน
สลับกึ่งแห้งแล้ง อุณหภูมิโดยเฉลี่ย 28 องศาเซลเซียส ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 1,187 มิลลิ
เมตรต่อปี ฤดูกาลมี 3 ฤดู คือ ฤดูร้อน ฤดูฝน ฤดูหนาว

แหล่งน้ำ เทศบาลขอนแก่นมีแหล่งน้ำที่สำคัญได้แก่ บึงแก่นนคร และ
บึงทุ่งสร้าง ซึ่งเทศบาลมีโครงการปรับปรุงให้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของจังหวัดขอนแก่น ซึ่งเป็น
แหล่งเพาะพันธุ์ปลาชนิดต่าง ๆ และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับจัดงานประเพณีพื้นเมืองที่จะเป็น
การดึงดูดคนจากต่างจังหวัดให้เข้ามาท่องเที่ยว อันจะเป็นผลต่อเศรษฐกิจของจังหวัดขอนแก่น
ในอนาคต

4.4.5 การวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งโครงการ

ยี่สิบหลักการพิจารณาดังต่อไปนี้

1. ZONNING

- สัมพันธ์กับกฎหมายผังเมืองสิ่งแวดล้อม
- อยู่ในเขตที่มีการสนับสนุน
- อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว

2. TOPOGRAPHY

- ขนาดและรูปร่างที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมไม่คับแคบจนเกินไป
- สามารถปรับปรุงสภาพพื้นที่ของโครงการได้ง่าย น้ำไม่ท่วม

3. TRAFFIC & LINKAGE

- ควรศึกษารายละเอียดเพื่อความสะดวกในการเข้าสู่โครงการ
- มีความเชื่อมต่อไป - มา กับหน่วยงานอื่น ๆ ได้ง่าย
- การจราจรที่ไม่คับคั่งมากนัก

4. ENVIROMENT

- มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมและไม่ก่อให้เกิดอุปสรรค
- สภาพแวดล้อมข้างเคียงดี

5. LAND-COST OWNERSHIP

- ราคาที่ดินเหมาะสมกับการลงทุน
- กรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่ดิน

6. INFRA-STRUCTURE

- พิจารณาถึงความสะดวกของสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ
- ระบบบริการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อโครงการ

7. VISTA & SKYLINE

- มีมุมมองและทัศนียภาพที่ดี
- ที่ตั้งโครงการมีความต่อเนื่องกับอาคารข้างเคียง

8. SAFTY

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4.6 การวิเคราะห์สภาพที่ตั้งโครงการ

SITE 1 ถนนรอบเมือง ตึกคลองร้องเหมือง

1. ZONNING

เป็นที่ตั้งที่อยู่ชานเมือง มีการอาศัยหนาแน่นปานกลาง อยู่ในเขตที่ไม่ได้รับการสนับสนุน ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว

2. TOPOGRAPHY

สภาพของที่ตั้งโครงการเหมาะสมพอสมควรไม่คับแคบจนเกินไป แต่การปรับปรุงสภาพพื้นที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก เพราะโดยทั่วไปยังมีวัชพืช และน้ำยังสามารถท่วมถึง

3. TRAFFICE & LINKAGE

อยู่ติดถนนสายรองของเมือง การติดต่อกับหน่วยงานอื่นทำได้ช้าแต่การจราจรยังไม่คับคั่งมากนัก

4. ENVIROMENT

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปยังไม่เหมาะสม เพราะอยู่ห่างจากย่านธุรกิจ

5. LAND - COST OWNERSHIP

เป็นที่ดินของเอกชน

6. INFRA - STRUCTURE

ที่ตั้งมีประปา-ไฟฟ้า พร้อมแต่ยังไม่มีการระบายน้ำผ่าน ระบบการบริการอื่น ๆ ของเทศบาลให้บริการถึงแล้ว

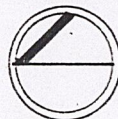
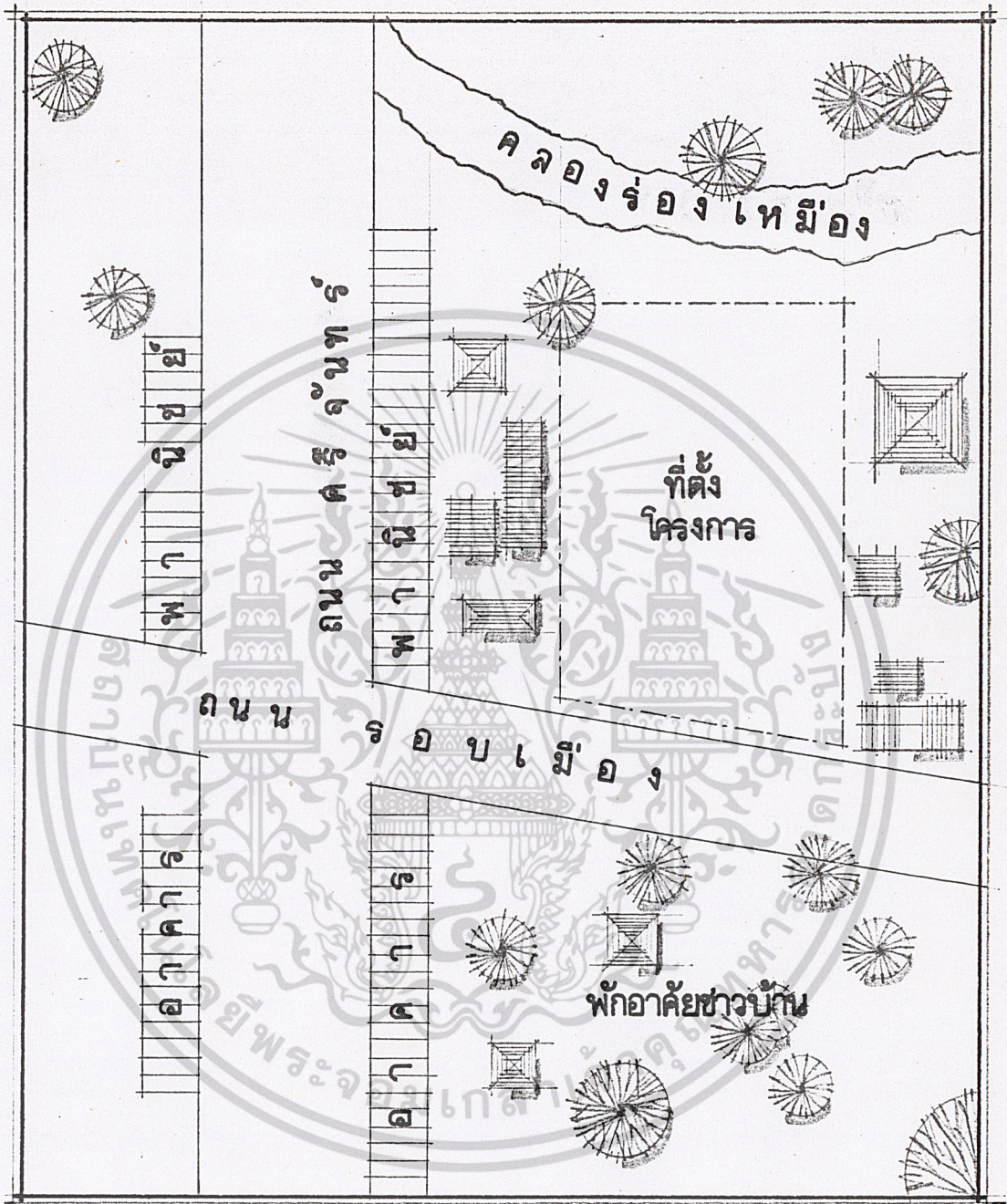
7. VISTA & SKYLINE

เป็นสภาพที่ตั้งที่มีมุมมองที่ไม่ดี อาคารข้างเคียงส่วนใหญ่จะเป็นบ้านไม้สักอาศัย ชั้นเดียว-สองชั้นโดยทั่วไป

8. SAFTY

มีความปลอดภัยพอใช้ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



SURROUNDING
SITE



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

SITE 2 ถนนประชาสโมสร เชียงส่วนรัชกานุสรณ์

1. ZONNING

เป็นที่ตั้งที่อยู่ย่านธุรกิจ มีการสนับสนุนในการลงทุนทำธุรกิจ เป็นย่านที่มี
การพักอาศัยหนาแน่น

2. TOPOGRAPHY

สภาพขนาดของที่ตั้งเหมาะสมพอสมควร เพราะไม่ลับแคบจนเกินไป และใน
การที่จะปรับปรุงพื้นที่ก็สามารถทำได้ง่ายเพราะปัจจุบันมีอาคารชั่วคราวตั้งชายของอยู่ น้ำ
ไม่สามารถท่วมถึงที่ใดเลย

3. TRAFFIC & LINKAGE

อยู่ติดกับถนนใหญ่ การติดต่อกับหน่วยงานอื่น ๆ ทำได้รวดเร็ว เพราะอยู่
ใกล้กับย่านราชการ จราจรแม่จะคับคั่งบ้างแต่ก็มีความคล่องตัวสูงทีเดียว

4. ENVIRONMENT

มีสภาพแวดล้อมที่เป็นดีที่มีการทำธุรกิจ และแนวล้อมไปด้วยแหล่งบันเทิง
รื่นรมย์ต่าง ๆ มากมาย

5. LAND - COST OWNERSHIP

เป็นที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันให้เช่าทำอาคารชั่วคราวเพื่อทำการค้าขาย

6. INFRA - STRUCTURE

ที่ตั้งมีการบริการของระบบสาธารณูปโภค และสามารถบริการครบครัน

7. VISTA & SKYLINE

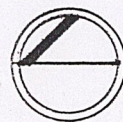
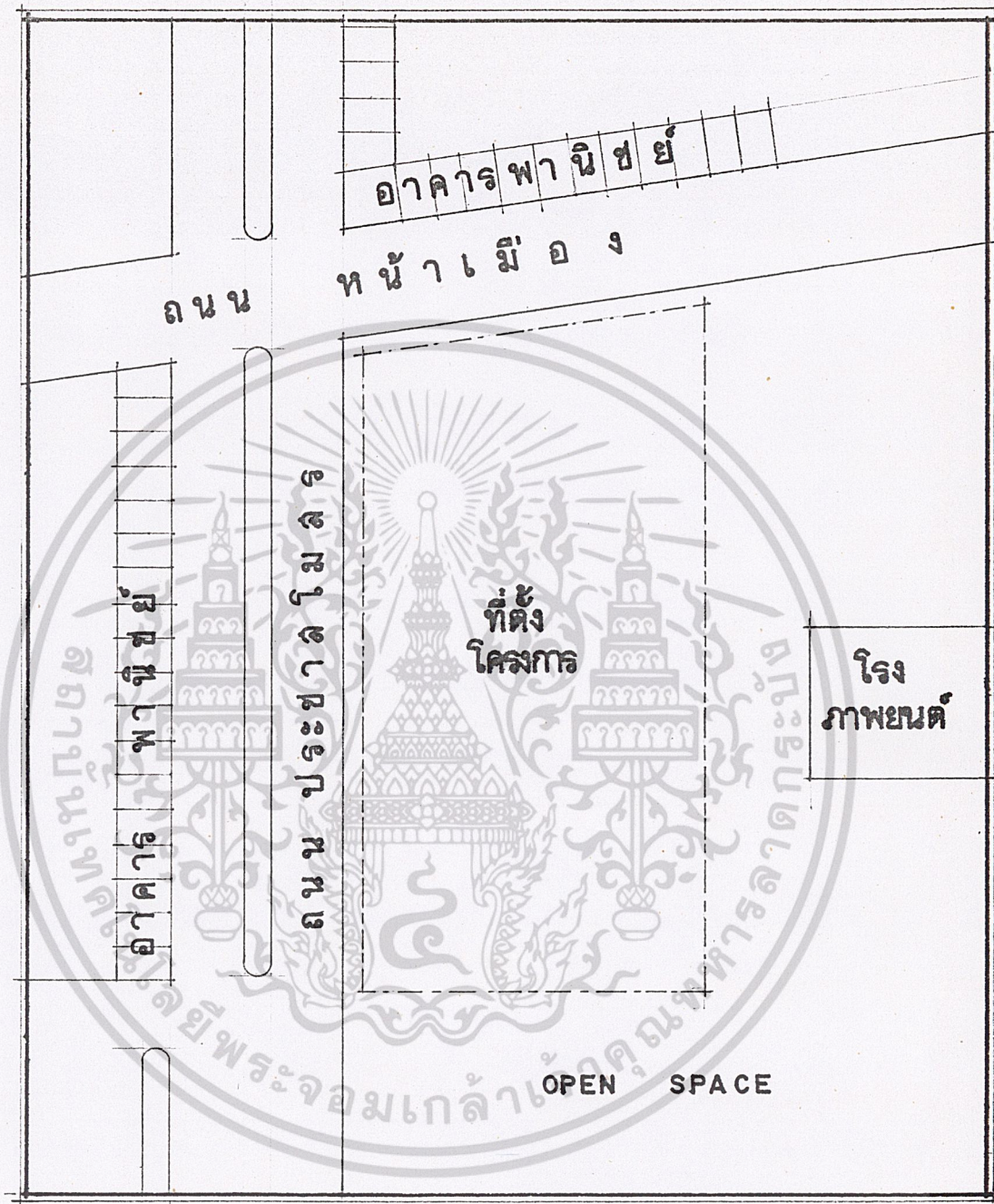
อยู่ติดกับถนนสายหลักและตรงมุมของถนนพอก็ทำให้เกิดทัศนียภาพที่ดีต่อ

โครงการ

8. SAFTY

มีความปลอดภัยที่ดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



SURROUNDING
SITE

2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

SITE 3 ถนนประปาสโมสร แยกทางเข้าบึงทุ่งสร้าง

1. ZONNING

เป็นที่ตั้งที่อยู่ย่านชานเมือง มีการพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง อยู่ในย่านที่ไม่มีการสนับสนุน

2. TOPOGRAPHY

สภาพโดยทั่วไปเหมาะสมพอสมควร ไม่ค่อยแคบจนเกินไป แต่ต้องมีการปรับปรุงสภาพพื้นที่โดยทั่วไปมากขึ้น

3. TRAFFIC & LINKAGE

อยู่ติดกับถนนใหญ่ การติดต่อกับหน่วยงานอื่นสามารถเป็นไปได้ การจราจรยังไม่มีความคับคั่งมากนัก

4. ENVIRONMENT

สภาพโดยทั่วไปเป็นย่านพักอาศัยอยู่ห่างจากย่านแหล่งบันเทิงค่างมาก

5. LAND - COST OWNERSHIP

เป็นที่ดินของเอกชน

6. INFRA - STRUCTURE

มีการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการพร้อม

7. VISTA & SKYLINE

อยู่ติดกับชุมชนเป็นมุมมองที่ดี

8. SAFTY

มีความปลอดภัยพอใช้ได้