

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

เพรสซิเดนท์พาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
President Park Service Apartment



นายรัชชัย ศักดิ์กุล

ปริญญาโทนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาครุศาสตร์สถาปัตยกรรม

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2546

ร.พ.

ร 395 พ

ร 546

เลขหมู่.....

เลขทะเบียน 55874

วัน,เดือน,ปี 27 พ.ค. 2548

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไป.....

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสาร.....



ปริญญาานิพนธ์ : เพรสซิเดนท์ปาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
President Park Service Apartment
นักศึกษา : นายรัชชัย ศักดิ์กุล รหัส 45035056
อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์สมิทธิ์ หวังเจริญ
คณะ : คุรุศาสตร์อุตสาหกรรม
ภาควิชา : คุรุศาสตร์สถาปัตยกรรม
สาขาวิชา : สถาปัตยกรรม

.....
ปริญญาานิพนธ์ฉบับนี้ คณะกรรมการตรวจปริญญาานิพนธ์ได้ตรวจพิจารณาและ
เห็นชอบแล้วจึงอนุมัติให้ปริญญาานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรครุศาสตร์
อุตสาหกรรมบัณฑิต ประจำปีการศึกษา 2546

..... คณะบดีคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม
(รศ.ดร.รวิวรรณ ชินะตระกูล)

..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์พัสดรามรณ มีศิริ)

..... กรรมการ
(อาจารย์สมิทธิ์ หวังเจริญ)

..... กรรมการ
(ผศ.สมพล ดำรงเสถียร)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

..... กรรมการ
(ผศ.สุรศักดิ์ กังขาว)

..... กรรมการ
(ผศ.สุทัศน์ จุฬามานี)



..... กรรมการ
(อาจารย์ สันติ กวินวงศ์ไพฑูริย์)

..... กรรมการ
(อาจารย์ เบญจวรรณ อุบลศรี)

..... กรรมการ
(อาจารย์ ทศพร ไสดาบรรลุ)

..... กรรมการ
(อาจารย์ อัครพงศ์ อนุพันธ์พงศ์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

..... กรรมการ
(อาจารย์ คຸ້มพงษ์ หนุบรจง)

..... กรรมการและเลขานุการ
(อาจารย์ ชูเกียรติ แซ่ตั้ง)

..... กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(อาจารย์ ชชาติไทย จันเสน)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปริญญาโท : เพรสซิเดนท์พาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
 President Park Service Apartment
 นักศึกษา : นายรัชชัย ศักดิ์กุล รหัส 45035056
 อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์สมิทธิ์ หวังเจริญ
 คณะ : ครุศาสตร์อุตสาหกรรม
 ภาควิชา : ครุศาสตร์สถาปัตยกรรม
 สาขาวิชา : สถาปัตยกรรม

บทคัดย่อ

บริษัทเพรสซิเดนท์พาร์ค กรุ๊ป เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจห้องพักประเภทของเช่าพักระยะยาว (Longstay) หนึ่งในที่ประกอบธุรกิจดังกล่าว โดยมีห้องพักให้บริการอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ซอย 11,15, 24 รวม 857 ห้อง และจากการขยายตัวของธุรกิจประเภทห้องพักระยะยาว ทำให้บริษัทได้เล็งเห็นถึงผลกำไรที่จะเกิดขึ้น จึงมีนโยบายที่จะเพิ่มห้องพัก เพื่อรองรับลูกค้าซึ่งมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นทุกปี ทั้งนี้เพื่อเป็นการตอบรับกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ซึ่งเน้นในเรื่องการแก้ปัญหาและกระตุ้นการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว และส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม อีกทั้งยังสนับสนุนการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ การฝึกอบรมฝีมือแรงงานให้ได้มาตรฐาน เพื่อเพิ่มการจ้างและขีดความสามารถในการหารายได้เงินตราต่างประเทศ

โดยโครงการเพรสซิเดนท์พาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มีส่วนประกอบหลักของโครงการ 8 ส่วน ดังนี้

ส่วนบริหาร (Administration)	413.4	ตารางเมตร
ส่วนต้อนรับ (Reception)	855.4	ตารางเมตร
ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Kitchen)	1534.91	ตารางเมตร
ส่วนบริการ (General Service)	595.4	ตารางเมตร
ส่วนสันทนาการ (Recreation)	1239.94	ตารางเมตร
ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)	256.1	ตารางเมตร
ส่วนห้องพัก (Guest room)	19667.44	ตารางเมตร
ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)	1050.4	ตารางเมตร
ส่วนจอดรถ (Parking)	7238.77	ตารางเมตร
รวมพื้นที่โครงการทั้งหมด	33420.76	ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า

ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปผลการศึกษาโครงการเพชรชិเดนท์ปาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งดำเนินการตามนโยบายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติซึ่งเป็นผลให้มีการวางรากฐานการพัฒนาระบบเศรษฐกิจภายในประเทศให้มีความเข้มแข็งพัฒนาเศรษฐกิจโดยส่งเสริมการท่องเที่ยว จากการที่มีโรงแรมหนองคายเกิดขึ้นอาจจะทำให้มีการตื่นตัวเรื่องการท่องเที่ยวมากขึ้นและนำเงินตราต่างประเทศเข้ามามากขึ้นตามนโยบายต่างๆจากการศึกษาด้านเศรษฐกิจของโครงการซึ่งใช้งบประมาณ 1,500 ล้านบาทโดยมีการศึกษาลักษณะธุรกิจโรงแรมในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงจึงได้สรุปผลรายรับและรายได้โครงการคืนทุนในปีที่ 7 หลังจากเริ่มทำการก่อสร้าง ในด้านสังคมประชากร ในกรุงเทพมหานครมีงานรองรับและ โครงการโครงการเพชรชิเดนท์ปาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นโครงการที่ส่งเสริมศักยภาพที่ดินบริเวณสุขุมวิทซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการใช้ที่ดินของกรมผังเมือง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

ปฏิญานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความร่วมมือจากหลายหน่วยงานตั้งแต่ขั้นตอนการเลือกหัวข้อโครงการ การศึกษาข้อมูล ติดต่อหน่วยงานต่างๆในขั้นตอนของการเก็บรวบรวมข้อมูล การเดินทางไปศึกษาที่ตั้งโครงการ อุปกรณ์ในการทำปฏิญานิพนธ์ การเดินทางไปศึกษาอาคารตัวอย่าง งบประมาณในการดำเนินการ และที่สำคัญที่สุด คือ กำลังใจและความปรารถนาดี ในระหว่างการทำปฏิญานิพนธ์ครั้งนี้จึงใคร่ขอขอบคุณ

- บิดา มารดา
- อ. สมบัติ หวังเจริญ อาจารย์ที่ปรึกษาปฏิญานิพนธ์
- คณาจารย์สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- บริษัท เพรสซิเดนท์ ปาร์ค กรุ๊ป จำกัด
- คุณโสภิต เครื่องอยู่ Human resources Manager of GP
- คุณอดุลย์ กะจึ Personnel Supervisor of RP
- คุณสุพัฒน์ สุพัฒน์สกุล Asst. Chief Engineer of GP
- อ.มอส พี่อุ้ม พี่แป๊ก พี่เจ พี่เอก
- สิ้น แจง กาน จา นาง เก๋ ท้อป แยม คุณ เล็กสะ แอ้ม วิท ออย
- ขวัญ สุ น้องนุก พี่เอส พี่นน น้องไอซ์ พี่มล พี่บี
- ชาย เด็ก กระแต พี่กอย พี่แก้ง

ปฏิญานิพนธ์ฉบับนี้หากเป็นประโยชน์ กับบุคคลหรือหน่วยงานใด ข้าพเจ้าขอมอบให้เป็นวิทยาทานทางการศึกษา

ธวัชชัย ศักดิ์กุล
ผู้จัดทำปฏิญานิพนธ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญแผนภูมิ	ช
สารบัญภาพ	ฌ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 เหตุผลในการเสนอปฏิญยานิพนธ์	4
1.3 ความเป็นมาของปัญหา	5
1.4 แนวทางการแก้ไขปัญญา	5
1.5 วัตถุประสงค์ของปฏิญยานิพนธ์	6
1.6 ขอบเขตของปฏิญยานิพนธ์	7
1.7 วิธีดำเนินปฏิญยานิพนธ์	13
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากปฏิญยานิพนธ์	10
1.9 อภิธานศัพท์	10
บทที่ 2 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ	
2.1 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบาย	16
2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ	22
2.3 การศึกษาข้อมูลด้านสังคม	48
2.4 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพ	58
บทที่ 3 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลของโครงการ	
3.1 การศึกษากรณีศึกษาตัวอย่าง	65
3.2 การวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการ	71
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะด้านเพื่อการนำไปใช้	103

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 4 การนำเสนอผลงาน	
4.1 แนวความคิดในการออกแบบ	116
4.2 ภาพถ่ายผลงาน	119
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
5.1 สรุปผลการทำปริญญานิพนธ์วิชาชีพสถาปัตยกรรม	166
5.2 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ	167
บรรณานุกรม	171
ประวัติผู้ศึกษา	172



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 แสดงรายได้และรายจ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากรในประเทศ พ.ศ. 2541-2545	24
ตารางที่ 2.2 รายได้และรายจ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากรในภาคกลาง พ.ศ. 2541-2545	26
ตารางที่ 2.3 รายได้และรายจ่ายต่อคนต่อเดือนของประชากรในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2541-2545	27
ตารางที่ 2.4 ความหนาแน่นของประชากร ปี 2534	51
ตารางที่ 2.5 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ, ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้ จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545	52
ตารางที่ 2.6 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ, ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้ จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545	52
ตารางที่ 2.7 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ, ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้ จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (ภาคกลาง)	53
ตารางที่ 2.8 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ, ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้ จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (ภาคกลาง)	53
ตารางที่ 2.9 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ, ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้ จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (กรุงเทพมหานคร)	55
ตารางที่ 2.10 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ, ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้ จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (กรุงเทพมหานคร)	55
ตารางที่ 3.2.5.1 ความต้องการของโครงการ	77
ตารางที่ 3.2.5.2 องค์ประกอบของโครงการ	78
ตารางที่ 3.2.5.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยโครงการ	83
ตารางที่ 3.2.6.1 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบหลัก	93
ตารางที่ 3.2.6.2 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริหาร	94
ตารางที่ 3.2.6.3 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้อนรับ	95
ตารางที่ 3.2.6.4 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	96
ตารางที่ 3.2.6.5 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริการ	97

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.2.6.6 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนสันตนาการ	98
ตารางที่ 3.2.6.7 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนร้านค้าให้เช่า	99
ตารางที่ 3.2.6.8 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก	100
ตารางที่ 3.2.6.9 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนซ่อมบำรุง	101
ตารางที่ 3.2.6.10 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนจอดรถ	102



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

แม้ว่าปัจจุบันภาพรวมของสถิตินักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักในประเทศไทยจะไม่ค่อยดีขึ้น เนื่องจากผลกระทบทางเศรษฐกิจและภาวะสงคราม หากยังมีธุรกิจบริการหนึ่งซึ่งมีที่ท่าว่าจะดีขึ้นเรื่อย ๆ นั่นคือ ธุรกิจห้องพักประเภทจองเข้าพักระยะยาว (Longstay) เพราะมีกลุ่มเป้าหมายซึ่งเข้ามาทำงาน หรือติดต่อธุรกิจเป็นระยะเวลานาน โดยจองเข้าพักขั้นต่ำครั้งละ 5 เดือน – 2 ปี

บริษัทเพรสซิเดนท์ ปาร์ค กรุ๊ป ก็เป็นบริษัท หนึ่งในที่ประกอบธุรกิจดังกล่าว โดยมีห้องพักให้บริการอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ซอย 11,15, 24 รวม 857 ห้อง และจากการขยายตัวของธุรกิจประเภทห้องพักระยะยาว ทำให้บริษัทได้สังเกตเห็นถึงผลกำไรที่จะเกิดขึ้น จึงมีนโยบายที่จะเพิ่มห้องพัก เพื่อรองรับลูกค้าซึ่งมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นทุกปี ทั้งนี้เพื่อ เป็นการตอบรับกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ซึ่งเน้นในเรื่องการแก้ปัญหาและกระตุ้นการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว และส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม อีกทั้งยังสนับสนุนการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ การฝึกอบรมฝีมือแรงงานให้ได้มาตรฐาน เพื่อเพิ่มการจ้างและขีดความสามารถในการหารายได้เงินตราต่างประเทศ

โดยการนำเสนอโครงการเพรสซิเดนท์ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ มีเหตุผลในการนำเสนอ ด้านต่างๆดังนี้

1.1.1 ด้านนโยบาย

จากความต้องการที่จะทำให้คนไทยทุกคน “กินดี อยู่ดี” ประเทศไทยจึงได้จัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติขึ้น โดยมีนโยบายในการพัฒนาด้านต่างๆดังต่อไปนี้ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1-3 (พ.ศ. 2504 – 2519) ว่าด้วยเรื่องของการพัฒนาสาธารณูปโภค การพัฒนาชนบท ปรับโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ สนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชนเพื่อส่งเสริมการส่งออก ทำให้ชาวต่างชาติรู้จักประเทศไทยมากขึ้น แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4-6 (พ.ศ. 2520 – 2534) ส่งเสริมผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมและการเกษตร และทรัพยากรธรรมชาติเพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค พัฒนาฝีมือแรงงาน พัฒนาอุตสาหกรรมส่งออกและการค้าต่างประเทศ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7-8 (พ.ศ. 2535 - 2544) ส่งเสริมรัฐวิสาหกิจและราชการเสริมสร้างศักยภาพของคน พัฒนา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่บนสื่อออนไลน์

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจการค้า ส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว นโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 (2545-2549) เศรษฐกิจพอเพียง พื้นฟูเศรษฐกิจ แก้ปัญหาความยากจน ยกระดับด้านคุณภาพชีวิต ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและย่อม ส่งเสริมการส่งออก พัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว นโยบายของนายกรัฐมนตรี คนที่ 11-14 (จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ – นายธานินทร์ กรัยวิเชียร) มุ่งเน้นการพัฒนา สาธารณูปโภคการช่วยเหลือภาคเกษตรกรรม และ ส่งเสริมการส่งออก นายกรัฐมนตรีคนที่ 15-18 (พลเอกเกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ – นายอานันท์ ปันยารชุน) ส่งเสริมอุตสาหกรรมส่งออก การค้าต่างประเทศ พัฒนาพื้นที่ชายป่าทะเลตะวันออก นายกรัฐมนตรีคนที่ 19 – 22 (พลเอกสุจินดาฉัตร – พลเอกชวลิต ยงใจยุทธ) ยกระดับคุณภาพชีวิต ปรับปรุงฝีมือแรงงาน ส่งเสริมราชการและรัฐวิสาหกิจ นายกรัฐมนตรี คนที่ 23 (พตท. ทักษิณ ชินวัตร) การรวมกลุ่มเศรษฐกิจอาเซียน วางรากฐานการพัฒนา แก้ปัญหาความยากจน พัฒนาคุณภาพชีวิต ส่งเสริมการท่องเที่ยว นโยบายของ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มีนโยบายหลักคือ การสร้างรายได้สู่ประเทศ ,เป็นศูนย์กลางท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชีย และเป็นศูนย์กลางพัฒนาอุตสาหกรรมรองรับการถ่ายทำภาพยนตร์ให้มีมาตรฐาน ทัดเทียมนานาชาติ อารยประเทศ นโยบายของบริษัท เพอร์ซิเดนท์ปาร์ค กรุ๊ป คือการเพิ่มผลกำไร จากการเพิ่มห้องพักเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี

1.1.2 ด้านเศรษฐกิจ

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1-7 (พ.ศ. 2504 – 2535) ใช้งบประมาณในการพัฒนาประเทศไปทั้งสิ้น 4,280,978 ล้านบาท โดยเน้นในเรื่องการพัฒนา สาธารณูปโภค พัฒนาการศึกษา และอุตสาหกรรมส่งออก แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ใช้งบประมาณส่วนใหญ่ ในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากร ส่งเสริมการส่งออก และส่งเสริมการท่องเที่ยว ซึ่งผลจากการดำเนินการตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 7.8 ต่อปี ซึ่งมีผลต่อเนื่องมาถึงในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (2545-2549) มุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากร สนับสนุนการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยและการบริการ ทำให้รายได้เฉลี่ยของประชากรเพิ่มขึ้นจากเดิมเป็น 78,594บาทต่อปี และเมื่อมองถึงเศรษฐกิจในภาพรวม จะเห็นได้ว่าอัตราการขยายตัวของธุรกิจก่อสร้าง,ที่อยู่อาศัย,ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการ เพิ่มขึ้นจากเดิมถึงกว่าร้อยละ 20ต่อปี โครงการเพอร์ซิเดนท์ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ จึงมีความเป็นไปได้สูงที่จะแสวงหาผลกำไรจากการขยายตัวของเศรษฐกิจดังที่ได้กล่าวมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1.3 ด้านสังคม

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1-3 (พ.ศ. 2504 – 2519) ประเทศไทยมีประชากรประมาณ 41.3 ล้านคน ต่อมาในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4-6 (พ.ศ. 2520 – 2534) มีประชากรประมาณ 57.7 ล้านคน ประเทศไทย แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7-8 (พ.ศ.2535 - 2544) มีประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 60.8 ล้านคน และในปัจจุบันแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (2545-2549) มีประชากรทั้งสิ้น 62,308,887 คน โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีประชากรมากที่สุด รองลงมาคือภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคใต้ ภาคตะวันออก และภาคตะวันตกตามลำดับ ประชากรส่วนใหญ่ของประเทศ ประกอบอาชีพเกษตรกรรม นับถือศาสนาพุทธร้อยละ 95 รองลงมาคือศาสนาอิสลาม คริสต์ พราหมณ์ ฮินดู และซิกข์ ตามลำดับ ในด้านวัฒนธรรมมีลักษณะเฉพาะของตนเอง เช่นภาษาไทย คนตรีไทย ฯ แต่จะมีความแตกต่างกันบ้างในแต่ละท้องถิ่น มีส่วนที่คล้ายกัน คือประเพณีที่เกี่ยวข้องกับศาสนา เช่นประเพณีการบวช การลอยกระทง เป็นต้น ในด้านการท่องเที่ยวประเทศไทยมีแหล่งท่องเที่ยวมากมายทั้งแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ โบราณสถาน และศิลปวัฒนธรรม โครงการเพชรซีเดนท์ ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ในภาคกลาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีประชากรรวมทั้งสิ้น 5,726,203 คน ในเขตคลองเตยมีประชากร 136,467คน ปัญหาส่วนใหญ่คืออัตราการจ้างงานน้อยไม่สามารถรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นได้อย่างเพียงพอ โครงการเพชรซีเดนท์ ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นโครงการที่จะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าว อีกทั้งยังสร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับประเทศชาติอีกทางหนึ่งด้วย

1.1.4 ด้านกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพของประเทศไทยส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำและหุบเขา พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 513,115 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ในเขตร้อนชื้น ภาคเหนือเป็นทิวเขา หุบเขา และป่าทึบ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นที่ราบสูง ภาคตะวันออกเป็นที่ราบชายฝั่งทะเล ภาคตะวันตกเป็นทิวเขาและป่า ภาคกลางเป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำ ภาคใต้ฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกเป็นภูเขาและชายฝั่งทะเล ประเทศไทยได้มีการจัดวางผังเมืองหลัก เมืองรอง โดยแบ่งเป็นเมืองเศรษฐกิจ และเมืองท่องเที่ยว โครงการเพชรซีเดนท์ ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ในภาคกลาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร เขตคลองเตย ซึ่งจัดเป็นเมืองเศรษฐกิจ โดยที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณปากซอย สุขุมวิท6 จัดอยู่ในเขต พ-๕ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (ดูข้อกำหนดการใช้ที่ดินในภาคผนวก) การเข้าถึงโครงการสามารถเข้าถึงได้โดยรถไฟฟ้า BTS สถานีนาเนา และรถประจำทางสาย 2 , 25 , 38, 40 ,48 ,98 ปอ.1, 8 ,11 ,13 และเนื่องจากการออกแบบ มีผลกระทบต่อชุมชนและภาพลักษณ์ของประเทศจึงต้องคำนึงถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงการพิจารณางานระบบต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น งานระบบไฟฟ้า ประปา ระบบปรับอากาศ ระบบทำน้ำร้อน ฯลฯ โดยการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทั้งหมดจะต้องสอดคล้องกับกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องเช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

หากโครงการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ไม่เพียงแต่จะสร้างผลกำไรให้เกิดขึ้นกับบริษัท เพอร์ซิเดนท์ กรุปเท่านั้น หากยังจะทำให้เกิดอัตราการจ้างงานเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะช่วยลดปัญหา การว่างงานในกรุงเทพมหานครให้ลดลง นอกจากนี้ยังเป็นการประชาสัมพันธ์ประเทศไทยให้คนทั่วโลกได้รู้จักเพิ่มขึ้นอีกด้วย

1.2 เหตุผลในการเสนอปริญญาโท

1.2.1 ด้านนโยบาย

เพื่อเป็นการตอบสนองนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 และ นโยบายการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ที่ต้องการแก้ปัญหาและกระตุ้นการขยายตัวของการ ท่องเที่ยว สนับสนุนวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมส่งเสริมการค้าก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาสู่ประเทศไทย

1.2.2 ด้านเศรษฐกิจ

เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานเศรษฐกิจของประเทศให้เกิดศักยภาพสูงสุด รวมทั้งเป็น การกระจายรายได้ไปสู่ประชากรในสาขาอาชีพอื่น ๆ ในระบบเศรษฐกิจทั้งที่อยู่ในเมืองและท้องถิ่น เกิดสภาวะการตื่นตัวการจัดงานภายในประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดการไหลเวียนของเงินตรา และเพิ่ม ระบบการเงินการลงทุนภายในประเทศให้มีการเติบโตสูงขึ้น นอกจากนี้ยังเป็นการทำรายได้เข้าสู่ ประเทศมากยิ่งขึ้น ทั้งยังส่งเสริมนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ ที่จะเข้ามาท่องเที่ยว และมีอัตราการพักผ่อนเฉลี่ยมากขึ้น

1.2.3 ด้านสังคม

เป็นการเผยแพร่ขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรม และเอกลักษณ์อันดีงามของชาติ ระดับภาค และระดับท้องถิ่น แต่นักท่องเที่ยว รวมทั้งยังเป็นการสร้างสัมพันธ์มิตรอันดีงาม ระหว่างประเทศในแถบอาเซียน และอินโดจีน ทั้งยังช่วยลดปัญหาการว่างงานของประชากรใน ระดับท้องถิ่นอีกด้วย ยังทำให้กลุ่มบุคคลตระหนักถึงการรณรงค์ และร่วมมือกันสร้างฐานะอัน มั่นคงทางด้านความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น

1.2.4 ด้านกายภาพ

เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในปีรณรงค์อันกำลังจะ เกิดขึ้น พร้อมทั้งยังเป็นการรองรับการขยายตัวของความร่วมมือกันทางระบบเศรษฐกิจ ระหว่าง ภูมิภาคในแถบเอเชียตะวันตกเฉียงใต้ รวมทั้งการประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยว และนำเสนอ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม วัฒนธรรม ประเพณี เกิดทัศนียภาพที่สวยงาม

1.3 ความเป็นมาของปัญหา

1.3.1 ด้านนโยบาย

จากการที่ธุรกิจด้านการท่องเที่ยวในช่วงที่ผ่านมาค่อนข้างซบเซา อันเนื่องมาจากภาวะทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ยังผลให้การพัฒนาตามแผนพัฒนาการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยมีผลลัพธ์ได้ต่ำกว่าที่ตั้งเป้าหมายไว้เป็นอย่างมาก อีกทั้งยังขาดสาธารณูปการที่มีประสิทธิภาพ และคุณภาพ และมีศักยภาพเพียงพอ เพื่อรองรับนโยบายในการพัฒนา และการขยายตัวด้านเศรษฐกิจในอนาคตอันใกล้

1.3.2 ด้านเศรษฐกิจ

จากภาพรวมของธุรกิจประเภทที่พักอาศัยระยะสั้นเริ่มชะลอตัว ผู้ประกอบการธุรกิจที่พักจึงต้องมองหากลุ่มลูกค้าใหม่ ๆ กลุ่มลูกค้าดังกล่าว คือ ผู้เข้าพักระยะยาว ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้จะทำให้เกิดรายรับที่คงที่ ทั้งนี้เพื่อที่จะช่วยลดปัญหาการชะลอตัวของธุรกิจที่พักอาศัยให้กลับมามีบทบาทอีกครั้ง

1.3.3 ด้านสังคม

จากสภาพปัญหาของประชากรในปัจจุบัน ทั้งในเรื่องของปัญหาคุณภาพชีวิตที่อยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม และปัญหาการว่างงาน ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ของสังคมเมือง โดยปัญหาเหล่านี้จะมีผลกระทบโดยตรงต่อการพัฒนาประเทศ

1.3.4 ด้านกายภาพ

จากปัญหาการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า จะไม่สอดคล้องกับนโยบายของผังเมืองที่กำหนดไว้ ทำให้การลงทุนมักรวมตัวกันอยู่หนาแน่น ขาดการวางแผนที่รอบคอบรัดกุม ทำให้ไม่เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้ที่ดิน อีกทั้งยังส่งผลให้ที่ดินมีราคาแพง และมีผลเสียกับรูปแบบทางสถาปัตยกรรมโดยรวมอีกด้วย

1.4 แนวทางการแก้ไขปัญหา

1.4.1 ด้านนโยบาย

การสนับสนุน และการส่งเสริมในการที่จะศึกษา ค้นคว้า แล้วนำมาวิเคราะห์หาข้อมูล เพื่อให้ได้ตามวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของนโยบายต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งต้องมี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การร่วมมือกันระหว่างภาครัฐ และเอกชน รวมทั้งประชากรอย่างรอบคอบ และจริงจังในการที่จะแก้ไขปัญหามีประสิทธิภาพด้วยเช่นเดียวกัน

1.4.2 ด้านเศรษฐกิจ

การส่งเสริมด้านการลงทุนถือเป็นแนวทางการแก้ปัญหาที่ดีที่สุด เพราะการกระตุ้นให้เกิดการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้เกิดเงินทุนหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจอีกทั้งยังทำให้เกิดอัตราการจ้างงานมากขึ้นอีกด้วย

1.4.3 ด้านสังคม

การศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานต่าง ๆ อันมีผลกระทบต่อความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของประชากรที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นับเป็นปัจจัยในการเตรียมพร้อมที่จะรองรับนโยบายต่าง ๆ ให้บรรลุเป้าหมาย ตลอดจนเป็นการเผยแพร่ขนบธรรมเนียม ประเพณี เอกลักษณ์อันดีงาม รวมทั้งการจะสร้างทัศนคติที่ดีให้กับนักท่องเที่ยว และนักธุรกิจที่จะเข้ามาในประเทศ

1.4.4 ด้านกายภาพ

การดำเนินการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดศักยภาพที่สมบูรณ์ และอุดมไปด้วยประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรมให้สอดคล้อง เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม และเอื้ออำนวยกับปัจจัย ซึ่งส่งผลอันดีระหว่างพื้นที่โดยรวม และมีประโยชน์ ทัศนวิสัยและทัศนียภาพที่สวยงาม

1.5 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1.5.1 ด้านนโยบาย

- เพื่อตอบสนองแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545 – 2549)
- เพื่อส่งเสริมความร่วมมือกับภาคเอกชนรวมทั้งประชาชนในท้องถิ่นให้มีบทบาทและร่วม

แก้ปัญหาด้านการท่องเที่ยว

1.5.2 ด้านเศรษฐกิจ

- เพื่อตอบสนองต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นมากในปัจจุบัน และเป็นการนำรายได้เข้าสู่ประเทศ
- เพื่อสร้างภาพลักษณ์ของโครงการ ควบคู่ไปกับเทคโนโลยีที่มีอัตราขยายเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว
- เพื่อให้เป็นจุดส่วนรวมของด้านธุรกิจ ทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.3 ด้านสังคม

เพื่อตอบสนองกับนักท่องเที่ยว ชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการพักผ่อนและการบริหารที่ยอดเยี่ยม เป็นการแก้ภาพพจน์ด้านการบริการที่ดีและสมบูรณ์แบบ อีกทั้งยังทำให้เกิดอัตราการจ้างงานช่วยลดปัญหาสังคมได้อีกทางหนึ่งด้วย

1.5.4 ด้านกายภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาศักยภาพการใช้ที่ดินในบริเวณถนนสุขุมวิทให้เกิดประโยชน์สูงสุดสอดคล้องกับนโยบายของกรมผังเมืองในเรื่องของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1.6 ขอบเขตของวิทยานิพนธ์

1.6.1 ขอบเขตของการศึกษาข้อมูล

ในการศึกษาค้นคว้าโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะทำการศึกษาข้อมูลระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับท้องถิ่น

1.6.1.1 การศึกษาข้อมูลระดับภาค

ด้านนโยบาย

– การศึกษาแผนพัฒนาเมืองหลัก และเมืองรองของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เป็นนโยบายทางเศรษฐกิจ และของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยในเขตอิทธิพลโดยรอบโครงการ

ด้านเศรษฐกิจ

– การศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจของภาคกลาง

ด้านสังคม

– การศึกษาสภาพสังคม การบริหาร การปกครองของภาคกลาง

ด้านกายภาพ

– การศึกษาสภาพทางภูมิศาสตร์ สภาพแวดล้อม การใช้ที่ดิน

1.6.1.2 การศึกษาข้อมูลระดับจังหวัด

ด้านนโยบาย

– การศึกษาแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และแนวทางการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร

– การศึกษาแผนพัฒนาการท่องเที่ยวภายในกรุงเทพมหานคร

– การศึกษาการใช้ที่ดินตามนโยบายของกรุงเทพมหานคร

ด้านเศรษฐกิจ

– การศึกษาความเป็นไปได้ในแง่เศรษฐกิจของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้านสังคม

- การศึกษาสภาพสังคม การบริหาร การปกครองของกรุงเทพมหานคร

ด้านกายภาพ

- การศึกษาสภาพทางภูมิศาสตร์ สภาพแวดล้อม และการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

1.6.1.3 การศึกษาข้อมูลระดับเขตคลองเตย

ด้านนโยบาย

- การศึกษาแผนพัฒนาจุลยุทธศาสตร์ และแนวทางการพัฒนาของเขตคลองเตย
- การศึกษาแผนพัฒนาการท่องเที่ยวภายในเขตคลองเตย
- การศึกษาการใช้ที่ดินตามนโยบายของกรุงเทพมหานคร

ด้านเศรษฐกิจ

- การศึกษาความเป็นไปได้ในแง่เศรษฐกิจของโครงการ

ด้านสังคม

- การศึกษาสภาพสังคม การบริหาร การปกครองของเขตคลองเตย

ด้านกายภาพ

- การศึกษาสภาพทางภูมิศาสตร์ สภาพแวดล้อม และการใช้ที่ดินของเขตคลองเตย

1.6.2 ขอบเขตของการออกแบบ

ขอบเขตของการออกแบบในโครงการ ประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1. ส่วนบริหาร (Administration)

- Resident Manager
- Secretary
- Sales & Marketing Manager
- Resistant Manager
- Sales & Marketing Office
- Human Resources Manager
- Resistant Manager
- Human Resources Office
- Restaurant & Kitchen manager
- Resistant Manager

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Financial & Accounting Manager
- Resistant Manager
- Financial & Accounting Office
- Housekeeping Manager
- Resistant Manager
- Engineering Manager
- Resistant Manager
- Conference room

2. ส่วนต้อนรับ (Reception)

- Reception Hall
- Front desk
- Reception Counter
- Waiting Area
- Front Office Manager
- Resistant Manager
- Front Office
- Telephone Operator
- PABX .box
- Audio Visual Room

3. ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Kitchen)

- Main Restaurant
- Cocktail Lounge
- Coffæ Shop
- Poolside Bar
- Chef Office
- Staff Canteen
- Staff Kitchen
- Main Kitchen
- Bakery Kitcher.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Food Storage
- Beverage Storage
- China , Glass , Silver Storage
- Empty Bottle Storage
- Receiving Area

4. ส่วนบริการ (General Service)

- First Aid Room
- Housekeeping Office
- Housekeeping Equipment Storage
- Laundry
- Linen Cart Area
- Linen Storage
- Staff Uniform Storage
- Waste Storage
- Garbage Storage

5. ส่วนสันทนาการ (Recreation)

- Meeting Room
- Reception Hall
- Spa Office
- Game Room
- Locker + Toilet [For Aerobic]
- Aerobic Room
- Fitness Room
- Locker + Toilet [For Sauna]
- Sauna Room
- Stream Room
- Jacuzzi
- Cool Shower Area
- Cool Plunge Pool

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Relaxing Area
- Thai Massage Room
- Swimming Pool
- Children Pool
- Pump Room [For Jacuzzi]
- Mechanic Room [For Stream]
- Mechanic Room [For Swimming Pool]
- Swimming Pool Equipment Storage
- Spa Storage

6. ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)

- Business Centre
- Barber Shop
- Beauty Salon
- Tobacco & Liquor Shop
- Newspaper Kiosk
- Mini Mart
- Pharmacy
- Laundry Service Shop
- OTOP Shop

7. ส่วนห้องพัก (Guest room)

- Royal Diamond Suite [Penthouse]
- Grand Diamond Suite
- Master platinum Suite
- Silver Pearl Suite
- Golden Deluxe Studio

8. ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)

- Engineer Office
- Engineering Equipment Storage

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Transformer Room
- Emergency Generator Room
- Fuel Storage
- MDB. Room
- Plumbing Room
- Underground Water Storage Tank
- Deck Water Storage Tank
- Fire Pump Machine Room
- Chiller room
- Furniture & Upholstery Shop
- Furniture Storage
- Security Office
- CCTV. Room
- Time Keeper
- Interview Room
- Training Room
- Loading Platform
- Receiving Area

9. ส่วนจอดรถ (Parking)

- Customer Parking
- Bus Coach Parking
- Limousine Parking
- Service Parking
- Staff Parking
- Staff motorcycle Parking

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.7 วิธีการดำเนินปริญญานิพนธ์

วิธีการดำเนินวิทยานิพนธ์ “โครงการ เพรสซิเดนท์ ปาร์ค อพาร์ทเมนท์” ได้แบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

1.7.1 การศึกษาข้อมูล

1.7.1.1 ขั้นศึกษาข้อมูลพื้นฐาน

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วย

- ชั้นปฐมภูมิ จากการสังเกต สัมภาษณ์และสอบถาม
- ชั้นทุติยภูมิ จากเอกสาร รายงานของทางราชการ รายงานทางสถิติ และ

เอกสารที่เกี่ยวข้อง และเอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งข้อมูลเป็นส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1.7.1.2 ข้อมูลทางด้านนโยบาย

- นโยบายแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9
- นโยบายของแผนพัฒนา การร่วมมือกันทางเศรษฐกิจในแถบเอเชียและอินโดจีนใช้ชื่อว่า “เขตสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจ”
- นโยบายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- นโยบายของการพัฒนาศักยภาพในด้านต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร
- นโยบายของบริษัท เพรสซิเดนท์ ปาร์ค กรุ๊ป

1.7.1.3 ข้อมูลทางเศรษฐกิจ

- ลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศ ภาคกลางและกรุงเทพมหานคร
- สภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน
- ความเป็นไปได้ของโครงการ
- อัตราการลงทุนและผลที่ได้รับ

1.7.1.4 ข้อมูลทางด้านสังคม

- สภาพของสังคม การปกครอง และบริหารงาน
- จำนวนการเพิ่ม - ลดของของนักท่องเที่ยว
- พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ
- การช่วยเหลือจากหน่วยงานต่าง ๆ ในการสนับสนุนกิจการทางการ

ท่องเที่ยว และภาวะระบบเศรษฐกิจ

1.7.1.5 ข้อมูลทางด้านกายภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาปัตยกรรมแวดล้อมโดยทั่วไป ในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับท้องถิ่น โครงการ
- ผังการใช้ที่ดิน
- เทศบัญญัติ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- ระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ

1.7.2 ชั้นวิเคราะห์ข้อมูล

จากการรวบรวมข้อมูลทางด้านต่าง ๆ แล้วจะทำการแยกรายละเอียดเพื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูล โดยวิธีการทางสถิติ และประเมินแนวความคิดตามหลักของเหตุผล ดังนี้

1.7.2.1 ข้อมูลทางด้านนโยบาย

- ทำการแยกรายละเอียดของแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้อง
- วิเคราะห์หาค่าศักยภาพของนโยบายการพัฒนา "เขตสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจ" ที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษานโยบายของแผนพัฒนาเขตสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจ

คู่แข่ง

- วิเคราะห์นโยบายด้านการท่องเที่ยว ด้านธุรกิจ ด้านการลงทุนรวมทั้ง

1.7.2.2 ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ

- วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการโดยใช้การคำนวณจากข้อมูลทางสถิติที่เกี่ยวข้อง
- วิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวทางด้านต่าง ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโดยอาศัยข้อมูลจากสถิติที่เกี่ยวข้อง

1.7.2.3 ข้อมูลทางด้านสังคม

- วิเคราะห์พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ เพื่อกำหนดองค์ประกอบความสัมพันธของพื้นที่ที่ใช้สอย

1.7.2.4 ข้อมูลทางด้านกายภาพ

- พิจารณาที่ตั้งโครงการ โดยพิจารณาผังการใช้ที่ดินเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง และระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ เพื่อหาค่าศักยภาพของที่ตั้ง

1.7.3 ชั้นสังเคราะห์ข้อมูล

เป็นการนำผลจากการวิเคราะห์มาสรุป ประเมินค่า เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1.7.4 **ขั้นเสนอแนะ และการออกแบบ**
- สร้างแนวความคิดในการออกแบบ
 - สร้างทางเลือกให้เหมาะสมกับการออกแบบ
 - กระบวนการในการออกแบบ
 - กำหนดกิจกรรมในโครงการ เพื่อทราบถึงองค์ประกอบหลังของโครงการ

- 1.7.5 **ขั้นนำเสนอ**
- ภาควิชาข้อมูล และวิเคราะห์
 - กระบวนการออกแบบและวิธีการดำเนินการของโครงการ
 - รูปแบบทางสถาปัตยกรรม
 - ทุนจำลอง

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากปริญญาโท

- 1.8.1 ได้ศึกษาและรับรู้ถึงข้อมูลด้านนโยบายระดับประเทศ ภาค จังหวัด และท้องถิ่น
- 1.8.2 ได้มีความรู้ความเข้าใจในการออกแบบอาคารประเภท Service Apartment
- 1.8.3 ได้มีความรู้ความเข้าใจในระบบเทคนิคต่างๆที่ใช้ในอาคาร
- 1.8.4 ได้ทราบถึงปัญหา และแนวทางการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในการออกแบบอาคาร
- 1.8.5 ได้มีความรู้ความเข้าใจในพระราชบัญญัติและข้อกำหนดต่างๆที่ใช้ในการออกแบบอาคาร
- 1.8.6 เป็นการเสริมสร้างความรู้ เพื่อเป็นแนวทางแก่บุคคลที่สนใจต่อไป

1.9 อภิธานศัพท์

- 1.9.1 อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง อาคารที่ให้บริการห้องพักอาศัยให้เช่าเป็นห้อง ๆ หรือเป็นหน่วย
- 1.9.2 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว หมายถึง อุตสาหกรรมที่จัดให้มี หรือให้บริการเกี่ยวกับการท่องเที่ยว ภายในและภายนอกราชอาณาจักร โดยมีค่าตอบแทน
- 1.9.3 Tourism หมายถึง นักท่องเที่ยว
- 1.9.4 Market Share หมายถึง ส่วนแบ่งทางการตลาด
- 1.9.5 Low Season หมายถึง ช่วงระยะเวลาที่มีการท่องเที่ยวต่ำ
- 1.9.6 High Season หมายถึง ช่วงระยะเวลาที่มีการท่องเที่ยวสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการด้านนโยบาย

2.1.1 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับประเทศ

ประเทศไทยได้จัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติขึ้นเพื่อเป็นการกำหนดทิศทางในการพัฒนาประเทศในด้านต่างๆ ทั้งด้านการพัฒนาสาธารณูปโภค การพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากร และโดยเฉพาะอย่างยิ่งการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจ และการส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งมีความชัดเจนในการวางรากฐานการพัฒนามาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติแต่ละฉบับดังนี้

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ.2504 - 2509)

เน้นเฉพาะด้านเศรษฐกิจเป็นสำคัญ โดยเฉพาะการลงทุนในสิ่งก่อสร้างขั้นพื้นฐานในรูปแบบของระบบคมนาคมและขนส่ง ระบบเขื่อนเพื่อการชลประทานและพลังงานไฟฟ้า สาธารณูปการ ฯลฯ รัฐทุ่มเททรัพยากรเข้าไปเพื่อการปูพื้นฐานให้มีการลงทุนในด้านเอกชนเป็นหลัก

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 2 (พ.ศ.2510 - 2514)

ยึดแนวทางแผน 1 โดยขยายขอบเขตของแผนให้ครอบคลุมถึงการพัฒนาของรัฐ โดยสมบูรณกระจายให้บังเกิดผลไปทั่วประเทศ เน้นเขตทุรกันดารและห่างไกลความเจริญ และมีโครงการ พิเศษนอกเหนือไปจากหน้าที่ปกติของกระทรวงทบวง กรมต่างๆ เช่น โครงการพัฒนาภาคโครงการเร่งรัดพัฒนาชนบทและโครงการช่วยเหลือชาวนา ฯลฯ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 3 (พ.ศ.2515 - 2519)

รักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจโดยรักษาอัตราการขยายตัวของปริมาณเงินตรา, รักษาระดับราคาสินค้าที่จำเป็นต่อการครองชีพ, รักษาเสถียรภาพทางการเงินระหว่างประเทศ ,ส่งเสริมการส่งออก, ปรับปรุงโครงสร้างการนำเข้า ปรับงบลงทุนในโครงการก่อสร้างมาสนับสนุนการลงทุนเพื่อใช้ประโยชน์จากโครงการขั้นพื้นฐานที่มีอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520-2524)

เน้นการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยมุ่งขยายการผลิตสาขาเกษตร, ปรับปรุงโครงสร้างอุตสาหกรรมการผลิตเพื่อส่งออก, กระจายรายได้และการมีงานทำในภูมิภาค, มาตรการกระตุ้นอุตสาหกรรมที่ซบเซา, รักษาดุลการชำระเงินและารขาดดุลงบประมาณ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (พ.ศ.2525-2529)

เน้นการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจการเงินของประเทศเป็นพิเศษโดยการเร่งระดมเงินออม สร้างวินัยทางเศรษฐกิจการเงิน และการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจต่าง ๆ เช่น ปรับโครงสร้างการเกษตร ปรับโครงสร้างอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกและกระจายอุตสาหกรรมไปสู่ส่วนภูมิภาค, ปรับโครงสร้างการค้าต่างประเทศ และบริการ, ปรับโครงสร้างการผลิตและการใช้พลังงานเน้นบทบาทและการระดมความร่วมมือจากภาคเอกชน

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ.2530-2534)

เน้นการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจควบคู่ไปกับการรักษาเสถียรภาพของการเงินการคลัง โดยเน้นการระดมเงินออมในประเทศ เน้นการใช้จ่ายภาครัฐอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ และเน้นบทบาทภาคเอกชนในการพัฒนามุ่งปรับโครงสร้างการผลิตและการตลาดของประเทศให้กระจายตัวมากขึ้น เน้นการนำบริการพื้นฐานที่มีอยู่แล้วมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539)

เร่งรัดขยายการลงทุนด้านบริการพื้นฐานให้มีคุณภาพและปริมาณเพียงพอ พัฒนากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเชื่อมชายฝั่งทะเลตะวันออก พัฒนาเมืองศูนย์กลางความเจริญในภูมิภาคเป็นฐานเศรษฐกิจและการจ้างงาน ยกกระดับคุณภาพชีวิตประชาชนชนบท พัฒนาอาชีพและยกระดับคุณภาพชีวิตคนยากจนในเมือง

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544)

การพัฒนาศักยภาพของคน การพัฒนาสภาพแวดล้อมของสังคมให้เอื้อต่อการพัฒนาคน การเสริมสร้างศักยภาพการพัฒนาของภูมิภาคและชนบท เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนอย่างทั่วถึง การพัฒนาสมรรถนะทางเศรษฐกิจเพื่อสนับสนุนการพัฒนาคนและคุณภาพชีวิต

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545-2549)

เศรษฐกิจพอเพียง สร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ แก้ปัญหาความยากจน ลดอัตราการว่างงาน ยกกระดับด้านคุณภาพชีวิต ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและย่อม สนับสนุนธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการส่งออกให้เป็นศูนย์กลางทางการค้าของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีของประเทศ เพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการเพชรชิดินท์ ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นโครงการที่ดำเนินตามนโยบายของ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดี ของประเทศ เพิ่มอัตราการจ้างงาน และพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

2.1.2 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับภาค

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ซึ่งมุ่งพัฒนาภูมิภาคต่างๆของ ประเทศให้เกิดศักยภาพสูงสุด โดยเฉพาะภาคกลาง ซึ่งมุ่งพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางความเจริญ และเป็นพื้นฐานของเศรษฐกิจหลัก รวมทั้งส่งทอดความเจริญกระจายสู่เมืองรอบๆ อย่างเป็นระบบ โดย แบ่งแนวทางการพัฒนาออกเป็น 3 ประการคือ

1. การพัฒนาพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล กำหนดแนวทางการพัฒนา ขยายตัว โดยประสานการลงทุนโครงข่ายบริการพื้นฐาน กับการจัดการด้านที่ดินและสิ่งแวดล้อม ในการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลออกไปเชื่อมต่อกับพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งมีแนวทางการพัฒนาที่สำคัญ

2. การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกโดยกำหนดพื้นที่เป้าหมาย 3 แห่งคือ แหลมฉบัง มาบตาพุด และชุมชนเมืองของภาคกลาง ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ทั้งนี้เพื่อช่วย รองรับการพัฒนาทางอุตสาหกรรม และลดความแออัดของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

3. เริ่มพัฒนาพื้นที่แหล่งอุตสาหกรรมของภาคเอกชนตอนบน กรุงเทพมหานคร และ ปริมณฑลให้มีการขยายตัวมากขึ้นโดยเฉพาะบริเวณชานเมืองและยังมีผลถึงการสร้างปัญหาใน ด้านความแออัด และสภาวะแวดล้อมของเมือง จึงมีนโยบายที่จะพัฒนาเศรษฐกิจแห่งใหม่โดยไม่ ต้องผ่านเข้ามาสร้างความแออัดในกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดเป้าหมายที่จะพัฒนา โดยให้ จังหวัดสระบุรีเป็นเมืองเศรษฐกิจหลักของภาคกลางตอนบน

2.1.3 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครในช่วงที่ผ่านมามีการเจริญเติบโตของเมืองอย่างรวดเร็วไปในลักษณะ กระจุกกระจายไปในทุกทิศทุกทางอย่างไม่เป็นระบบ มีการใช้ประโยชน์ ที่ดินอย่างผสมผสานและ ขัดแย้งกัน บางพื้นที่ขาดแคลนสาธารณูปโภคมารับโดยเฉพาะบริเวณชานเมืองที่มีการ ขยายตัวออกมาจากตัวเมืองชั้นในเปลี่ยนพื้นที่เกษตรกรรมมาเป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ธุรกิจอย่าง รวดเร็ว จึงมีการจัดทำแผนพัฒนากรุงเทพมหานครขึ้น เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาให้เป็นไป อย่างมีระบบและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 1 ประกาศใช้เมื่อ พ.ศ. 2520 ซึ่งในปัจจุบันกรุงเทพมหานครกำลังอยู่ในช่วงของแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 6 โดยนโยบายที่สำคัญของแต่ละแผนมีดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2520-2524)

เพื่อให้การปรับปรุงระบบการใช้ที่ดิน ระบบการจราจร และระบบสาธารณูปโภคภายในเขต กทม. ให้มีประสิทธิภาพ โดยสอดคล้องกับผังเมืองรวม ปรับปรุงสภาวะสิ่งแวดล้อมที่มีผลต่อร่างกายความเป็นอยู่ของประชาชน สภาพจิตใจ ความเป็นเอกลักษณ์ของชาติ และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2525-2529)

เพื่อพัฒนา ป้องกัน แก้ไขปัญหาด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจอนามัย และจิตใจเพื่อสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2525-2529) อำนาจหน้าที่ตาม พ.ร.บ. ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2525-2529)

เพื่อให้ประชาชนในกรุงเทพมหานคร มีสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตดีขึ้น โดยให้ได้ตามเกณฑ์ความจำเป็นพื้นฐานเพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และตามอำนาจหน้าที่ตาม พ.ร.บ. ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2535-2539)

เพื่อปรับปรุงบริการด้านต่างๆทางสังคม สุขภาพ อนามัย ความปลอดภัย และเศรษฐกิจของประชากรปรับปรุงระบบการบริหารกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆของกรุงเทพมหานคร ให้เกิดประสิทธิภาพรวมทั้งการสร้าง ความเข้าใจ และความร่วมมือกับประชาชนในท้องถิ่น

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540-2544)

เพื่อให้ กทม. เป็นเมืองที่เจริญเติบโตอย่างเป็นระบบ ตามหลักการสากลของการพัฒนาเมือง พัฒนาคุณภาพชีวิตประชาชน และสิ่งแวดล้อมของเมือง ให้กรุงเทพมหานครเป็น "เมืองที่น่าอยู่" ให้การบริการสังคมแก่ประชาชนเป็นไปอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ด้อยโอกาสในสังคม

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6 (พ.ศ. ๒๕๔๕ - ๒๕๔๙)

มีผังเมืองรวมที่มีประสิทธิภาพ ใช้ชี้นำการพัฒนาเมืองได้อย่างเหมาะสม มีการแบ่งพื้นที่บริเวณหรือย่านต่าง ๆ และกำหนดบทบาทอย่างชัดเจน ทั้งพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่ธุรกิจ พื้นที่สีเขียว และพื้นที่โล่ง พื้นที่อนุรักษ์เชิงศิลปวัฒนธรรมและเชิงนิเวศ มีการกำหนดบริการโครงสร้างพื้นฐานและการจัดวางระบบคมนาคมขนส่ง และประชาชนมีความรู้ความเข้าใจ มีส่วนร่วมในกระบวนการวางผังเมืองและการปฏิบัติ รวมทั้งบำรุงรักษาเอกลักษณ์และวัฒนธรรมของเมือง ซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาในด้านต่างๆอย่างต่อเนื่อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.4 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของเขตคลองเตย

เขตคลองเตยเป็นเขตที่มีพื้นที่กว้างขวาง และประชากรหนาแน่นเป็นที่ตั้งของท่าเรือกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางการขนส่งทางน้ำที่ติดต่อกับต่างประเทศ เป็นแหล่งเศรษฐกิจการค้าตามแนวถนนสุขุมวิท สภาพสังคมส่วนหนึ่งเป็นสังคมธุรกิจ อีกส่วนหนึ่งเป็นชุมชนแออัดขนาดใหญ่จำนวน 40 ชุมชน ซึ่งมีนโยบายเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาต่าง ๆ ดังนี้

1. แก้ไขปัญหาด้านการบริการประชาชน สิ่งแวดล้อม การจราจร และสาธารณูปโภค การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และสังคม เพื่อสอดคล้องกับนโยบายของกรุงเทพมหานคร
2. กำหนดแนวทางในการปฏิบัติงานด้านพัฒนาเขตให้ตรงตามความต้องการของประชาชน ส่วนรวม
3. กำหนดทิศทางในการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6

2.1.5 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

นับแต่ปี พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา รัฐบาลไทยได้มองเห็นว่า การท่องเที่ยวนั้นจะมุ่งเน้นเฉพาะเรื่องการตลาด การส่งเสริมเผยแพร่ให้ชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวให้มากอย่างเดียวไม่ได้ ยังจะต้องทำหน้าที่ทางด้านการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว พัฒนาบริการทางการท่องเที่ยว เพื่อขจัดและป้องกันปัญหาการบริการท่องเที่ยวที่ขาดคุณภาพ ตลอดจนสามารถลงทุนเพื่อพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและบริการทางการท่องเที่ยวให้กว้างขวางยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นผลให้การดำเนินงานด้านการท่องเที่ยวเป็นรูปร่าง และมีแนวทางที่เด่นชัดในการปฏิบัติงานด้านการตลาดและการพัฒนาทางการท่องเที่ยวควบคู่กันไป กล่าวคือ ทางด้านการตลาดก็ได้มีการวางแผนการดำเนินงาน โดยใช้กลยุทธ์ทางการตลาดอย่างเป็นระบบ มีการจัดลำดับพื้นที่เป้าหมายด้านการตลาด มีการวิจัยตลาด เพื่อนำข้อมูลมาใช้ดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดแต่ละตลาดอย่างถูกต้องตามหลักวิชา ขณะเดียวกันก็มีการสำรวจศึกษาความเหมาะสม และวางแผนหลักในพื้นที่ต่าง ๆ ที่มีแนวโน้มที่น่าจะสามารถพัฒนาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ดีต่อไปได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังได้ลงทุนในการพัฒนาสถานที่ท่องเที่ยวและบริการด้านการท่องเที่ยว ตลอดจนการจัดกิจกรรมงานเทศกาล ประเพณีต่าง ๆ เพื่อเสริมสร้างให้การท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นที่น่าสนใจ สำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศมากยิ่งขึ้นและตลอดทุกฤดูกาล โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ดำเนินตามนโยบายต่าง ๆ ดังนี้

1. ส่งเสริม ชักจูงให้นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเดินทางมาสู่ประเทศไทย เพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้เป็นเงินตราต่างประเทศ เข้าเพิ่มพูนเศรษฐกิจส่วนรวมโดยรอบด้าน
2. ขยายแหล่งท่องเที่ยวให้กระจายไปในท้องถิ่น เพื่อเป็นการกระจายรายได้จาก การท่องเที่ยวให้ถึงประชากรในทุกภูมิภาค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. อนุรักษ์และฟื้นฟูสมบัติวัฒนธรรม ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้คงความเป็นเอกลักษณ์ของไทยไว้ด้วยดีที่สุด
4. พัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านการท่องเที่ยวให้มีมาตรฐานที่ดี เพื่อสร้างความประทับใจให้แก่นักท่องเที่ยวที่มาเยือนให้มากขึ้น
5. เพิ่มความปลอดภัยให้แก่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศให้สามารถเดินทางไปสู่จุดหมายปลายทางต่าง ๆ ในประเทศไทยด้วยความมั่นใจในความปลอดภัยของร่างกายและทรัพย์สินของตนและหมู่คณะ
6. ส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทยภายในประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและเยาวชน เพื่อเป็นการเพิ่มสวัสดิการด้านการท่องเที่ยวแก่คนไทย
7. สร้างกำลังคนที่เป็นคนไทยเข้าทำงานในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวให้มากที่สุด
8. ส่งเสริมให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมอันเกี่ยวกับการพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างกว้างขวางยิ่งขึ้น

2.1.6 การศึกษานโยบายของบริษัทผู้ลงทุน

บริษัท เพรสซิเดนทีย์ปาร์ค กรุ๊ป จำกัด เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ ด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มลงทุนในธุรกิจ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในช่วงปี พ.ศ. 2536 ในย่านสุขุมวิท ซึ่งในปัจจุบัน มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัท เพรสซิเดนทีย์ปาร์ค กรุ๊ป 3 แห่งคือ แกรนด์เพรสซิเดนทีย์ , เพรสซิเดนทีย์ปาร์ค และ เพรสซิเดนทีย์โซลิตีแทร์ โดยบริษัท เพรสซิเดนทีย์ปาร์ค กรุ๊ป มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจดังนี้

1. เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัย
2. กำหนดแนวทางในการปฏิบัติงานในด้าน อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามลำดับขั้นตอนที่กำหนด และตอบสนองกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้โดยรวม
3. พัฒนาการใช้ที่ดินบริเวณใจกลางเมือง ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและมีประสิทธิภาพคุ้มค่าแก่การลงทุน
4. จัดระบบการบริหารงานภายในบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีแบบแผนและมีศักยภาพที่ดี
5. สร้างความเชื่อมั่นน่าเชื่อถือ และภาพพจน์ที่ดีให้เกิดขึ้นกับบริษัทเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเชื่อมั่นในบริษัท และโครงการของบริษัทที่ดำเนินการอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการด้านเศรษฐกิจ

2.2.1 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับประเทศ

ภายหลังจากประเทศไทยต้องเผชิญกับวิกฤตเศรษฐกิจ รัฐบาลไทยได้ทบทวนทิศทางการพัฒนาประเทศ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาขีดความสามารถในการพึ่งพาตนเองทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี การพัฒนาคุณภาพทรัพยากรมนุษย์ รวมทั้งการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เคียงคู่ไปกับการพัฒนาความสามารถในการแข่งขันทางเศรษฐกิจในโลกรุนิยมไร้พรมแดน การจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรอย่างเป็นระบบ ความพยายามที่จะสร้างความเข้มแข็งให้ภาคการเกษตรในทิศทางที่เหมาะสม การระดมความคิดเพื่อปฏิรูปการศึกษาอย่างจริงจัง การสร้างระบบสื่อสารมวลชนที่เป็นกลางและมีประสิทธิภาพเสริมสร้างความเข้มแข็งของประชาคมเพื่อร่วมเป็นภาคีในการพัฒนาประเทศ รวมทั้งแสวงหาทางเลือกอื่น ๆ ที่สอดคล้องกับรากฐานของสังคมและกระแสโลกาภิวัตน์ บนพื้นฐานของการพึ่งตนเอง สาระอันเป็นหัวใจหลักของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 – 2539) ที่มุ่งกระจายรายได้และผลพัฒนาไปสู่ชนบทพัฒนาคุณภาพชีวิต และพิทักษ์รักษาสิ่งแวดล้อม กับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 – 2544) ที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาชนบทโดยพลังของท้องถิ่นและการพัฒนาคนเป็นแนวทางที่สืบเนื่องมาถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9

(พ.ศ.2545-2549) คงสะท้อนได้ถึงปัญหาที่คนไทยตระหนักและเตรียมการแก้ไข กล่าวคือ การดำเนินตามแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวพระราชทานแก่ประชาชนชาวไทยเพื่อเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2540 ซึ่งมีปรัชญาอยู่ที่การพัฒนาและการบริหารประเทศไปในทางสายกลาง ระหว่างกระแสโลกาภิวัตน์กับรากฐานภูมิปัญญาและศักยภาพของคนไทย เป็นแนวคิดสำคัญอันหนึ่งที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางและถูกนำมาใช้เป็นเสมือนแนวทางหลักในการกำหนดทิศทางการพัฒนาของชาติโดยรวม เพื่อให้ประเทศรอดพ้นจากวิกฤตเศรษฐกิจสามารถดำรงอยู่ได้อย่างมั่นคงและนำไปสู่การพัฒนาที่สมดุล มีคุณภาพและยั่งยืน

สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไป

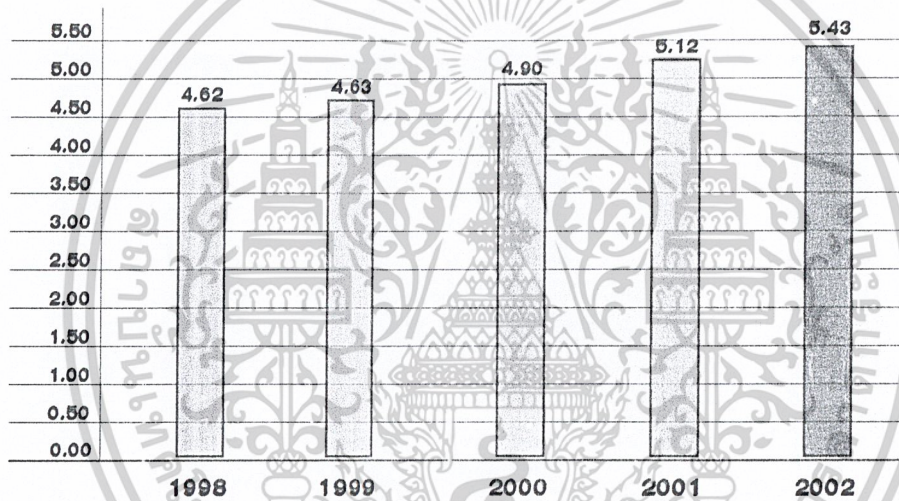
นับจากการประกาศใช้แผนพัฒนาฉบับที่ 6 จนถึงปัจจุบัน การขยายตัวของเศรษฐกิจถึงร้อยละ 11 โดยมีการขยายตัวในสาขาอุตสาหกรรมบริการ และเกษตร จากการขยายตัวที่ผ่านมารับได้ว่าสูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดถึง 2 เท่า นอกจากนี้มีการคาดการณ์สาเหตุที่สำคัญที่ทำให้เศรษฐกิจเติบโตอย่างมากมาย มาจากการขยายตัวของการส่งออก การท่องเที่ยวและการลงทุนที่สูงขึ้นมาก โดยจะเห็นได้จากการลงทุนเฉลี่ยของภาคเอกชนในปี 2545 มีการขยายตัวร้อยละ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

23.3 และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ที่มีการขยายตัวร้อยละ 7.1 ในปีเดียวกัน และมีแนวโน้มว่า อัตราการขยายตัวจะสูงขึ้นเรื่อยๆ ทั้งนี้ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงเวลาที่นำลงทุนเป็นอย่างมาก

ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (Gross Domestic Product)

จากการรวบรวมข้อมูลพื้นฐานในปี 2543 ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) มีมูลค่าเท่ากับ 4,904,725 ล้านบาท เมื่อดูจากอุตสาหกรรมหลักของประเทศแยกออกเป็นผลิตภัณฑ์ในด้านต่าง ๆ คือ อุตสาหกรรม 33.89% การเกษตร 10.27% ค้าส่งและค้าปลีก 16.92% บริการ 14.35% ที่อยู่อาศัย 2.6% อื่นๆ 21.97% และมีมูลค่าผลิตภัณฑ์ประเทศเฉลี่ยต่อบุคคล (Per Capital GDP) เท่ากับ 78,594 บาท



แผนภูมิที่ 2.1 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ พ.ศ. 2541-2545

ภาวะการลงทุนของภาครัฐบาล

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภค บริโภคภาครัฐบาลในปี 2543 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.1 ชะลอตัวลงมาจากอัตราเพิ่มร้อยละ 4.1 ในปีก่อนแม้ว่าวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี งบประมาณ 2543 จะเพิ่มขึ้นมากตามปรับโครงสร้างเงินเดือนข้าราชการก็ตาม โดยรายจ่ายเพื่อการอุปโภค จากวงเงินงบประมาณรายจ่ายปี 2543 ที่จ่ายจริงเพิ่มขึ้นปีก่อนร้อยละ 11.7 ซึ่งรายจ่ายในวงเงินเดือนค่าจ้างเพิ่มขึ้นมากถึง ร้อยละ 16.8 ระยะที่รายจ่ายซื้อสินค้าและบริการ (รวมรายจ่ายด้านทหาร) เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเพียงร้อยละ 0.8 นอกจากนี้รายจ่ายเพื่อการอุปโภค บริโภคจากเงินช่วยเหลือและวงเงินกู้จากต่างประเทศ ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 45.6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาวะการลงทุนของภาคเอกชน

ดัชนีการลงทุนภาคเอกชนเฉลี่ยทั้งปี 2545 ขยายตัวร้อยละ 23.3 สูงกว่าปีก่อนที่ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.2 โดยดัชนีฯ มีแนวโน้มสูงขึ้นโดยลำดับจนถึงไตรมาสที่ 3 แล้วเริ่มชะลอลงเล็กน้อยในไตรมาสที่ 4 ปัจจัยที่ทำให้การลงทุนขยายตัวดี ได้แก่ การผลิตภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น และการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามอุปสงค์ในประเทศ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นเพราะสภาพคล่องทางการเงินและอัตราดอกเบี้ยที่เอื้ออำนวย ประกอบกับมาตรการกระตุ้นอุปสงค์ของภาครัฐ ซึ่งสะท้อนได้จากดัชนีการลงทุนในหมวดก่อสร้างที่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 52.5 ตามการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ก่อสร้างรับอนุญาตเป็นสำคัญ ในขณะที่ดัชนีการลงทุนในหมวดเครื่องจักรขยายตัวร้อยละ 18.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นโดยลำดับตั้งแต่ต้นปี โดยเริ่มชะลอลงในไตรมาสที่ 4 ตามปริมาณการนำเข้าสินค้าทุนเนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับภาวะสงคราม

ปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน ขยายตัวร้อยละ 6.4 เทียบกับหดตัวร้อยละ 11.2 ในปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 เป็นต้นมา ตามการฟื้นตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรมและการลดลงของราคาสินค้านำเข้า และเริ่มชะลอลงตัวในไตรมาสที่ 4

ปริมาณจำหน่ายรถยนต์พาณิชย์ ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 47.0 เทียบกับขยายตัวเพียงร้อยละ 7.5 ในปี 2544 เนื่องจากการรณรงค์ด้านการจำหน่ายยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับผู้ซื้อสามารถเข้าถึงบริการแหล่งเงินทุนได้ง่ายขึ้น และอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ

ปริมาณจำหน่ายปูนซีเมนต์ในประเทศ ขยายตัวร้อยละ 20.7 ซึ่งค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับการขยายตัวเพียงร้อยละ 5.7 ในปี 2544 เนื่องจากการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐที่สำคัญ ได้แก่ สนามบินสุวรรณภูมิ

ตารางที่ 2.1 รายได้และรายจ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากรในประเทศ พ.ศ. 2541-2545

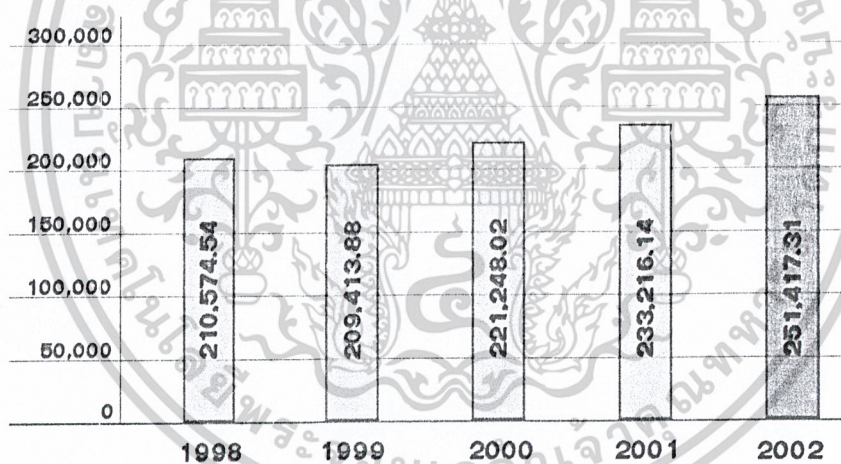
	1 9 9 8	1 9 9 9	2 0 0 0	2 0 0 1	2 0 0 2
Income	12,492	12,729	12,150	12,185	13,736
Expenditure	10,389	10,238	9,848	10,025	10,889

2.2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจของภาคกลาง

ผลิตภัณฑ์ภาค (GRP) ทุกภาคขยายตัวสูงขึ้น โดยมี ภาคตะวันออก ภาคกลาง และภาคตะวันตกเป็นภาคนำ การผลิตในภูมิภาคเริ่มปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผลิตภัณฑ์ภาค (GRP) ทุกภาค มีอัตราการเติบโตสูงขึ้น โดยมีภาคตะวันออก ภาคกลาง และภาคตะวันตก เป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคนำในอัตราร้อยละ 7.8 6.3 และ 5.3 ตามลำดับ โดยที่ภาคเหล่านี้เติบโตมาจากการผลิตในสาขานอกภาคเกษตรเป็นสำคัญ โดยเฉพาะสาขาอุตสาหกรรม สาขาการค้า และสาขาบริการ ส่วนภาคอื่นที่เหลือมีการเติบโตสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2542 อย่างไรก็ตาม ภาคเหล่านี้ส่วนใหญ่ยังมีการเกษตรเป็นฐานการผลิตหลักซึ่งในปีนี้ขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะในหมวดพืชและปศุสัตว์ พืชหลักได้ผลผลิตสูงขึ้น เนื่องจากสภาพภูมิอากาศ เอื้ออำนวย ทำให้พืชไร่ได้ผลดี ทั้งข้าว อ้อย มันสำปะหลัง และ ที่ขยายตัวสูงที่สุด คือ ผลไม้ นอกจากนี้หมวดปศุสัตว์ขยายตัวได้ดีตามภาวะการบริโภคในประเทศและการส่งออก โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคได้มีอัตราเติบโตสูงขึ้นเนื่องจากหมวดพืชและ หมวดประมงขยายตัวเป็นบวกเล็กน้อย นับว่าดีกว่าปีที่ผ่านมาซึ่งหดตัวลง และประกอบกับสาขาบริการขยายตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ ราคาพืชผลโดยเฉลี่ยสูงขึ้นจากปีที่แล้ว จึงทำให้รายได้ใน ภาคเกษตรเพิ่มขึ้นแต่ไม่มากนัก ส่วนรายได้นอกภาคเกษตร ขยายตัวได้ดี ดังนั้นรายได้โดยรวมจึงสูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย และอาคารพาณิชย์ ดังนั้น ภาวะการก่อสร้างในภูมิภาคจึงเริ่มฟื้นตัวหลังจากซบเซามา 3 ปีติดต่อกัน ภาพรวม GRP ของภาคกลางปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 6.3 มาจากภาคเกษตรที่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 15.1 โดยเฉพาะหมวดพืชและหมวดปศุสัตว์ ส่วนสาขาอุตสาหกรรมชะลอตัวลงจาก ปี 2542



แผนภูมิที่ 2.2 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของภาคกลาง พ.ศ. 2541-2545

การผลิตภาคเกษตร

ปรับตัวสูงขึ้นในหมวดพืช ซึ่งปีนี้ขยายตัวได้ร้อยละ 15.9 เนื่องจากการปลูกข้าวได้ผลผลิตสูงทั้งนาปีและนาปรังกระจายทั่วทั้งภาค เนื่องจากสภาพภูมิอากาศที่เอื้ออำนวย รวมทั้งพืชผักต่างๆ และผลไม้มีผลผลิตมากขึ้น หมวดปศุสัตว์ ขยายตัวร้อยละ 21.2 โดยเฉพาะไก่เนื้อขยายตัวสูงเนื่องจากการบริโภคและการส่งออกที่ปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับมีการเลี้ยงสุกรมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวมทั้งกระป๋องที่มีการเลี้ยงลดลงมาหลายปี ติดต่อกันปีนี้กลับเพิ่มขึ้น ผลจากการผลิตภาคเกษตรขยายตัวสูงขึ้นมาก จึงทำให้โครงสร้างการผลิตปรับตัวจากปีที่ผ่านมา โดยที่สัดส่วนการผลิตจากภาคเกษตรสูงขึ้นจากร้อยละ 10.6 เป็นร้อยละ 11.5 ของ GRP

การผลิตนอกภาคเกษตร

ขยายตัวร้อยละ 5.2 ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา เป็นผลจากสาขาอุตสาหกรรมซึ่งเป็นสาขาหลักของภาค ปัจจุบันมีสัดส่วนถึงร้อยละ 43.6 เติบโตชะลอลงจากร้อยละ 14.0 ในปีที่ผ่านมาเหลือร้อยละ 6.6 ในปีนี้ เนื่องจากหมวดเครื่องดื่ม ซึ่งภาคกลางเป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของประเทศมีการผลิตลดลงจากปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามอุตสาหกรรมหมวดอื่นเช่น เครื่องจักรและอุปกรณ์ไฟฟ้ายังขยายตัวได้ดี สาขาอื่นที่ขยายตัวดีขึ้นประกอบด้วย สาขาไฟฟ้า ประปาฯ ขยายตัวร้อยละ 8.6 สาขาขนส่งและคมนาคม ร้อยละ 5.5 สาขาการค้า ร้อยละ 4.4 ซึ่งเป็นการเติบโตตามภาวะการฟื้นตัวของสาขาหลัก จึงทำให้มีความต้องการสาธารณูปโภคและ สิ่งอำนวยความสะดวก เพิ่มขึ้น และสำหรับสาขาบริการขยายตัวร้อยละ 7.8 ชะลอลงเล็กน้อยแต่ยังอยู่ในระดับสูง โดยมีหมวดโรงแรมและภัตตาคารเป็นหมวดนำ

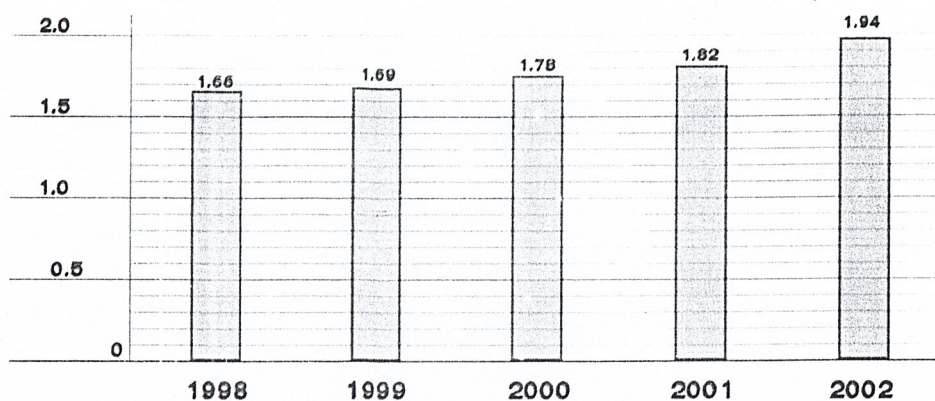
ตารางที่ 2.2 รายได้และรายจ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากรในภาคกลาง พ.ศ. 2541-2545

	1998	1999	2000	2001	2002
Income	12,643	12,786	13,012	12,807	14,182
Expenditure	10,861	10,266	10,389	10,941	11,227

2.2.3 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร

การผลิตโดยรวม ขยายตัวร้อยละ 4.1 ชะลอลงจากร้อยละ 5.2 ในปี 2542 เป็นผลจากสาขาอุตสาหกรรมที่ขยายตัวในอัตราชะลอลง แต่สาขาบริการยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนสาขา การธนาคารฯ เริ่มผ่นคลายโดยหดตัวในอัตราที่ลดลง ภาพรวม GRP ของกรุงเทพมหานครปัจจุบันมีสัดส่วนร้อยละ 47.4 ของ GDP ซึ่งยังเป็นสัดส่วนสูงที่สุด เมื่อเทียบกับทุกภาค การผลิตโดยรวมในปี 2543 ขยายตัว ร้อยละ 4.1 ชะลอลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 5.2 ในปีที่ผ่านมา เป็นผลจากสาขาอุตสาหกรรมที่ขยายตัวในอัตราชะลอลง แต่ ในสาขาบริการยังขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และรวมทั้งสาขาการธนาคารฯเริ่มผ่นคลายลง โดยหดตัวในอัตราที่ลดลง ส่วนการผลิตในภาคเกษตรขยายตัวในระดับเดียวกับปีที่ผ่านมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนภูมิที่ 2.3 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2541-2545

การผลิตภาคเกษตร ขยายตัวร้อยละ 5.6 ใกล้เคียงกับปีที่ ผ่านมา อันเนื่องจากปศุสัตว์ขยายตัว สูงถึงร้อยละ 10.0 ซึ่งมี การเลี้ยงสุกรและไก่เนื้อเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งหมวดประมงที่ขยายตัวร้อยละ 4.9 ส่วนหมวดพืชผลเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ได้แก่ ข้าว ผัก และผลไม้ ที่มีการเพาะปลูกกระจายอยู่ ในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล ทั้งนี้เป็นไปตามภาวะราคาสินค้าเกษตรที่ตกลง ในช่วงต้นฤดูจึงไม่เกิด แรงจูงใจให้เกษตรกรเร่งดำเนินการผลิต

การผลิตนอกภาคเกษตร ขยายตัวร้อยละ 4.0 ชะลอลงจากร้อยละ 5.2 ในปีที่แล้ว เนื่องจาก สาขาอุตสาหกรรมขยายตัวในอัตราที่ต่ำกว่าปีที่ผ่านมา รวมทั้งสาขาก่อสร้างที่ยังหดตัวอย่าง ต่อเนื่อง แต่ในภาคบริการส่วนใหญ่ยังขยายตัวได้ดี

ตารางที่ 2.3 รายได้และรายจ่ายต่อคนต่อเดือนของประชากรในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2541-2545

YEAR	Tourist [Million]	Average Length of stay [Day]	Average Expenditure [Bath]	Revenue [Million Bath]
1998	7.22	3.13	3,652	41,528
1999	7.18	2.96	3,920	43,215
2000	8.51	2.12	4,105	45,231
2001	8.91	2.51	4,227	48,154
2002	9.32	2.66	4,541	48,656

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

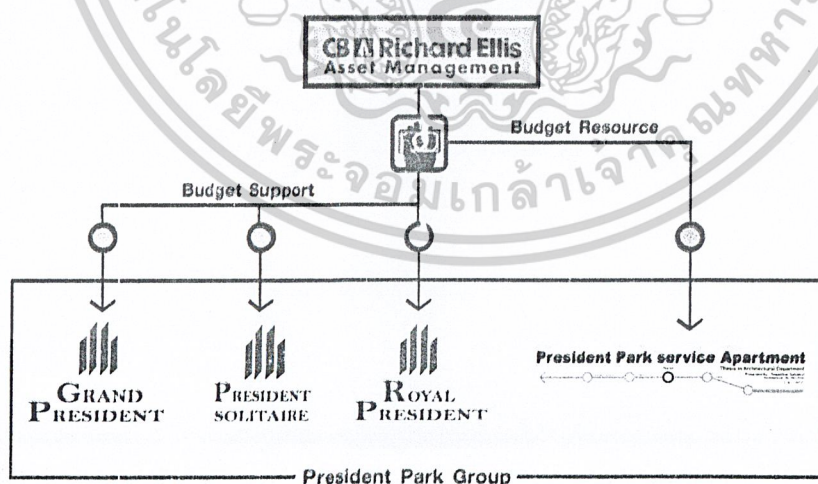
2.2.4 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับโครงการ

การศึกษาแหล่งเงินทุนสนับสนุนโครงการ

แหล่งที่มาของเงินลงทุนของโครงการ ประกอบด้วย 3 แหล่งคือ

1. เงินลงทุนของผู้ลงทุนและเงินลงทุนของเจ้าของโครงการ ซึ่งอยู่ในรูปทุนจดทะเบียนและเงินลงทุนของผู้ร่วมลงทุน
2. เงินมัดจำ เงินดาวน์ และเงินรับโอนจากลูกค้า โดยทั่วไปเงินมัดจำและเงินดาวน์จะประมาณ 30.35% ของราคาซื้อขาย โดยจะให้ลูกค้าผ่อนเป็นรายเดือนก่อนการก่อสร้างโครงการจะเสร็จ ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 65 - 70% จะให้ชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด สำหรับช่วงเวลาในการผ่อนส่งเงินดาวน์ จะมีระยะเวลาประมาณ 1 - 2 ปี
3. เงินสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงิน สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการอาคารชุดได้แก่ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ และบริษัทเงินทุนต่าง ๆ โดยสถาบันการเงินจะให้เงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทางเจ้าของโครงการจะต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นมาสนับสนุน โดยทั่วไปสถาบันการเงินสนับสนุนโครงการประมาณ 50 - 60% ของค่าก่อสร้างทั้งหมด

โดยโครงการเพชรซีเดนที่ปาร์คเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ก็เป็นหนึ่งในโครงการของบริษัทเพชรซีเดนที่ปาร์คกรุ๊ป จำกัด ซึ่งมีบริษัท CB Richard Ellis Asset Management เป็นสถาบันที่คอยสนับสนุนด้านการเงินมาตลอด ดังนั้นโครงการโครงการเพชรซีเดนที่ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ จึงสามารถใช้โอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนนี้ได้เช่นกัน โดยรูปแบบในการใช้เงินทุนจะเป็นรูปแบบที่ 3 คือการทำการกู้ยืมเงินสนับสนุนโครงการประมาณ 50 - 60% ของค่าก่อสร้างทั้งหมด



แผนภูมิที่ 2.4 การสนับสนุนด้านเงินทุนของบริษัท CB Richard Asset Management

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.5 การศึกษาแผนการตลาดของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

แผนการท่องเที่ยว 2546

กรอบการปฏิรูป

ด้านการดำเนินงานด้านการตลาด

ด้านการดำเนินงานด้านการพัฒนา

ด้านการดำเนินงานด้านการบริหาร

วัตถุประสงค์

1. เพิ่มศักยภาพทางการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทย
2. ปฏิรูปอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยสู่ความเป็นแหล่งท่องเที่ยวคุณภาพ
3. มุ่งเพิ่มรายได้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศไทย
4. กระตุ้นให้เกิดการหมุนเวียนเงินตราภายในประเทศจากนักท่องเที่ยวคนไทย

เป้าหมาย

เป้าหมายตามกรอบยุทธศาสตร์

วางรากฐานประเทศไทยมุ่งสู่การเป็น Tourism Capital of Asia ภายใน 3 ปี

กลุ่มเป้าหมาย

ตลาดต่างประเทศ

รักษาดตลาด

ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก : มาเลเซีย สิงคโปร์ ใต้หวัน ฮองกง เกาหลี

ภูมิภาคยุโรป : อังกฤษ เยอรมนี สแกนดิเวีย

ภูมิภาคตะวันออกกลาง : อิสราเอล

ดำเนินการเชิงรุก

ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก : อินเดีย ออสเตรเลีย

ภูมิภาคยุโรป : เนเธอร์แลนด์ อิตาลี ฝรั่งเศส ยุโรป

ตะวันออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภูมิภาคอเมริกา : สหรัฐอเมริกา แคนาดา

ดำเนินการเร่งการเติบโตแบบก้าวกระโดด

ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก : จีน ญี่ปุ่น

ภูมิภาคตะวันออกกลาง : UAE

กลุ่มตลาดเฉพาะ : MICE, ครอบครัว, ผู้สูงอายุ, เยาวชน
(นักเรียน),

คู่แข่งงานฮันนีมูน, กีฬา (กอล์ฟ, ดำน้ำ),

ศาสนา (พุทธ, มุสลิม) Long Stay

ตลาดในประเทศ : กลุ่ม MICE, กลุ่มผู้สูงอายุ,
กลุ่มครอบครัว, กลุ่มเยาวชนและนักศึกษา,
Expats

Theme – นำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการทางการท่องเที่ยว
(Variety of Tourist Products)

– นำเสนอความเป็นคนไทย (Thai People) เช่น ยิ้มสยาม ความมี
อัธยาศัยไมตรี ความเป็นคนสนุกสนาน เป็นต้น

– นำเสนอความเป็นไทย (Thai Touch) เช่น การบริการมาตรฐาน
แบบไทย วิถีชีวิตแบบไทย อาหารไทย เป็นต้น

สินค้าทางการท่องเที่ยวใหม่ 13 กลุ่มสินค้า

1) City Trip

- วัฒนธรรม

2) Multi Cities Trip

- ทางบก

- ทางอากาศ

3) การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

4) สิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น (Manmade)

- สิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 5) เส้นทางท่องเที่ยว (Thematic Routes)
- 6) MICE
- 7) การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ
- 8) Long Stay
- 9) การท่องเที่ยวเชิงกีฬา
 - กอล์ฟ
 - ดำน้ำ
 - พายเรือ / เรือยอซท์
- 10) การท่องเที่ยวเชิงเกษตร (Agrotourism)
- 11) การท่องเที่ยวเชิงศาสนา
- 12) การท่องเที่ยวเชิงการศึกษา (Edu – tourism)
- 13) เทศกาลประเพณีหลัก (Events)
 - สงกรานต์
 - ลอยกระทง
 - กิจกรรมระดับนานาชาติ 24 งาน
 - Thailand Grand Festivals (104 กิจกรรม)

การดำเนินงานด้านส่งเสริมการตลาด ด้านการพัฒนา ด้านการบริหาร

1. การดำเนินงานด้านการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ที่ 1 สร้างและเผยแพร่ Brand image

1) การส่งเสริมและเผยแพร่ภาพลักษณ์และเสนอขายการท่องเที่ยวไทยภายใต้ Brand Amazing Thailand : Experience Variety โดยเน้นความแตกต่างของประเทศไทยในเรื่องความหลากหลายของสินค้าทางการท่องเที่ยว (variety) ความเป็นคนไทย (Thai People) และความเป็นไทย (Thai Touch) เพื่อสร้างความแตกต่างเหนือคู่แข่ง (Differentiation)

2) ร่วมกับ NTO ประเทศอื่น ๆ ในเอเชียโดยเฉพาะญี่ปุ่น จีน และฮ่องกง เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของประเทศไทยในลักษณะการเป็นแหล่งท่องเที่ยวคุณภาพเทียบเคียงกับประเทศ

ดังกล่าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลยุทธ์ที่ 2 มุ่งเน้นการทำตลาดแบบ More for More

- 1) มุ่งกลุ่มเป้าหมายคุณภาพควบคู่กับรักษาการเติบโตของตลาดเชิงปริมาณทั้งตลาดในประเทศ และต่างประเทศ
- 2) ส่งเสริมกิจกรรมใหม่เพื่อเพิ่มการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวได้แก่ Shopping, การบริการเชิงคุณภาพ (Spa, นวดแผนโบราณ) กิจกรรมท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม วิถีชีวิตและกิจกรรมประเพณี, กิจกรรมท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย
- 3) ส่งเสริมการท่องเที่ยวสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่สามารถพำนักได้นาน หรือ Long Stay ได้แก่ กลุ่มผู้สูงอายุ (Senior/Emptiness) และกลุ่มเยาวชน (Youth /Student)
- 4) การแก้ปัญหาทัวร์ราคาถูกในจีนและฝรั่งเศส

กลยุทธ์ที่ 3 การทำ Event Marketing

นำเสนอขาย เทศกาล งานประเพณี และกิจกรรมต่าง ๆ เป็นสินค้าทางการท่องเที่ยวหลักทั้งกับ Trade และ consumer ในตลาดที่มีศักยภาพและมีความสนใจ โดยเสนอขายกิจกรรมหลัก 3 กิจกรรม ได้แก่ เทศกาลสงกรานต์ ประเพณีลอยกระทง และกิจกรรม Thailand Grand Festival

กลยุทธ์ที่ 4 การทำ Mass Marketing ควบคู่กับการทำตลาดในลักษณะ Target Marketing

- 1) ตลาดในประเทศ
 - วัตถุประสงค์ กระตุ้นให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ
 - แนวทางการดำเนินงาน
 1. จัดโครงการรณรงค์เที่ยวทั่วไทย ไปได้ทุกเดือน ต่อเนื่องจากปี 2545
 2. เผยแพร่ประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยวในประเทศไทย ให้เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวไทยผ่านสื่อต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง
 3. เผยแพร่ประชาสัมพันธ์สร้างทัศนคติที่ดีในการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศ
 4. ประสานงานและสนับสนุนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การบินไทย การรถไฟแห่งประเทศไทย สมาคมผู้ประกอบการท่องเที่ยวในประเทศไทย นำเสนอ Special Offer หรือจัด Promotion สำหรับคนไทยในลักษณะ Consortium

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. จัดทำคู่มือและเอกสารให้ข้อมูลท่องเที่ยว โดยให้สามารถขอรับการสนับสนุนจากภาคเอกชนได้ เพื่อเพิ่มจำนวนผลผลิตให้มากขึ้นกว่าที่ผลิตโดยใช้งบประมาณประจำปี สำหรับเผยแพร่ให้นักท่องเที่ยวที่เดินทางท่องเที่ยวเองทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เช่น แผนที่ท่องเที่ยวและแนะนำเส้นทางท่องเที่ยว – ที่พัก – ร้านอาหาร โดยดำเนินการเองหรือร่วมกับบริษัท/ห้างร้าน/ผู้เกี่ยวข้อง

6. จัดระบบข้อมูลข่าวสารด้านการท่องเที่ยวและการ Update ข้อมูลทาง Internet อย่างมีประสิทธิภาพ

2) ตลาดต่างประเทศ

แนวทางการดำเนินงานแบ่งเป็น 2 ด้าน ได้แก่

2.1) ด้าน Mass Marketing

วัตถุประสงค์

- 1) รักษาการเติบโตในตลาดหลัก และส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวเดินทางซ้ำ
- 2) ขยายฐานตลาดของตลาดหลักที่มีศักยภาพ
- 3) เปิดตลาดนักท่องเที่ยวใหม่
- 4) เน้นส่งเสริมการเดินทางของตลาด High End

แนวทางการดำเนินงาน

1. จัดระบบการให้ข้อมูลข่าวสารทางด้านการท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวและบริษัทนำเที่ยว โดยใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีสารสนเทศ อาทิ Internet, E – marketing และ Travel Guide for Muslim Visitors

2. จัดทำคู่มือท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางด้วยตนเองได้แก่ Travel, Tourist Map และ Travel Guide for Muslim Visitors

3. ส่งเสริมการตลาดสำหรับนักท่องเที่ยวคุณภาพโดยการดำเนินงานควบคู่กันระหว่างการค้าในตลาดตรงสู่กลุ่ม Consumer และดำเนินการร่วมกับบริษัทนำเที่ยว

2.2) ดำเนินงานด้านการตลาดในลักษณะ Target Marketing

วัตถุประสงค์ เพื่อส่งเสริมการขายและการตลาดสำหรับตลาดที่มีศักยภาพที่มี

คุณภาพซึ่งมีเอกลักษณ์เฉพาะกลุ่มโดย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) เน้นตลาด MICE กอล์ฟ และ Long Stay (ผู้สูงอายุและเยาวชน) ในตลาดต่างประเทศ

2) เน้นตลาด MICE เยาวชน และครอบครัว

แนวทางการดำเนินงาน

1. กำหนดแผนการดำเนินงานด้านการตลาดเฉพาะแต่ละตลาดเป้าหมาย โดยกำหนดเครื่องมือทางการตลาดและ Message ที่ส่งให้แต่ละตลาดอย่างเหมาะสม

2. นำเสนอขายสินค้าให้ลักษณะ Tailor – made ที่เหมาะสมและตรงกับความต้องการของกลุ่มตลาดเป้าหมาย

3. ดำเนินการตลาดตรงไปยังแต่ละกลุ่มเป้าหมายที่เหมาะสม (Direct Marketing)

กลยุทธ์ที่ 5 พัฒนาศักยภาพในการแข่งขัน

1) การพัฒนาจากเทคโนโลยีสารสนเทศ

(1) ปรับปรุง Web site ททท. ให้เป็น Portal Site เพื่อเพิ่มช่องทางให้บริการแก่ผู้ประกอบการท่องเที่ยวติดต่อเจรจาธุรกิจใน 2 ลักษณะ ได้แก่

(1.1) E-commerce (B to C) คือ การเป็นช่องทางให้บริการระหว่างผู้ซื้อที่เป็นผู้บริโภค (Consumer) ที่ต้องการจอง/ซื้อสินค้าทางการท่องเที่ยวกับผู้ประกอบการ (Seller) โดยตรง ซึ่งเป็นการซื้อขายแบบ Direct Sale

(1.2) B to B (Business to Business) คือ การเป็นช่องทางให้บริการสำหรับผู้ซื้อที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจ (Buyer) เจรจาธุรกิจซื้อ/ขายสินค้าทางการท่องเที่ยวกับผู้ประกอบการที่เป็นผู้ขาย (Seller)

(2) ปรับปรุงระบบ Intranet และ MIS ให้มีประสิทธิภาพเพื่อพัฒนาและจัดทำ Database ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวไทยทั้งหมดให้ผู้เกี่ยวข้องเช่น สถานที่พัก บริษัทนำเที่ยว สำนักงาน ททท. ในต่างจังหวัดหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ท่องเที่ยว เป็นต้น สามารถเข้ามา update ข้อมูลได้

(3) จัดระบบการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับคู่แข่งอย่างเป็นระบบ อาทิ สถิตินักท่องเที่ยว การพัฒนาแหล่งและบริการทางการท่องเที่ยวการดำเนินงานของคู่แข่งในอนาคต เป็นต้น เพื่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำแผนปฏิบัติการด้านการท่องเที่ยวเชิงรุกของไทย ให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้

- ปรับปรุง Website ให้เป็นลักษณะ 2-way communication เพื่อให้และรับข้อมูลจากนักท่องเที่ยว รวมทั้งจัดระบบเชื่อมโยงเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์อย่างเป็นระบบ (Database)

- นำเสนอข้อมูลในลักษณะ Tailor – made สำหรับแต่ละกลุ่มตลาด รวมทั้งแนะนำสินค้าที่อาจเป็นทางเลือกใหม่สำหรับตลาดเป้าหมาย

- ปรับปรุงรูปแบบ (Design) ของ Website ทุก Website ของ ททท. ให้อยู่ภายใต้ Theme หลักของประเทศ เช่น การใช้สี การใช้ตัวอักษร โลโก้ Slogan เป็นต้น

(4) การนำ CRM (Customer Relationship Management) มาใช้ในการสร้างลูกค้าที่เดินทางมาท่องเที่ยวซ้ำ (Repeaters)

(4.1) การใช้ CRM ผ่านเทคโนโลยีสารสนเทศผ่าน Website ททท. โดยให้เป็นศูนย์กลางในการรับคำร้องเรียนการแก้ไขข้อผิดพลาดและการให้คำแนะนำในการจัดเส้นทางท่องเที่ยวรวมทั้งใช้เป็นส่วนในการเผยแพร่ข่าวสารด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทย เช่น การเปิดกระดาน Chat, การสื่อสารโต้ตอบข้อมูลทาง e – mail

(4.2) พัฒนาระบบ “1672 Call Center” ให้เป็นศูนย์กลางข่าวสารทางการท่องเที่ยวที่มีประสิทธิภาพโดยพัฒนาในส่วนของ Software และ Hardware โดยให้มีระบบเชื่อมโยงข้อมูลกับระบบ Intranet หรือ MIS

(5) การเปิดสำนักงาน ททท. ในต่างประเทศ 3 แห่ง ได้แก่ สำนักงานปักกิ่ง สำนักงาน สต็อกโฮล์ม และสำนักงานนิวยอร์ก

(6) การจัดทำงานวิจัยตลาดในลักษณะ Outside in เพื่อศึกษาความต้องการที่แท้จริงของตลาดเป้าหมายและการศึกษาวิจัยลักษณะ Benchmarking เพื่อศึกษาเปรียบเทียบศักยภาพของประเทศไทยและคู่แข่งและวิเคราะห์ศักยภาพทางการแข่งขันของไทย

(7) ผลักดันให้มีการรวมกลุ่มร่วมมือในการทำธุรกิจภาคบริการการท่องเที่ยวเพื่อสร้างความเข้มแข็งแก่ภาคเอกชน รองรับเตรียมตัวการเปิดเสรีการค้าและการบริการในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลยุทธ์ที่ 6 : สร้างพันธมิตรทางการท่องเที่ยวกับประเทศเพื่อนบ้านในระดับต่าง ๆ

- 1) ระดับทวิภาคี : อินเดี๋ย
- 2) ระดับพหุภาคี : GMS, IMT – GT, Asian Corporation Dialogue
- 3) ระดับปฏิบัติ : การทำ Joint Marketing กับประเทศญี่ปุ่น จีน ฮองกง สิงคโปร์

แนวทางการดำเนินงานโดยหน่วยงานอื่นด้านการตลาด

1. ควบคุมการประกอบการระหว่างกันโดยสอดส่องดูแลและกำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมและบทลงโทษเพื่อให้การประกอบการเป็นไปอย่างมีคุณภาพและถูกต้องตามกฎหมาย
2. ใช้กลยุทธ์ Win Win รวมกลุ่มเอกชนและสร้างเครือข่าย (Self Regulation) ในการดำเนินงานด้านการตลาดและการขายของเอกชน เพื่อเพิ่มศักยภาพทางการแข่งขันและไม่ก่อปัญหาการตัดราคา/ ปัญหาทัวร์คุณภาพต่ำ
3. ให้ความร่วมมือกับรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาทัวร์คุณภาพต่ำ โดยเฉพาะในจีน และฝรั่งเศส
4. ให้ความร่วมมือกับรัฐบาลในการปราบปรามการหลอกลวงนักท่องเที่ยว รวมทั้งไม่ดำเนินการใด ๆ ในการหลอกลวงนักท่องเที่ยว

2. การดำเนินงานด้านการพัฒนาการท่องเที่ยว

กลยุทธ์ที่ 1 : การแก้ไขปัญหาในแหล่งท่องเที่ยว

โดยเร่งรัดแก้ไขในพื้นที่ แยกตามประเภทของแหล่งท่องเที่ยว (Cluster) ดังนี้

Cluster 1 : ชายทะเล และหมู่เกาะ

เน้นการแก้ไขปัญหาในพื้นที่ที่มีปัญหาเร่งด่วน ดังนี้

พื้นที่หลัก : พัทยา , เพชรบุรี, ประจวบคีรีขันธ์, ตราด, สุราษฎร์ธานี, ภูเก็ต ,

กระบี่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่รอง : พังงา, สตูล

Cluster 2 : ธรรมชาติ และอุทยานป่าเขา

มุ่งพัฒนาในพื้นที่ธรรมชาติที่มีศักยภาพโดดเด่น ดังนี้

พื้นที่หลัก : เชียงใหม่, เพชรบูรณ์, นครราชสีมา, เพชรบุรี, นราธิวาส

พื้นที่รอง : กาญจนบุรี, ยะลา

Cluster 3 : ประวัติศาสตร์และโบราณสถาน

เน้นพัฒนาในพื้นที่ที่มีประวัติศาสตร์โบราณสถานโดดเด่นและมีแนวโน้มเป็นที่ต้องการของตลาด ดังนี้

พื้นที่หลัก : เชียงใหม่, สุโขทัย, พระนครศรีอยุธยา, กลุ่มเส้นทางแดนโบราณ
อีสานใต้ (นครราชสีมา, บุรีรัมย์, สุรินทร์, ศรีสะเกษ, อุบลราชธานี)

พื้นที่รอง : กลุ่มเส้นทางอินฟ้าล้านนาตะวันออก (เชียงราย, พะเยา, แพร่, น่าน)

Cluster 4 : การท่องเที่ยวเชิงกิจกรรมและความสนใจเฉพาะ

ได้มีการจำแนกแบ่งกลุ่มที่สำคัญและมีศักยภาพของประเทศไทย ในกลุ่มการท่องเที่ยวเชิงกิจกรรมและความสนใจเฉพาะเป็น 13 ประเภท ดังนี้

1. การประชุม สัมมนา แสดงนิทรรศการ และแสดงสินค้านานาชาติ (MICE)
2. การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ อาทิ spa, meditation, physical check – up เป็นต้น
3. การท่องเที่ยวพำนักระยะเวลานาน (Long Stay)
4. การท่องเที่ยวเชิงกีฬา อาทิ กอล์ฟ, ดำน้ำ
5. การช้อปปิ้ง (Shopping)
6. การท่องเที่ยวทางเรือสำราญ เรือยอช์ท (Cruise /Yacht)
7. การท่องเที่ยวเชิงเกษตร
8. อาหารไทย
9. การแต่งงานฮันนีมูน
10. การท่องเที่ยวเชิงศาสนา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

11. ศูนย์กลางการถ่ายทำภาพยนตร์
12. กิจกรรมงานประเพณีหลัก อาทิ สงกรานต์, ลอยกระทง
13. การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย

Cluster 5 : แหล่งท่องเที่ยวที่มีมนุษย์สร้างขึ้น

เกาะรัตนโกสินทร์

Elephant World

กลยุทธ์ที่ 2 : พัฒนาสินค้าใหม่ทางการท่องเที่ยวให้สอดคล้องกับความสนใจของนักท่องเที่ยว

โดยนำเสนอสินค้าใหม่ดังนี้

- 1) การท่องเที่ยวในเมือง (City Trip) : พัฒนาให้มีการจูงใจมากขึ้นในการเที่ยวชมวิถีชีวิตและวัฒนธรรมของชุมชนในเมืองได้แก่ กรุงเทพฯ , ภูเก็ต, หาดใหญ่, สงขลา, เชียงใหม่, น่าน , ลำปาง , พิษณุโลก, นครราชสีมา, ลพบุรี, สุรินทร์ เป็นต้น
- 2) การเชื่อมโยงการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ (Multi Cities Trip) : พัฒนาให้มีการท่องเที่ยวเชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน เพื่อวางรากฐานให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในแถบภูมิภาคเอเชีย โดยการพัฒนาเส้นทางบกเชื่อมต่อกับประเทศอินโดจีน ในทางหลวงหมายเลข 8,9 เส้นทางสุริยวงษ์ท่องเที่ยวสู่ประเทศกัมพูชา และเป็นการเปิดเส้นทางท่องเที่ยวใหม่ทางตอนใต้ของประเทศไทย มาเลเซีย (ลังกาวิ) เป็นต้น
- 3) การท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย (Eco Tourism & Soft Adventure) : พัฒนา กิจกรรมท่องเที่ยวใหม่ๆ ที่เริ่มได้รับความนิยมสูงขึ้น ได้แก่
 - การชมทัศนียภาพไดน้ำด้วยเรือดำน้ำในพื้นที่พัทยา และภูเก็ต ซึ่งจะต้องดูแลในเรื่องการควบคุมความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของนักท่องเที่ยว รวมทั้งควบคุมและป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมไดน้ำจากเรือดำน้ำ
 - การปีนเขา ไดน้ำมา จ. กระบี่ เชียงใหม่ โดยเน้นการควบคุมคุณภาพมาตรฐานการบริการและความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- กิจกรรม Jeep Adventure ใน จ. แม่ฮ่องสอน เพื่อกระจายการท่องเที่ยวเชิงผจญภัยจากจังหวัดท่องเที่ยวหลัก จ. เชียงใหม่ และจัดทำมาตรฐานในการขับขี่รถยนต์แบบ Adventure

4) สิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น : พัฒนาสินค้าท่องเที่ยวที่ถูกมนุษย์สร้างขึ้น ให้มีข้อมูลที่ชัดเจนเพื่อให้สามารถเข้าถึงความต้องการของตลาด เช่น การจัดทำข้อมูลพิพิธภัณฑ์พื้นพิภพที่ไดโนเสาร์ สวนสัตว์เปิด มิถไนท์ซาฟารี และในสถานที่ท่องเที่ยวทหารต่าง ๆ เป็นต้น

5) การท่องเที่ยวเส้นทางใหม่ (Routing) : พัฒนาเส้นทางของเที่ยวใหม่ให้ดึงดูดความสนใจนักท่องเที่ยวมากขึ้นโดยการสร้างเรื่องราวเชื่อมโยงในแต่ละแหล่งท่องเที่ยว เช่น การสร้างเส้นทางเรื่องราวตำนานเส้นทางมรดกโลก อยุธยา – สุโขทัย - กำแพงเพชร เป็นต้น

6) การประชุม สัมมนา แสดงนิทรรศการ และแสดงสินค้านานาชาติ (MICE) : โดยเน้นการพัฒนาให้ จ. ภูเก็ต และเชียงใหม่ เป็นศูนย์กลางการประชุม สัมมนา แสดงนิทรรศการ และแสดงสินค้านานาชาติ รวมทั้งเร่งผลักดันศูนย์ประชุมนานาชาติทั้ง 2 จังหวัด ให้เกิดขึ้นโดยเร็ว

7) การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Heath, Spa & Physical check up) : เน้นในพื้นที่จังหวัดที่มีศักยภาพ

- ด้าน Heath & Spa ในพื้นที่ จ. ระนอง กระบี่ เชียงใหม่ เชียงราย พัฒนาบ่อน้ำร้อนทางธรรมชาติ ให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวบ่อน้ำพุร้อนทางธรรมชาติในการรักษาคุณภาพที่ได้ มาตรฐาน

- ด้าน Physical check up ซึ่งมีแนวโน้มได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสถานพยาบาลของจังหวัดที่มีศักยภาพ เช่น จ. ภูเก็ต พัทธา เชียงใหม่และกรุงเทพฯ

8) การท่องเที่ยวพำนักระยะเวลานาน (Long Stay) : พัฒนาข้อมูล และมาตรฐานของแหล่งท่องเที่ยวพำนักระยะเวลานาน ในแหล่งที่มีแนวโน้มเป็นที่ต้องการของตลาด เช่น จ. เชียงใหม่ ภูเก็ต เพชรบุรี ชลบุรี เป็นต้น

9) การท่องเที่ยวเชิงกีฬา (Sport Tourism) เน้นพัฒนาในสินค้าที่มีศักยภาพ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- นักท่องเที่ยวในกลุ่มเรือยอร์ช ที่ จ. ภูเก็ต และพังงา โดยให้สามารถมีนโยบายผ่อนปรน หรือทำการลดหย่อนภาษีนำเข้าเรือยอร์ช พิจารณาอัตราค่าจอดเรือ มีการจัดระเบียบการจอดเรือ และกำหนด กฎเกณฑ์ที่เหมาะสม เป็นต้น

- นักท่องเที่ยวในกลุ่มนักแข่งรถสูตร Formula 1 โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานรองรับการแข่งขันรถสูตรในประเทศไทย เช่น การลงทุนสร้างสนามแข่งขัน พัฒนาระเบียงการนำรถเข้าแข่งขัน เพื่อให้ใช้การแข่งขันเป็นไปโดยสะดวก เป็นต้น

10) การท่องเที่ยวเชิงเกษตร (Agrotourism) : พัฒนาการท่องเที่ยวเชิงเกษตรในแหล่งที่มีศักยภาพสูงในการรองรับนักท่องเที่ยวได้อย่างเป็นสากล โดยเน้นนำร่องในบางจังหวัดที่มีศักยภาพ เช่น ไร่ B.N ไร่กำนันจุล (Agro & Farm Stay) จ. เพชรบูรณ์ ระยอง - จันทบุรี - ตราด จัดระบบความชัดเจนในการเข้าชมสวน และพัฒนาเส้นทางท่องเที่ยวเชิงเกษตรให้มีความดึงดูดมากขึ้น โดยการผนวกกับแหล่งท่องเที่ยวเชิงเกษตรที่มีศักยภาพ อาทิ ฟาร์มโชคชัย จ. นครราชสีมา หรือไร่อรุณ ชาโตเดอเลย์ จ. เลย เป็นต้น

11) การท่องเที่ยวเชิงศาสนา (Religious) : ซึ่งแนวโน้มกำลังเป็นที่ต้องการของตลาดทั้งศาสนาพุทธ และมุสลิม

- พัฒนาเส้นทางทัวร์ศาสนาพุทธในภาคใต้ โดยเน้นกลุ่มตลาดเป้าหมายจากมาเลเซีย และสิงคโปร์ ที่เดินทางมาโดยรถยนต์มายังประเทศไทย ดังนั้นจึงต้องทำการพัฒนาเส้นทางท่องเที่ยวทางถนนที่เชื่อมโยงสถานที่สำคัญทางศาสนา รวมทั้งมีการจัดทำป้ายชี้ทางที่มีมาตรฐานสากลควบคู่ไปด้วย

- พัฒนาเส้นทางทัวร์ศาสนาอิสลามควบคู่กับการมาพักผ่อนหย่อนใจในประเทศไทย โดยเน้นการเจาะกลุ่มเป้าหมายนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง จึงต้องมีการพัฒนาให้มีการรับรองหลักฮาลาลให้ทั่วถึงและมีมาตรฐาน มีสถานบริการละหมาดตามสถานที่ต่าง ๆ ชัดเจน เช่น ในโรงแรมและร้านอาหาร พัฒนาสื่อและจัดทำข้อมูลเผยแพร่เป็นภาษาอารบิก เป็นต้น

12) การท่องเที่ยวเชิงการศึกษา (Edu - tourism) : เน้นให้การพัฒนาหลักสูตรการเรียน การสอน และจัดทำข้อมูลในสินค้าเป็นที่ต้องการของตลาด เช่น หลักสูตรการเรียนทำอาหาร การสอนมวยไทย การวาดแผนโบราณ การวาดสมุนไพร และการฝึกสอนทำสมาธิ เป็นต้น

กลยุทธ์ที่ 3 : การพัฒนาให้ประเทศไทยเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(Quality Destination)

1) กำหนดมาตรฐานการให้บริการ และมาตรฐานความปลอดภัยในกิจกรรมท่องเที่ยวประเภทเชิงนิเวศและผจญภัย ได้แก่ การปีนหน้าผา การไต่เขา ไรยตัว ซี วอล์คเกอร์ เจ็ตสกี ดำน้ำ ท่องเที่ยวเรือดำน้ำ ล่องแก่ง แคนู เป็นต้น

2) การพัฒนาบุคลากรในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวให้มีมาตรฐานสากล ทั้งในด้านทักษะทางภาษา และให้บริการ โดยเน้นกลุ่มบุคลากรที่ให้บริการในธุรกิจโรงแรม ภัตตาคาร ร้านอาหาร สถานบันเทิง พนักงานขับรถนำเที่ยว/เรือนำเที่ยว บริษัทนำเที่ยว และมัคคุเทศก์

3) การรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน อุบัติภัย และสุขอนามัยของนักท่องเที่ยว ร่วมมือกับกองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว ผลักดันให้ออกมาตรการป้องกันและบังคับใช้กฎระเบียบในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของนักท่องเที่ยวอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดให้มีศูนย์บริการฉุกเฉิน (Emergency Point) โดยร่วมมือกับกระทรวงสาธารณสุขในด้าน การควบคุมสุขอนามัยในการให้บริการ และผลักดันให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมโดยการเป็นตำรวจอาสาสมัครดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ตนเอง

4) การจัดทำระบบการประเมินมาตรฐานแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นมาตรฐานกลางเป็นที่ยอมรับทั้งประเทศ จัดการประกวดแหล่งท่องเที่ยวเพื่อเป็นการเร่งการพัฒนาสินค้าทางการท่องเที่ยวให้มีคุณภาพและมาตรฐาน เช่น การมอบรางวัล Tourism Award, มาตรฐานการรับรองคุณภาพของ Green Leaf เพื่อทำให้เกิดผลเป็นรูปธรรม และเป็นการรณรงค์ให้มีการรับรู้ และมีการนำไปใช้ได้อย่างกว้างขวาง

กลยุทธ์ที่ 4 : สนับสนุนให้ประเทศไทยเป็นเมืองหลวงทางการท่องเที่ยวแห่งเอเชีย

(Tourism Capital of Asia)

ผลักดัน และจัดอุปสรรคในการพัฒนาการท่องเที่ยวของประเทศ เพื่อสนับสนุนให้ประเทศไทยเป็นเมืองหลวงทางการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชีย (Tourism Capital of Asia)

1) การเปิด Single Visa ในภูมิภาค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 2) การผลักดันการเชื่อมต่อการคมนาคมทางบกระหว่างประเทศให้เสร็จโดยเร็ว เช่น East / West and North/South Corridor
- 3) การก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิให้แล้วเสร็จ
- 4) ผลักดันสนามบินเชียงใหม่ / ภูเก็ต / อุบลราชธานี เป็น International Gateway
- 5) ผลักดันให้ไทยเป็นศูนย์กลางการฝึกอบรมทางการท่องเที่ยว
- 6) การปรับปรุงป้ายชี้ทางที่ได้มาตรฐานสากลทั่วประเทศ
- 7) ผลักดันอย่างต่อเนื่องให้ประเทศไทยช่วงชิงการเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยว (Tourism Hub) โดยเฉพาะด้านการบินจากสิงคโปร์

กลยุทธ์ที่ 5 : ส่งเสริมการสร้างเครือข่ายและพันธมิตรในการพัฒนาการท่องเที่ยว

- 1) เสริมสร้างให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวในพื้นที่ได้ด้วยตนเอง
- 2) สนับสนุนให้ภาคธุรกิจรวมกลุ่มกัน เพื่อร่วมมือในการให้บริการทางการท่องเที่ยว เพื่อสร้างความแข็งแกร่งในการรองรับการเปิดการค้าเสรีทางการท่องเที่ยวในอนาคต

3. การดำเนินงานด้านการบริหาร

เนื่องจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีความเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของหน่วยงานภาครัฐหลายหน่วยงาน การดำเนินงานในปัจจุบันจึงมีความกระจัดกระจาย จึงจำเป็นต้องมีการปฏิรูปวิธีการบริหารจัดการใหม่อย่างเป็นระบบ เพื่อให้การพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวของไทยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งเป็นการเตรียมการเพื่อเข้าสู่การดำเนินงานภายใต้ระบบประเมินผลของกระทรวงการคลัง และการบริการงบประมาณแบบมุ่งเน้นผลงาน โดยการปฏิรูปดังกล่าว จะต้องดำเนินการใน 2 ระดับ คือ การปรับโครงสร้างการบริหารจัดการอุตสาหกรรมท่องเที่ยวภาพรวมและการปรับโครงสร้างการบริหารงานใน ททท.

แนวทางการดำเนินการปรับโครงสร้างและบทบาทในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว

1. การปรับโครงสร้างอุตสาหกรรมท่องเที่ยวภาพรวม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1) ผลักดันการออก พรบ. การท่องเที่ยว เพื่อเป็นกฎหมายแม่บทในการดำเนินอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทย
- 2) ผลักดันให้เกิดการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการการท่องเที่ยวแห่งชาติ (สททช.) และคณะกรรมการท่องเที่ยวแห่งชาติ (ททช.) เพื่อเป็นหน่วยงานกลางในการประสานงานและสั่งการให้เกิดการพัฒนาการท่องเที่ยวอย่างเป็นรูปธรรม
- 3) การจัดตั้ง Thailand Convention and Exhibition Bureau (TCEB) เพื่อหน่วยงาน ที่มีหน้าที่ประสานงานและดำเนินงานด้านการส่งเสริมแบบเบ็ดเสร็จสำหรับตลาดกลุ่ม MICE
- 4) ประสานงานให้เกิดบูรณาการงบประมาณด้านการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การจัดสรรงบประมาณให้กับหน่วยงานต่าง ๆ สอดคล้องกับแผนการท่องเที่ยวที่กำหนดไว้ ซึ่งในปี 2546 สำนักงานประมาณได้จัดสรรงบประมาณสำหรับหมวดการท่องเที่ยวจำนวน 6,886 ล้านบาท แก่หน่วยงานภาครัฐ 13 หน่วยงาน

2.การดำเนินงานด้านการบริการองค์กรในส่วน ททท.

กลยุทธ์ที่ 1 ผลักดันการกำหนดบทบาทหน้าที่ใหม่ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.)

ตามรูปแบบการปฏิรูประบบราชการให้บังเกิดผลโดยเร็ว เพื่อให้ทราบจุดยืนที่แน่ชัดของ ททท.

- 1) ประสานความร่วมมือกับสำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน (ก.พ.) ในการกำหนดรูปแบบการปรับบทบาทของ ททท. ให้สอดคล้องกับการปฏิรูประบบราชการ
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร ททท. ใหม่ โดยคำนึงถึงภาระงานที่ได้รับจากผลของการปฏิรูประบบราชการ
- 3) วิเคราะห์ภารกิจและงานตามโครงสร้างใหม่ และเกลี่ยบุคลากรโดยยึดสมรรถนะในการทำงาน (Competency Based)

กลยุทธ์ที่ 2 พัฒนาระบบพัฒนาทรัพยากรบุคคลเพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนบทบาทภาระหน้าที่ขององค์กรและเพื่อมุ่งสู่การเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1) ศึกษาความเป็นไปได้ในการกำหนดหลักสูตรการพัฒนาบุคลากรเพื่อเน้นความเชี่ยวชาญด้านการตลาดโดยเฉพาะ เพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนบทบาทหน้าที่ขององค์กรที่จะมุ่งเน้นการดำเนินงานด้านการตลาดเป็นหลัก
- 2) ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำหลักสูตรวิชาความรู้หลัก (Core Course) สำหรับพนักงาน ททท. โดยถือเป็นหลักสูตรบังคับและมีผลต่อการพิจารณาความดีความชอบ
- 3) จัดโครงการอบรมบุคลากรที่ทำหน้าที่ให้บริการส่วนหน้าหรือหน่วยงานที่ติดต่อบุคคลภายนอกเป็นประจำ โดยพิจารณาแนวทางจากโครงสร้างสวัสดิโฮสต์ (Sawasdee host)
- 4) จัดทำแผนพัฒนาบุคลากร (แผนคน) อย่างต่อเนื่องเพื่อวางรากฐานของการเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ และเพื่อเป็นแนวทางประกอบคำขอตั้งงบประมาณในแต่ละปี

กลยุทธ์ที่ 3 : ปรับปรุงและพัฒนาการบริหารงานภายในองค์กรเพื่อก้าวไปสู่การบริหารงานสมัยใหม่

- 1) ปรับปรุงและพัฒนาระบบการทำงานภายในองค์กร
 - ปรับเปลี่ยนระบบการทำงานให้มุ่งเน้นที่ผลสัมฤทธิ์ของงานเป็นหลัก (result-based management) เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้รูปแบบงบประมาณแบบมุ่งเน้นผลงาน (Performance-based budgeting) ตามนโยบายของรัฐบาล
 - พิจารณาแนวทางให้มีการทำงานในลักษณะ Team Work มากขึ้นในแต่ละโครงการของ ททท.
- 2) เตรียมความพร้อมขององค์กรเพื่อเป็น Office Automation
 - จัดทำระเบียบการสื่อสารภายในองค์กรผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อาทิ ระเบียบวิธีการแจ้งเรื่องเพื่อทราบ หรือการบันทึกสั่งการของผู้บริหารไปยังกอง/งานต่างๆ ผ่านทาง E-mail
- 3) ปรับปรุงการดำเนินการด้านการจัดทำสัญญาให้มีความรวดเร็วยิ่งขึ้น
- 4) พิจารณาเพิ่มสวัสดิการแก่พนักงานเพื่อสร้างแรงจูงใจในการทำงาน
- 5) พิจารณาจัดทำแนวทางการบริหารอาคารสำนักงานใหม่
- 6) กำหนดให้มีกฎเกณฑ์การควบคุมภายใน (Internet Control) เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลยุทธ์ที่ 4 : การนำระบบประเมินผลมาสู่วิธีการปฏิบัติอย่างเป็นระบบและเป็นรูปธรรม

- 1) สร้างความเข้าใจกับผู้บริหารและพนักงานในการเข้าสู่ระบบการประเมินผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจของกระทรวงการคลังในปีงบประมาณ 2546
- 2) พิจารณาเร่งรัดการดำเนินการด้านการติดตามและประเมินผลที่ได้เตรียมการไว้ตั้งแต่ปี 2544 ให้เกิดผลในทางปฏิบัติภายในปี 2546

2.2.6 การศึกษาแหล่งเงินทุนสนับสนุนโครงการ

แหล่งที่มาของเงินลงทุนของโครงการ ประกอบด้วย 3 แหล่งคือ

2.2.6.1 เงินลงทุนของผู้ลงทุนและเงินลงทุนของเจ้าของโครงการ ซึ่งอยู่ในรูปทุนจดทะเบียนและเงินลงทุนของผู้ร่วมลงทุน

2.2.6.2 เงินมัดจำ เงินดาวน์ และเงินรับโอนจากลูกค้า โดยทั่วไปเงินมัดจำและเงินดาวน์จะประมาณ 30.35% ของราคาที่ขาย โดยจะให้ลูกค้าผ่อนเป็นรายเดือนก่อนการก่อสร้างโครงการจะเสร็จ ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 65 – 70% จะให้ชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสำหรับช่วงเวลาในการผ่อนส่งเงินดาวน์ จะมีระยะเวลาประมาณ 1 – 2 ปี

2.2.6.3 เงินสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงิน สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการ อาคารชุดได้แก่ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ และบริษัทเงินทุนต่าง ๆ โดยสถาบันการเงินจะให้เงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทางเจ้าของโครงการจะต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นมาสนับสนุน โดยทั่วไปสถาบันการเงินสนับสนุนโครงการประมาณ 50 – 60% ของค่าก่อสร้างทั้งหมด

การเบิกถอนเงินกู้จากสถาบันการเงิน ต้องเบิกตามผลงานการก่อสร้างและจะต้องชำระดอกเบี้ยทุกเดือน ในขณะที่ต้องชำระเงินต้นจากเงินโอนงวดสุดท้ายของลูกค้า โดยปกติจะกำหนดให้ชำระคืนประมาณ 80 – 90% ของเงินโอนงวดสุดท้าย

2.2.7 การกำหนดงบประมาณในการลงทุน

เงินลงทุนของโครงการ ประกอบด้วย

2.2.7.1 ค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน โดยทั่วไปลักษณะของอาคารชุดจะเป็นอาคารสูงเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินให้มากที่สุด ทั้งนี้ขนาดที่ดินและความสูงของอาคารจะต้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นขนาดของที่ดินที่ใช้สำหรับอาคารชุดจะมีขนาด 2 – 4 ไร่ ต่อโครงการ และค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินจะมีประมาณ 10% ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

2.2.7.2 ค่าก่อสร้างและตกแต่ง ต้นทุนส่วนนี้จะเป็นต้นทุนหลักของโครงการ โดยมีค่าอยู่ในช่วงร้อยละ 60 – 70% ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

2.2.7.3 ดอกเบี้ยจ่าย อัตราการกู้เงินต่อเงินทุนทั้งหมดของโครงการไม่ควรเกิน 2:1 หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าประมาณ 33% ของเงินลงทุนเป็นเงินกู้ทุกสถาบันการเงิน ดังนั้น ต้นทุนดอกเบี้ยเทียบกับต้นทุนโครงการทั้งหมดไม่ควรเกิน 8%

2.2.7.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหารการขาย ได้แก่เงินเดือนค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าคอมมิชชั่น และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของต้นทุนโครงการ

2.2.7.5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่

- ภาษีการค้า
- ค่าธรรมเนียมในการโอน
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าจ้าง ค่าจัดตั้งบริษัท เป็นต้น

2.2.8 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ

การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ เพื่อพิจารณาถึงความเสี่ยงในการลงทุนของเจ้าของโครงการ ตลอดจนความเสี่ยงของสถาบันการเงินในการสนับสนุนโครงการ

$$\text{จุดคุ้มทุน} = \frac{\text{ต้นทุนคงที่}}{\text{ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต} - \text{ต้นทุนแปรผันต่อยูนิต}}$$

2.2.7.1 ต้นทุนคงที่ประกอบด้วย

- ค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน
- ค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าออกแบบ
- ดอกเบี้ยจ่าย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นขนาดของที่ดินที่ใช้สำหรับอาคารชุดจะมีขนาด 2 – 4 ไร่ ต่อโครงการ และค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินจะมีประมาณ 10% ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

2.2.7.2 ค่าก่อสร้างและตกแต่ง ต้นทุนส่วนนี้จะเป็นต้นทุนหลักของโครงการ โดยมีค่าอยู่ในช่วงร้อยละ 60 – 70% ของต้นทุนโครงการทั้งหมด

2.2.7.3 ดอกเบี้ยจ่าย อัตราการกู้เงินต่อเงินทุนทั้งหมดของโครงการไม่ควรเกิน 2:1 หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าประมาณ 33% ของเงินลงทุนเป็นเงินกู้ทุกสถาบันการเงิน ดังนั้น ต้นทุนดอกเบี้ยเทียบกับต้นทุนโครงการทั้งหมดไม่ควรเกิน 8%

2.2.7.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหารการขาย ได้แก่เงินเดือนค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าคอมมิชชั่น และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของ ต้นทุนโครงการ

2.2.7.5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่

- ภาษีการค้า
- ค่าธรรมเนียมในการโอน
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจ้าง ค่าจัดตั้งบริษัท เป็นต้น

2.2.8 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ

การพิจารณาจุดคุ้มทุนของโครงการ เพื่อพิจารณาถึงความเสี่ยงในการลงทุนของ เจ้าของโครงการ ตลอดจนความเสี่ยงของสถาบันการเงินในการสนับสนุนโครงการ

$$\text{จุดคุ้มทุน} = \frac{\text{ต้นทุนคงที่}}{\text{ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต} - \text{ต้นทุนแปรผันต่อยูนิต}}$$

2.2.7.1 ต้นทุนคงที่ประกอบด้วย

- ค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน
- ค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าออกแบบ
- ดอกเบี้ยจ่าย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการด้านสังคม

2.3.1 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับประเทศ

การศึกษาข้อมูลด้านประชากร

ประชากรของไทยส่วนใหญ่มีรูปร่างสันทัด ผอมและตาสีดำ ผิวพรรณเป็นแบบผสมระหว่างมองโกเลีย จีน และแขกมาเลย์ เหมือนชาวเอเชียโดยทั่วไป จำนวนประชากร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2545 มีทั้งสิ้น 62,799,872 คน แบ่งเป็นเพศชาย 30,913,485 คน เพศหญิง 31,395,402 คน ร้อยละ 28.8 เป็นประชากรวัยเด็กอายุ 0 – 14 ปี ร้อยละ 63.9 ประชากรวัยทำงาน อายุ 15 – 59 ปี และร้อยละ 7.3 เป็นประชากรวัยชราอายุ 60 ปีขึ้นไป ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ย 122.39 คน/ตร.กม. อัตราการเพิ่มของประชากร 0.79/ปี ประชากรส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือซึ่งมีจำนวนถึง 21.5 ล้านคน รองลงมาคือ ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคตะวันออกและภาคตะวันตก กล่าวคือ มีจำนวนประมาณ 12.4 ล้านคน 12.3 ล้านคน 8.2 ล้านคน 4.2 ล้านคน และ 3.1 ล้านคน ตามลำดับ

ภาษาทางราชการคือภาษาไทยซึ่งเป็นภาษาประจำชาติที่มีทั้งภาษาพูดและภาษาเขียน นอกจากนี้ยังมีภาษาประจำท้องถิ่นในแต่ละภูมิภาค สำหรับภาษาอื่น ๆ ที่นิยมเรียนรู้เป็นภาษารองคือ ภาษาอังกฤษ ภาษาจีน ภาษาญี่ปุ่น ภาษาฝรั่งเศส ฯลฯ

อาชีพของประชากรส่วนใหญ่ของประเทศคือ อาชีพเกษตรกรรม (การเพาะปลูก การเลี้ยงสัตว์) ซึ่งมีมากคิดเป็นร้อยละกว่า 70 ของคนทั่วประเทศ รองลงมาคือ อาชีพด้านอุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม คิดเป็นร้อยละ 14 และ 10 ตามลำดับ ที่เหลือเป็นอาชีพอื่น ๆ เช่น การทำเหมืองแร่ การทำประมง การบริการ รับราชการ รัฐวิสาหกิจ การเมือง แพทย์ ทนายความ เป็นต้น

การศึกษา

ระบบการศึกษาของไทยแบ่งออกเป็นการศึกษาในระดับก่อนประถมศึกษาที่เรียกว่าระดับปฐมวัย ระหว่างอายุ 3 – 5 ขวบ ระดับประถมศึกษา 6 ปี มัธยมศึกษาตอนต้น 3 ปี และมัธยมศึกษาตอนปลาย 3 ปี อยู่ในอำนาจหน้าที่กำกับดูแลโดยกระทรวงศึกษาธิการหลังมัธยมศึกษาตอนปลายเป็นการศึกษาระดับอุดมศึกษา ซึ่งมีทั้งระดับอนุปริญญา ใช้เวลา 2 ปี ระดับปริญญาตรีใช้เวลา 4 ปี และระดับหลังปริญญาตรี 2 – 5 ปี อยู่ในกำดูแลของทบวงมหาวิทยาลัย ในปัจจุบันมีมหาวิทยาลัยของรัฐตั้งอยู่ในทุกภูมิภาคของประเทศ รวม 26 แห่ง และสถาบันราชภัฏ ภายใต้การดูแลของกระทรวงศึกษาธิการ 41 แห่ง ส่วนสถาบันอุดมศึกษาของเอกชนมี 48 แห่ง การศึกษาภาคบังคับปัจจุบันยังเป็น 6 ปี แต่เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พระราชบัญญัติการศึกษาภาคบังคับฉบับใหม่กำหนดไว้ 9 ปี และจะมีผลบังคับใช้ต่อไปในอนาคต

ใน พ.ศ. 2543 ประเทศไทยมีผู้เข้าเรียนในระบบโรงเรียนทั่วประเทศ 14.07 ล้านคน ในจำนวนนี้มีผู้ได้เข้าเรียนถึงระดับมัธยมปลาย 1.7 ล้านคน และได้เรียนชั้นอุดมศึกษา 1.8 ล้านคน

การสาธารณสุข

สุขภาพของคนไทยในปัจจุบันโดยรวมอยู่ในภาวะที่ค่อนข้างดี มีการพัฒนาในทางที่ดีอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ใน พ.ศ. 2540 อายุเฉลี่ยของคนไทยเมื่อแรกเกิดเพิ่มขึ้น โดยที่ผู้ชายมีอายุเพิ่มจาก 56 ปี ใน พ.ศ. 2507 มาเป็น 70 ปี ใน พ.ศ. 2540 ส่วนผู้หญิงเพิ่มจาก 62 ปี เป็น 75 ปี อัตรากำลังคนทางด้านสาธารณสุข ใน พ.ศ. 2544 ประเทศไทยมีแพทย์ที่จดทะเบียนไว้กับแพทยสภาทั้งหมด 26,225 คน คิดเป็นอัตราส่วนต่อประชากร 1 : 3,136 คน ปัจจุบันประเทศไทยสามารถผลิตแพทย์ได้ปีละประมาณ 1,200 คน นอกจากนี้ยังมีการผลิตกำลังคนด้านสาธารณสุขจากสถานศึกษาทั้งของรัฐและเอกชน เช่น สาขาพยาบาลศาสตร์ เกษศาสตร์ ศาสตร์ ทันตแพทย์ เทคนิคการแพทย์ และกายภาพบำบัด

ปัจจุบันมีสถานพยาบาลทั่วประเทศ 1,345 แห่งในกรุงเทพมหานคร มีโรงพยาบาลของรัฐ 53 แห่ง กล่าวได้ว่าโรงพยาบาลในประเทศไทยมีเทคโนโลยีทางการแพทย์ที่ค่อนข้างทันสมัย เช่น มีเครื่องมือตรวจอวัยวะภายในด้วยสแกนแม่เหล็กไฟฟ้า เครื่องเอกซเรย์คอมพิวเตอร์ มูลค่าการนำเข้าของเครื่องแพทย์ของไทยก็เพิ่มขึ้น 15% ต่อปี อย่างไรก็ตามเทคโนโลยีการแพทย์ โดยเฉพาะเครื่องมือแพทย์ที่มีประสิทธิภาพสูงส่วนใหญ่จะอยู่ในเมืองใหญ่และอยู่ในภาคเอกชนมากกว่าภาครัฐ

ภายใต้แผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (2540 - 2544) รัฐบาลได้เร่งดำเนินนโยบายตามโครงการหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า "30 บาทรักษาทุกโรค" เพื่อสร้างหลักประกันสุขภาพให้แก่คนไทยที่ไม่มีสิทธิในการเบิกค่ารักษาพยาบาลจากที่ใดให้สามารถเข้าใช้บริการรักษาสุขภาพได้ โดยรัฐบาลจะเป็นผู้จ่ายค่ารักษาพยาบาลแทน

การบริการด้านสาธารณสุขสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ระดับ ตามขอบข่ายและขีดความสามารถในการให้บริการคือ

1. บริการสาธารณสุขมูลฐาน
2. ศูนย์บริการสาธารณสุข และโรงพยาบาลเฉพาะโรค และโรงพยาบาลและโรงเรียนแพทย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การปกครอง

การปกครองในระบอบประชาธิปไตย กำหนดให้อำนาจในการออกแบบ (นิติบัญญัติ) อำนาจในการนำกฎหมายไปใช้ปฏิบัติ (บริหาร) และอำนาจการตัดสินใจ (ตุลาการ) ซึ่งรวมเรียกว่าเป็น "อำนาจธิปไตย" เป็นของปวงชนชาวไทย โดยมีองค์พระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุขของประเทศภายใต้กฎหมายรัฐธรรมนูญ ซึ่งเป็นกฎหมายปกครองสูงสุดของประเทศ และพระมหากษัตริย์จะทรงใช้พระราชอำนาจ ทั้ง 3 นี้ผ่านทางรัฐสภา คณะรัฐมนตรีและศาลตามลำดับ นอกจากนี้รัฐธรรมนูญยังกำหนดให้จัดรูปแบบการปกครองออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. การปกครองส่วนกลาง แบ่งออกเป็น กระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ และส่วนราชการอื่น ๆ ที่เทียบเท่า

2. การปกครองส่วนภูมิภาค ซึ่งจะแบ่งเป็นในรูปของจังหวัด แล้วขอย่อยออกเป็นอำเภอ ตำบล และหมู่บ้านตามลำดับ ปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 76 จังหวัด 913 อำเภอ/กิ่งอำเภอ 7,416 ตำบล และ 66,975 หมู่บ้าน

3. การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งประกอบไปด้วยองค์การบริหารส่วนจังหวัด 75 แห่ง องค์การบริหารส่วนตำบลทั่วประเทศ 6,282 แห่ง เทศบาล 333 แห่ง และสุขาภิบาลอีก 794 แห่ง นอกจากนี้ยังมีเขตการปกครองพิเศษอีก 2 แห่ง คือ กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา

ศาสนา

จำนวนผู้นับถือศาสนาต่าง ๆ ตั้งแต่ ช่วงปี 2535 – 2545 มีผู้นับถือศาสนาพุทธประมาณร้อยละ 95 รองลงมาคือ ศาสนา อิสลาม และคริสต์ ส่วนศาสนาพราหมณ์ ฮินดูและซิกข์มีผู้นับถือน้อย จำนวนศาสนาสถานมีจำนวน โดยมีวัดของศาสนาพุทธร้อยละ 90.8 มัสยิดประมาณร้อยละ 6.9 โบสถ์ คริสต์ประมาณร้อยละ 2.2

ขนบธรรมเนียมประเพณี

ขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของประเทศไทย สืบทอดกันมาตั้งแต่โบราณกาล แม้ว่าในระหว่างช่วงระยะเวลายาวนานที่ผ่านมาไทย จะมีโอกาสรับเอาวัฒนธรรมของชาติอื่น ๆ ทั้งจากประเทศเพื่อนบ้านใกล้เคียงหรือชาติห่างไกลในทวีปยุโรปเข้ามามากมาย แต่เราก็สามารถนำเอาวัฒนธรรมที่รับเข้ามาประยุกต์และปรับใช้ให้เข้าลักษณะอุปนิสัยใจคอของคนไทยได้อย่างกลมกลืน แล้วพัฒนาจนกลายเป็นเอกลักษณ์ของชาติเราดังเช่นในปัจจุบัน

วัฒนธรรมไทยอาจแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ วัฒนธรรมที่เป็นรูปธรรม มองเห็นได้ชัดเจนจากโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศาสนสถาน งานด้านสถาปัตยกรรม งานศิลปกรรม งาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัตถกรรม นาฏศิลป์ การละเล่นพื้นบ้าน งานเทศกาลและงานประเพณีต่าง ๆ อีกประเภทหนึ่งคือ วัฒนธรรมที่เป็นนามธรรมที่ไม่สามารถมองเห็นหรือจับต้องได้ แต่สามารถสังเกตได้จากแบบแผนของการแสดงออกในด้านความคิด ความเชื่อเกี่ยวกับขนบธรรมเนียมประเพณีในการดำเนินชีวิตที่ยึดถือปฏิบัติสืบต่อกันมา ได้แก่ ความโอบอ้อมอารีเกื้อกูลกันระหว่างคนในหมู่บ้าน การเคารพนับถือผู้ที่อาวุโสกว่า ความกตัญญูตเวที่ต่อบุพการี เป็นต้น

ธรรมเนียมปฏิบัติตามประเพณีวัฒนธรรมของไทยโดยรวมแล้วจะมีหลักปฏิบัติคล้ายคลึงกัน จะมีแตกต่างกันบ้างก็เฉพาะในรายละเอียดของแต่ละภูมิภาคเท่านั้น เช่น ประเพณีสงกรานต์ ประเพณีลอยกระทง ประเพณีทำบุญบ้าน ประเพณีทำบุญตักบาตร ประเพณีบวชนาค ประเพณีทำศพ ฯลฯ นอกจากนี้ยังมีประเพณีท้องถิ่น ที่นิยมปฏิบัติกันในเฉพาะท้องถิ่นนั้น ๆ เท่านั้น ได้แก่ ประเพณีงานบุญพระเวส งานบุญบั้งไฟ ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ งานประเพณีสารทเดือนสิบ ประเพณีชักพระ(ทางบกหรือทางน้ำ)ของภาคใต้ ประเพณีงานปอยหลวง ประเพณียี่เป็งของภาคเหนือ เป็นต้น

ตารางที่ 2.4 ความหนาแน่นของประชากร ปี 2534 (หน่วย : คน/ตารางกิโลเมตร)

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากร (ล้านคน)	ประชากร/ตร.กม.
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	1,565.2	8.456	3,694.20
ภาคตะวันออก	25,503.0	3.323	86.0
ภาคตะวันตก	43,074.0	3.169	74.0
ภาคกลาง	102,336.0	2.642	145.01
ภาคเหนือ	169,644.3	12.15	71.64
ตะวันออกเฉียงเหนือ	168,855.3	21.60	127.97
ภาคใต้	70,715.2	8.41	119.01
รวม	513,115.0	62.97	122.39

ที่มา : กองบัญชาประชากรชาติ, ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.5 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว
พ.ศ. 2541-2545

YEAR	Tourist [Million]	Average Length of stay [Day]	Average Expenditure [Bath]	Revenue [Million Bath]
1 9 9 8	7.76	8.40	3,713	242,177
1 9 9 9	8.58	7.96	3,705	253,018
2 0 0 0	9.51	7.77	3,861	285,272
2 0 0 1	10.06	7.93	3,748	299,047
2 0 0 2	10.80	7.98	3,754	323,484

ตารางที่ 2.6 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว
พ.ศ. 2541-2545

YEAR	Tourist [Million]	Average Length of stay [Day]	Average Expenditure [Bath]	Revenue [Million Bath]
1 9 9 8	51.68	2.37	1,513	187,898
1 9 9 9	53.62	2.43	1,523	203,179
2 0 0 0	54.74	2.48	1,718	210,516
2 0 0 1	58.62	2.51	1,703	223,732
2 0 0 2	61.82	2.55	1,690	235,337

2.3.2 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับภาค

การศึกษาข้อมูลด้านประชากร

กรุงเทพและภาคกลางเป็นภาคที่มีความเจริญมากที่สุด เมื่อเทียบกับภาคอื่น ๆ เพราะเป็นที่ตั้งของเมืองหลวง จำนวนของประชากรของภาคเท่ากับ 8,509,386 คน ในปี 2532 อัตราการเพิ่มของประชากรประมาณร้อยละ 2.62 จากปี 2531 สูงกว่าทุกภาคเนื่องจากมีการย้ายถิ่นเข้ามานั้นเองจะเห็นได้ว่าประชากรส่วนใหญ่จะอยู่ในกรุงเทพฯ มีจำนวนประมาณ 5.716 ล้านคน หรือประมาณ ร้อยละ 67 ของภาค รองมาได้แก่ สมุทรปราการ มีจำนวนประมาณ 0.789 ล้านคน หรือร้อยละ 9.27 อันดับที่ 3 คือนครปฐมมีประชากรประมาณ 0.630 ล้านคน หรือร้อยละ 7.41

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศาสนา

ประชากรส่วนใหญ่ในภาคมีลักษณะที่ไม่แตกต่างกันมากเนื่องจากการนับถือศาสนา พุทธเป็นศาสนาประจำชาติหรือศาสนาหลัก ทำให้มีวัฒนธรรมเกี่ยวกับพิธีทางศาสนาในลักษณะ เดียวกันแต่อาจจะมีพิเศษในแต่ละท้องถิ่นที่อาจแตกต่างกันไปที่เกี่ยวกับประเพณีต่าง ๆ

ขนบธรรมเนียมประเพณี

ภาคกลาง เป็นที่ตั้งของจังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศตั้งนั้น จึงมีประเพณีและวัฒนธรรมที่เป็นต้นแบบที่ของภาคต่างๆในประเทศ โดยมีประเพณีที่สำคัญต่างๆ คือ ประเพณีสงกรานต์ ในวันที่ 13 เมษายน ของทุกปี เพื่อเป็นการเฉลิมฉลองวันขึ้นปีใหม่ของไทย ตามปฏิทินเดิม ,พระราชพิธีจรดพระนังคัลแรกนาขวัญ ในเดือนพฤษภาคม เพื่อเป็นการสร้างขวัญ และกำลังใจแก่เกษตรกรในประเทศ ,วันเข้าพรรษา ในฤดูฝนเป็นการเริ่มต้นการจำวัดของพระภิกษุ สงฆ์ตลอดเวลา 3 เดือน ,วันออกพรรษา เมื่อสิ้นฤดูฝนเป็นการสิ้นสุดการจำพรรษาของพระภิกษุ สงฆ์ และวันลอยกระทง ในเดือน12 ของทุกปี ซึ่งเป็นการขอขมาต่อแม่น้ำ หรือพระแม่คงคาที่ให้ ประโยชน์หล่อเลี้ยงชีวิตมาตลอดทั้งปี

ตารางที่ 2.7 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (ภาคกลาง)

YEAR	Tourist [Million]	Average Length of stay [Day]	Average Expenditure [Bath]	Revenue [Million Bath]
1 9 9 8	6.13	8.61	3,871	81,947
1 9 9 9	7.22	8.76	3,915	86,128
2 0 0 0	7.54	7.55	3,997	92,483
2 0 0 1	9.11	7.98	4,058	102,014
2 0 0 2	9.96	7.95	4,217	125,144

ตารางที่ 2.8 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (ภาคกลาง)

YEAR	Tourist [Million]	Average Length of stay [Day]	Average Expenditure [Bath]	Revenue [Million Bath]
1 9 9 8	42.68	2.18	1,586	87,898
1 9 9 9	47.62	2.41	1,591	83,179
2 0 0 0	51.76	2.52	1,544	110,516
2 0 0 1	52.82	2.56	1,723	123,732
2 0 0 2	58.14	2.74	1,805	163,337

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.3 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมของกรุงเทพมหานคร

การศึกษาข้อมูลด้านประชากร

จำนวนประชากรเป็นปัจจัยพื้นฐานที่บ่งชี้ถึงความต้องการด้านที่อยู่อาศัยได้ประมาณ ประชากรของกรุงเทพมหานครจำนวน 5,726,203 คน ในปี 2545 แบ่งเป็นหญิง 2,949,228 คน ชาย 2,776,975 คน ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ย 3,600 คน/ตร.กม. อัตราการเพิ่มของ ประชากร 0.77 / ปี มีจำนวนบ้าน 1,928,921 หลัง มีรายได้ต่อครัวเรือน 24,365 บาท/เดือน รายจ่าย 18,850 บาท/เดือน

การศึกษา

กรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางการศึกษาที่สำคัญของประเทศ เพราะมีการศึกษาทุก ประเภทและทุกระดับในปีการศึกษา 2538 กรุงเทพฯ มีโรงเรียนสายสามัญ 2,037 แห่ง เป็น โรงเรียนรัฐบาล 583 แห่ง และเอกชน 1,455 แห่ง ในจำนวนดังกล่าว เป็นโรงเรียนที่เปิดสอน ระดับประถมเพียงอย่างเดียว 915 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 44.92 รองลงมาได้แก่ โรงเรียนที่เปิด สอนในระดับอนุบาล 765 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 37.56 เปิดสอนในระดับมัธยมตอนต้น 38 แห่ง เป็นร้อยละ 1.37 นอกนั้นเป็นโรงเรียนที่เปิดสอนหลายระดับชั้น 134 แห่งคิดเป็นร้อยละ 6.57

การปกครอง

กรุงเทพฯ แบ่งการปกครองออกเป็น 50 เขต 154 แขวง แบ่งออกเป็นชั้นใน 13 เขต เขตชั้นกลาง 16 เขต และเขตชั้นนอก 7 เขต เขตหนองจอกเป็นเขตที่มีพื้นที่มากที่สุด เท่ากับ 236,261 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นอัตราร้อยละ 15.04 รองลงมาคือ เขตมีนบุรี เขตบาง ชูนเทียน เขตลาดกระบัง ตามลำดับ

ศาสนา

กรุงเทพมหานคร มีจำนวนผู้นับถือศาสนาต่าง ๆ ในปี 2545 มีผู้ถือศาสนาพุทธ เท่ากับ 6,201,145 คน มากเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาคือศาสนาอิสลาม เท่ากับ 441,230 คน ศาสนาคริสต์ เท่ากับ 86,402 คน ศาสนาพราหมณ์ ฮินดู ซิกข์ เท่ากับ 16,817 คน ศาสนา อื่น ๆ 8,675 คน และไม่ระบุอีก 104,669 คน กรุงเทพฯ มีศาสนสถานมากที่สุดคือ วัดใน ศาสนาพุทธ 420 แห่ง มัสยิดในศาสนาอิสลาม 157 แห่ง และศาสนสถานในศาสนาอื่น ๆ อีก 166 แห่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนบธรรมเนียมประเพณี

กรุงเทพมหานครเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ในภาคกลาง และเป็นเมืองหลวงของประเทศ ดังนั้นจึงเป็นศูนย์กลาง และต้นแบบของวัฒนธรรมที่จะแผ่ขยายไปในภาคต่างๆ โดยมีประเพณีที่คล้ายกับจังหวัดในภาคกลางทั่วไป เช่น ประเพณีสงกรานต์ ในวันที่ 13 เมษายน ของทุกปี ,พระราชพิธีจรดพระนังคัลแรกนาขวัญ ในเดือนพฤษภาคม ,วันเข้าพรรษา ในฤดูฝน ,วันออกพรรษา เมื่อสิ้นฤดูฝน และวันลอยกระทง ในเดือน12 ของทุกปี ซึ่งประเพณี และวัฒนธรรมต่างๆเหล่านี้ เป็นเสน่ห์ และเอกลักษณ์ของเมืองไทย ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยว เพิ่มขึ้นทุกปี

ตารางที่ 2.9 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (กรุงเทพมหานคร)

YEAR	Tourist [Million]	Average Length of stay [Day]	Average Expenditure [Bath]	Revenue [Million Bath]
1 9 9 8	7.22	3.13	3,852	41,528
1 9 9 9	7.18	2.66	3,920	43,215
2 0 0 0	8.51	2.12	4,105	45,231
2 0 0 1	8.91	2.51	4,227	48,154
2 0 0 2	9.32	2.66	4,541	48,656

ตารางที่ 2.10 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (กรุงเทพมหานคร)

YEAR	Tourist [Million]	Average Length of stay [Day]	Average Expenditure [Bath]	Revenue [Million Bath]
1 9 9 8	12.15	2.17	1,823	30,155
1 9 9 9	14.62	2.29	1,916	32,226
2 0 0 0	15.51	2.16	1,962	34,145
2 0 0 1	16.22	2.55	2,103	34,282
2 0 0 2	17.02	2.61	2,271	36,651

2.3.4 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมของเขตคลองเตย

การศึกษาข้อมูลด้านประชากร

เขตคลองเตยเป็นเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงเขตหนึ่งของกรุงเทพมหานคร เพราะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีประชากรรวมทั้งสิ้นจำนวน 136,467 คน ในปี 2545

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบ่งเป็นหญิง 69,951 คน ชาย 66,516 คน ขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ย 3.77 คน ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ย 2225.85 คน/ตร.กม. อัตราการเพิ่มของประชากร ร้อยละ 0.72 / ปี มีจำนวนบ้าน 52,815 หลัง มีรายได้ต่อครัวเรือน 28,293 บาท/เดือน รายจ่าย 21,087 บาท/เดือน จำนวนหนี้สินต่อครัวเรือน 157,730 บาท

การศึกษา

เขตคลองเตยมีโรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 4 โรงเรียน

1. โรงเรียนศุภยวีร์รวมน้ำใจ
2. โรงเรียนชุมชนหมู่บ้านพัฒนาใหม่
3. โรงเรียนวัดคลองเตย
4. โรงเรียนวัดสะพาน

โรงเรียนในสังกัดกรมสามัญศึกษา จำนวน 4 โรงเรียน

1. โรงเรียนปทุมคงคา
2. โรงเรียนสายน้ำผึ้ง
3. โรงเรียนสายน้ำทิพย์
4. โรงเรียนดาราคาม

มหาวิทยาลัยเอกชน 1 แห่งคือ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

การสาธารณสุข

เขตคลองเตยมีโรงพยาบาลจำนวนทั้งสิ้น 5 แห่งคือ

1. โรงพยาบาลโรงงานยาสูบ
2. โรงพยาบาลการท่าเรือแห่งประเทศไทย
3. โรงพยาบาลเทพธารินทร์
4. โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท
5. โรงพยาบาลเปาโล

การปกครอง

เขตคลองเตยแบ่งการปกครองออกเป็น 3 แขวง คือ คลองเตย คลองตัน และพระโขนง โดยมีสำนักงานเขตตั้งอยู่ที่ 599 สามแยกกล้วยน้ำไท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10110

ศาสนา

เขตคลองเตยมีจำนวนผู้นับถือศาสนาต่าง ๆ ในปี 2545 มีผู้ถือศาสนาพุทธเท่ากับ 80,865 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มากเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาคือศาสนาอิสลาม เท่ากับ 10,532 คนศาสนาคริสต์ เท่ากับ 9,525 คน ศาสนาพราหมณ์ ฮินดู ซิกข์ เท่ากับ xxx คน ที่เหลือเป็นศาสนา อื่น ๆ

ขนบธรรมเนียมประเพณี

เขตคลองเตยเป็นเขตที่ตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ดังนั้นจึงมีประเพณีและวัฒนธรรมที่ไม่แตกต่างกับเขตอื่นๆ ของกรุงเทพฯ ทั้งยังเป็นเขตศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ที่ไม่ได้มีความโดดเด่นด้าน ประเพณี และวัฒนธรรมแ่อย่างใด แต่โดยทั่วไปก็มีการเฉลิมฉลองในเทศกาลต่างๆตามประเพณีและวันสำคัญคือ ประเพณีสงกรานต์, พระราชพิธีจรดพระนังคัลแรกนาขวัญ, วันเข้าพรรษา, วันออกพรรษา และวันลอยกระทง ตามแบบประเพณี ของภาคกลาง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการด้านกายภาพ

2.4.1 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพระดับประเทศ

สภาพภูมิศาสตร์

ประเทศไทยตั้งอยู่บริเวณตอนกลางของคาบสมุทรอินโดจีน ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เหนือเส้นศูนย์สูตรเล็กน้อย ตรงตำแหน่งระหว่างเส้นละติจูด (เส้นรุ้ง) ที่ 5 องศา 37 ลิบดาเหนือ ($5^{\circ} 37' \text{ น.}$) กับ 20 องศา 27 ลิบดาเหนือ ($20^{\circ} 27' \text{ น.}$) และลองจิจูด (เส้นแวง) 97 องศา 22 ลิบดาตะวันออก ($97^{\circ} 22' \text{ ตอ.}$) กับ 105 องศา 37 ลิบดาตะวันออก ($105^{\circ} 37' \text{ ตอ.}$) มีเวลาแตกต่างจากเวลามาตรฐาน กรีนวิช 7 ชั่วโมง มีพื้นที่รวม 513, 115.02 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ ประเทศพม่า และลาว
ทิศใต้	ติดต่อกับ ประเทศมาเลเซีย
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ ประเทศกัมพูชา และอ่าวไทย
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ ประเทศพม่า และมหาสมุทรอินเดีย

สภาพภูมิประเทศ

ประเทศไทยมีลักษณะภูมิประเทศ แบ่งออกเป็น 5 เขตใหญ่ ๆ ดังนี้

- 1) ที่ราบลุ่มน้ำตอนล่าง เป็นบริเวณที่ได้รับอิทธิพลจากแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งพัดพาตะกอนมาทับถม
- 2) บริเวณชายฝั่งตะวันออกเฉียงใต้ของอ่าวไทย
- 3) ที่สูงภาคพื้นทวีป ได้แก่ บริเวณที่สูงทางเหนือ
- 4) คาบสมุทรภาคใต้ แบ่งออกเป็นสองฝั่งคือ ชายฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก
- 5) ที่ราบสูงโคราช อยู่ทางตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ

สภาพภูมิอากาศ

แบ่งลักษณะสภาพภูมิอากาศได้เป็น 3 ฤดู คือ ฤดูร้อนอยู่ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเมษายน ฤดูฝนประมาณเดือนพฤษภาคมถึงตุลาคม และฤดูหนาวในช่วงเดือนตุลาคมถึงมกราคม โดยมีลมมรสุมพัดผ่านคือ ลมมรสุมตะวันออกเฉียงซึ่งพัดผ่านในช่วงเดือนพฤศจิกายนถึงเดือนกุมภาพันธ์ และลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ในช่วงเดือนพฤษภาคมถึงตุลาคม นอกจากนี้ยังมีกระแสน้ำที่พัดจากทะเลจีนใต้เข้าสู่อ่าวไทยทางทิศใต้หรือตะวันออกเฉียงใต้ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเมษายน อุณหภูมิโดยเฉลี่ยตลอดปีประมาณ $33 - 38$ องศาเซลเซียส ความชื้นสัมพัทธ์ร้อยละ $55 - 100$ ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 1,551,000 มิลลิเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม การใช้ที่ดินขึ้นอยู่กับลักษณะภูมิประเทศ

การคมนาคมและการขนส่ง

การคมนาคมขนส่งทางบก

ประกอบไปด้วยเส้นทางรถยนต์หลายประเภท ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดิน (#1 เส้นทางพหลโยธินสำหรับทางเหนือ # 2 สายมิตรภาพไปภาคตะวันออกเฉียงเหนือ # 3 ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นสายตะวันออก # 4 ถนนเพชรเกษมสำหรับทางใต้) ทางหลวงพิเศษ ทางหลวงจังหวัด ทางหลวงชนบท ทางหลวงสาขาภิบาล และทางหลวงสัมปทาน นอกจากนี้ยังมีทางหลวงสายเอเชีย ซึ่งเป็นถนนสายสำคัญที่ตัดผ่านประเทศไทยเพื่อเชื่อมต่อกับประเทศอื่น ๆ ในทวีปเอเชียรวม 14 ประเทศ

เส้นทางรถไฟ มีให้บริการ 6 สาย คือ สายเหนือ (สถานีกรุงเทพฯ ที่หัวลำโพง – สถานีเชียงใหม่ เป็นระยะทาง 751 กิโลเมตร) สายตะวันออกเฉียงเหนือ (สถานีกรุงเทพฯ - สถานีอุบลราชธานี รวมระยะทาง 575) และสถานีกรุงเทพฯ - หนองคาย เป็นระยะทาง 624 กิโลเมตร) สายตะวันตก (สถานีวงเวียนใหญ่ – กาญจนบุรี ระยะทาง 210 กิโลเมตร) และสายแม่กลอง สายตะวันออก (สถานีกรุงเทพฯ - สถานีอรัญประเทศ เป็นระยะทาง 225 กิโลเมตร) สายชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก (สถานีฉะเชิงเทรา – สถานีสัตหีบ ระยะทาง 142 กิโลเมตร) และสายใต้ (สถานีกรุงเทพฯ - สถานีปาดังเบซาร์ ระยะทาง 945 กิโลเมตร) และสถานีกรุงเทพฯ - ชุมทางหาดใหญ่ - สุโขทัย รวมระยะทาง 1,159 กิโลเมตร)

ในส่วนของเส้นทางรถไฟนี้สามารถติดต่อไปยังประเทศเพื่อนบ้านคือ สหพันธ์มาเลเซีย ได้ที่สถานีปาดังเบซาร์และสถานีสุโขทัย

การคมนาคมขนส่งทางน้ำ

แบ่งออกได้เป็นการขนส่งทางแม่น้ำลำคลองต่าง ๆ ภายในประเทศ และการคมนาคมขนส่งทางชายฝั่งทะเลและมหาสมุทร ทั้ง 2 ด้าน ของคาบสมุทรตอนใต้ของไทย

การคมนาคมขนส่งทางอากาศ

ประเทศไทยมีสายการบินให้บริการภายในประเทศถึง 4 สายการบิน คือ สายการบินไทย สายการบินบางกอกแอร์เวย์ สายการบินบีพีแอร์ไลน์ และสายการบินแองเจิ้ลแอร์ไลน์

สำหรับสายการบินระหว่างประเทศนอกจากจะมีสายการบินของไทยแล้ว ยังมีสายการบินของชาติอื่น ๆ หยุดแวะให้บริการมากกว่า 20 สายการบิน

สนามบินพาณิชย์ที่รองรับสายการบินดังกล่าวข้างต้นมีอยู่เกือบ 30 แห่ง ทั่วประเทศ โดยมี 4 แห่งที่เป็นสายการบินนานาชาติ ประกอบด้วย สนามบินกรุงเทพฯ (ดอนเมือง) สนามบินเชียงใหม่ สนามบินภูเก็ต สนามบินหาดใหญ่ (ที่จังหวัดสงขลา) และที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างคือ สนามบินสุวรรณภูมิ (หนองงูเห่า) ที่เหลือเป็นสนามบินภายในประเทศกระจายอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ การนำเอกสารนี้ไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตถือว่าผิดกฎหมาย

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตามจังหวัดต่าง ๆ ในทุกภูมิภาค อาทิ ที่เชียงราย พิษณุโลก ลำปาง นครราชสีมา อุตรธานี ขอนแก่น ชุมพร นครศรีธรรมราช ระนอง ปัตตานี และนราธิวาส เป็นต้น

2.4.2 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพของภาคกลาง

สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้แบ่งประเทศไทย ออกเป็น 6 ภูมิภาค ประกอบด้วย ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคตะวันตก และภาคใต้ โดยโครงการเพชรซีเดนท์ ปาร์คเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่ในภาคกลาง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาคกลาง มีพื้นที่ทั้งสิ้น 7,769.47 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 1.51 ของพื้นที่ทั่วประเทศ ไทยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับจังหวัดสุพรรณบุรี อัญญา สระบุรี
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับจังหวัดนครนายก และฉะเชิงเทรา
ทิศใต้	ติดต่อกับอ่าวไทย
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับจังหวัดสมุทรสงคราม ราชบุรี และกาญจนบุรี

ลักษณะภูมิประเทศ

ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การเพาะปลูก มีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแม่น้ำสายสำคัญ ไหลผ่านทางตอนกลางของภาค ไปลงอ่าวไทยที่ อ. เมือง สมุทรปราการ

ลักษณะภูมิอากาศ

ตกอยู่ในอิทธิพลของลมมรสุม ฤดูหนาวไม่หนาวจัดมาก อุณหภูมิเฉลี่ยประมาณ 26.5 องศาเซลเซียส ฤดูร้อนอากาศค่อนข้างร้อน อุณหภูมิ (เฉลี่ยประมาณ 30 องศาเซลเซียส)

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

เนื่องจากภาคกลางเป็นที่ราบลุ่ม อุดมสมบูรณ์ และเป็นที่ตั้งของเมืองหลวง การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่จึงเป็นการใช้เพื่อการเกษตรกรรม การขนส่ง ธุรกิจบริการ และสถาบัน การเงิน

2.4.3 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ขนาดและที่ตั้ง

พื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึง มีระดับความสูงของพื้นที่ใกล้เคียงกันโดยเฉลี่ยความสูงจากระดับน้ำทะเล ประกอบด้วยเขตต่าง ๆ 36 เขต มีพื้นที่ 1,558,776 ตารางกิโลเมตร และเขตชั้นนอก 843,567 ตารางกิโลเมตร รองลงมาคือเขต ดลิ่งชัน เขตมีนบุรี และเขตบางเขน ตามลำดับ มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับจังหวัดนนทบุรี และปทุมธานี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทิศใต้	ติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการ
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับจังหวัดนครปฐมและสมุทรสาคร

ลักษณะภูมิประเทศ

เป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง มีลักษณะเป็นดินเหนียวปนทรายเล็กน้อย เหมาะสำหรับการเพาะปลูก จากการศึกษพบว่าเกิดการทรุดตัวของพื้นดินในด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาปัจจุบันพื้นที่ในบริเวณเขตวิฤต ได้ทรุดตัวต่ำกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง ได้แก่ รามคำแหง บางกะปิ และพระโขนง

ลักษณะภูมิอากาศ

อุณหภูมิสม่ำเสมอตลอดปีสูงระหว่าง 33-38 องศาเซลเซียส มีฤดูกาล 3 ฤดู คือ ฤดูร้อน ฤดูร้อน และฤดูหนาว

2.4.4 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพของเขตคลองเตย ประวัติความเป็นมา

เขตคลองเตยเป็นเขตชั้นใน ได้ชื่อตามคลองอันเป็นสัญลักษณ์ท้องถิ่น สันนิษฐานจากชื่อเรียกเป็นชื่อของพื้นที่ไม้ชนิดหนึ่ง (ต้นเตย) ที่ขึ้นมากบริเวณนั้น แต่เดิมเป็นแขวงหนึ่งในเขตพระโขนง และตั้งเป็นเขตคลองเตยเมื่อวันที่ 9 พ.ย.2532 ประกอบด้วย 3 แขวง คือ คลองเตย คลองตัน และพระโขนง มีพื้นที่ปกครอง 12.316 ตร.กม. และเนื่องด้วยมีพื้นที่กว้างขวาง และประชากรหนาแน่น ภายหลังจึงได้แยกพื้นที่ออกเป็นเขตวัฒนา เขตคลองเตยเป็นที่ตั้งของท่าเรือกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางการขนส่งทางน้ำที่ติดต่อกับต่างประเทศ และเป็นแหล่งเศรษฐกิจการค้าตามแนวถนนสุขุมวิท สภาพสังคมส่วนหนึ่งเป็นสังคมธุรกิจ อีกส่วนหนึ่งเป็นชุมชนแออัดขนาดใหญ่จำนวน 40 ชุมชน สำนักงานเขตตั้งอยู่ที่ 599 สามแยกกล้วยน้ำไท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10110

ขนาดและที่ตั้ง

เขตคลองเตย	มีพื้นที่ 12.316 ตร.กม.
ทิศเหนือ	จรดแขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ทิศใต้	จรดแม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันออก	จรดแขวงคลองตันและแขวงพระโขนงเขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทิศตะวันตก จรดแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร และแขวง
ช่องนนทรี เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร

การคมนาคม

การคมนาคมทางบก

ในพื้นที่เขตคลองเตยมีถนนสายหลัก 8 สาย

1. ถนนสุขุมวิท
2. ถนนพระรามที่ 4
3. ถนนรัชดาภิเษก
4. ถนนริมทางรถไฟสายปากน้ำเก่า
5. ถนนสุนทรโกษา
6. ถนนหัวแยก ณ ระนอง
7. ถนนเกษมราษฎร์
8. ถนนอาจนรงค์

ซอย จำนวน 26 ซอย คือ ซอยสุขุมวิท 2 – ซอยสุขุมวิท 52 (ซอยเลขคู่) เข้าถึงได้โดย
รถไฟฟ้า BTS สถานีนานา สถานีพร้อมพงษ์ สถานีทองหล่อ สถานีเอกมัย และสถานีพระโขนง
และรถประจำทางสาย 2, 25, 38, 40, 48, 98 และปอ., 8, 11, 13

การคมนาคมทางน้ำ

พื้นที่เขตคลองเตย มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่าน มีคลอง 5 คลอง แต่คลองใช้การสัญจร
ขนส่งทางเรือ มีเฉพาะคลองพระโขนงเท่านั้น ส่วนคลองอื่นๆ เป็นที่ระบายน้ำบายน้ำ คลองที่เหลือ
ได้แก่ คลองหัวลำโพง คลองไฟสีหิโต คลองคาง คลองพลับ

สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

วัดในพุทธศาสนา จำนวน 3 วัด

1. วัดสะพาน
2. วัดคลองเตยนอก
3. วัดคลองเตยใน

โรงพยาบาลของรัฐและเอกชน จำนวน 2 แห่ง

1. โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท
2. โรงพยาบาลเทพาธารินทร์

ศูนย์บริการสาธารณสุข

1. ศูนย์บริการสาธารณสุข 10 ปากซอยสุขุมวิท 30
2. ศูนย์บริการสาธารณสุข 41 ถนนอาจนรงค์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถานีตำรวจนครบาล

1. สถานีตำรวจนครบาลทุ่งมหาเมฆ
2. สถานีตำรวจนครบาลลุมพินี
3. สถานีตำรวจนครบาลคลองตัน
4. สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง
5. สถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ
6. สถานีตำรวจแผนก 2 กองกำกับการตำรวจน้ำ

สถานีตำรวจดับเพลิงในท้องที่

1. สถานีตำรวจดับเพลิงบรรทัดทอง
2. สถานีตำรวจดับเพลิงบ่อนไก่

ตลาด เอกชน 20 แห่ง

ศูนย์การค้า จำนวน 1 แห่ง

ชุมชนจำนวน 41 ชุมชน

ที่ทำกาไฟฟ้านครหลวง 1 แห่ง

ที่ทำกาประปานครหลวง 1 แห่ง

โรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 4 โรงเรียน

1. โรงเรียนศูนย์รวมน้ำใจ
2. โรงเรียนชุมชนหมู่บ้านพัฒนาใหม่
3. โรงเรียนวัดคลองเตย
4. โรงเรียนวัดสะพาน

โรงเรียนสังกัดกระทรวงศึกษาธิการ 4 โรงเรียน

1. โรงเรียนปทุมคงคา
2. โรงเรียนสายน้ำผึ้ง
3. โรงเรียนสายน้ำทิพย์
4. โรงเรียนดาราคาม

สถานที่สำคัญ

1. ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
2. สวนสมเด็จพระเจ้ายา
3. อุทยานเบญจสิริ
4. การท่าเรือแห่งประเทศไทย

5. กรมศุลกากร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. โรงงานยาสูบ
7. สถานีขนส่งสายตะวันออก (เอกมัย)
8. ศูนย์พิพิธภัณฑวิทยาศาสตร์ (ห้องฟ้าจำลอง)
9. สถาบันพัฒนาอุตสาหกรรมสิ่งทอ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลของโครงการ

3.1 การศึกษากรณีศึกษาตัวอย่าง

ในการศึกษาอาคารตัวอย่าง ผู้เขียนได้เลือกเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ของบริษัท President Group ทั้ง 3 แห่งคือ Grand President , Royal President และ President Solitaire เป็นกรณีศึกษาตัวอย่าง เพื่อศึกษาถึงการจัดวางประโยชน์ใช้สอย ปัญหาที่เกิดขึ้น ตลอดจนแนวทางการแก้ไข โดยมีรายละเอียดของแต่ละกรณีศึกษาดังนี้

3.1.1 Grand President

ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่เลขที่ 14 และ 16 ซอยสุขุมวิท 11 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

จำนวนห้องพัก

โครงการ Grand President มีห้องพักทั้งหมด 337 ห้อง

รูปแบบการบริหาร, บุคลากร

ใช้กลุ่มผู้บริหารของ CB Richard Ellis Asset Management และ บุคลากรในท้องถิ่น

ระบบโครงสร้างที่ใช้ในโครงการ

ระบบเสา-คาน

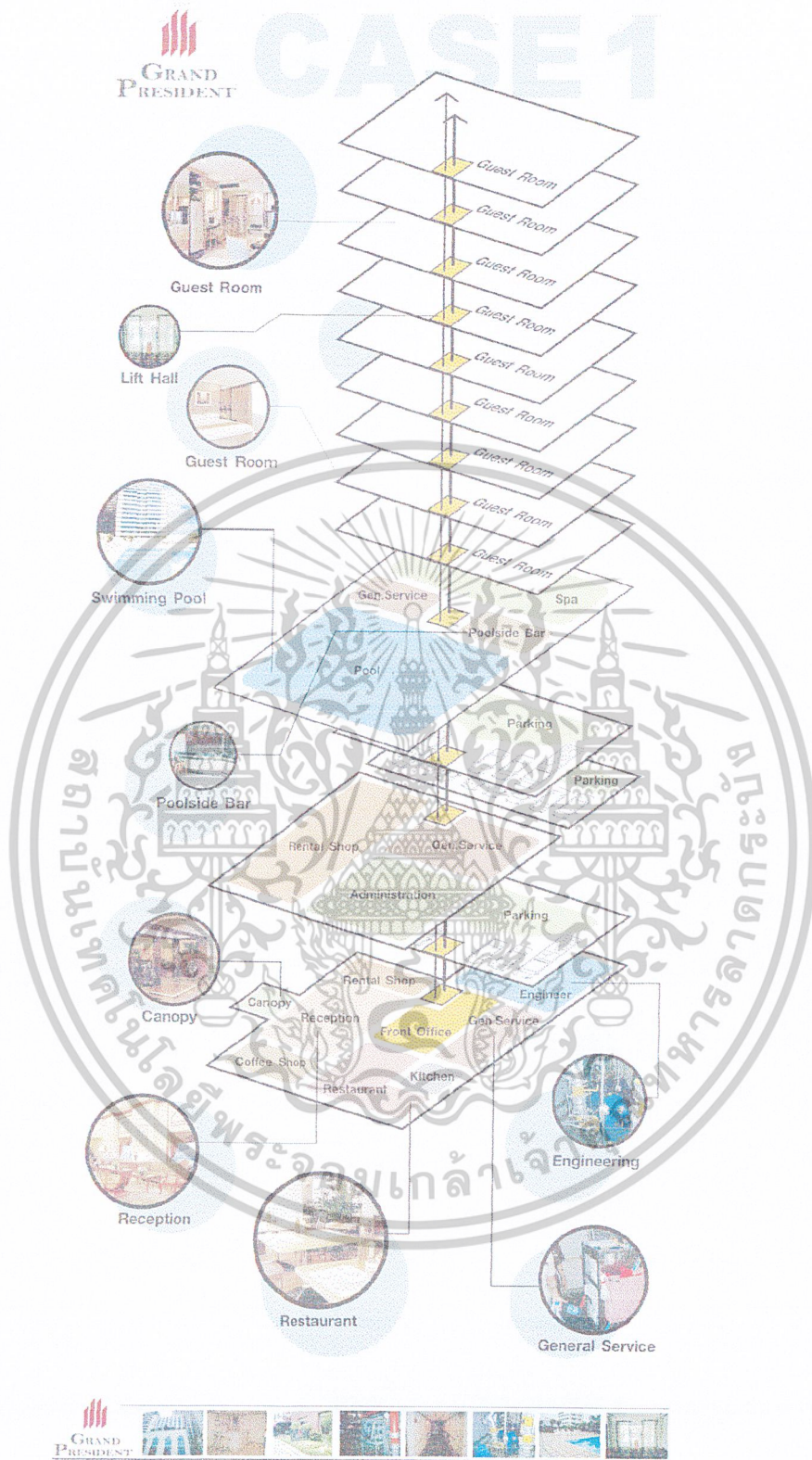
ระบบปรับอากาศ

Water Chiller System

ระบบไฟฟ้า

ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง 3 Fase 3 Lines

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.1.1 รายละเอียดกรณีศึกษาตัวอย่าง Grand President

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.2 President Solitaire

ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่เลขที่ 26 ซอยสุขุมวิท11 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

จำนวนห้องพัก

โครงการ President Solitaire มีห้องพักทั้งหมด 275 ห้อง

รูปแบบการบริหาร,บุคลากร

ใช้กลุ่มผู้บริหารของ CB Richard Ellis Asset Management และ บุคลากรในท้องถิ่น

ระบบโครงสร้างที่ใช้ในโครงการ

ระบบเสา-คาน

ระบบปรับอากาศ

Water Chiller System

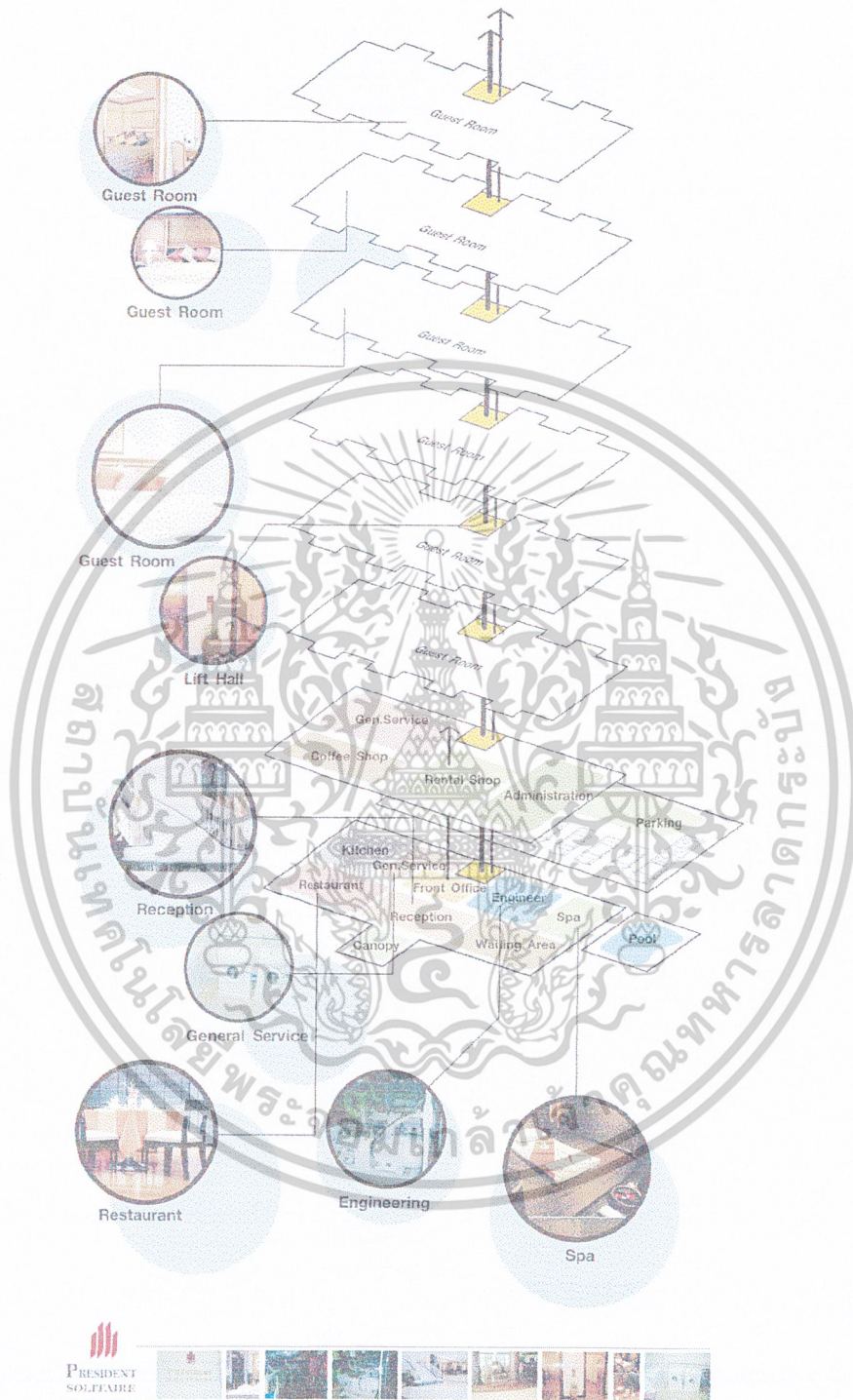
ระบบไฟฟ้า

ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง 3 Fase 3 Lines

ระบบประปา

Gravity Feed System

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.1.2 รายละเอียดกรณีศึกษาตัวอย่าง President Solitaire

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.3 Royal President

ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่เลขที่ 81 ซอยสุขุมวิท15 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

จำนวนห้องพัก

โครงการ Grand President มีห้องพักทั้งหมด 258 ห้อง

รูปแบบการบริหาร,บุคลากร

ใช้กลุ่มผู้บริหารของ CB Richard Ellis Asset Management และ บุคลากรในท้องถิ่น

ระบบโครงสร้างที่ใช้ในโครงการ

ระบบเสา-คาน

ระบบปรับอากาศ

Water Chiller System

ระบบไฟฟ้า

ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง 3 Fase 3 Lines

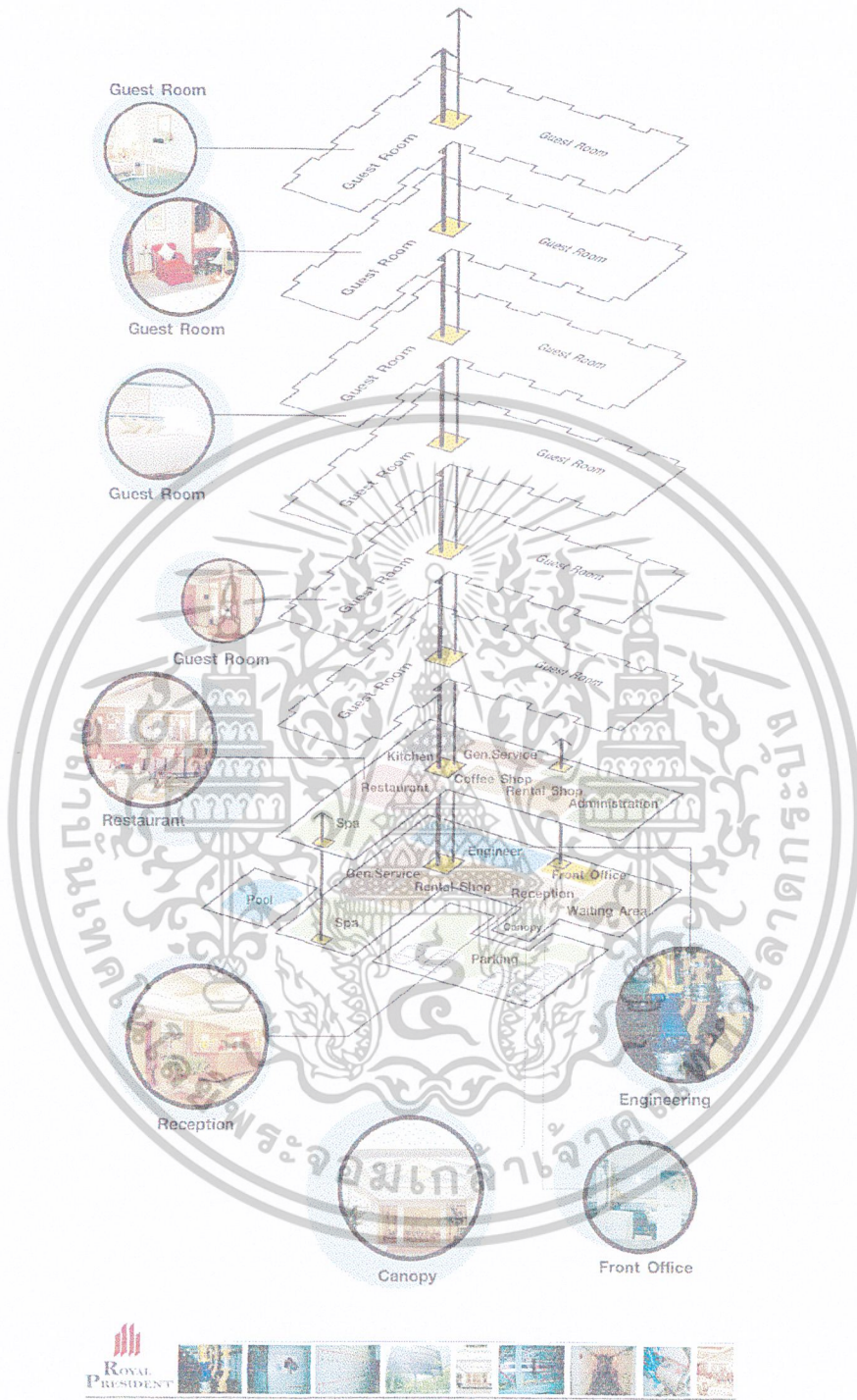
ระบบประปา

Gravity Feed System

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



CASE 3



รูปที่ 3.1.3 รายละเอียดกรณีศึกษาตัวอย่าง Royal President

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2 การวิเคราะห์รายละเอียดโครงการ

3.2.1 บทบาทและหน้าที่ของโครงการ

โครงการเพรสซิเดนท์ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัย ให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ที่ต้องการเข้าพักอาศัยระยะยาว ทั้งยังเป็นแหล่งสร้างงานสร้างรายได้ให้กันชุมชน และยังเป็นที่จัดแสดงสินค้า 1 ตำบล 1 ผลิตภัณฑ์ได้อีกทางหนึ่งด้วย โดยโครงการเพรสซิเดนท์ปาร์ค เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นโครงการที่มีความสอดคล้องกับนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ที่ต้องการให้แก้ปัญหาความยากจน ยกกระดับด้านคุณภาพชีวิต ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและย่อม ส่งเสริมการส่งออก และพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

หน้าที่ของโครงการ

โครงการเพรสซิเดนท์ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์มีหน้าที่ให้บริการในด้านต่างๆดังนี้

1. เป็นการบริการด้านที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่ต้องการเข้าพักในระยะสั้นและระยะยาว
2. ให้การบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มแก่ผู้เข้าพัก และผู้ใช้บริการจากภายนอก
3. ให้การบริการด้านสุขภาพและความบันเทิงสำหรับผู้เข้าพัก ด้วยสวนสุขภาพ (Spa) สระว่ายน้ำ ห้องเกมส์ ฯลฯ
4. เป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยการแสดงออกถึงความงดงามด้านวัฒนธรรมของประเทศ

3.2.2 การกำหนดขนาดของโครงการ

เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน จึงต้องมีกำหนดขนาดของโครงการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการจริงของลูกค้า โดยสามารถวิเคราะห์ความต้องการห้องพัก จากการประมาณการกลุ่มเป้าหมายโดยใช้สูตรดังนี้

$$\text{จำนวนห้องพัก} = \frac{\text{จำนวนนักท่องเที่ยว/ปี} \times \text{ระยะเวลาพักเฉลี่ย} \times 100}{\text{อัตราผู้เข้าพัก/ห้อง} \times \text{อัตราเข้าพัก} \times 365}$$

$$\text{จำนวนนักท่องเที่ยว} = 4,883,745 \text{ คน/ปี (ผู้ที่ต้องการพักในสถานพักแรมที่มีราคาตั้งแต่ 2,500 บาท/คืนขึ้นไป)}$$

$$\text{ระยะเวลาพักเฉลี่ย} = 2.66 \text{ วัน}$$

$$\text{อัตราผู้เข้าพัก/ห้อง} = 1.71 \text{ คน}$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราการเข้าพัก = 71.31% (สถิติอัตราการเข้าพักของกรุงเทพมหานคร)

$$\therefore \text{การประมาณห้องพักในปี 2546} = \frac{4883745 \times 2.66 \times 100}{1.71 \times 71.36 \times 365} = 29,166 \text{ ห้อง}$$

จำนวนห้องพักของสถานพักแรมระดับ 2500 บาท/คืนขึ้นไป ในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545
= 28,572 ห้อง

$$\therefore \text{จำนวนห้องพักที่ต้องการเพิ่ม} = 29,166 - 28,572 = 594$$

นำมารวมกับ จำนวนอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ช่วงครึ่งปีหลังของ พ.ศ. 2546

$$= 594 + 1,632$$

$$\text{รวมความต้องการห้องพัก} = 2,226$$

คิดส่วนแบ่งการตลาดที่ 15 - 40% \approx 333 - 890 ห้อง

10 - 30% \approx 222 - 667 ห้อง

นอกจากนี้การกำหนดจำนวนห้องพักยังมีเหตุผลที่สนับสนุนในด้านต่างๆ ดังนี้

1. สมาคมธุรกิจโรงแรมแห่งประเทศไทย ได้ทำการวิเคราะห์และมีผลสรุปว่าการลงทุนที่จะมีความคุ้มค่าใน 3.5 - 5 ปี ในวงลงทุน 30 ล้านบาทขึ้นไป ควรจะมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 200 ห้องขึ้นไป
2. เพื่อให้ส่วนสั้นทนาการกลางมี ขนาดที่ได้มาตรฐานและมีพื้นที่ที่เหมาะสม จึงควรกำหนดห้องพักประมาณ 300 ห้อง เพื่อให้ได้ส่วนของพื้นที่ที่เหมาะสม
3. จำนวนห้องพัก 300 ห้อง เป็นขนาดที่ใช้พื้นที่ได้เต็มศักยภาพที่สุด จึงหมายถึงความคุ้มค่าในการลงทุนด้วยที่ดิน และค่าก่อสร้าง

จากเหตุผลดังกล่าว จึงสามารถสรุปได้ว่า โครงการเพรสซิเดนทปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ควรมีจำนวนห้องพัก 300 ห้อง เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าด้านการลงทุนและผลตอบแทน

3.2.3 การวิเคราะห์อัตรากำลังคนในโครงการ

เนื่องจากโครงการ President Park Service Apartment เป็นโครงการประเภท Service Apartment ซึ่งมีลักษณะการบริหารและการให้บริการใกล้เคียงกับโรงแรม จึงให้การแบ่งอัตรากำลังคนตามสัดส่วนการแบ่งอัตรากำลังคนของโรงแรม ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตรากำลังคนของโรงแรมในกรุงเทพมหานคร 1.46 คน/ห้องพัก

การแบ่งระดับพนักงานแบ่งเป็น 4 ระดับ ตามมาตรฐานของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. พนักงานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค | คิดเป็น 75 % |
| 2. พนักงานที่ใช้เทคนิคระดับกลาง | คิดเป็น 16 % |
| 3. พนักงานที่เหนือกว่าระดับเทคนิค | คิดเป็น 6 % |
| 4. ระดับบริหาร | คิดเป็น 3 % |

สรุปการวิเคราะห์อัตรากำลังคนของโครงการ โดยคิดจากระดับ 1.46 คน / ห้องพัก จำนวนห้องพักทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 300 ห้อง ดังนั้นอัตรากำลังคนทั้งหมดของโครงการ จึงเท่ากับ 438 คน และสามารถแบ่งระดับตามมาตรฐานของการท่องเที่ยวได้ดังนี้

- | | | |
|-----------------------------------|--------------|----------|
| 1. พนักงานที่ไม่ต้องใช้เทคนิค | คิดเป็น 75 % | = 329 คน |
| 2. พนักงานที่ใช้เทคนิคระดับกลาง | คิดเป็น 16 % | = 70 คน |
| 3. พนักงานที่เหนือกว่าระดับเทคนิค | คิดเป็น 6 % | = 26 คน |
| 4. ระดับบริหาร | คิดเป็น 3 % | = 13 คน |
| | รวม | 438 คน |



แผนภูมิที่ 3.2.3.1 สรุปการวิเคราะห์อัตรากำลังคนของโครงการ

โครงสร้างการบริหารงาน

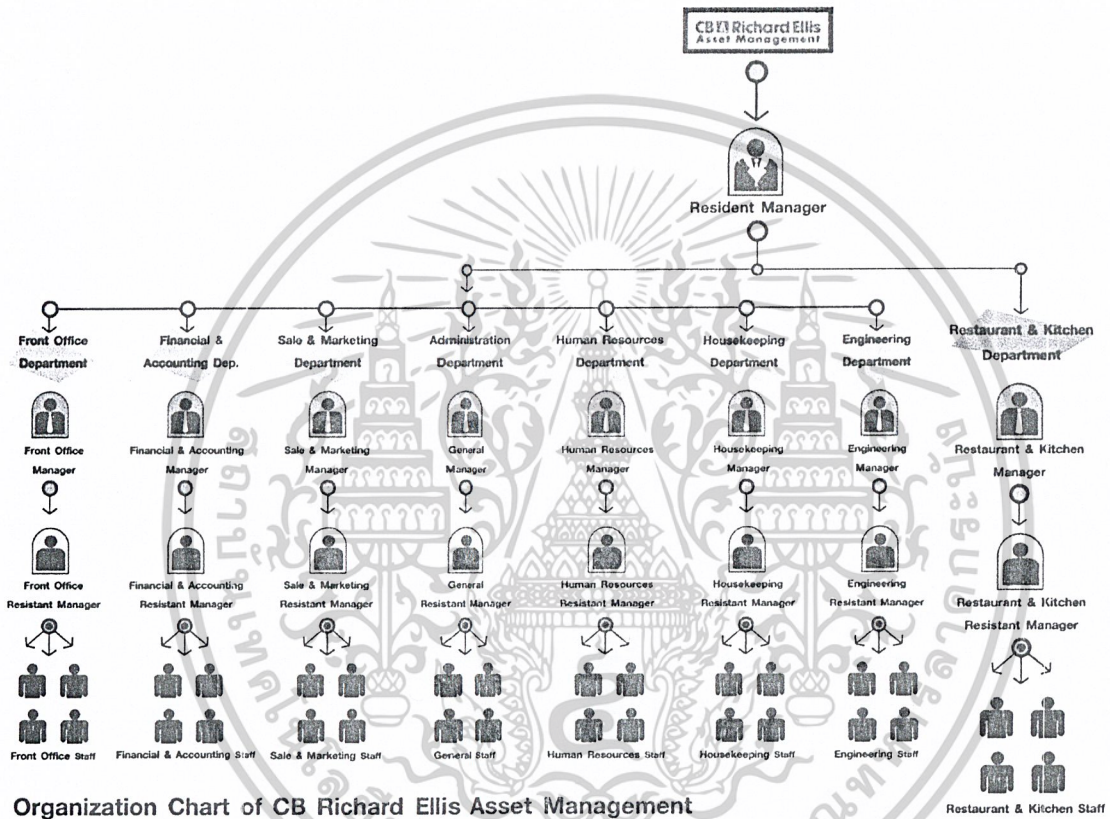
โครงการ เพรสซิเดนท์ปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ใช้โครงสร้างการบริหารงานของบริษัท CB Richard Ellis ซึ่งเข้ามาบริหารทรัพย์สินของ บริษัทเพรสซิเดนท์ กรุ๊ป โดยบริษัท CB Richard Ellis ได้แบ่งการบริหารงานออกเป็น 8 ฝ่ายคือ

1. Administration Department
2. Sale & Marketing Department
3. Financial & Accounting Department

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. Front Office Department
5. Human Resources Department
6. Housekeeping Department
7. Engineering Department
8. Restaurant & Kitchen Department

โดยทั้ง 8 ฝ่ายมีความสัมพันธ์กันดังนี้



แผนภูมิที่ 3.2.3.2 โครงสร้างการบริหารโครงการ

3.2.4 การวิเคราะห์ประเภทและพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

ผู้ใช้โครงการของ President Park Service Apartment แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มคือ

1. กลุ่มผู้ให้บริการ
2. กลุ่มผู้ใช้บริการ
3. กลุ่มผู้มาติดต่อ

โดยสามารถจำแนกผู้ใช้ของแต่ละกลุ่มได้ดังนี้

1. กลุ่มผู้ให้บริการ

- Administrator
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- Front Office Staff
- Financial & Accounting Staff
- Sale & Marketing Staff
- General Staff
- Human Resources Staff
- Housekeeping Staff
- Engineering Staff
- Security Staff
- Restaurant & Kitchen Staff

2. กลุ่มผู้ใช้บริการ

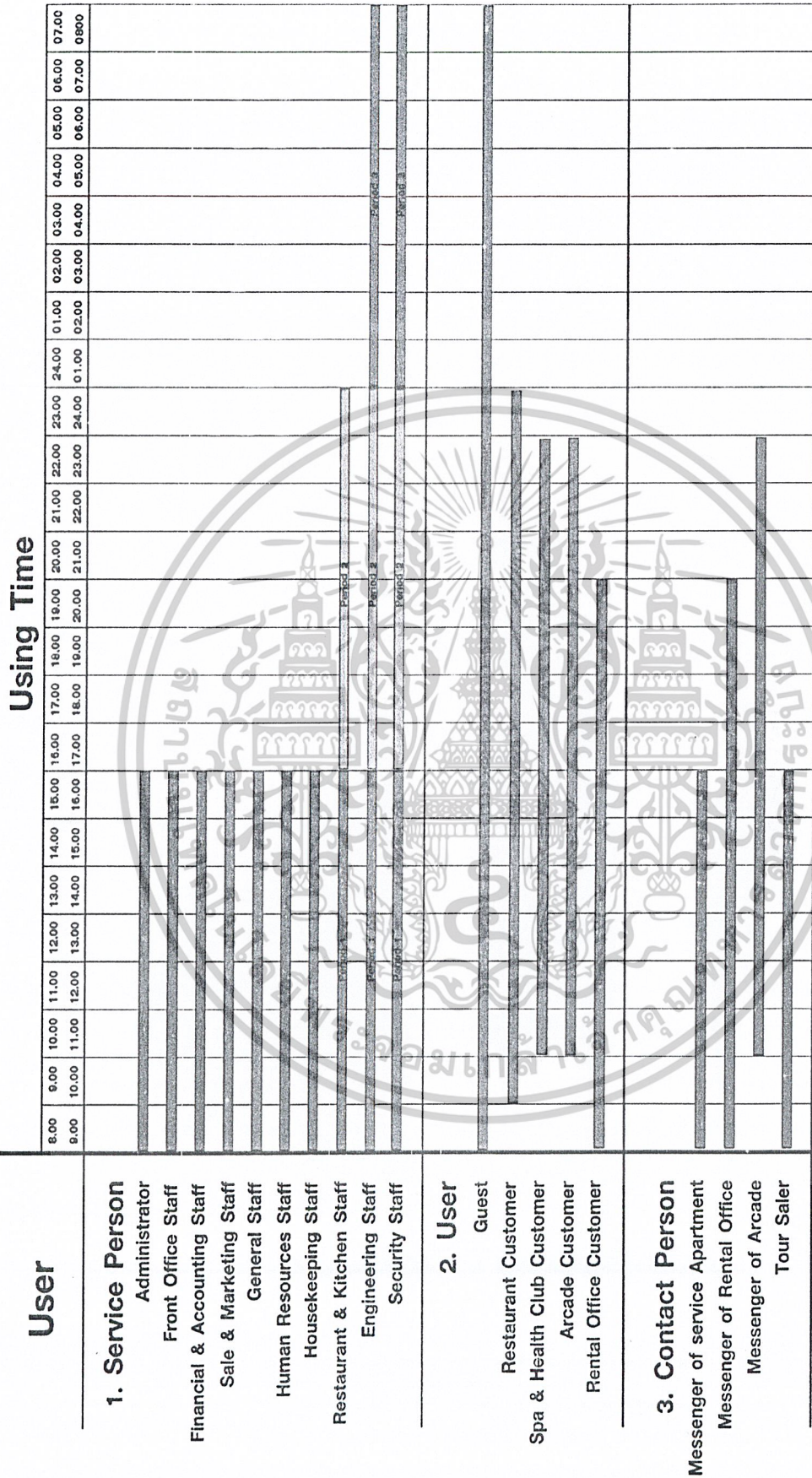
- Guest
- Restaurant Customer
- Spa & Health Club Customer
- Arcade Customer
- Rental Office Customer

3. กลุ่มผู้มาติดต่อ

- Messenger of service Apartment
- Messenger of Rental Office
- Messenger of Arcade
- Tour Saler

จากการจำแนกผู้ใช้โครงการของ President Park Service Apartment จะเห็นได้ว่าผู้ใช้โครงการมีความหลากหลาย ซึ่งพฤติกรรมของผู้ใช้แต่ละกลุ่ม ก็มีความแตกต่างกันไปด้วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนภูมิที่ 3.2.4 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.5 องค์ประกอบพื้นฐานของโครงการ

3.2.5.1 ความต้องการของโครงการ

ตารางที่ 3.2.5.1 ความต้องการของโครงการ

เป้าหมายหลักและของโครงการ	องค์ประกอบ
- บริหารและวางนโยบายของโครงการ	- ส่วนบริหาร (Administration)
- ส่วนบริการต้อนรับแขกเมื่อมาใช้บริการ	- ส่วนต้อนรับ (Reception)
- ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม	- ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage)
- ส่วนบริการทั่วไปแก่ผู้เข้าพัก	- ส่วนบริการ (General Service)
- ส่วนบริการด้านสุขภาพและพักผ่อนหย่อนใจ	- ส่วนสันทนาการ (Recreation)
- ส่วนจำหน่ายสินค้า ของที่ระลึก และบริการ ด้านต่างๆ	- ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)
- สถานที่พักอาศัย	- ส่วนห้องพัก (Guest room)
- ส่วนบริการงานซ่อมบำรุงอุปกรณ์อาคาร	- ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)
- ส่วนจอดรถของผู้ใช้อาคาร	- ส่วนจอดรถ (Parking)

3.2.5.2 องค์ประกอบของโครงการ

การกำหนดองค์ประกอบของโครงการ พิจารณาจากความต้องการของโครงการ สามารถแบ่งได้ตามความสำคัญคือ

1. องค์ประกอบหลัก

- ส่วนบริหาร (Administration)
- ส่วนต้อนรับ (Reception)
- ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Kitchen)
- ส่วนบริการ (General Service)
- ส่วนสันทนาการ (Recreation)
- ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)
- ส่วนห้องพัก (Guest room)
- ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)
- ส่วนจอดรถ (Parking)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. องค์ประกอบรอง คือส่วนส่งเสริมและอำนวยความสะดวกเพื่อเพิ่มประโยชน์และประสิทธิภาพ แก่โครงการ โดยพิจารณาจากความต้องการและกิจกรรมของผู้ใช้โครงการ

ตารางที่ 3.2.5.2 องค์ประกอบของโครงการ

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง	
	ส่วนประกอบหลัก	ส่วนประกอบเสริม
1. ส่วนบริหาร (Administration)	<ul style="list-style-type: none"> - Resident Manager - Secretary - Sales & Marketing Manager - Resistant Manager - Sales & Marketing Office - Human Resources Manager - Resistant Manager - Human Resources Office - Restaurant & Kitchen manager - Resistant Manager - Financial & Accounting Manager - Resistant Manager - Financial & Accounting Office - Housekeeping Manager - Resistant Manager - Engineering Manager - Resistant Manager - Conference room 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Administrator WC. 2. Staff WC. 3. Document Storage
2. ส่วนต้อนรับ (Reception)	<ul style="list-style-type: none"> - Reception Hall - Front desk - Reception Counter - Waiting Area - Front Office Manager - Resistant Manager 	<ul style="list-style-type: none"> - Staff WC. - Staff Locker - Public WC. - Telephone booth - Tourist Service - Taxi Service

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง	
	ส่วนประกอบหลัก	ส่วนประกอบเสริม
3. ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Kitchen)	<ul style="list-style-type: none"> - Front Office - Telephone Operator - PABX .box - Audio Visual Room 	<ul style="list-style-type: none"> -Bank & Currency Exchange - Limousine Service - Baggage Handing
	<ul style="list-style-type: none"> - Main Restaurant - Cocktail Lounge - Coffee Shop - Poolside Bar - Chef Office - Staff Canteen - Staff Kitchen - Main Kitchen - Bakery Kitchen - Food Storage - Beverage Storage - China , Glass , Silver Storage - Empty Bottle Storage - Receiving Area 	<ul style="list-style-type: none"> - Restaurant WC.
4. ส่วนบริการ (General Service)	<ul style="list-style-type: none"> - First Aid Room - Housekeeping Office - Housekeeping Equipment Storage - Laundry - Linen Cart Area - Linen Storage - Staff Uniform Storage - Waste Storage - Garbage Storage 	<ul style="list-style-type: none"> - Staff WC. - Staff Locker

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง	
	ส่วนประกอบหลัก	ส่วนประกอบเสริม
5. ส่วนสันทนาการ (Recreation)	<ul style="list-style-type: none"> - Meeting Room - Reception Hall - Spa Office - Game Room - Locker + Toilet [For Aerobic] - Aerobic Room - Fitness Room - Locker + Toilet [For Sauna] - Sauna Room - Stream Room - Jacuzzi - Cool Shower Area - Cool Plunge Pool - Relaxing Area - Thai Massage Room - Swimming Pool - Children Pool - Pump Room [For Jacuzzi] - Mechanic Room [For Stream] - Mechanic Room [For Swimming Pool] - Swimming Pool Equipment Storage - Spa Storage 	<ul style="list-style-type: none"> - Staff WC. - Staff Locker
6. ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)	<ul style="list-style-type: none"> - Business Centre - Barber Shop - Beauty Salon - Tobacco & Liquor Shop - Newspaper Kiosk 	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง	
	ส่วนประกอบหลัก	ส่วนประกอบเสริม
7. ส่วนห้องพัก (Guest room)	<ul style="list-style-type: none"> - Mini Mart - Pharmacy - Laundry Service Shop - OTOP Shop 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Royal Diamond Suite [Penthouse] - Grand Diamond Suite - Master platinum Suite - Silver Pearl Suite - Golden Deluxe Studio 	<ul style="list-style-type: none"> - Staff WC. - Housekeeping Equipment Storage - Linen Storage - Pantry
8. ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)	<ul style="list-style-type: none"> - Engineer Office - Engineering Equipment Storage - Transformer Room - Emergency Generator Room - Fuel Storage - MDB. Room - Plumbing Room - Underground Water Storage Tank - Deck Water Storage Tank - Fire Pump Machine Room - Chiller room - Furniture & Upholstery Shop - Furniture Storage - Security Office - CCTV. Room - Time Keeper - Interview Room - Training Room 	<ul style="list-style-type: none"> - Staff WC. - Staff Locker

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบหลัก	องค์ประกอบรอง	
	ส่วนประกอบหลัก	ส่วนประกอบเสริม
9. ส่วนจอดรถ (Parking)	<ul style="list-style-type: none"> - Customer Parking - Bus Coach Parking - Limousine Parking - Service Parking - Staff Parking - Staff motorcycle Parking 	<ul style="list-style-type: none"> - Parking WC.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.5.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

ตารางที่ 3.2.5.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ

องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้าง อิง
1. Administration						
1.1 Resident Manager	ผู้จัดการประจำ+ wc.+รับแขก	1	1	36.00 / P	36	H
1.2 Secretary	ห้องทำงานเลขานุการ	1	1	9.00 / P	9	H
1.3 Sales & Marketing Manager	ห้องผู้จัดการฝ่ายขาย	1	1	12.00 / P	12	H
1.4 Resistant Manager	ห้องผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายขาย	1	1	9.00 / P	9	H
1.5 Sales & Marketing Office	ห้องทำงานฝ่ายขาย	4	1	8.00 / P	32	H
1.6 Human Resources Manager	ห้องผู้จัดการฝ่ายบุคคล	1	1	12.00 / P	12	H
1.7 Resistant Manager	ห้องผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบุคคล	1	1	9.00 / P	9	H
1.8 Human Resources Office	ห้องทำงานฝ่ายบุคคล	4	1	8.00 / P	32	H
1.9 Restaurant & Kitchen manager	ห้องทำงานผู้จัดการฝ่ายครัว และอาหาร	1	1	12.00 / P	12	H
1.10 Resistant Manager	ห้องผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายครัว	1	1	9.00 / P	9	H
1.11 Financial & Accounting Manager	ห้องผู้จัดการฝ่ายบัญชีและ การเงิน	1	1	12.00 / P	12	H
1.12 Resistant Manager	ห้องผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี	1	1	9.00 / P	9	H
1.13 Financial & Accounting Office	ห้องทำงานฝ่ายบัญชีและ การเงิน	4	1	8.00 / P	32	H
1.14 Housekeeping Manager	ผู้จัดการฝ่ายบริการทั่วไป	1	1	12.00 / P	12	H
1.15 Resistant Manager	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริการทั่วไป	1	1	9.00 / P	9	H
1.16 Engineering Manager	ผู้จัดการฝ่ายซ่อมบำรุง	1	1	12.00 / P	12	H
1.17 Resistant Manager	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายซ่อมบำรุง	1	1	9.00 / P	9	H
1.18 Conference room	ห้องประชุม	12	1	1.50 / P	18	A
1.19 Administrator WC.	ห้องน้ำฝ่ายบริหาร	4	1	3.00 / P	12	C
1.20 Staff WC.	ห้องน้ำพนักงาน ข / ญ	6	1	1.50 / P	9	C

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.21 Document Storage	ห้องเก็บเอกสาร	-	1	12.00	12	C
องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
+ Circulation 30%	95.4				318	
Total					413.4	
2. Reception						
2.1 Reception Hall	โถงต้อนรับ		1	0.92 / GR	276	H
2.2 Front desk	โต๊ะลงทะเบียน		1	4.00	4	C
2.3 Reception Counter	เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์		1	8.00	8	A
2.4 Waiting Area	ส่วนพักคอย		1	0.54 / GR	162	H
2.5 Front Office Manager	ห้องผู้จัดการธุรการส่วนหน้า	1	1	12.00 / P	12	H
2.6 Resistant Manager	ผู้ช่วยผู้จัดการธุรการส่วนหน้า	1	1	9.00 / P	9	H
2.7 Front Office	ห้องทำงานธุรการส่วนหน้า	4	1	8.00 / P	32	H
2.8 Telephone Operator	พนักงานรับโทรศัพท์	1	1	8.00 / P	8	H
2.9 PABX .box	จุดรวมสายโทรศัพท์ภายใน		1	1.00	1	E
2.10 Audio Visual Room	ห้องกระจายเสียง	1	1	12.00	12	C
2.11 Staff WC.	ห้องน้ำพนักงาน ข / ญ	6	1	1.50 / P	9	C
2.12 Staff Locker	ล็อกเกอร์พนักงาน		1	6.00	6	C
2.13 Public WC.	ห้องน้ำผู้มาติดต่อ ข / ญ	8	1	0.23 / GR	69	A
2.14 Telephone booth	โทรศัพท์สาธารณะ	5	1	0.40 / P	2	A
2.15 Tourist Service	จุดบริการนักท่องเที่ยว		1	3.00	3	C
2.16 Taxi Service	จุดบริการรถโดยสาร		1	3.00	3	C
2.17 Bank & Currency Exchange	ธนาคารและจุดแลกเปลี่ยน เงินตรา		1	30.00	30	C
2.18 Limousine Service	จุดบริการรถรับส่ง		1	3.00	3	C
2.19 Baggage Handing	ส่วนพักระเบียง		1	9.00	9	C
+ Circulation 30%	197.4				658	
Total					855.4	
3. Restaurant & Kitchen						
3.1 Main Restaurant	ภัตตาคารหลัก [0.75 / GR]	225	1	1.50 / Seat	450	A
3.2 Cocktail Lounge	จุดบริการเครื่องดื่ม	50	1	1.50 / Seat	75	A
3.3 Coffee Shop	ร้านกาแฟ	25	1	1.40 / Seat	35	A
3.4 Poolside Bar	บริการเครื่องดื่มริมสระว่ายน้ำ		1	6.00	6	C
3.5 Chef Office	ห้องทำงานพ่อครัว	1	1	12.00	12	C
3.6 Staff Canteen	โรงอาหารพนักงาน	40	1	0.20 / GR	60	H

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.7 Staff Kitchen	ครัวพนักงาน		1	0.60 / Seat	24	H
องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
3.8 Main Kitchen	ครัวหลัก		1	0.60 / Seat	135	H
3.9 Bakery Kitchen	ครัวเบเกอรี่		1	20% Kit	27	H
3.10 Food Storage	ห้องเก็บอาหาร		1	0.50 / Seat	112.5	H
3.11 Beverage Storage	ห้องเก็บเครื่องดื่ม		1	0.20 / GR	60	A
3.12 China , Glass , Silver Storage	ห้องเก็บอุปกรณ์รับประทานอาหาร		1	0.10 / GR	30	A
3.13 Empty Bottle Storage	ห้องเก็บขวดเปล่า		1	0.20 / GR	60	H
3.14 Receiving Area	พื้นที่รับของ		1	0.06 / GR	18	H
3.15 Restaurant WC.	ห้องน้ำภัตตาคาร		1	12% Res	54	H
3.16 Staff WC.	ห้องน้ำพนักงาน ช / หญิง		1	12% Kit	16.2	H
3.17 Staff Locker	ล็อกเกอร์พนักงาน		1	6.00	6.00	H
+ Circulation 30%	354.21				458	
Total					1534.91	
4. General Service						
4.1 First Aid Room	ห้องปฐมพยาบาล		1	0.05 / GR	15	A
4.2 Housekeeping Office	ห้องทำงานแม่บ้าน		1	0.06 / GR	18	A
4.3 Housekeeping Equipment Storage	ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด สะอาด			12.00	12	C
4.4 Laundry	ห้องซักผ้า		1	0.60 / GR	180	A
4.5 Linen Cart Area	พื้นที่จอดรถเข็นผ้า		10Carts	0.80 / Cart	8	C
4.6 Linen Storage	ห้องเก็บผ้า		1	0.30 / GR	90	A
4.7 Staff Uniform Storage	ห้องเก็บเครื่องแบบพนักงาน		1	0.10 / GR	30	H
4.8 Waste Storage	ห้องเก็บขยะแห้ง		1	0.15 / GR	45	H
4.9 Garbage Storage	ห้องเก็บขยะเปียก		1	0.15 / GR	45	H
4.10 Staff WC.	ห้องน้ำพนักงาน ช / หญิง		6	1.50 / P	9	C
4.11 Staff Locker	ล็อกเกอร์พนักงาน		1	6.00	6	C
+ Circulation 30%	137.4				458	
Total					595.4	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
5. Recreation						
5.1 Meeting Room	ห้องประชุม	80	1	1.20 / P	96	A
5.2 Reception Hall	โถงต้อนรับส่วนสุขภาพ		1	30.00	30	C
5.3 Spa Office	ห้องทำงานส่วนสุขภาพ	4	1	8.00 / P	32	H
5.4 Game Room	ห้องเกม		1	125.00	125	H
5.5 Locker + Toilet [For Aerobic]	ล็อกเกอร์+ห้องน้ำ ช / ญ (ของห้องแอโรบิค)		2	12% of 5.6	31.2	H
5.6 Aerobic Room	ห้องแอโรบิค	10	1	4.00 / P	40	H
5.7 Fitness Room	ห้องฟิตเนส	20	1	4.50 / P	90	H
5.8 Locker + Toilet [For Sauna]	ล็อกเกอร์+ห้องน้ำ ช / ญ (ของห้องฟิตเนส)		2		30	C
5.9 Sauna Room	ห้องซาวน่า ช / ญ	6	2	2.00 / P	24	H
5.10 Stream Room	ห้องอบไอน้ำ ช / ญ	6	2	2.00 / P	24	H
5.11 Jacuzzi	อ่างน้ำวน ช / ญ		2	9.00	18	C
5.12 Cool Shower Area	พื้นที่อาบน้ำแบบฝักบัว ช / ญ				10	
5.13 Cool Plunge Pool	อ่างน้ำเย็น ช / ญ	6	2	0.80 / P	9.6	C
5.14 Relaxing Area	พื้นที่ผ่อนคลาย		2	12.00	12	C
5.15 Thai Massage Room	ห้องนวดแผนไทย	8	1	6.00	48	C
5.16 Swimming Pool	สระว่ายน้ำ		1	250.00	250	C
5.17 Children Pool	สระว่ายน้ำเด็ก		1	30.00	30	C
5.18 Pump Room [For Jacuzzi]	ห้องเครื่องปั้มน้ำสำหรับอ่าง น้ำวน		1	1.50	1.5	E
5.19 Mechanic Room [For Stream]	ห้องเครื่องทำไอน้ำสำหรับ ห้องอบไอน้ำ		1	1.50	1.5	E
5.20 Mechanic Room [For Swimming Pool]	ห้องเครื่องกรองน้ำสำหรับ สระว่ายน้ำ		1	55.00	55	E
5.21 Swimming Pool Equipment Storage	ห้องเก็บอุปกรณ์สำหรับสระ ว่ายน้ำ		1	9.00	9	C
5.22 Spa Storage	ห้องเก็บอุปกรณ์ส่วนสุขภาพ		1	12.00	12	C
5.23 Staff WC.	ห้องน้ำพนักงาน ช / ญ		6	1.50 / P	9	C
5.24 Staff Locker	ล็อกเกอร์พนักงาน		1	6.00	6	C
+ Circulation 30%	286.14				953.8	
Total					1239.94	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
6. Concession & Subrental						
6.1 Business Centre	ศูนย์บริการทางธุรกิจ		1	24.00	24	C
6.2 Barber Shop	ร้านตัดผมชาย		1	24.00	24	C
6.3 Beauty Salon	ร้านเสริมสวยสตรี		1	24.00	24	C
6.4 Tobacco & Liquor Shop	ร้านจำหน่ายบุหรี่และเครื่องดื่มแอลกอฮอล์		1	24.00	24	C
6.5 Newspaper Kiosk	ร้านขายหนังสือพิมพ์		1	5.00	5	C
6.6 Mini Mart	ร้านสะดวกซื้อ		1	32.00	32	C
6.7 Pharmacy	ร้านขายยา		1	24.00	24	C
6.8 Laundry Service Shop	ร้านซักรีด		1	16.00	16	C
6.9 OTOP Shop	ร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์จากโครงการ 1 ตำบล 1 ผลิตภัณฑ์		1	24.00	24	C
+ Circulation 30%	59.1				197	
Total					256.1	
7. Guest room						
7.1 Royal Diamond Suite [Penthouse]	ห้องพักขนาดใหญ่พิเศษชั้นบนสุดของตัวอาคาร	20		120	2400	R
7.2 Grand Diamond Suite	ห้องพักขนาดใหญ่พิเศษ	80		80	3200	R
7.3 Master platinum Suite	ห้องพักขนาดใหญ่	60		60	3000	R
7.4 Silver Pearl Suite	ห้องพักแบบพิเศษ	40		40	3200	R
7.5 Golden Deluxe Studio	ห้องพักมาตรฐาน	30		30	3300	R
7.6 Staff WC.	ห้องน้ำพนักงาน	1		1.8	1.8	C
7.7 Housekeeping Equipment Storage	ห้องเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด			9.00	9	C
7.8 Linen Storage	ห้องเก็บผ้า			12.00	12	C
7.9 Pantry	ส่วนเตรียมอาหาร	1		6.00	6	C
+ Circulation 30%	4538.64				15128.8	
Total					19667.44	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
8. Engineering						
8.1 Engineer Office	ส่วนทำงานวิศวกร		1	0.30 / GR	90	H
8.2 Engineering Equipment Storage	ห้องเก็บอุปกรณ์ซ่อมบำรุง		1	0.08 / GR	24	A
8.3 Transformer Room	ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า		1	0.09 / GR	27	E
8.4 Emergency Generator Room	ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน		1	0.03 / GR	9	E
8.5 Fuel Storage	ห้องเก็บเชื้อเพลิง		1	0.02 / GR	6	E
8.6 MDB. Room	ห้องเครื่องจ่ายไฟฟ้า		1	18.00	18	E
8.7 Plumbing Room	ห้องเครื่องปั๊มน้ำ		1	12.00	12	E
8.8 Underground Water Storage Tank	ถังเก็บน้ำใต้ดิน		1	40.00	40	C
8.9 Deck Water Storage Tank	ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า		1	9.00	9	R
8.10 Booster Pump Area	พื้นที่วางปั๊มเพิ่มแรงดันน้ำ สำหรับ 4 ชั้นบนสุดของอาคาร		1	4.00	4	C
8.11 Fire Pump Machine Room	เครื่องปั๊มน้ำสำหรับดับเพลิง		1	8.00	8	E
8.12 Chiller room	ห้องเครื่องทำความเย็น		1	1.00 / GR	300	E
6.13 Furniture & Upholstery Shop	ห้องทำงานช่างเฟอร์นิเจอร์	5	1	0.20 / GR	60	E
8.14 Furniture Storage	ห้องเก็บเฟอร์นิเจอร์		1	0.23 / GR	69	E
8.15 Security Office	ห้องทำงานฝ่ายรักษาความปลอดภัย	6	1	5.00 / P	30	H
8.16 CCTV. Room	ห้องควบคุมโทรทัศน์วงจรปิด	2	1	12.00	12	C
8.17 Time Keeper	ห้องลงเวลาทำงานพนักงาน		1	0.05 / GR	15	H
8.18 Interview Room	ห้องสัมภาษณ์	2	1	9.00	9	C
8.19 Training Room	ห้องฝึกพนักงาน	12	1	1.50 / P	18	H
8.20 Loading Platform	พื้นที่จอดรถส่งของ		1	0.06 / GR	18	H
8.21 Receiving Area	พื้นที่รับของ		1	0.05 / GR	15	H
8.22 Staff WC.	ห้องน้ำพนักงาน ช / หญิง		6	1.50 / P	9	C
8.23 Staff Locker	ล็อกเกอร์พนักงาน		1	6.00	6	C
+ Circulation 30%	242.4				808	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Total					1050.4	
องค์ประกอบ	ลักษณะประโยชน์ใช้สอย	จำนวน ผู้ใช้	จำนวน หน่วย	พื้นที่/ผู้ใช้ พื้นที่/หน่วย	พื้นที่ รวม	อ้างอิง
9. Parking						
9.1 Customer Parking	ที่จอดรถผู้เข้าพัก		140	12.00 / unit	1680	
9.2 Bus Coach Parking	ที่จอดรถรับส่ง		2	60.00 / unit	120	
9.3 Limousine Parking	ที่จอดรถรับส่ง		18	12.00 / unit	216	
9.4 Service Parking	ที่จอดรถบริการ		3	60.00 / unit	180	
9.5 Staff Parking	ที่จอดรถพนักงาน		52	12.00 / unit	624	
9.6 Staff motorcycle	ที่จอดรถจักรยานยนต์พนักงาน		123	1.50 / unit	184.5	
9.7 Parking WC.	ห้องน้ำที่จอดรถ ๓ / ๒		6	1.4 / Unit	8.4	
+ Circulation 30%	903.87				3012.9	
Total					3916.77	

อ้างอิง

A = NEUFERT ARCHITECT DATA

C = CASE STUDY (จากการวิเคราะห์อาคารตัวอย่าง)

E = ENGINEERING SYSTEM (ความต้องการพื้นที่ด้านงานระบบวิศวกรรม)

H = มาตรฐานกลางอาคารประเภทโรงแรม

R = จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการเพชรรัตนปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ส่วนบริหาร (Administration)	413.4	ตารางเมตร
ส่วนต้อนรับ (Reception)	855.4	ตารางเมตร
ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Restaurant & Kitchen)	1534.91	ตารางเมตร
ส่วนบริการ (General Service)	595.4	ตารางเมตร
ส่วนสันทนาการ (Recreation)	1239.94	ตารางเมตร
ส่วนร้านค้าให้เช่า (Concession & Sub rental)	256.1	ตารางเมตร
ส่วนห้องพัก (Guest room)	19667.44	ตารางเมตร
ส่วนซ่อมบำรุง (Engineering)	1050.4	ตารางเมตร
ส่วนจอดรถ (Parking)	7238.77	ตารางเมตร
รวมพื้นที่โครงการทั้งหมด	33420.76	ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์หาขนาดถังเก็บน้ำ (Water Storage Tank)

- แยกผู้มาพัก 1 คนใช้น้ำ	35	แกลลอน / วัน
คิดกรณีห้องพักเต็ม 80%	480	คน
ปริมาณการใช้น้ำของส่วนห้องพัก	16800	แกลลอน / วัน
- ปริมาณน้ำสำหรับพนักงานคนละ	12	แกลลอน / วัน
พนักงานทั้งหมด	438	คน
ปริมาณการใช้น้ำในส่วนพนักงาน	5256	แกลลอน / วัน
- ปริมาณการใช้น้ำสำหรับส่วนบริการอาหาร	2	แกลลอน / มื้อ / ที่

Main Restaurant เสิร์ฟ 2 มื้อ (คิด 60%ต่อมื้อ)

ใช้น้ำ $225 \times 0.6 \times 2 = 270$ ที่

Cocktail Lounge เสิร์ฟ 2 มื้อ (คิด 80%ต่อมื้อ)

ใช้น้ำ $50 \times 0.8 \times 2 = 80$ ที่

Cocktail Lounge เสิร์ฟ 2 มื้อ (คิด 80%ต่อมื้อ)

ใช้น้ำ $25 \times 0.8 \times 2 = 40$ ที่

รวมปริมาณการใช้น้ำสำหรับส่วนบริการอาหารทั้งหมด

$(270+80+40) \times 2 = 700$ แกลลอน / วัน

รวมความต้องการใช้น้ำในโครงการทั้งหมด $16800 + 5256 + 700 = 22756$ แกลลอน / วัน

กำหนดให้มีการสำรองน้ำไว้เผื่อฉุกเฉิน 1 วัน ดังนั้นปริมาตรของถังเก็บน้ำจึงเท่ากับ

$$= (22756 \times 2) / 264.2$$

= 172 ลูกบาศก์เมตร โดยจะแยกเป็นสองถังเพื่อการซ่อมบำรุง

การวิเคราะห์หาจำนวนที่จอดรถของโครงการ

จากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ข้อ 3 (1)(ข) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตรเศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าวจึงมีการคำนวณหาที่จอดรถทั้งหมดของโครงการดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนที่จอดรถทั้งหมดของโครงการ = พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ / 120

$$25796.29 / 120 = 214.96$$

รวมจำนวนที่จอดรถทั้งหมดของโครงการ = 215 คัน

โดยแบ่งเป็นที่จอดรถของส่วนต่างๆดังนี้

1. Bus Coach Parking (ที่จอดรถบัสรับส่ง)

กำหนดอัตราการเข้าพักที่ 80% และอัตราผู้เข้าพักแต่ละห้อง 2 คนต่อห้องพัก
ดังนั้นจะได้จำนวนผู้เข้าพักแรมดังนี้

$$= (300 \times 2) \times 0.8$$

$$= 480 \text{ คน}$$

สามารถแบ่งนักท่องเที่ยวออกเป็น 2 ประเภทคือ

1. แบบกลุ่ม 20% $= 480 \times 0.20 = 96 \text{ คน}$

2. นักท่องเที่ยวอิสระ นักธุรกิจ และอื่นๆ 80% $= 480 \times 0.80 = 384 \text{ คน}$

รถ 1 คันบรรจุคนได้ 40 คน

ดังนั้น 96 คน $= 96 / 40 = 2.4$ หรือประมาณ 2 คัน

2. Limousine Parking (ที่จอดรถรับส่ง)

เนื่องจากนักท่องเที่ยว ส่วนหนึ่งเดินทางมาพักโดยมิได้นำรถส่วนตัวมาด้วย ทาโครงการจึงต้องจัดให้มีบริการรถรับจ้างสำหรับรับ-ส่ง ผู้มาพักกลุ่มนี้ ซึ่งมีประมาณ 20% ของผู้เข้าพักทั้งหมด ดังนั้นจะมีจำนวนประมาณ $600 \times 0.2 = 120$ คน และแต่ละช่วงเวลา นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้จะเดินทางประมาณ 15 % ดังนั้นจะมีพื้นที่จอดรถรับจ้างทั้งหมด $= 120 \times 0.15 = 18$ คัน

3. Service Parking (ที่จอดรถบริการ)

รถบริการโดยทั่วไปที่จำเป็นต้องมี ประกอบด้วย

1. รถบรรทุกขนส่งอาหาร และวัสดุดิบในการประกอบอาหาร 1 คัน

2. รถบรรทุกเครื่องดื่ม 1 คัน

3. รถขนขยะ 1 คัน

รวมรถบริการทั้งหมด 3 คัน

4. Staff Parking (ที่จอดรถพนักงาน)

พนักงานส่วนใหญ่ของโครงการจะเป็นพนักงานที่มีที่พักอยู่ในบริเวณโดยรอบโครงการซึ่งสามารถเดินทางไป-กลับระหว่างที่พักและที่ทำงานได้ โดยคาดว่าจะเป็นผู้นำรถมาใช้ส่วนตัวประมาณ 40% หรือเท่ากับ 175 คน และสามารถแบ่งได้ 2 ประเภทคือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. รถยนต์ 30% = 52 คัน

2. รถจักรยานยนต์ 70% = 123 คัน

5. Customer Parking (ที่จอดรถผู้เข้าพัก)

การคำนวณหาจำนวนที่จอดรถของผู้เข้าพัก จะใช้จำนวนที่จอดรถทั้งหมดตามที่
กฎกระทรวงกำหนด หักลบด้วยจำนวนที่จอดรถอื่นๆ

$$215 - (2 + 18 + 3 + 52) = 140 \text{ คัน}$$

ดังนั้นจำนวนที่จอดรถของผู้เข้าพักทั้งหมดจะเท่ากับ 140 คัน

**สรุปการวิเคราะห์จำนวนที่จอดรถยนต์ของโครงการเพชรซีเดนที่ปาร์ค เซอร์วิส
อพาร์ทเมนต์ดังนี้**


1. Customer Parking	140	คัน
2. Staff Parking	52	คัน
3. Service Parking	3	คัน
4. Limousine Parking	18	คัน
5. Bus Coach Parking	2	คัน
รวมที่จอดรถทั้งหมดของโครงการ	215	คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.6 การจัดความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ

จากการวิเคราะห์ห้ององค์ประกอบของโครงการสามารถนำองค์ประกอบดังกล่าวมาหาความสัมพันธ์ได้ดังนี้

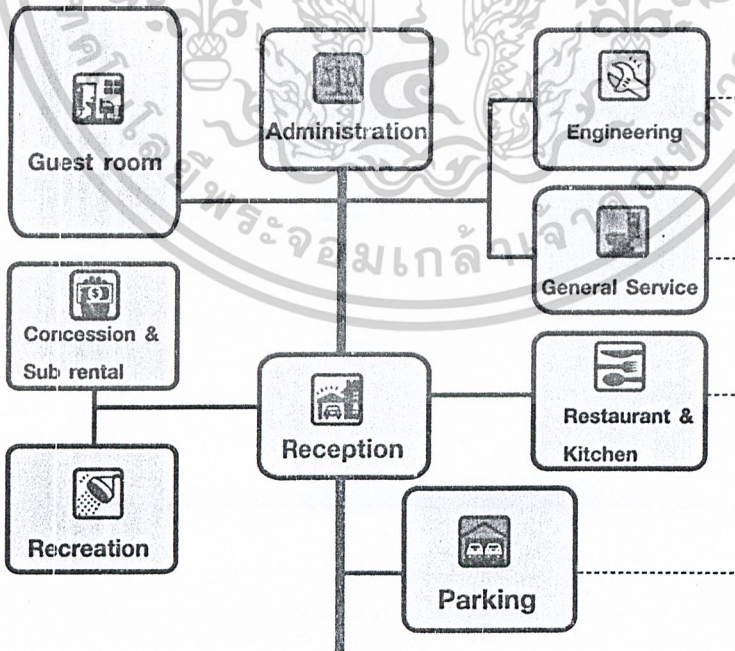
ตารางที่ 3.2.6.1 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบหลัก



Main Element		A	B	C	D	E	F	G	H	I	Total
(A)	Administration	(A)	3	2	2	2	1	3	1	1	15
(B)	Reception	•	(B)	4	2	2	4	2	1	3	21
(C)	Restaurant & Kitchen	•	•	(C)	4	3	2	2	3	3	22
(D)	General Service	•	•	•	(D)	2	1	4	3	3	18
(E)	Recreation	•	•	•	•	(E)	3	2	3	1	20
(F)	Concession & Sub rental	•	•	•	•	•	(F)	2	2	2	16
(G)	Guest room	•	•	•	•	•	•	(G)	2	1	19
(H)	Engineering	•	•	•	•	•	•	•	(H)	3	25
(I)	Parking	•	•	•	•	•	•	•	•	(I)	11

Key of symbol

- Administration
- Service
- Technique
- Contact
- 1 Furthest
- 2 Far
- 3 Near
- 4 Nearness



แผนภูมิที่ 3.2.6.1 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบหลัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2.6.3 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้อนรับ

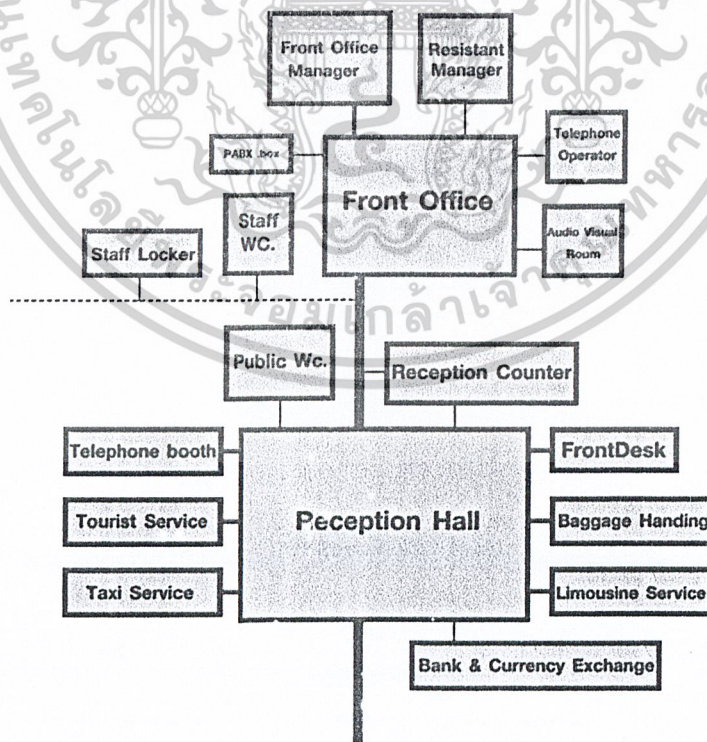


2. Reception

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	Total
(A) Reception Hall	4	4	4	2	2	2	1	1	1	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	60
(B) Front desk	4	4	4	2	2	2	1	1	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	57
(C) Reception Counter	4	2	2	4	3	2	2	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	55
(D) Waiting Area	3	3	3	3	2	2	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	55
(E) Front Office Manager	4	4	3	2	2	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
(F) Resistant Manager	4	3	2	2	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
(G) Front Office	4	3	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
(H) Telephone Operator	3	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
(I) PABX .box	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	38
(J) Audio Visual Room	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	38
(K) Staff WC.	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31
(L) Staff Locker	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	32
(M) Public WC.	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	44
(N) Telephone booth	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	55
(O) Tourist Service	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	57
(P) Taxi Service	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	44
(Q) Bank & Currency Exchange	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	54
(R) Limousine Service	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	52
(S) Baggage Handling	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	51

Key of symbol

• Administration	• Service	1 Furthest	2 Far
• Technique	• Contact	3 Near	4 Nearness



แผนภูมิที่ 3.2.6.3 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้อนรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2.6.4 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนอาหารและเครื่องดื่ม

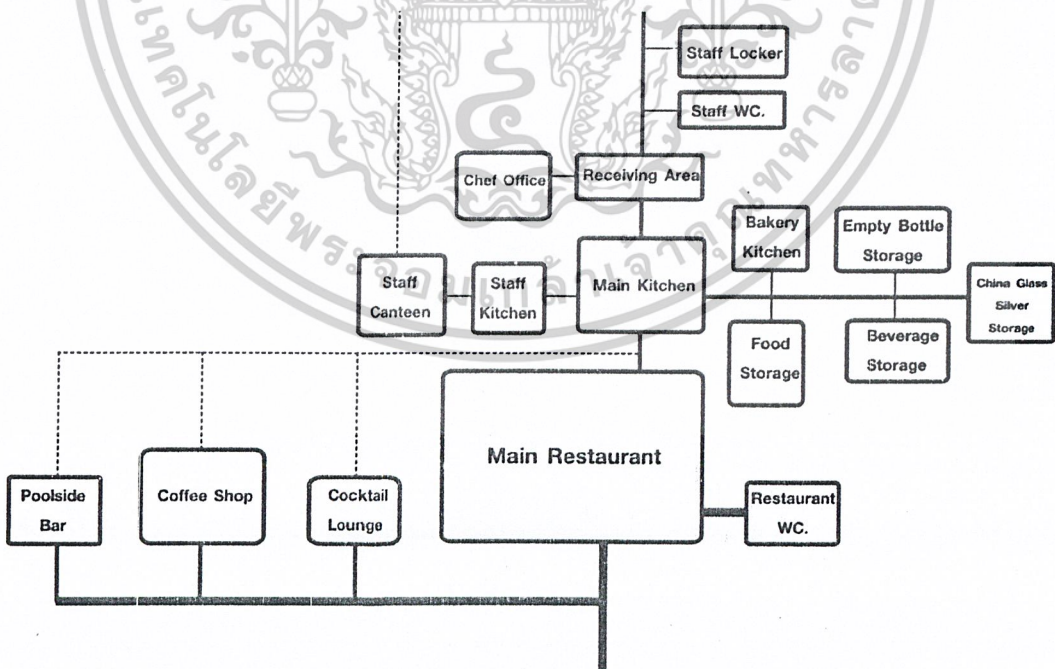


3. Restaurant & Kitchen

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	Total
(A) Main Restaurant	3	3	1	2	1	1	4	3	3	3	3	3	2	3	2	1		38
(B) Cocktail Lounge		3	1	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1		30
(C) Coffee Shop			1	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1		29
(D) Poolside Bar				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1		20
(E) Chef Office					2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	3	3		39
(F) Staff Canteen						4	3	3	3	3	3	2	2	2	4	4		43
(G) Staff Kitchen							4	4	3	3	3	3	3	2	4	4		48
(H) Main Kitchen								4	4	4	4	4	3	3	3	3		58
(I) Bakery Kitchen									4	4	4	4	3	2	3	3		48
(J) Food Storage										4	4	4	3	2	3	3		42
(K) Beverage Storage											4	4	3	2	3	3		39
(L) China, Glass, Silver Storage												3	3	2	3	3		35
(M) Empty Bottle Storage													3	2	3	3		33
(N) Receiving Area														2	1	1		30
(O) Restaurant WC.															2	1		23
(P) Staff W/C.																4		26
(Q) Staff Locker																	4	20

Key of symbol

• Administration	• Service	1 Furthest	2 Far
• Technique	• Contact	3 Near	4 Nearness



แผนภูมิที่ 3.2.6.4 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนอาหารและเครื่องดื่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2.6.5 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริการ

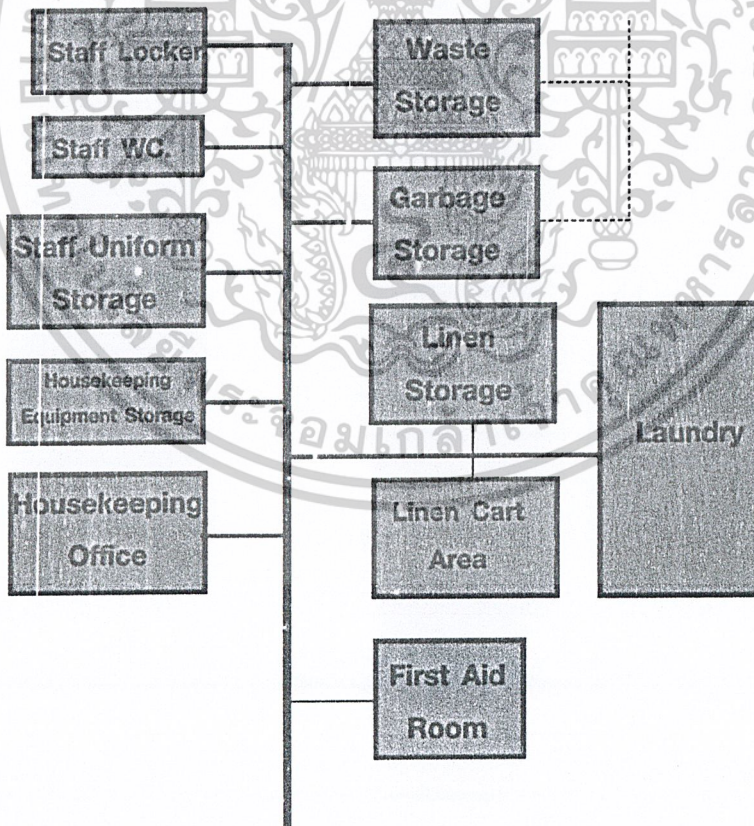


4. General Service

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	Total
A First Aid Room	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
B Housekeeping Office	3	4	4	4	4	3	2	2	3	3		32
C Housekeeping Equipment Storage	4	4	4	4	3	2	2	3	3			30
D Laundry	4	4	4	4	4	2	2	3	3			30
E Linen Cart Area	4	3	2	2	3	3						30
F Linen Storage	4	2	2	3	3							29
G Staff Uniform Storage	2	2	4	4								28
H Waste Storage	4	2	2									15
I Garbage Storage	2	2										12
J Staff WC.	4											14
K Staff Locker												11

Key of symbol

• Administration	• Service	1 Furthest	2 Far
• Technique	• Contact	3 Near	4 Nearness



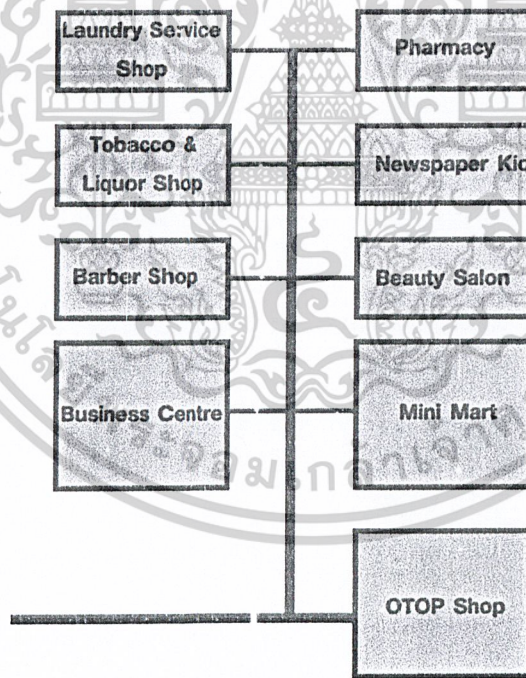
แผนภูมิที่ 3.2.6.5 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2.6.7 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนร้านค้าให้เช่า



6. Concession & Subrental		A	B	C	D	E	F	G	H	I	Total
(A)	Business Centre	A	3	3	3	3	3	3	3	3	24
(B)	Barber Shop	.	B	4	3	3	3	3	3	3	23
(C)	Beauty Salon	.	.	C	3	3	3	3	3	3	21
(D)	Tobacco & Liquor Shop	.	.	.	D	3	3	3	3	3	18
(E)	Newspaper Kiosk	.	.	.	.	E	3	3	3	3	16
(F)	Mini Mart	.	.	.	.	.	F	3	3	3	14
(G)	Pharmacy	.	.	.	.	.	.	G	3	3	12
(H)	Laundry Service Shop	.	.	.	.	.	.	.	H	3	10
(I)	OTOP Shop	.	.	.	.	.	.	.	.	I	8



แผนภูมิที่ 3.2.6.7 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนร้านค้าให้เช่า

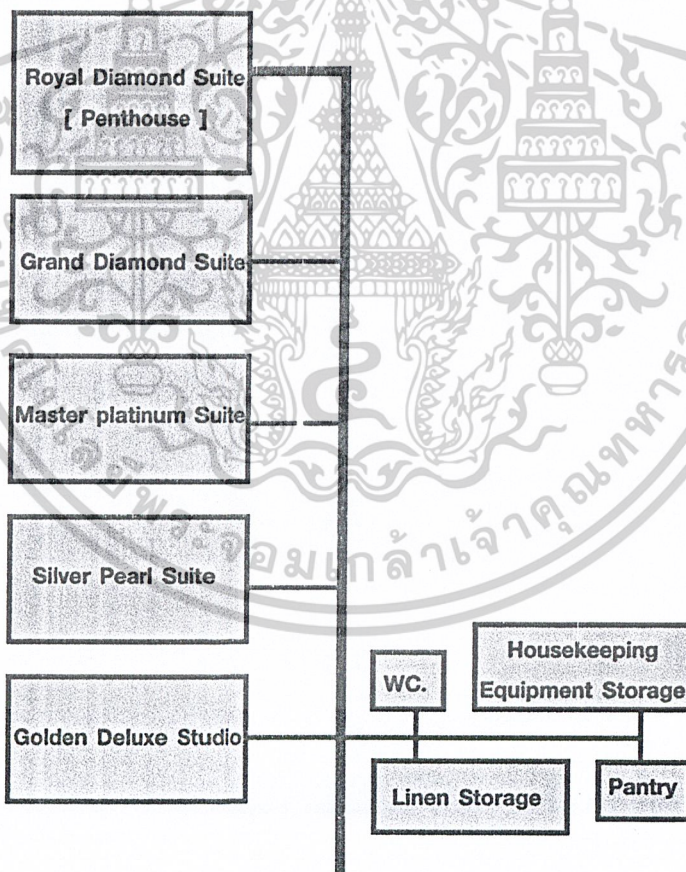
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2.6.8 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก



7. Guest room

		A	B	C	D	E	F	G	H	I	Total	
A	Royal Diamond Suite [Penthouse]	A	3	3	3	3	2	2	2	2	20	
B	Grand Diamond Suite	.	B	3	3	3	2	2	2	2	18	
C	Master platinum Suite	.	.	C	3	3	2	2	2	2	16	
D	Silver Pearl Suite	.	.	.	D	3	2	2	2	2	14	
E	Golden Deluxe Studio	.	.	.	.	E	2	2	2	2	12
F	Staff WC.	.	.	.	.	.	.	F	3	3	14
G	Housekeeping Equipment Storage	G	4	3	19
H	Linen Storage	H	2	15
I	Pantry	.	.	.	.	.	.	.	.	I	16



แผนภูมิที่ 3.2.6.8 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก

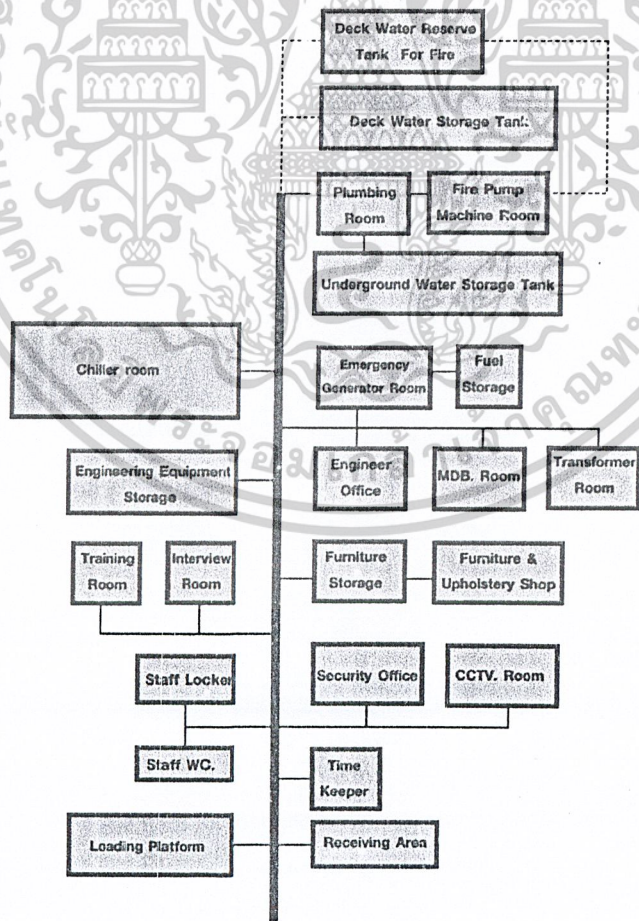
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2.6.9 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนซ่อมบำรุง



8. Engineering

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	Total	
(A) Engineer Office	4	3	3	2	3	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	51
(B) Engineering Equipment Storage	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	63
(C) Transformer Room			3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	52
(D) Emergency Generator Room				3	3	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	52
(E) Fuel Storage					3	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	51
(F) MDB. Room						2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	53
(G) Plumbing Room						2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	54
(H) Underground Water Storage Tank							2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	55
(I) Deck Water Storage Tank								2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
(J) Booster Pump Area									3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
(K) Fire Pump Machine Room										3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	57
(L) Chiller room											2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	38
(M) Furniture & Upholstery Shop												2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	37
(N) Furniture Storage													2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	36
(O) Security Office															2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	49
(P) CCTV. Room																2	2	2	2	2	2	2	2	2	41
(Q) Time Keeper																	2	2	2	2	2	2	2	2	33
(R) Interview Room																		2	2	2	2	2	2	2	32
(S) Training Room																			2	2	2	2	2	2	35
(T) Loading Platform																				2	2	2	2	2	35
(U) Receiving Area																					2	2	2	2	35
(V) Staff WC.																						4			31
(W) Staff Locker																								4	26



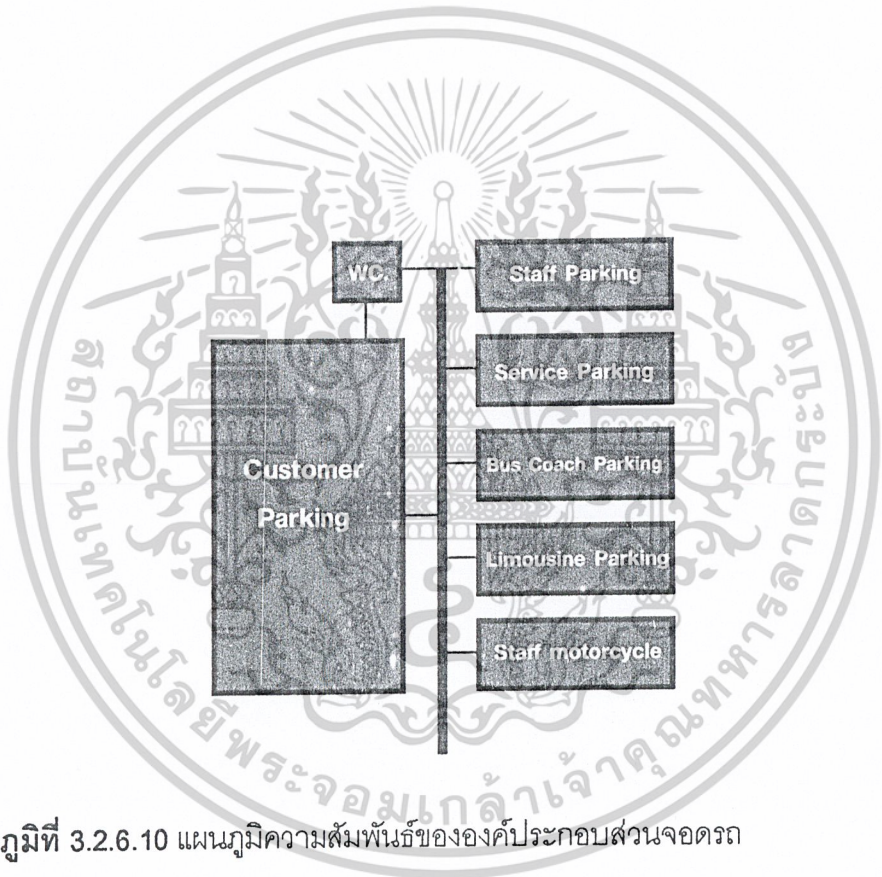
แผนภูมิที่ 3.2.6.9 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนซ่อมบำรุง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.2.6.10 ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนจอดรถ

9. Parking		A	B	C	D	E	F	G	Total
⊙	Customer Parking	3	3	3	3	3	3		18
⊙	Bus Coach Parking		3	3	3	3	3		16
⊙	Limousine Parking			3	3	3	3		14
⊙	Service Parking				3	3	3		12
⊙	Staff Parking					3	3		10
⊙	Staff motorcycle						3		8
⊙	Parking WC.							3	12



แผนภูมิที่ 3.2.6.10 แผนภูมิความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนจอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะด้านเพื่อนำไปใช้

3.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเทคนิค

3.3.1.1 ระบบโครงสร้างอาคาร

ระบบโครงสร้างอาคารแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- โครงสร้างส่วนใต้ดิน (Sub Structure)
- โครงสร้างส่วนบนดิน (Super Structure)

โครงสร้างใต้ดิน (Sub Structure) ทำหน้าที่รับโครงสร้างที่อยู่เหนือผิวดินด้านทานแรงภายนอกที่กระทำต่ออาคารในทุกทิศทาง ด้านทานอาคารไม่ให้หลุดลอยออกจากที่รองรับใต้ดิน

โครงสร้างส่วนบนดิน (Super Structure) แบ่งได้ 2 ประเภทตามลักษณะการจัดแบ่งที่วางเพื่อใช้สอย

- โครงสร้างอาคารทางสูง เป็นการจักระบบน้ำหนักทางแนวตั้ง
- โครงสร้างอาคารทางกว้าง เป็นการจักระบบรับรอน้ำหนักองค์ประกอบอาคารตามแนวนอน เช่นระบบพื้นต่าง ๆ

สรุป ระบบโครงสร้างอาคารภายในโครงการ

ประกอบด้วย 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

- ระบบฐานราก

การเลือกใช้เสาเข็มเจาะเพื่อป้องกันการเคลื่อนตัวของดินที่อาจกระทบกระเทือนกับอาคารที่อยู่ข้างเคียงหรือเสาเข็มที่ทำไปแล้ว ในการออกแบบฐานรากจะใช้ฐานรากเดี่ยว (Isolated Footing) สำหรับเสาทั่วไป และออกแบบเป็นฐานรากกลุ่ม (Mat Footing) สำหรับส่วนที่เป็นกำแพงผนังลิฟต์ โดยระดับหลังฐานรากโดยทั่วไปอยู่ที่ระดับชั้นใต้ดินชั้นที่ 2 หรือระดับห้องพื้นบ่อลิฟต์

- ระบบโครงสร้างทั่วไป

ใช้พื้นระบบไร้คาน (Flat Plate Slab) เนื่องจากช่วงเสาที่กว้างทำให้ก่อสร้างได้อย่างรวดเร็วได้ระยะความสูงได้ใ้มามากกว่าระบบอื่น ทำให้ก่อสร้างงานระบบได้ง่ายขึ้น ในส่วนหลังคาคอนกรีตจะผสมน้ำยากันซึมและทำระบบกันซึมโดยวิธี Waterproofing Coating

สำหรับที่จอดรถใต้ดิน ที่มีการรับน้ำหนักมากกว่าพื้นอาคารทั่วไปใช้เป็นคาน (Band Beam) เสริมระหว่างช่วงพื้นเพื่อให้โครงสร้างหลักมีความแข็งแรง

- ระบบโครงสร้างผนังกันดิน เป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยใช้ระบบป้องกันดินพังเป็นระบบ Sheet Pile & Stut

- ระบบกระจก 2 ชั้นทุกด้าน สามารถป้องกันเสียงและการถ่ายเทความร้อนจาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.1.2 ระบบปรับอากาศ / ระบบอากาศภายในโครงการ

ระบบปรับอากาศ คือการควบคุมอากาศภายในอาคาร หรือ การควบคุม อุณหภูมิในร่างกายนให้เกิดความสบายและเกิดความสุนทรีย์ อุณหภูมิที่เหมาะสมต่อร่างกายคือ อยู่ระหว่าง 24 – 26 องศาเซลเซียส สามารถแบ่งตามลักษณะการใช้งานได้ 2 ประเภท

- ปรับอากาศโดยตรง (Direct Reerigeration System)

- ปรับอากาศทางอ้อม (Indirect Reerigeration System) ซึ่งในประเทศไทยแบ่งตามการติดตั้งให้เหมาะสมกับสถานที่และการใช้งานได้ 3 แบบคือ

1.) แบบหน้าต่าง (Window type)

2.) แบบแยกส่วน (Split Type)

3.) แบบศูนย์รวม (Central Type)

การพิจารณาสำหรับการปรับอากาศในอาคารขนาดใหญ่ สำหรับระบบที่เหมาะสมและนิยมใช้ในอาคารขนาดใหญ่ มีอยู่ 3 ระบบคือ

- ระบบทำน้ำเย็นแบบหมุนเวียนส่วน

- ระบบเครื่องปรับอากาศครบชุดในตัว ชนิดระบายความเย็นด้วยน้ำ

- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน

การกำหนดตำแหน่งของเครื่องปรับอากาศ ในกรณีใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนจะต้องปรึกษาถึงเรื่องสถานที่ที่ตั้งเครื่องระบายความร้อนซึ่งจะต้องระบายความร้อนออกภายนอกอาคาร โดยการกำหนดห้องเครื่องปรับอากาศส่วนกลางพอสังเขปได้ดังนี้

- ขนาดและความสูงของห้องเครื่อง

- ความสะดวกในการขนย้ายเครื่องเข้า - ออก

- เสียงและความสั่นสะเทือน

- การระบายอากาศของห้องเครื่อง

- อยู่ในตำแหน่งของศูนย์กลางของอาคารหรือไม่

- ควรจะอยู่ในบริเวณใกล้ห้องเครื่องไฟฟ้าของอาคาร

- ความสะดวกในการซ่อมบำรุงอุปกรณ์ภายในห้องเครื่อง

- ความปลอดภัย

- ระดับของห้องเครื่อง

สรุป ระบบปรับอากาศ / ระบบอากาศ

- ระบบปรับอากาศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การวางตำแหน่งของส่วนที่มีโอกาสเกิดเพลิงไหม้
- การเดินสายไฟทั้งหมด ต้องเดินฝังในท่อเหล็กป้องกันการตัดไฟในกรณีไฟฟ้าลัดวงจร
- ติดตั้งสายล่อฟ้าระบบพิเศษ ที่ป้องกันฟ้าผ่าอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. การเตือนภัยเมื่อเกิดเพลิงไหม้

3. การจำกัดบริเวณเพลิงไหม้

4. การหนีไฟ

5. ระบบผจญเพลิง ระบบดับเพลิงที่ใช้กันแพร่หลาย มีหลายแบบและมีความเหมาะสมกับวัสดุเชื้อเพลิง และลักษณะการใช้สอยของอาคารแต่ละชนิดแตกต่างกันออกไป

ระบบดังกล่าวอาจแยกได้ดังนี้

1. ระบบดับเพลิงด้วยน้ำชนิดสายสูบ

- ระบบท่อแห้ง

- ระบบท่อเปียก

2. ระบบดับเพลิงแบบโปรยน้ำสอย

- ระบบท่อแห้ง

- ระบบท่อเปียก

- ระบบชะลอการฉีดน้ำ

3. ระบบดับเพลิงชนิดพ่นน้ำเป็นฝอย

4. ระบบน้ำยาสร้างฟองอากาศ

5. ระบบก๊าซฮาโลนอน

6. ระบบดับเพลิงก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์

สรุป ระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการ

ระบบสัญญาณเพลิงอัตโนมัติ

เป็นระบบที่มีอุปกรณ์ตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่เกิดขึ้นภายในอาคารโดยอัตโนมัติ การรับส่งข้อมูลของอุปกรณ์ต่าง ๆ กับ CPU ควบคุมระบบเป็นแบบ Multiplex ซึ่งจะสะดวกในการติดตั้ง ตรวจสอบ ซ่อมบำรุง และขยายระบบในอนาคต

การจัดกลุ่มของ Detector และ Alarm Device จะติดตั้งในบริเวณห้องเครื่องและโถงลิฟต์ตามบริเวณต่าง ๆ ของอาคารจะจัดให้มีโทรศัพท์ของระบบ Firemen Telephone ติดตั้งอยู่กับ Manual Station เพื่อใช้สำหรับการสื่อสารระหว่าง Fireman กับ Contron Room ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้จะเชื่อมสัญญาณไปยังระบบลิฟต์ และระบบระบายอากาศ เพื่อให้อุปกรณ์ดังกล่าวเข้าสู่สภาวะการทำงานขณะเกิดเพลิงไหม้ นอกจากนี้ ระบบจะสามารถบันทึกข้อมูลลงในหน่วยความจำไว้ เพื่อบันทึกและรายงานเหตุการณ์ต่าง ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fire Fighting System)

เนื่องจากอาคารเป็นอาคารขนาดใหญ่จึงต้องมีความปลอดภัยสูงจึงได้ใช้ระบบดับเพลิงดังนี้

- เครื่องสูบน้ำรักษาความดัน (Jockey Pump) ซึ่งจะทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อความดันของระบบลดลงถึงจุดที่กำหนด
- เครื่องสูบน้ำดับเพลิงขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ (Fire Pump) ซึ่งจะทำงานโดยอัตโนมัติ เมื่อความดันของระบบลดลงถึงจุดที่กำหนด (มีการใช้น้ำจากท่อดับเพลิง)
- ท่อน้ำดับเพลิง ซึ่งจะต่อกับเครื่องสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารเพื่อต่อเข้ากับตู้เก็บสายดับเพลิง และหัวกระจายน้ำอัตโนมัติ
- ตู้เก็บสายดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) จะเก็บอุปกรณ์ที่ใช้ในการดับเพลิงต่างๆ เช่น ถังมือ ขวาน ถังดับเพลิงเคมี สายฉีดน้ำดับเพลิง ซึ่งเมื่อดึงสายฉีดน้ำดับเพลิงออกจากตู้ก็จะพร้อมที่จะทำการฉีดน้ำเพื่อดับเพลิง
- หัวกระจายน้ำอัตโนมัติ (Automatic Sprinkler) ซึ่งจะติดตั้งในพื้นที่ทั่วไปที่ต้องการดับเพลิง ซึ่งหัวกระจายที่จะแตกออกและปล่อยน้ำออกมาทำการดับเพลิง เมื่ออุณหภูมิในบริเวณที่ทำการติดตั้งหัวกระจายน้ำสูงขึ้นถึงจุดที่กำหนด

3.3.1.5 ระบบสุขาภิบาล

ระบบสุขาภิบาลในอาคาร คือระบบซึ่งบำรุงความสุขให้แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารจะต้องให้ความสำคัญเป็นพิเศษ เพราะเป็นการใช้อาคารร่วมกันซึ่งจะมีผลกระทบต่อผู้อื่นได้ง่าย สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ระบบประปา (The potable water supply system)
2. ระบบบำบัดน้ำเสีย

สรุป ระบบสุขาภิบาลในโครงการ

ระบบประปา หรือ ระบบท่อน้ำดีในโครงการ (Cold water pipe system)

ระบบจะประกอบด้วยถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งจะรับน้ำจากการประปานครหลวง ซึ่งถังเก็บน้ำใต้ดินจะมีปริมาณการกักเก็บเพียงพอสำหรับการใช้ของอาคารได้ 1 วัน และสำรองสำหรับดับเพลิงได้อีก 1 ชั่วโมง น้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบ โดยเครื่องสูบน้ำเพื่อขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา (Roof tank) และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาจะถูกปล่อยลงมาโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity flow)

ระบบท่อน้ำทิ้งและท่อน้ำโสโครก (Waste Water and Soil Pipe System)

ระบบจะประกอบด้วยท่อน้ำทิ้ง ท่อน้ำโสโครก ท่อระบายอากาศซึ่งท่อน้ำทิ้งจะรับน้ำจากจากอ่างล้างมือ ช่องระบายน้ำที่พื้น (Floor Drain) ท่อน้ำโสโครกจะรับน้ำจากโถส้วม ท่อเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบายอากาศจะต่อจากสุขภัณฑ์ต่าง ๆ เช่น อ่างล้างมือ โถส้วม เพื่อให้การไหลของน้ำในท่อน้ำทิ้ง และท่อน้ำโสโครกเป็นไปด้วยความสะดวก ท่อน้ำทิ้ง ท่อน้ำโสโครกของแต่ละอาคารจะถูกต่อเข้ากับระบบรวบรวมน้ำเสียใต้อาคารเพื่อส่งไปยังระบบบำบัดน้ำเสยรวม (Waste Water Treatment Plant) ที่ศูนย์ระบบสาธารณูปโภครวมเพื่อทำการบำบัดต่อไป

ระบบท่อน้ำฝน (Rain Water Pipe System)

ระบบท่อน้ำฝนจะประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (Roof Drain) และท่อรับน้ำฝน (Rain Water Pipe) ซึ่งจะรวมน้ำฝนจากส่วนต่าง ๆ ของอาคารและต่อเข้ากับบ่อบักน้ำ (Manhole) ของอาคารเพื่อระบายทิ้งต่อไป

3.3.1.6 ระบบรักษาความปลอดภัย

ระบบรักษาความปลอดภัยประกอบด้วย

1. ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
2. ระบบตรวจการเข้า – ออก
3. ระบบโทรทัศน์วงจรปิด

ในการเข้าออกของผู้ทำงานในอาคารกับผู้มาติดต่อและระบบติดต่อภายใน จะติดต่อเป็น 2 ทางคือ ทางรถยนต์และทางเท้า

สรุป ระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ

- ในโครงการได้จัดระบบยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง 4 ผลัด ทำหน้าที่รักษาการณ์ทั้งกลางวันกลางคืนมีระบบสัญญาณแจ้งภัยที่สัมพันธ์กับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยสามารถส่งสัญญาณไปยังสถานีตำรวจใกล้เคียงได้

- ประตูสำคัญเช่นประตูหนีไฟจะมีสวิทช์สัญญาณไปที่ศูนย์กลางเมื่อมีการเปิดประตูนั้น
- ประตูที่ด้ยงการควบคุมการเข้า และออก จะควบคุมด้ยการเปิดปิดได้ โดยการใ้บัตรเฉพาะตัวและบันทึกผู้เข้าออกพร้อมวันและเวลาด้ย

- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด มีกล้องถ่ายโทรทัศน์ตามจุดสำคัญต่าง ๆ เพื่อให้พนักงานรักษาความปลอดภัยดูแล และฟังเหตุการณ์ต่าง ๆ และจะมีสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบด้ย ในกรณีมีผู้บุกรุกหรือเพลิงไหม้ พร้อมทั้งแสดงภาพให้ดูบนจอและบันทึกภาพและเสียงเหตุการณ์ลงเทปไว้ด้ด้ย

3.3.1.7 ระบบสื่อสาร

ระบบสื่อสารแบ่งเป็นระบบที่สำคัญได้ คือ

7.1 ระบบโทรศัพท์ เป็นระบบสื่อสารที่สามารถติดต่อได้ทั้งภายในและระหว่างประเทศที่มีขอบข่ายกว้างขวาง และการติดต่อที่รวดเร็วกว่าวิธีอื่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.2 ระบบโทรพิมพ์ ระบบนี้อยู่ในการให้บริการให้เช่าเครื่องโทรพิมพ์ซึ่งสามารถรับส่งข้อความผ่านเครื่องโทรพิมพ์ไปยังผู้เช่าอื่น ๆ ในชุมสายเดียวกัน

7.3 ระบบโทรสาร (FAX) เป็นเครื่องถ่ายเอกสารที่สามารถรับ – ส่งเอกสารโดยผ่านสายโทรเลขโดยมีเครื่อง Scan เอกสารทุกชนิดไม่ว่าใช้มือเขียน พิมพ์ แผนภูมิ ภาพวาด หรือภาพถ่าย แล้วส่งผ่านสายโทรศัพท์ธรรมดาไปยังโทรสารเครื่องหนึ่งที่ปลายทาง ซึ่งทำหน้าที่ถ่ายสำเนาเหมือนกับเอกสารที่ส่งมา

7.4 ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์

7.5 ระบบควบคุมอาคาร

สรุป ระบบสื่อสารในอาคาร

ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบ PABX ของแต่ละอาคารซึ่งรวมอยู่ใต้บล็อกอาคารโดยมีหมายเลขตรงตามสัดส่วนความต้องการของหน่วยงานและจัดให้มีระบบ PABX ของส่วนกลาง สำหรับติดต่อระหว่างหน่วยงาน โดยทำการเชื่อม PABX ส่วนกลางกับ PABX ของแต่ละอาคาร

ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์

- มีระบบสายเคเบิลใยแสงเดินเป็นวงจรแนวยื่นขึ้นทุกชั้นและทุกอาคาร เพื่อเชื่อมโยงเข้าระบบคอมพิวเตอร์กลาง

- ในแต่ละชั้นมีระบบเคเบิลแยกจากระบบวงจรแนวยื่นเพื่อจ่ายไปให้คอมพิวเตอร์เทอร์มินัลต่าง ๆ

- มีระบบคอมพิวเตอร์กลาง เพื่อใช้ร่วมกันทั้งอาคาร และให้อาคารอื่น ๆ โดยผ่านทางเคเบิลใยแสงหรือระบบโทรศัพท์

3.3.1.8 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ระบบป้องกันฟ้าผ่า มี 2 ระบบ คือ

1. ระบบดูดประจุ

2. ระบบผลึกประจุ

ส่วนประกอบที่สำคัญของระบบป้องกันฟ้าผ่า ที่นิยมคือ ระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบฟาราเดย์ ประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ส่วน คือ

- สายอากาศล่อฟ้า
- สายนำลงดิน
- รากสายดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุป ระบบป้องกันฟ้าผ่าในโครงการ

ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นระบบที่ใช้ในโครงการ คือระบบ Radio Active System เป็นระบบอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งสามารถผลิตโปรตอน (ประจุบวก) ออกไปสู่บรรยากาศซึ่งมีประจุเล็กน้อย (ประจุลบ) ทำให้ค่าความต่างศักย์ระหว่างอากาศกับบรรยากาศโดยรอบเบื้องบนมีค่าเท่ากัน (สะท้อน) ดังนั้นอาคารจะไม่ถูกฟ้าผ่า เนื่องจากประจุไฟฟ้าในบรรยากาศโดยรอบอาคาร สะท้อน (Radio Active) นี้สามารถปฏิบัติการคลุมพื้นที่ออกเป็นวงกลม รัศมี 50 เมตร ในมุมเอียง 30 องศา การติดตั้งจะกระทำบนดาดฟ้าอาคาร

3.3.1.9 ระบบลิฟต์

จำแนกตามลักษณะการทำงาน คือ

1. ลิฟต์ไฮดรอลิกมี 2 ชนิด คือแบบไดร็คต้องมียูแกนไฮดรอลิก และอินไดร็ค
2. แบบไฟฟ้า (ลวดสลิง) มี 2 แบบคือ มีเกียร์และแบบไม่มีเกียร์

จำแนกตามความเร็ว มี 3 แบบคือ 1. ความเร็วต่ำ 2. ความเร็วปานกลาง

3. ความเร็วสูง

ประเภทของลิฟต์ จะแยกประเภทของลิฟต์ออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือจำแนกตามลักษณะในการทำงาน ได้ดังนี้

ลิฟต์ไฮดรอลิกส์ Hydraulic Elevators นิยมใช้กับอาคารสูงไม่เกิน 5 - 6 ชั้น เนื่องจากความเร็วช้าและราคาแพง มีข้อดีตรงไม่ต้องมี Machine Room โพล์เลขหลังคาขึ้นไป น้ำหนักของ Equipments ทั้งหมดตกลงที่กันบ่อลิฟต์โดยตรงทำให้ Structure ของช่องลิฟต์เบาและค่าก่อสร้างถูก เหมาะกับอาคารเก่าที่จะติดตั้งลิฟต์เพิ่ม หรืออาคารสร้างใหม่ในสถานที่จำกัดความสูง

นอกจากนี้ลิฟต์ไฮดรอลิกส์สามารถแยกได้อีก 2 ประเภทคือ

1. ลิฟต์ไฮดรอลิกส์แบบ Direct คือ การใช้กระบอกสูบแบบดันห้องลิฟต์โดยตรง ระบบนี้จะต้องมียูแกนสูบแบบยาวลงไปได้ดินต่ำกว่าบ่อปิด
2. ลิฟต์ไฮดรอลิกส์แบบ In Direct คือ การใช้กระบอกสูบแบบดันด้านข้างห้องลิฟต์ ระบบนี้จะไม่ต้องเจาะรูเพื่อใส่ก้านสูบอย่างแบบที่ 1

ข้อดีของการใช้ลิฟต์ไฮดรอลิกส์ คือ

1. ประหยัดเนื้อที่ติดตั้งภายในอาคาร
2. ไม่ต้องมีห้องเครื่องทำให้ระดับของหลังคาเท่ากันตลอดทั้งอาคาร
3. ใช้กับแรงดันไฟฟ้า 220 โวลท์
4. ทำงานโดยไม่เกิดเสียงดัง
5. ติดตั้งได้ง่ายและรวดเร็ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. หากมีผู้โดยสารติดอยู่ในลิฟต์อันเนื่องมาจากระบบไฟฟ้าขัดข้อง สามารถทำการช่วยเหลือได้ง่าย

ข้อเสียของการใช้ลิฟต์ไฮดรอลิกส์ คือ

1. ใช้สายป้อนที่มีขนาดใหญ่ ทำให้สิ้นเปลืองพลังงานไฟฟ้า
2. ราคาแพงกว่าลิฟต์ระบบอื่น 3 - 6 เท่า
3. ความเร็วช้า

ลิฟต์ไฟฟ้า (Electric Elevators) ลิฟต์ประเภทนี้มีลักษณะโดยทั่วไปคือ จะมีชุดมอเตอร์เกียร์ขับเคลื่อนลิฟต์อยู่เหนือช่องลิฟต์และมีลวดสลิงค้ำผูกติดกับตัวลิฟต์ มอเตอร์ เกียร์ขับเคลื่อนจะเป็นตัวดึงลวดสลิงค้ำเพื่อให้ลิฟต์เคลื่อนที่ไป ส่วนใหญ่ลิฟต์ที่เราเห็นกันจะเป็นลิฟต์ชนิดนี้เพราะเราสามารถควบคุมความเร็วของมอเตอร์เกียร์ได้สะดวกและได้ช่วงความเร็วที่กว้างกว่าลิฟต์ไฮดรอลิกส์

ลิฟต์ประเภทนี้มีลักษณะโดยทั่วไปคือ จะมีชุดมอเตอร์เกียร์ขับเคลื่อนลิฟต์ตั้งอยู่เหนือช่องลิฟต์ซึ่งชุดเกียร์มีด้วยกัน 2 ชนิดคือ

1. A Gearless Traction Machine (แบบไม่ใช้เกียร์)

เป็นเครื่องจักรที่ใช้ดึงโดยไม่ต้องมีเฟืองส่ง เพราะลอคขับเคลื่อนและระบบเบรกจะขึ้นตรงต่อเพลา เป็นแบบมอเตอร์ไฟฟ้ากระแสตรง ซึ่งจะสามารถทำงานได้รวดเร็วมากขึ้น ฉะนั้นเครื่องจักรแบบ Gearless Traction จึงมักใช้กับลิฟต์ความเร็วสูง ๆ คือมีความเร็ว 350 ฟุต/นาที

2. Geared - Traction Machine (แบบใช้เกียร์)

ใช้กับลิฟต์ที่มีความเร็วต่ำ โดยมีเฟืองแทรกอยู่ระหว่างมอเตอร์ไฟฟ้าและรอกขับเคลื่อน มอเตอร์ไฟฟ้าที่ใช้ใช้ได้ทั้งกระแสตรงและกระแสสลับแต่โดยทั่วไปมักใช้กระแสสลับกับลิฟต์ชนิดที่มีความเร็วต่ำ

ทั้งเครื่องชนิดแบบ A Gearless Traction Machine และ Geared - Traction Machine ต่างก็ใช้มอเตอร์ในการขับเคลื่อนทั้งสิ้นซึ่งมอเตอร์นี้จะใช้ไฟได้ 2 ชนิดคือ

1. ไฟแบบกระแสตรง (AC) ซึ่งในการใช้ไฟมอเตอร์ AC มีข้อเสียอย่างหนึ่งคือ การควบคุมความเร็วทำได้ไม่สะดวกนักและมีพิสัยแคบ แต่มีข้อดีหลายประการเช่น ขนาดของตัวมอเตอร์เล็กและเบากว่า DC มอเตอร์ (ขณะที่กำลังขับเท่ากัน) การตรวจเช็คทำได้ง่ายกว่าเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาน้อยกว่า ดังนั้นลิฟต์แบบ AC จึงถูกพัฒนามากกว่าเพื่อให้ทำงานมีมโนลเท่ากับลิฟต์ DC โดยให้มีประสิทธิภาพที่สูงกว่า

2. ไฟแบบกระแสสลับ (DC) ซึ่งมีมอเตอร์ไฟ DC นี้มีข้อดีคือ สามารถควบคุมความเร็วได้ง่ายและมีพิสัยกว้างจึงหมดปัญหาเรื่องความมโนล ดังนั้นการพัฒนาจึงมักทำด้านการลดจำนวนอุปกรณ์ควบคุมและการลดการกินกำลังไฟฟ้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลิฟต์จำแนกตามลักษณะการใช้งานได้ดังนี้

ลิฟต์บรรทุกผู้โดยสาร (Passenger Lift) มีขนาดรับน้ำหนักตั้งแต่ 325 – 2,000 กก. เป็นลิฟต์ที่ใช้ขนส่งบุคคล เช่น ลิฟต์ในตัวอาคารสำนักงาน โรงแรม อพาร์ทเมนต์ อาคารที่พักอาศัย และห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งเวลาในการคอยลิฟต์ก็จะแตกต่างกันไปตามประเภทของอาคาร เช่นถ้าเป็นอาคารที่พักอาศัยอาจใช้เวลาในการคอยลิฟต์ 50 - 70 วินาที แต่ถ้าเป็นลิฟต์ในอาคารสำนักงานอาจใช้เวลาในการคอยเพียง 20 – 30 วินาที เป็นต้น ลิฟต์โดยสารทั่วไปมักใช้เครื่องยนต์ในการขับเคลื่อน 2 แบบ คือ แบบ Gearless Traction Machine และ Geared - Traction Machine โดยมีมอเตอร์ที่ใช้อาจเป็นแบบมอเตอร์ไฟฟ้ากระแสตรงหรือกระแสสลับก็ได้ แต่ถ้าอาคารไม่สูงนักก็อาจใช้ลิฟต์แบบไฮดรอลิกส์ก็ได้ เพราะมีความเร็วไม่สูงนัก คือ 22.5 – 60 เมตร/นาที (75 – 200 ฟุต/นาที)

ลิฟต์โรงพยาบาล (Hospital Lift) ลิฟต์ที่ใช้งานในโรงพยาบาลมักจะมีด้วยกัน 2 แบบคือแบบที่ใช้ในการขนส่งอุปกรณ์และเครื่องมือต่าง ๆ ทางกายภาพ และแบบที่บุคคลใช้เดินทางในโรงพยาบาลซึ่งบุคคลดังกล่าวหากเป็นคนไข้ คนที่มาเยี่ยม นายแพทย์หรือนางพยาบาลก็ได้ซึ่งลิฟต์แบบหลังนี้จะมีลักษณะเป็นลิฟต์โดยสาร Passenger Lift เวลาที่ใช้งานสูงสุดจะเป็นช่วงที่เวลาอนุญาตให้มีการเยี่ยมไข้ เพราะจะมีบุคคลภายนอกมาร่วมใช้ นอกเหนือไปจากบุคคลภายในโรงพยาบาล สำหรับความเร็วลิฟต์โดยทั่วไปอยู่ในอัตรา 15 – 210 เมตร/นาที (50 – 700 ฟุต/นาที)

ลิฟต์ขนส่ง (Freight Or Service Lift) สำหรับอาคารที่มีความสูงไม่มากนักควรใช้ลิฟต์ขนส่งแบบไฮดรอลิกส์เพราะจะประหยัดกว่าลิฟต์ไฟฟ้า และการเลือกลิฟต์ขนส่งจะต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. ประเภทของอาคารรวมไปจนถึงระยะทางที่ลิฟต์เคลื่อนที่ จำนวนชั้นของอาคารความสูงระหว่างชั้น จำนวนที่ต้อง เปิดประตูลิฟต์ในหนึ่งเที่ยวของการขนส่ง และรูปแบบของอาคารว่าจะมีอิทธิพลต่อขนาด รูปร่าง และตำแหน่งของลิฟต์หรือไม่

2. วัสดุที่ต้องการขนส่งโดยคำนึงถึง น้ำหนัก ขนาด แบบ และลักษณะการถ่วงน้ำหนัก

3. จำนวนเที่ยวที่ต้องการขนส่งใน 1 ชั่วโมง

ลิฟต์รถยนต์ (Car Lift) ลิฟต์รถยนต์จะมีขนาดใหญ่กว่าลิฟต์ในลักษณะอื่น ๆ และมีความเร็วไม่มากนัก คือ อยู่ในอัตรา 30-60 เมตร / นาที (100 – 200 ฟุต / นาที) ใช้ในอาคารจอดรถผนังตัวลิฟต์มักจะทำเป็นเหล็กมีระบายอากาศและควันของท่อไอเสีย ประตูลิฟต์เป็นแบบเลื่อนขึ้นด้านบน มีขนาดกว้างเท่ากับความกว้างของตัวลิฟต์

ลิฟต์ส่งอาหาร (Dumbwaiter) ส่วนใหญ่จะใช้ภายในโรงแรมหรือร้านอาหารทั่วไป และมีใช้ภายในสำนักงาน เป็นลิฟต์ส่งเอกสารไม่สามารถบรรทุกคนได้ เนื่องจากตัวลิฟต์มีขนาดเล็ก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภทของลิฟต์แบ่งตามความเร็ว

- 3.1 ลิฟต์ความเร็วต่ำ (Low Speed Lift)
- 3.2 ลิฟต์ความเร็วปานกลาง (Medium Speed Lift)
- 3.3 ลิฟต์ความเร็วสูง (High Speed Lift)

สรุป ระบบลิฟต์ในโครงการ

ลิฟต์ไฟฟ้า (Electric Elevators) ลิฟต์ประเภทนี้มีลักษณะโดยทั่วไปคือ จะมีชุดมอเตอร์เกียร์ขับเคลื่อนลิฟต์อยู่เหนือช่องลิฟต์และมีลวดสลิงค้ำผูกติดกับตัวลิฟต์ มอเตอร์ เกียร์ขับเคลื่อนจะเป็นตัวดึงลวดสลิงค้ำเพื่อให้ลิฟต์เคลื่อนที่ไป ส่วนใหญ่ลิฟต์ที่เราเห็นกันจะเป็นลิฟต์ชนิดนี้เพราะเราสามารถควบคุมความเร็วของมอเตอร์เกียร์ได้สะดวกและได้ช่วงความเร็วที่กว้างกว่าลิฟต์ไฮดรอลิกส์ ลิฟต์ประเภทนี้มีลักษณะโดยทั่วไปคือ จะมีชุดมอเตอร์เกียร์ขับเคลื่อนลิฟต์ตั้งอยู่เหนือช่องลิฟต์

A Gearless Traction Machine (แบบไม่ใช้เกียร์)

เป็นเครื่องจักรที่ใช้ดึงโดยไม่ต้องมีเฟืองส่ง เพราะลอคซ์และกระบอกเบรกจะขึ้นตรงต่อเพราะเป็นแบบมอเตอร์ไฟฟ้ากระแสตรง ซึ่งจะสามารถทำงานได้รวดเร็วมากขึ้น ฉะนั้นเครื่องจักรแบบ Gearless Traction จึงมักใช้กับลิฟต์ความเร็วสูง ๆ คือมีความเร็ว 350 ฟุต/นาที

ทั้งเครื่องยนต์แบบ A Gearless Traction Machine และ Geared - Traction Machine ต่างก็ใช้มอเตอร์ในการขับเคลื่อนทั้งสิ้นซึ่งมอเตอร์นี้จะใช้ไฟแบบกระแสสลับ (DC) ซึ่งมีมอเตอร์ไฟ DC นี้มีข้อดีคือ สามารถควบคุมความเร็วได้ง่ายและมีพิสัยกว้างจึงหมดปัญหาเรื่องความถี่แรงดัน การพัฒนาจึงมักทำด้านการลดจำนวนอุปกรณ์ควบคุมและการลดการกินกำลังไฟฟ้า

3.3.1.10 ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ

เป็นระบบควบคุมด้วยคอมพิวเตอร์ ควบคุมจากศูนย์กลาง ประกอบด้วย

1. ระบบแจ้งสัญญาณเพลิงไหม้อัตโนมัติ
2. ระบบรักษาความปลอดภัย ในส่วนประตูสำคัญต่างๆของระบบโทรทัศน์วงจรปิด
3. ระบบจัดการพลังงาน ควบคุมการเปิด - ปิดไฟแสงสว่างตามเวลาและลักษณะการใช้งานที่ตั้งไว้ และควบคุมการปิด - เปิดระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ
4. ควบคุมอุปกรณ์อื่นๆ เช่น ควบคุมการทำงานและบันทึกการใช้งานของมอเตอร์ต่างๆ เช่น เครื่องสูบน้ำ และบันทึกการใช้งานและเหตุเสียของลิฟท์เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2 การวิเคราะห์รายละเอียดที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งของโครงการ President Park Service Apartment ตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต เขตคลองเตย โดยมีขนาดที่ดิน 8,713.98 ตารางเมตร สภาพทั่วไปของที่ตั้งโครงการเป็นที่ดินว่างเปล่า ปราศจากสิ่งปลูกสร้าง

มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่รองรับดังนี้

ไฟฟ้า : การไฟฟ้านครหลวง

ประปา : การประปานครหลวง

โทรศัพท์ : องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

การกำจัดมูลฝอย : สำนักงานเขตคลองเตย, กรุงเทพมหานคร

สถานพยาบาล : โรงพยาบาลกรุงเทพ, โรงพยาบาลยาสูบ โรงพยาบาลจุฬาฯ, โรงพยาบาลเทพธารินทร์

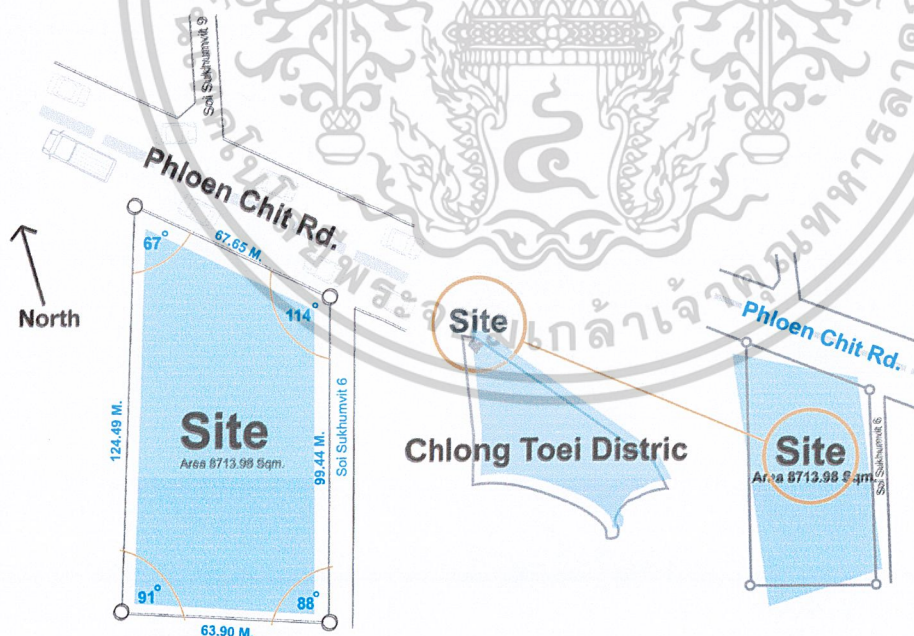
สถานีตำรวจนครบาล : สถานีตำรวจแผนก 2 กองกำกับการตำรวจน้ำ สถานีตำรวจนครบาล หงษ์มหาเมฆ สถานีตำรวจนครบาลลุมพินี

โดยสามารถเข้าถึงโครงการได้ 3 ทางคือ

โดยรถไฟฟ้า BTS : สถานีนาเนา

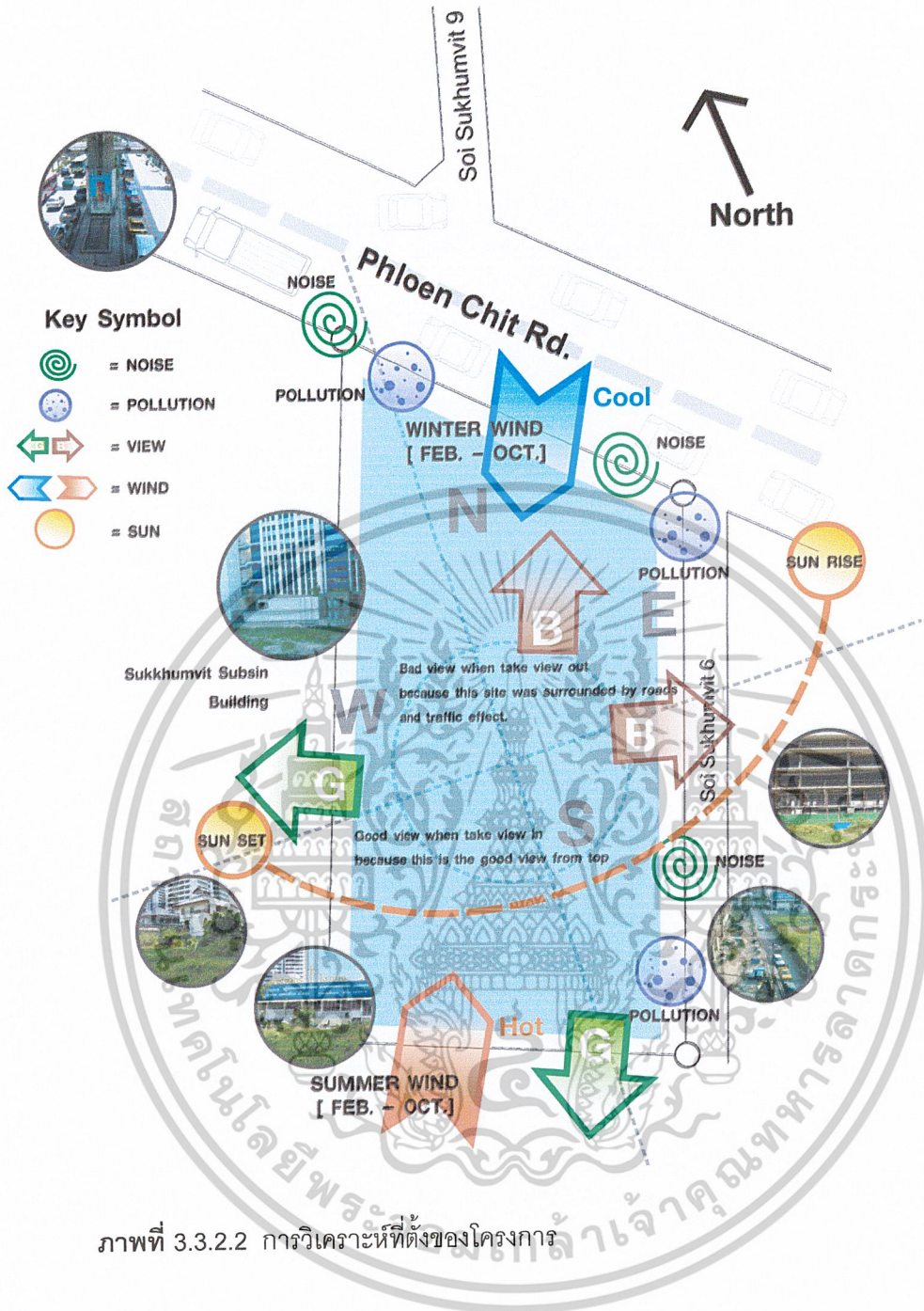
โดยรถประจำทาง : รถประจำทางสาย 2, 25, 38, 40, 48, 98, 8, 11, 13

เรือ : เรือโดยสารคลองแสนแสบ ท่านาเนาเหนือ



ภาพที่ 3.3.2.1 ที่ตั้งและขนาดที่ดินของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 3.3.2.2 การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

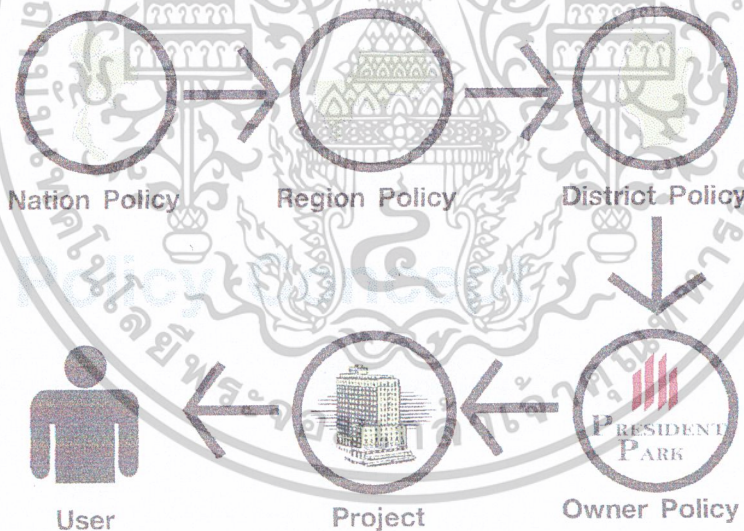
การนำเสนอผลงาน

4.1 แนวความคิดในการออกแบบ

ในการออกแบบ อาคาร President Park Service มีแนวความคิดหลักในการออกแบบ คือ การตอบสนอง ความต้องการทั้ง 4 ด้าน คือ ด้านนโยบาย ,ด้านเศรษฐกิจ, ด้านสังคม และด้านกายภาพ โดยมีรายละเอียดแนวความคิดในการออกแบบของแต่ละด้านดังนี้

Policy Concept

คือการตอบสนองความต้องการทางด้านนโยบายในทุกๆระดับ ตั้งแต่ระดับนโยบายระดับประเทศ จนถึงระดับเจ้าของโครงการ ซึ่งนโยบายดังกล่าวจะเป็นสิ่งบังคับให้การออกแบบเป็นไปในทิศทางที่ถูกต้อง

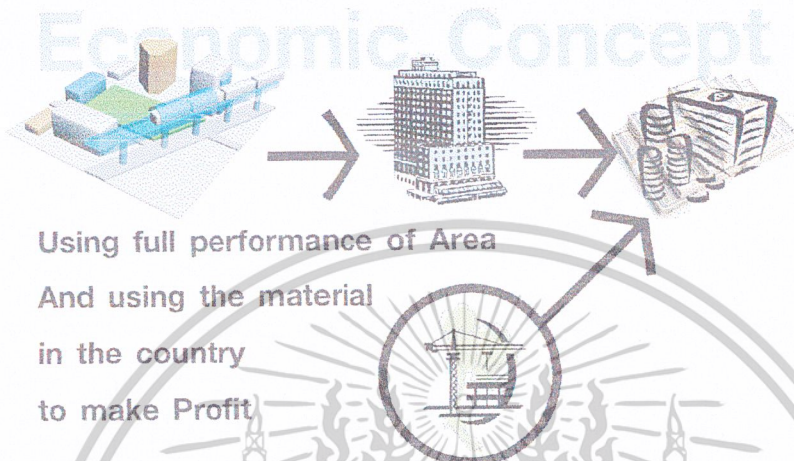


รูปที่ 4.1.1 แนวความคิดด้านนโยบาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Economic Concept

เป็นการตอบสนองความต้องการด้านเศรษฐกิจ คือการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า สามารถสร้างผลกำไรให้กับโครงการภายในระยะเวลาอันสั้น ใช้วัสดุที่คงทนและสวยงามสามารถหาได้ภายในประเทศ เพื่อเป็นการใช้เงินทุนของโครงการให้คุ้มค่าที่สุด



รูปที่ 4.1.2 แนวความคิดด้านเศรษฐกิจ

Social Concept

เป็นการตอบสนองความต้องการด้านสังคม โดยมีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่สื่อถึงวัฒนธรรมอันดีงาม ไม่มีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเดิมของท้องถิ่น สามารถสร้างงานสร้างรายได้ให้กับประชากรในท้องถิ่น ซึ่งถือเป็นการตอบสนองความต้องการทางด้านสังคมอย่างแท้จริง

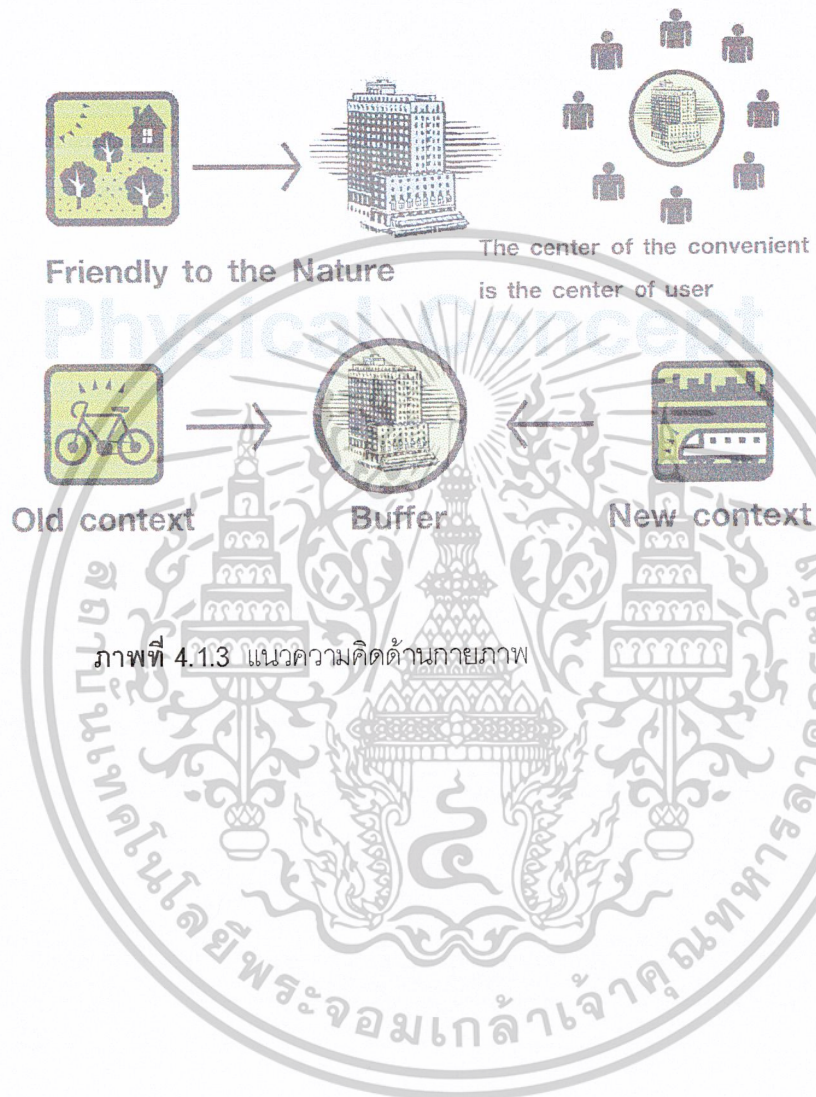


ภาพที่ 4.1.3 แนวความคิดด้านสังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Physical Concept

เป็นการตอบสนองความต้องการด้านกายภาพ คือ การออกแบบอาคารให้สามารถเข้ากับบริบทเดิมของที่ตั้งโครงการได้ ไม่มีผลกระทบกับสิ่งแวดล้อม สร้างบรรยากาศที่ดีให้กับพื้นที่ ซึ่งจะก่อให้เกิดการพัฒนาทางด้านกายภาพต่อไป



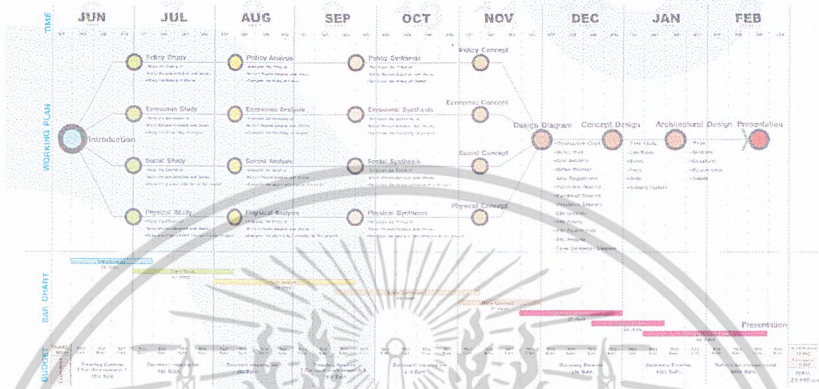
ภาพที่ 4.1.3 แนวความคิดด้านกายภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.ภาพถ่ายผลงาน

President Park service Apartment
 Thesis in Architectural Department
 Presented by : Tawatjai Sekditkul
 Architectural No. 41835656

Gantt Chart



ภาพที่ 4.2.1 การวางแผนการทำงาน

President Park service Apartment
 Thesis in Architectural Department
 Presented by : Tawatjai Sekditkul
 Architectural No. 41835656

Introduction

โดยในทศวรรษที่ประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สังคมเมืองที่พัฒนาอย่างรวดเร็ว การขยายตัวของเมืองและการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตเมือง ส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆ เช่น การขาดแคลนที่อยู่อาศัย การจราจรติดขัด มลพิษทางอากาศ และปัญหาสังคมอื่น ๆ ซึ่งจำเป็นต้องมีการวางแผนและพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนและสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

โครงการนี้มุ่งเน้นการออกแบบและพัฒนาพื้นที่บริการอพาร์ทเมนต์ในเขตเมือง เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและส่งเสริมการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงมิติทางเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ



ภาพที่ 4.2.2 บทนำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sakunkul
Architectural No. 4922058
ปี ๒๕๕๘

การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของภาคกลาง Central Region

แนวทางการพัฒนาภาคกลางภาคใต้

- การพัฒนาพื้นที่สองฟากแม่น้ำเจ้าพระยา และอ่าวไทยตอนบน บริเวณแนวชายฝั่งด้านตะวันตก โดยจะพัฒนาตามแนวชายฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนบน โดยมีการพัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนบนเป็นพื้นที่พัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนบน
- การพัฒนาพื้นที่สองฟากแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง บริเวณอ่าวไทยตอนล่าง และอ่าวไทยตอนล่างตอนล่าง โดยมีการพัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่างเป็นพื้นที่พัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่าง
- การพัฒนาพื้นที่สองฟากแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง บริเวณอ่าวไทยตอนล่าง และอ่าวไทยตอนล่างตอนล่าง โดยมีการพัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่างเป็นพื้นที่พัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่าง

การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของกรุงเทพมหานคร
แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6
พ.ศ. ๒๕๕๕ - ๒๕๕๙

การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของอินทรีมิชชั่น

- พัฒนาพื้นที่สองฟากแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง บริเวณอ่าวไทยตอนล่าง และอ่าวไทยตอนล่างตอนล่าง โดยมีการพัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่างเป็นพื้นที่พัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่าง
- พัฒนาพื้นที่สองฟากแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง บริเวณอ่าวไทยตอนล่าง และอ่าวไทยตอนล่างตอนล่าง โดยมีการพัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่างเป็นพื้นที่พัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่าง
- พัฒนาพื้นที่สองฟากแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง บริเวณอ่าวไทยตอนล่าง และอ่าวไทยตอนล่างตอนล่าง โดยมีการพัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่างเป็นพื้นที่พัฒนาพื้นที่ฝั่งตะวันออกของอ่าวไทยตอนล่าง

ภาพที่ 4.2.5 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบาย

President Park service Apartment
Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sakunkul
Architectural No. 4922058
ปี ๒๕๕๘

Economic Study

การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับประเทศ

การศึกษารายการผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยในช่วงปี ๒๕๕๓-๒๕๕๗ พบว่า GDP ของประเทศไทยในช่วงปี ๒๕๕๓-๒๕๕๗ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วงปี ๒๕๕๖-๒๕๕๗ ซึ่งมีการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยอย่างชัดเจน

การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจของภาคกลาง

การศึกษารายการผลิตภัณฑ์มวลรวมของภาคกลางในช่วงปี ๒๕๕๓-๒๕๕๗ พบว่า GDP ของภาคกลางในช่วงปี ๒๕๕๓-๒๕๕๗ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วงปี ๒๕๕๖-๒๕๕๗ ซึ่งมีการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภาคกลางอย่างชัดเจน

Gross Domestic Product (1998-2002)

Year	GDP (Million Baht)
1998	600,000
1999	650,000
2000	700,000
2001	750,000
2002	800,000

Number of Total Average expenditure and Receipts

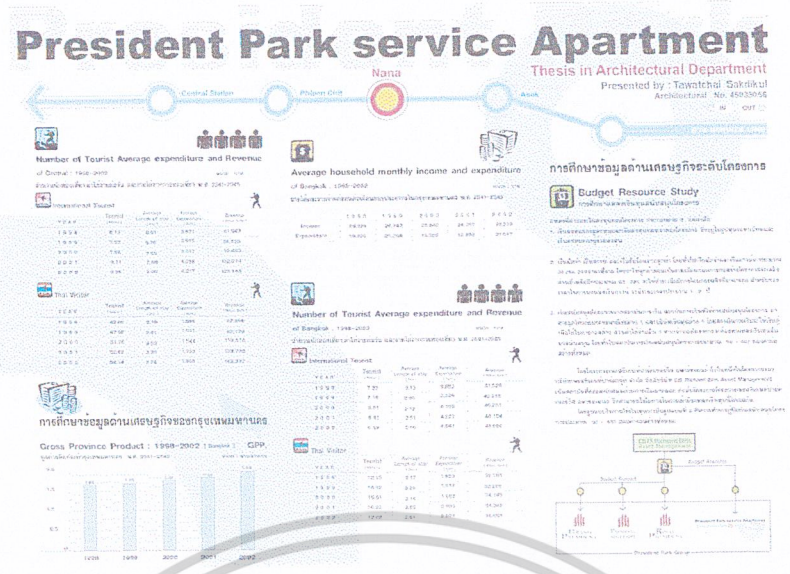
Year	Total Average Expenditure (Million Baht)	Total Average Receipts (Million Baht)
1998	1,000,000	1,000,000
1999	1,100,000	1,100,000
2000	1,200,000	1,200,000
2001	1,300,000	1,300,000
2002	1,400,000	1,400,000

Average household monthly income and expenditure of Grand (1998-2002)

Year	Average Household Monthly Income (Baht)	Average Household Monthly Expenditure (Baht)
1998	10,000	10,000
1999	11,000	11,000
2000	12,000	12,000
2001	13,000	13,000
2002	14,000	14,000

ภาพที่ 4.2.6 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2.7 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ



ภาพที่ 4.2.8 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sakdikul
Architectural No. 45229936

Law Study

Urban

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment ในเขตเทศบาลเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

วัตถุประสงค์ของการศึกษาคือ

1. ศึกษาสภาพพื้นที่
2. ศึกษาสภาพแวดล้อม
3. ศึกษาสภาพพื้นที่บริเวณรอบ
4. ศึกษาสภาพพื้นที่บริเวณรอบ
5. ศึกษาสภาพพื้นที่บริเวณรอบ
6. ศึกษาสภาพพื้นที่บริเวณรอบ
7. ศึกษาสภาพพื้นที่บริเวณรอบ
8. ศึกษาสภาพพื้นที่บริเวณรอบ
9. ศึกษาสภาพพื้นที่บริเวณรอบ
10. ศึกษาสภาพพื้นที่บริเวณรอบ

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

FAR = 10 : 1

GAC = 30%

OSR = 3%

Building

Parking

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

Building System

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

ภาพที่ 4.2.13 การศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

President Park service Apartment

Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sakdikul
Architectural No. 45229936

Building System Study

Structure

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

Electrical System

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

Cold Water System

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

Fire Pump System

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

Water Treatment System

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

Fire Alarm System

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

Security System

การวิเคราะห์พื้นที่บริเวณรอบ Service Apartment

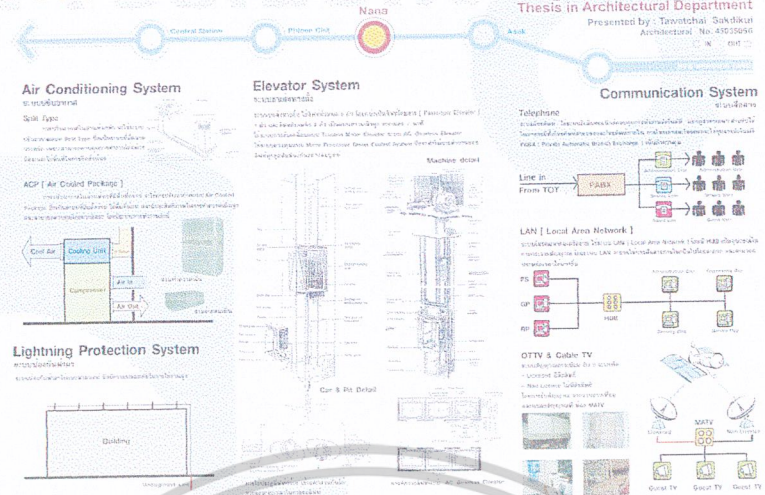
ภาพที่ 4.2.14 การศึกษางานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

Thesis in Architectural Department

Presented by : Tawatchai Sankitkul
Architectural No. 41235056



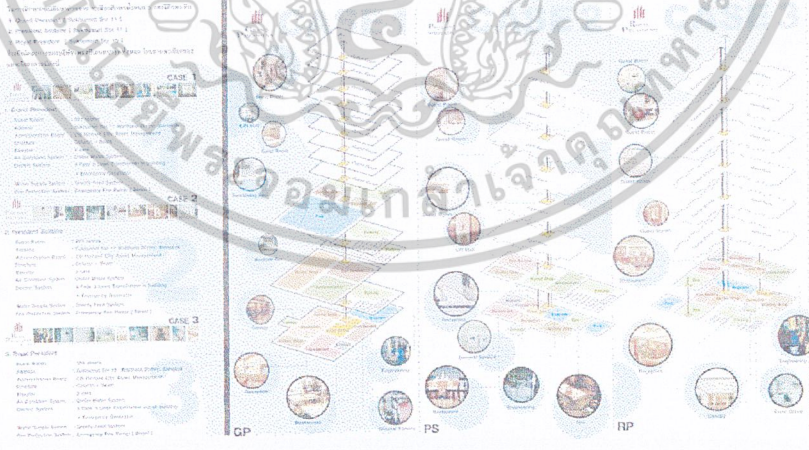
ภาพที่ 4.2.15 การศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

President Park service Apartment

Thesis in Architectural Department

Presented by : Tawatchai Sankitkul
Architectural No. 41235056

Case Study



ภาพที่ 4.2.16 การศึกษากรณีศึกษาตัวอย่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2.17 การเลือกองค์ประกอบจากกรณีศึกษาตัวอย่าง

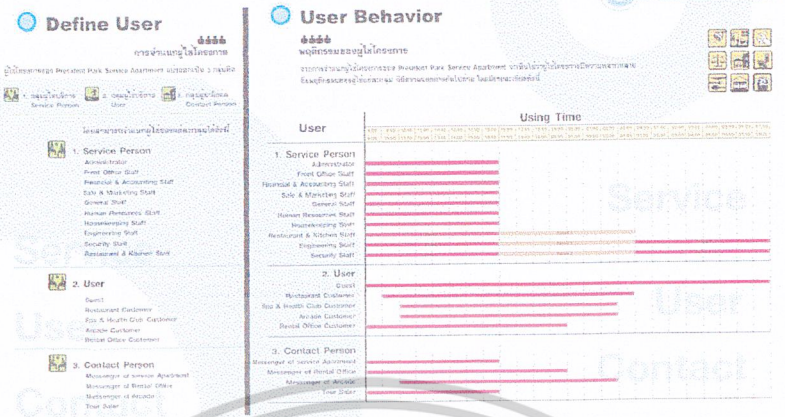


ภาพที่ 4.2.18 การศึกษาผู้ใช้โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

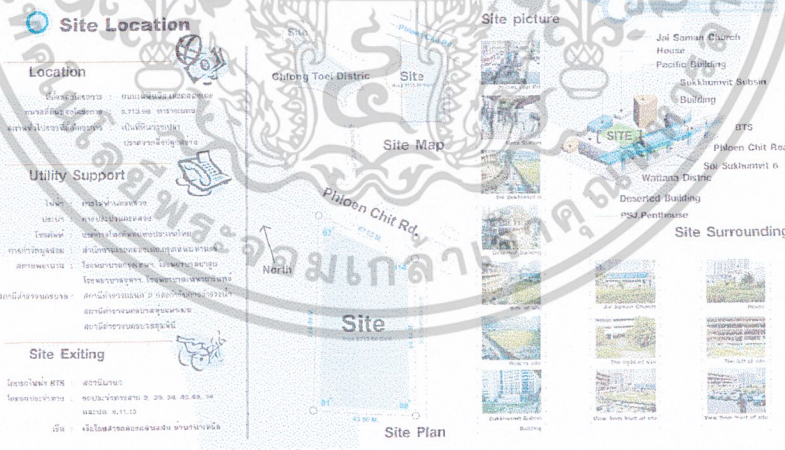
Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sakdikul
Architectural No. 4593566
19 001 2



ภาพที่ 4.219 การศึกษาพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

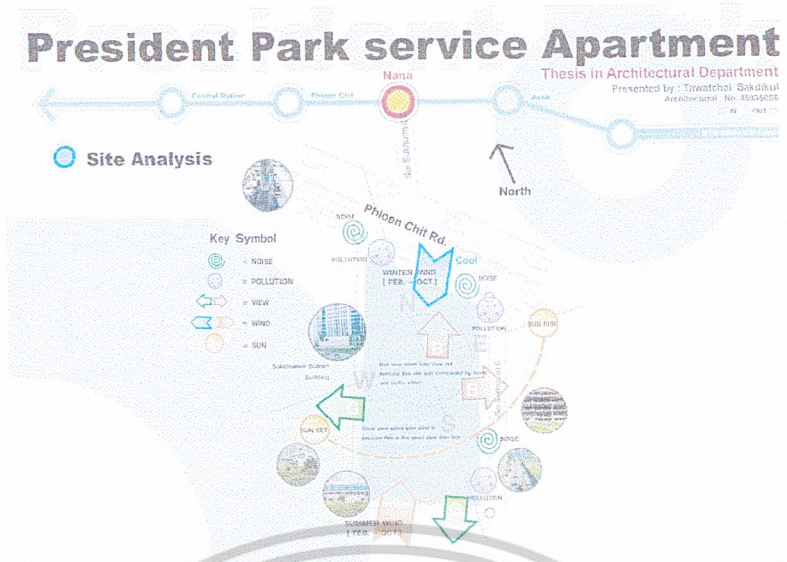
President Park service Apartment

Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sakdikul
Architectural No. 4593566
19 001 2



ภาพที่ 4.220 การศึกษาที่ตั้งของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2.21 การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการ



ภาพที่ 4.2.22 แนวความคิดในการออกแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

Nana
Thesis in Architectural Department
Presented by : Ekkachai Sawadkit
Architectural No. 40213092

Define Element

Main Element	Sub Element	Main Element	Sub Element	Main Element	Sub Element
1. Introduction	<ul style="list-style-type: none"> 1.1. Mission Statement 1.2. Vision & Values 1.3. Core Business Model 1.4. Market Research 1.5. SWOT Analysis 1.6. Financial Projections 1.7. Risk Assessment 1.8. Conclusion 	2. General Structure	<ul style="list-style-type: none"> 2.1. Site Plan 2.2. Floor Plans 2.3. Section Views 2.4. Elevations 2.5. Material Schedule 2.6. Landscape Design 2.7. Utility Layout 2.8. Construction Details 	3. Building	<ul style="list-style-type: none"> 3.1. Building Footprint 3.2. Building Height 3.3. Building Orientation 3.4. Building Form 3.5. Building Materials 3.6. Building Details 3.7. Building Schedule 3.8. Building Cost

ภาพที่ 4.2.23 การจำแนกองค์ประกอบ

Area Requirement

Room	Area (sq.m)	Volume (cu.m)	Remarks
1.1. Reception	100	300	
1.2. Waiting Area	200	600	
1.3. Office	300	900	
1.4. Conference Room	150	450	
1.5. Meeting Room	100	300	
1.6. Storage	50	150	
1.7. Restroom	50	150	
1.8. Corridor	100	300	
1.9. Staircase	50	150	
1.10. Elevator	50	150	
1.11. Utility Room	50	150	
1.12. Mechanical Room	50	150	
1.13. Electrical Room	50	150	
1.14. Storage Room	50	150	
1.15. Office	300	900	
1.16. Conference Room	150	450	
1.17. Meeting Room	100	300	
1.18. Storage	50	150	
1.19. Restroom	50	150	
1.20. Corridor	100	300	
1.21. Staircase	50	150	
1.22. Elevator	50	150	
1.23. Utility Room	50	150	
1.24. Mechanical Room	50	150	
1.25. Electrical Room	50	150	
1.26. Storage Room	50	150	
1.27. Office	300	900	
1.28. Conference Room	150	450	
1.29. Meeting Room	100	300	
1.30. Storage	50	150	
1.31. Restroom	50	150	
1.32. Corridor	100	300	
1.33. Staircase	50	150	
1.34. Elevator	50	150	
1.35. Utility Room	50	150	
1.36. Mechanical Room	50	150	
1.37. Electrical Room	50	150	
1.38. Storage Room	50	150	
1.39. Office	300	900	
1.40. Conference Room	150	450	
1.41. Meeting Room	100	300	
1.42. Storage	50	150	
1.43. Restroom	50	150	
1.44. Corridor	100	300	
1.45. Staircase	50	150	
1.46. Elevator	50	150	
1.47. Utility Room	50	150	
1.48. Mechanical Room	50	150	
1.49. Electrical Room	50	150	
1.50. Storage Room	50	150	

ภาพที่ 4.2.24 การวิเคราะห์ความต้องการพื้นที่ใช้สอย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

Nana

Thesis in Architectural Department

Presented by : Tanvattchai Sathakid
Architectural No. 45639956
07 Oct 17



Program	User	Area	Area	Notes
1. Office Work				
2. Reception				
3. Security Control Room				
4. Administration Office				
5. User Area Hall				
6. Gymnasium				
7. Community Center				
8. Community Center				
9. Gymnasium				
10. Gymnasium				
11. Gymnasium				
12. Gymnasium				
13. Gymnasium				
14. Gymnasium				
15. Gymnasium				
16. Gymnasium				
17. Gymnasium				
18. Gymnasium				
19. Gymnasium				
20. Gymnasium				
21. Gymnasium				
22. Gymnasium				
23. Gymnasium				
24. Gymnasium				
25. Gymnasium				
26. Gymnasium				
27. Gymnasium				
28. Gymnasium				
29. Gymnasium				
30. Gymnasium				
31. Gymnasium				
32. Gymnasium				
33. Gymnasium				
34. Gymnasium				
35. Gymnasium				
36. Gymnasium				
37. Gymnasium				
38. Gymnasium				
39. Gymnasium				
40. Gymnasium				
41. Gymnasium				
42. Gymnasium				
43. Gymnasium				
44. Gymnasium				
45. Gymnasium				
46. Gymnasium				
47. Gymnasium				
48. Gymnasium				
49. Gymnasium				
50. Gymnasium				
51. Gymnasium				
52. Gymnasium				
53. Gymnasium				
54. Gymnasium				
55. Gymnasium				
56. Gymnasium				
57. Gymnasium				
58. Gymnasium				
59. Gymnasium				
60. Gymnasium				
61. Gymnasium				
62. Gymnasium				
63. Gymnasium				
64. Gymnasium				
65. Gymnasium				
66. Gymnasium				
67. Gymnasium				
68. Gymnasium				
69. Gymnasium				
70. Gymnasium				
71. Gymnasium				
72. Gymnasium				
73. Gymnasium				
74. Gymnasium				
75. Gymnasium				
76. Gymnasium				
77. Gymnasium				
78. Gymnasium				
79. Gymnasium				
80. Gymnasium				
81. Gymnasium				
82. Gymnasium				
83. Gymnasium				
84. Gymnasium				
85. Gymnasium				
86. Gymnasium				
87. Gymnasium				
88. Gymnasium				
89. Gymnasium				
90. Gymnasium				
91. Gymnasium				
92. Gymnasium				
93. Gymnasium				
94. Gymnasium				
95. Gymnasium				
96. Gymnasium				
97. Gymnasium				
98. Gymnasium				
99. Gymnasium				
100. Gymnasium				

Program	User	Area	Area	Notes
1. Office Work				
2. Reception				
3. Security Control Room				
4. Administration Office				
5. User Area Hall				
6. Gymnasium				
7. Community Center				
8. Community Center				
9. Gymnasium				
10. Gymnasium				
11. Gymnasium				
12. Gymnasium				
13. Gymnasium				
14. Gymnasium				
15. Gymnasium				
16. Gymnasium				
17. Gymnasium				
18. Gymnasium				
19. Gymnasium				
20. Gymnasium				
21. Gymnasium				
22. Gymnasium				
23. Gymnasium				
24. Gymnasium				
25. Gymnasium				
26. Gymnasium				
27. Gymnasium				
28. Gymnasium				
29. Gymnasium				
30. Gymnasium				
31. Gymnasium				
32. Gymnasium				
33. Gymnasium				
34. Gymnasium				
35. Gymnasium				
36. Gymnasium				
37. Gymnasium				
38. Gymnasium				
39. Gymnasium				
40. Gymnasium				
41. Gymnasium				
42. Gymnasium				
43. Gymnasium				
44. Gymnasium				
45. Gymnasium				
46. Gymnasium				
47. Gymnasium				
48. Gymnasium				
49. Gymnasium				
50. Gymnasium				
51. Gymnasium				
52. Gymnasium				
53. Gymnasium				
54. Gymnasium				
55. Gymnasium				
56. Gymnasium				
57. Gymnasium				
58. Gymnasium				
59. Gymnasium				
60. Gymnasium				
61. Gymnasium				
62. Gymnasium				
63. Gymnasium				
64. Gymnasium				
65. Gymnasium				
66. Gymnasium				
67. Gymnasium				
68. Gymnasium				
69. Gymnasium				
70. Gymnasium				
71. Gymnasium				
72. Gymnasium				
73. Gymnasium				
74. Gymnasium				
75. Gymnasium				
76. Gymnasium				
77. Gymnasium				
78. Gymnasium				
79. Gymnasium				
80. Gymnasium				
81. Gymnasium				
82. Gymnasium				
83. Gymnasium				
84. Gymnasium				
85. Gymnasium				
86. Gymnasium				
87. Gymnasium				
88. Gymnasium				
89. Gymnasium				
90. Gymnasium				
91. Gymnasium				
92. Gymnasium				
93. Gymnasium				
94. Gymnasium				
95. Gymnasium				
96. Gymnasium				
97. Gymnasium				
98. Gymnasium				
99. Gymnasium				
100. Gymnasium				

- References
- A. NEUFERT ARCHITECT DATA
 - C. CASE STUDY
 - E. ENGINEERING SYSTEM
 - H. HOTEL STANDARD
 - R. FLORISSITY STUDY
 - L. LAW STUDY

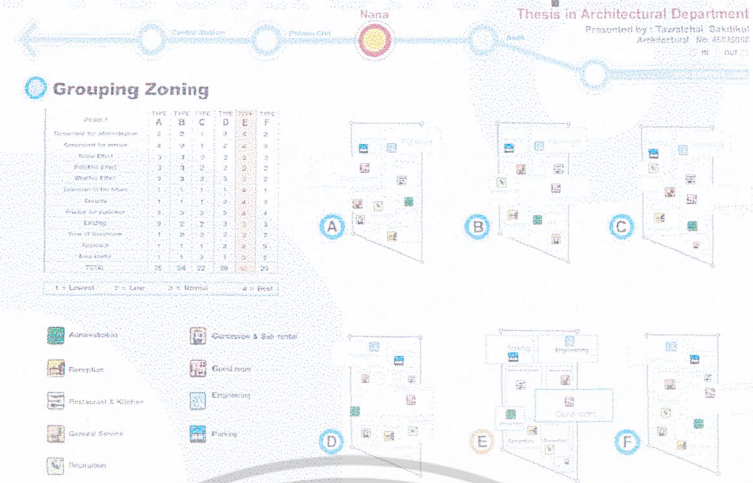
ภาพที่ 4.2.25 การวิเคราะห์ความต้องการพื้นที่ใช้สอย

ภาพที่ 4.2.26 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

Nana
Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sasikul
Architectural No. 45735952



ภาพที่ 4.2.31 การจัดวางกลุ่มอาคาร

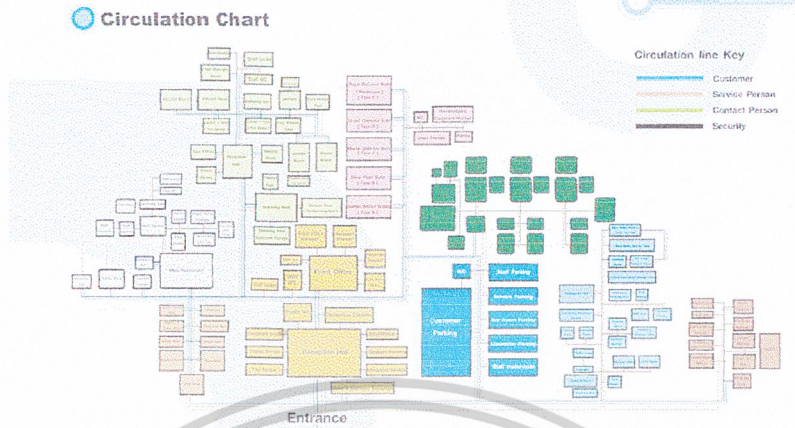


ภาพที่ 4.2.32 การจัดความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sakdikul
Architectural No. 45230506



ภาพที่ 4.2.33 การจัดทางสัญจรของผู้ใช้โครงการ



ภาพที่ 4.2.34 การจัดวางองค์ประกอบลงในที่ดินของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

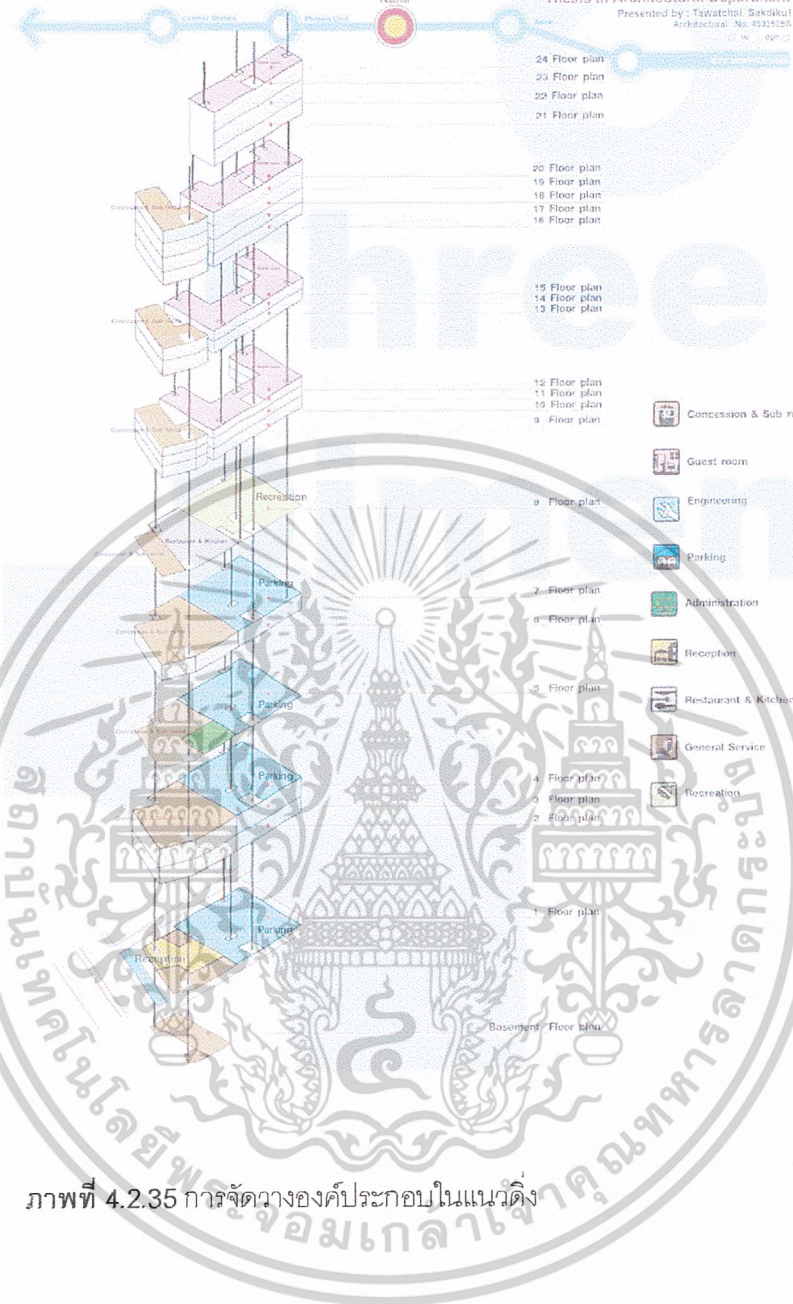
Name

Thesis in Architectural Department

Presented by : Tawatchai Sakdikul

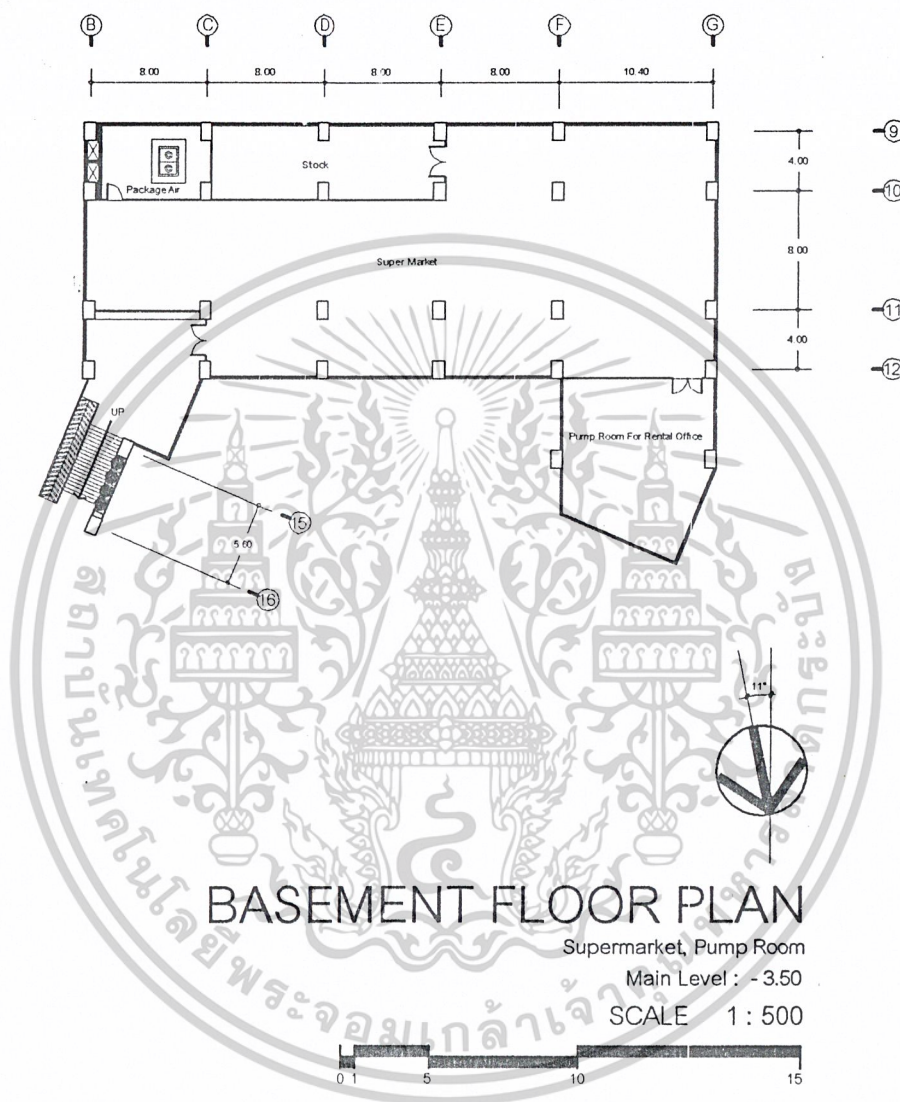
Architectural No. 42315256

Year 2012



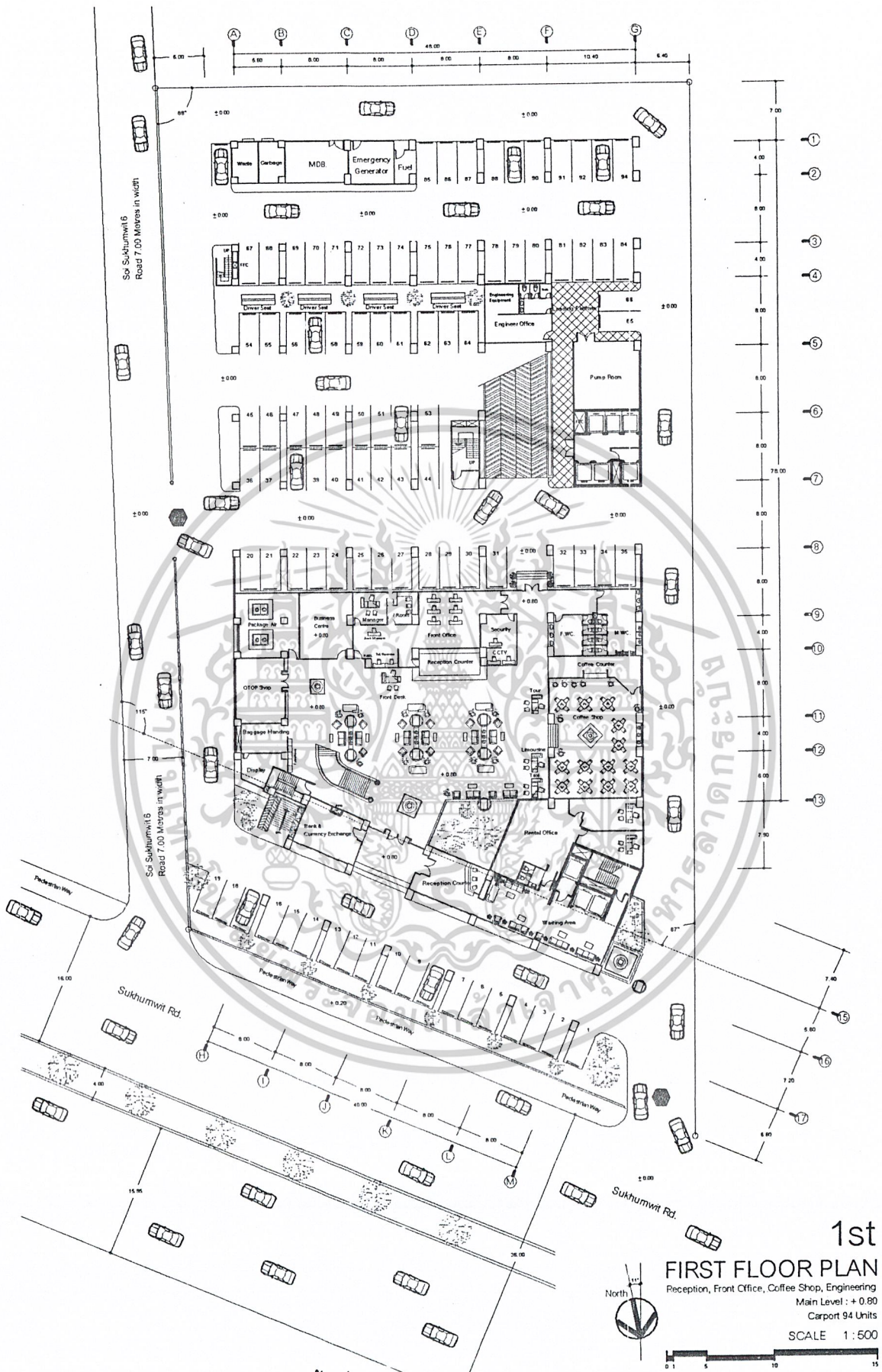
ภาพที่ 4.2.35 การจัดวางองค์ประกอบในแนวดิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



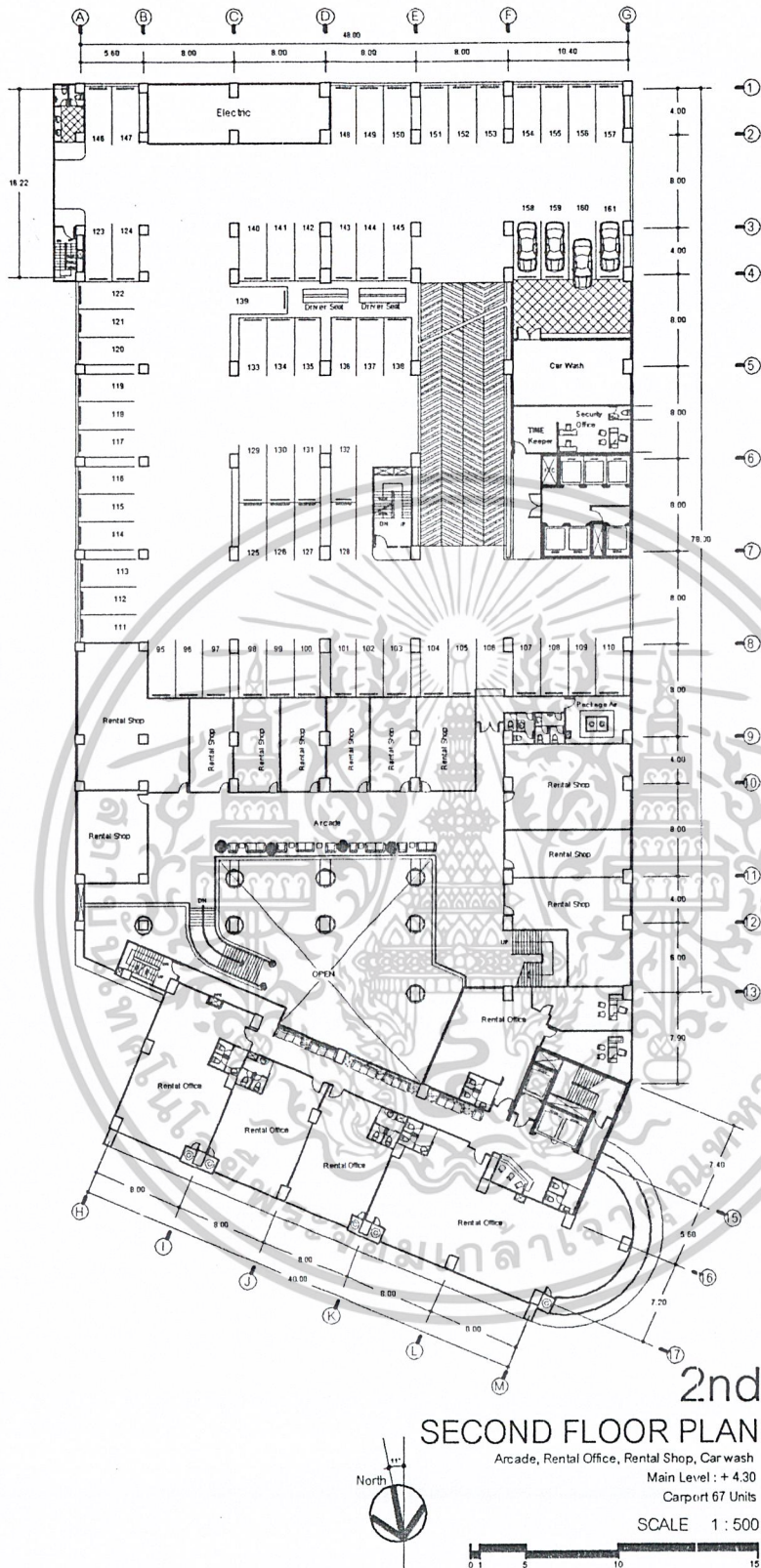
ภาพที่ 4.2.36 แปลนพื้นที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



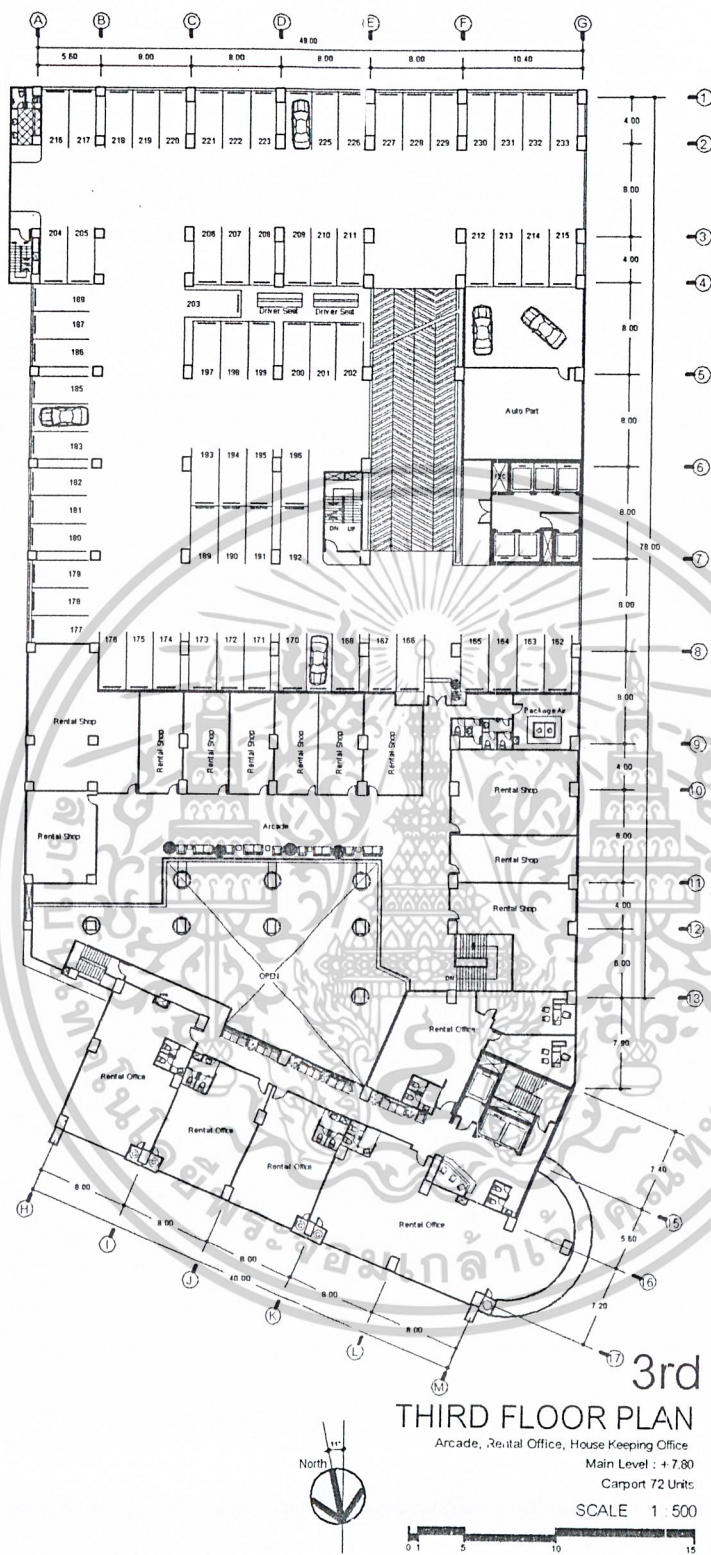
ภาพที่ 4.2.37 แพลนพื้นที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



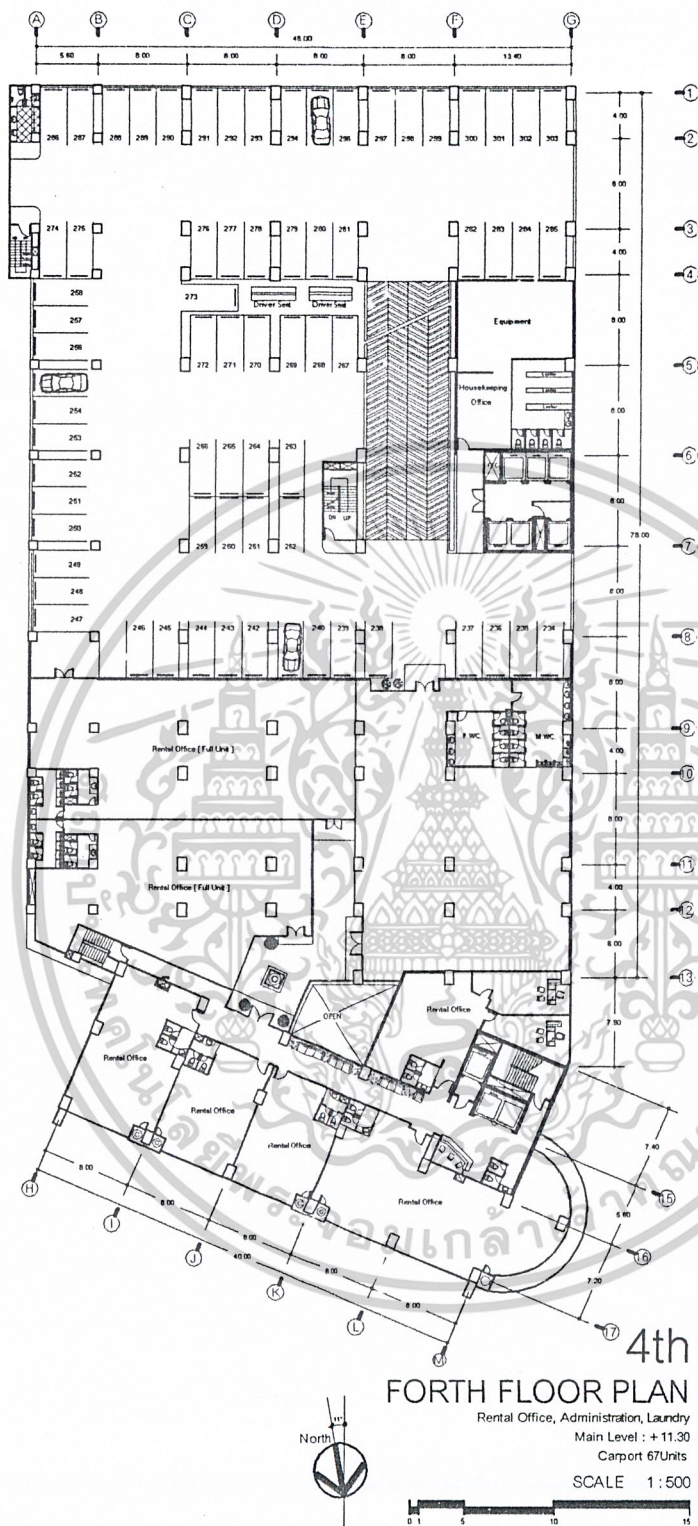
ภาพที่ 4.2.38 แพลนพื้นที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



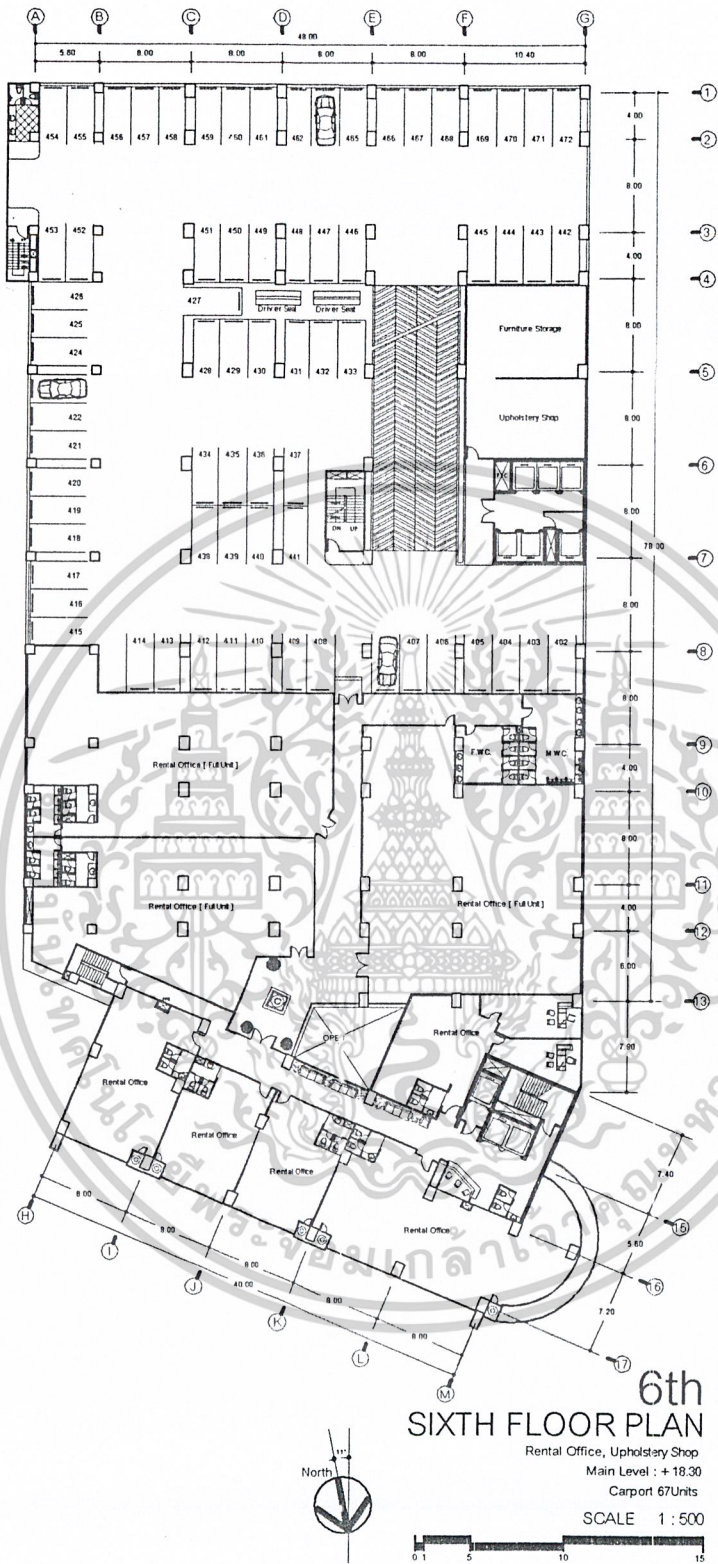
ภาพที่ 4.2.39 แปลนพื้นที่ชั้นที่ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



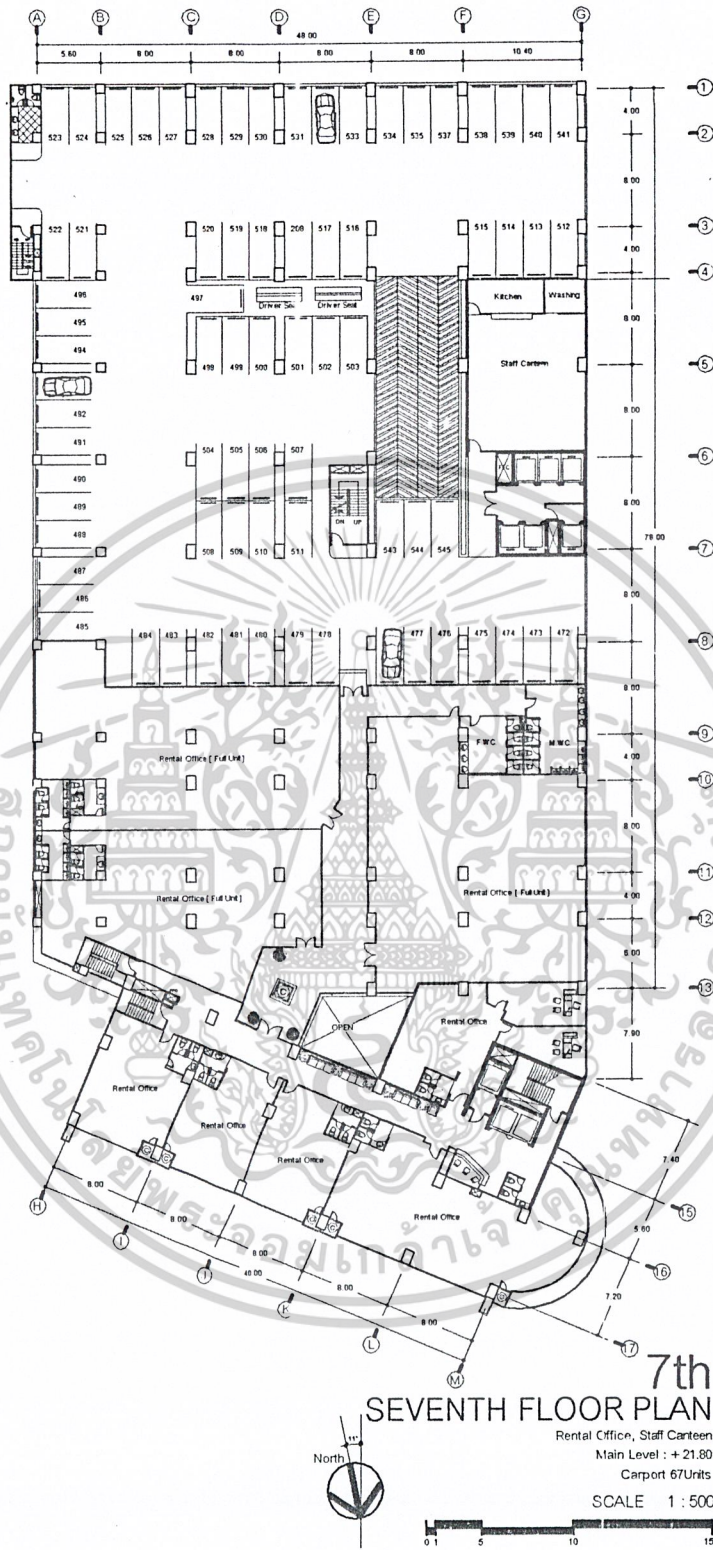
ภาพที่ 4.2.40 แพลนพื้นที่ชั้นที่ 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



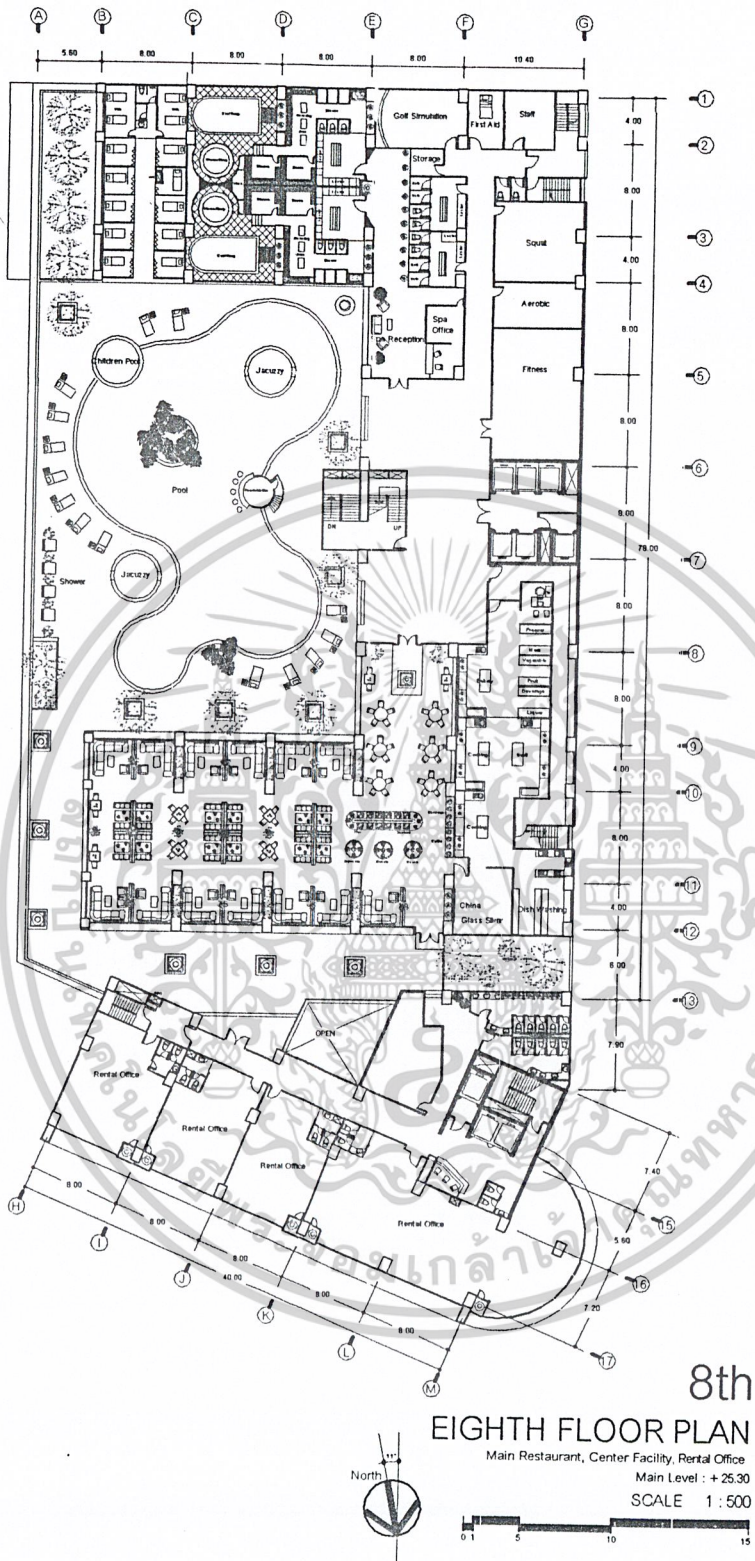
ภาพที่ 4.2.42 แพลนพื้นที่ชั้นที่ 6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



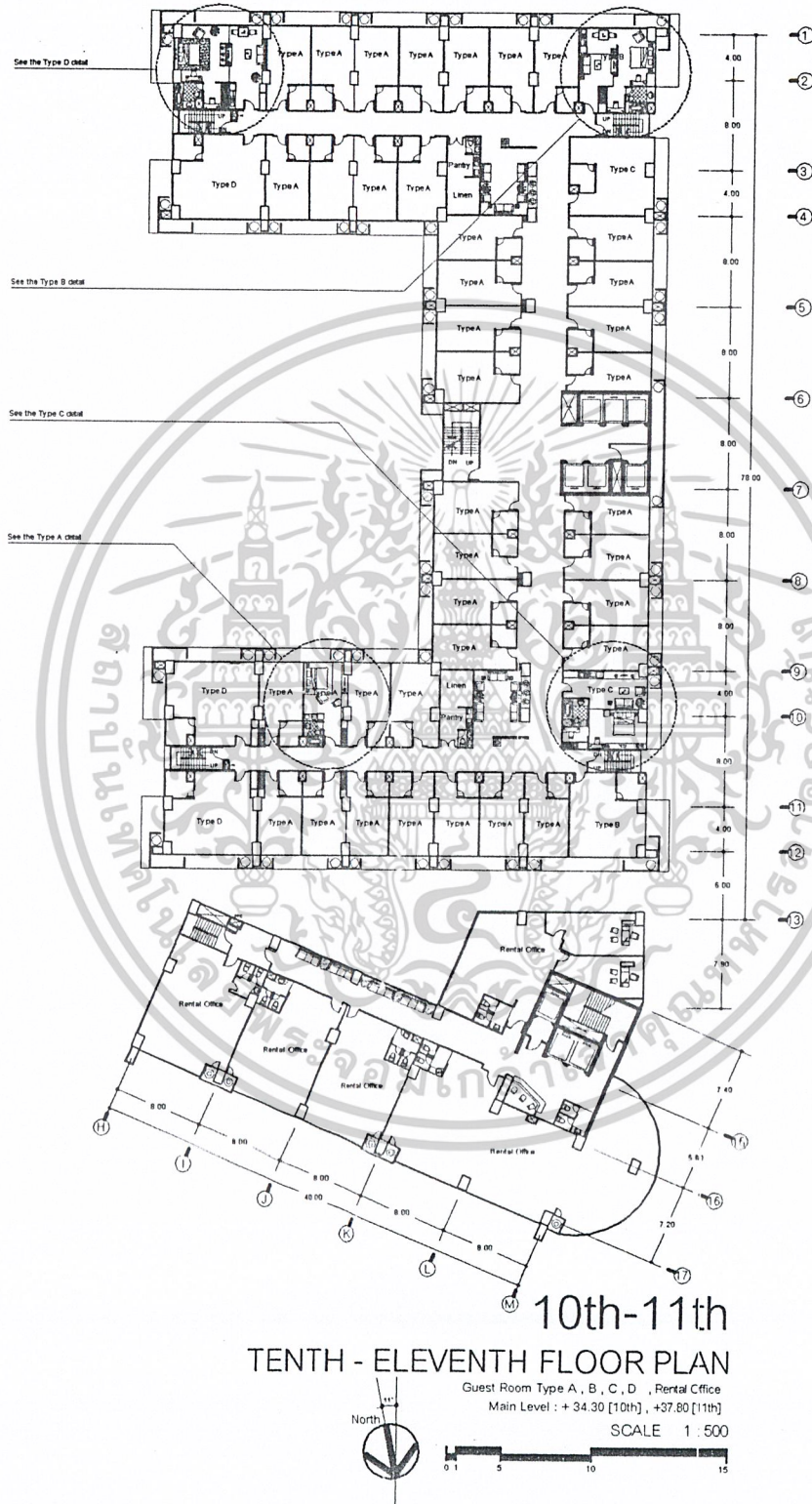
ภาพที่ 4.2.43 แพลนพื้นที่ 7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



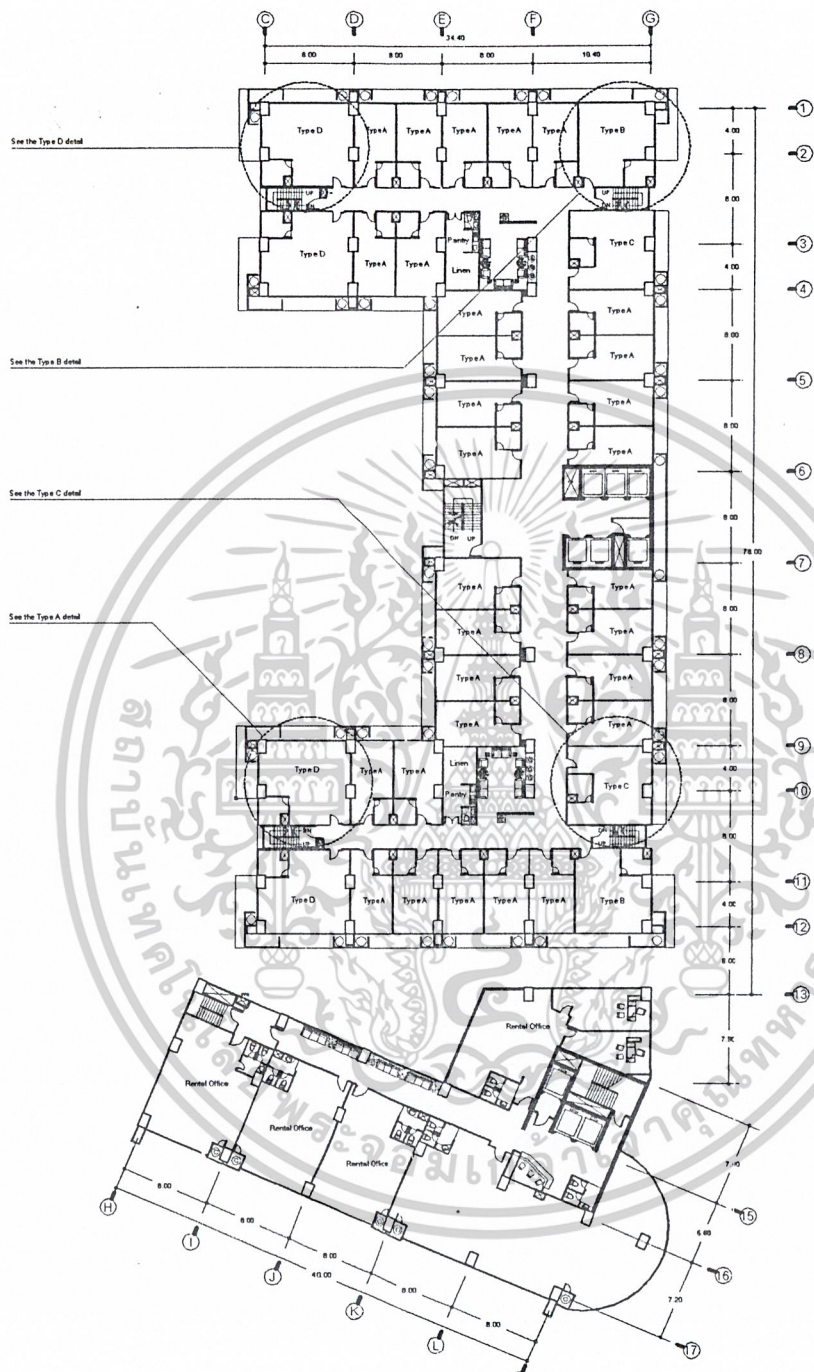
ภาพที่ 4.2.44 แพลนพื้นที่ชั้นที่ 8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2.46 แพลนพื้นที่ชั้นที่ 10-11

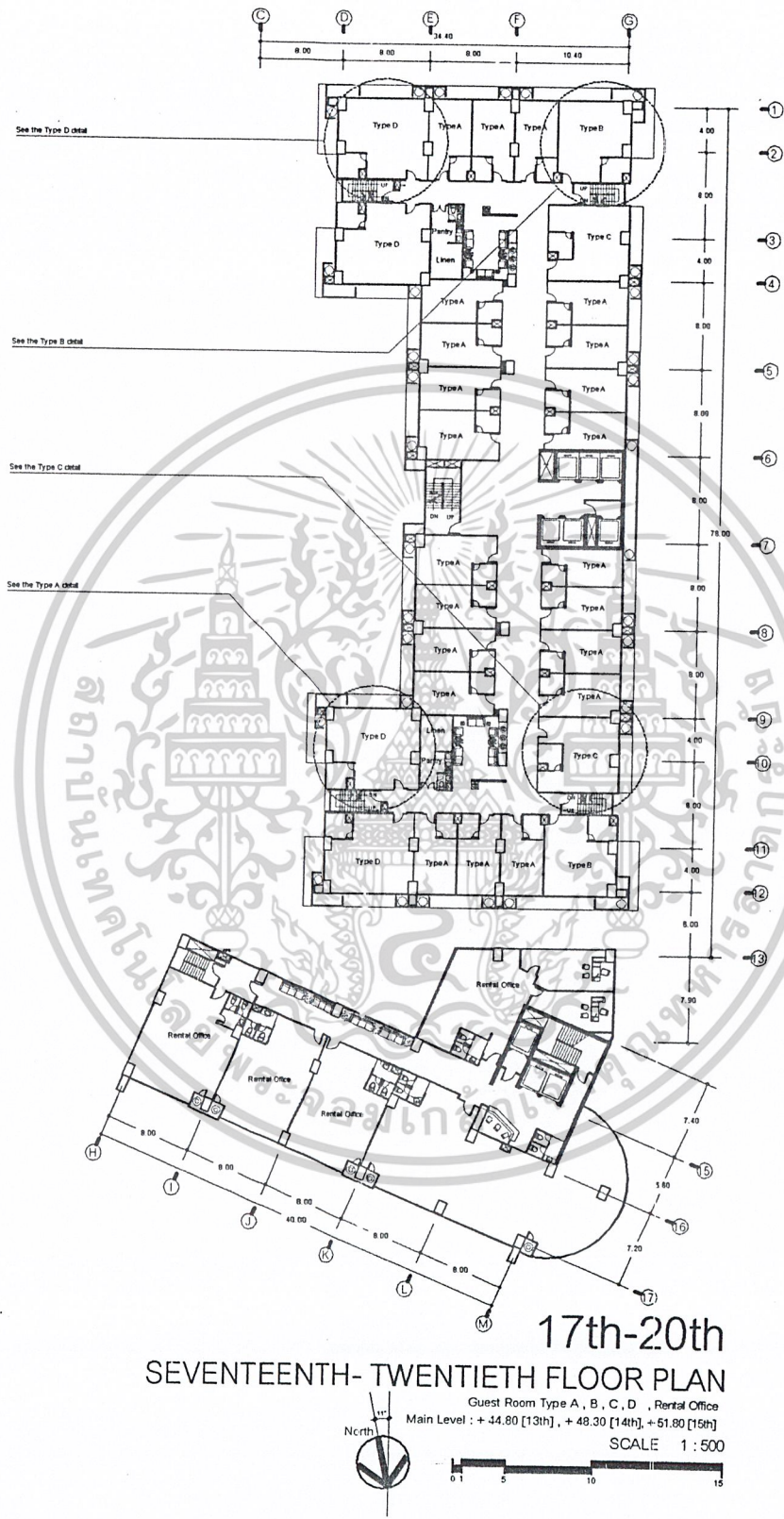
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



13th-15th
THIRTEENTH- FIFTEENTH FLOOR PLAN
 Guest Room Type A , B , C , D , Rental Office
 Main Level : + 44.80 [13th] , + 48.30 [14th] , + 51.80 [15th]
 SCALE 1 : 500

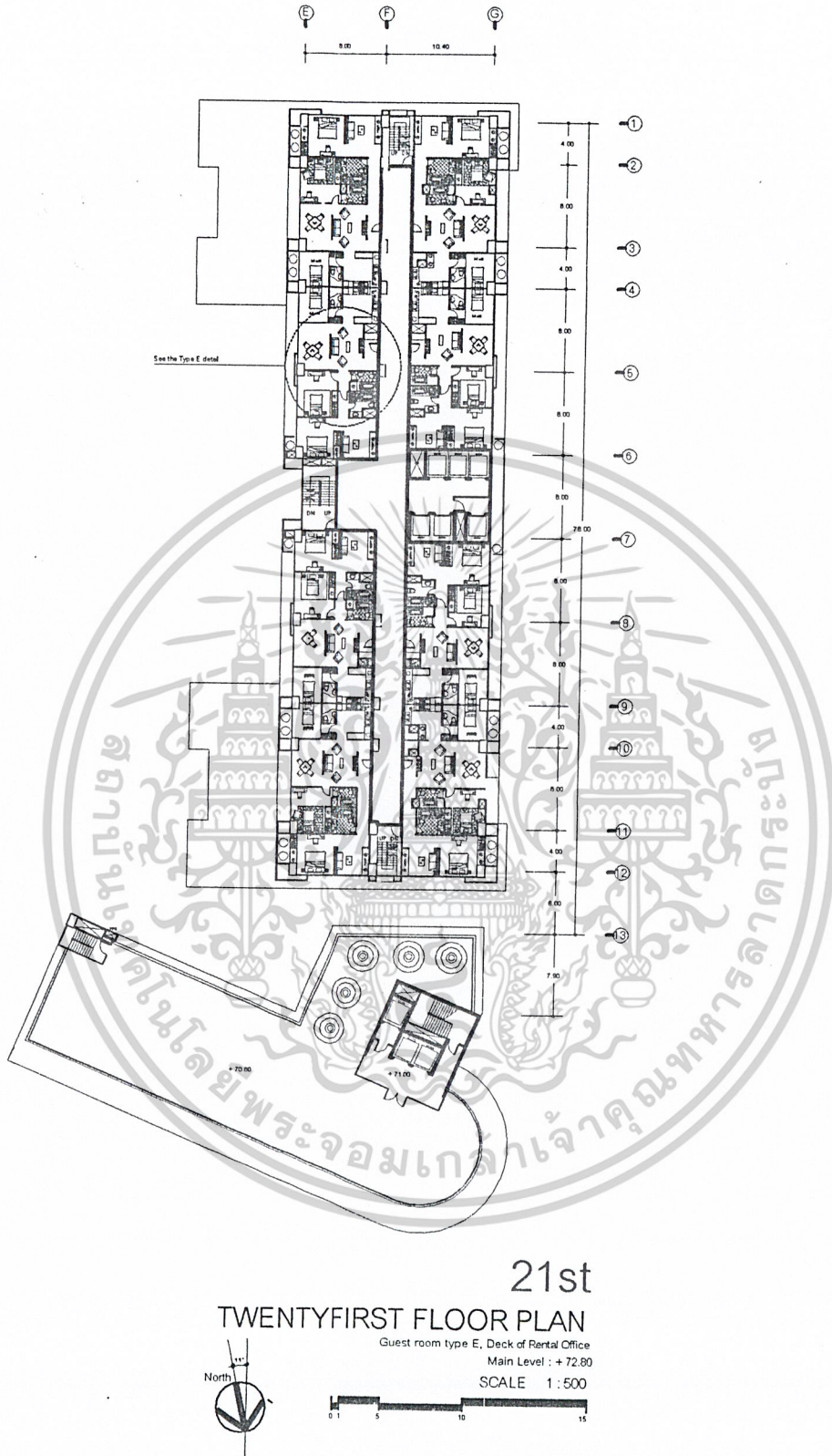
ภาพที่ 4.2.48 แพลนพื้นที่ 13-15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



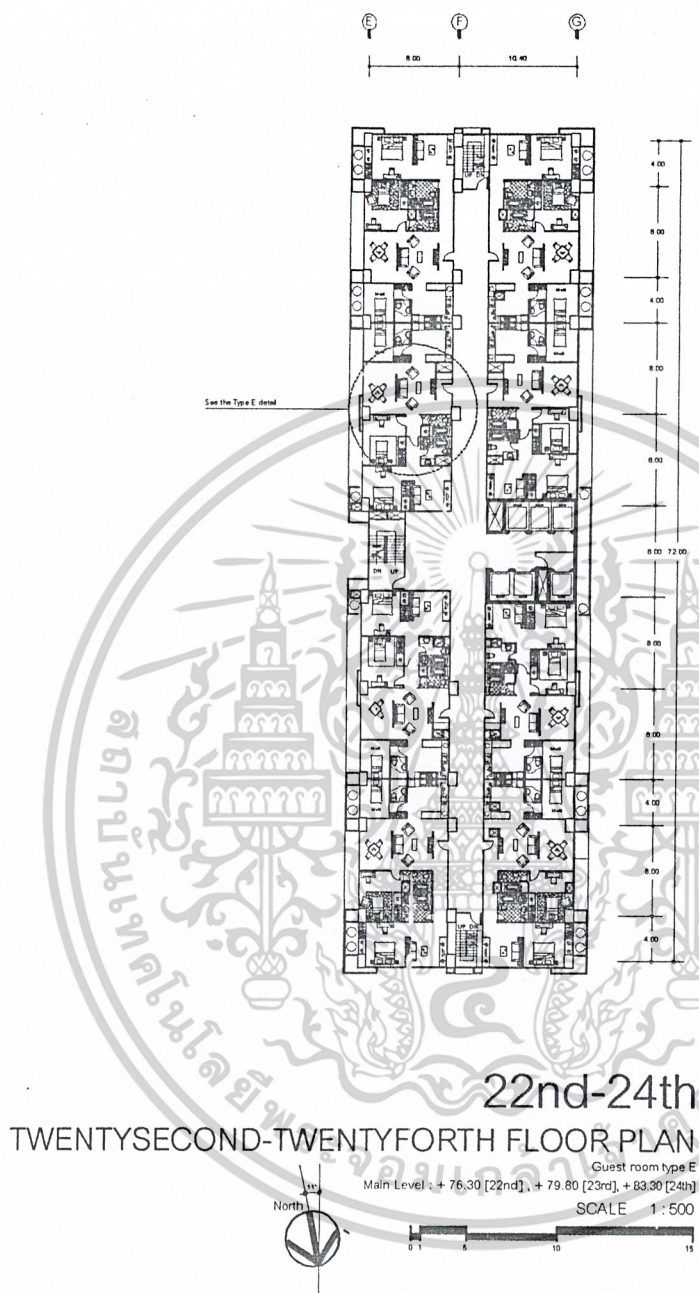
ภาพที่ 4.2.50 แปลนพื้นที่ 17-20

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



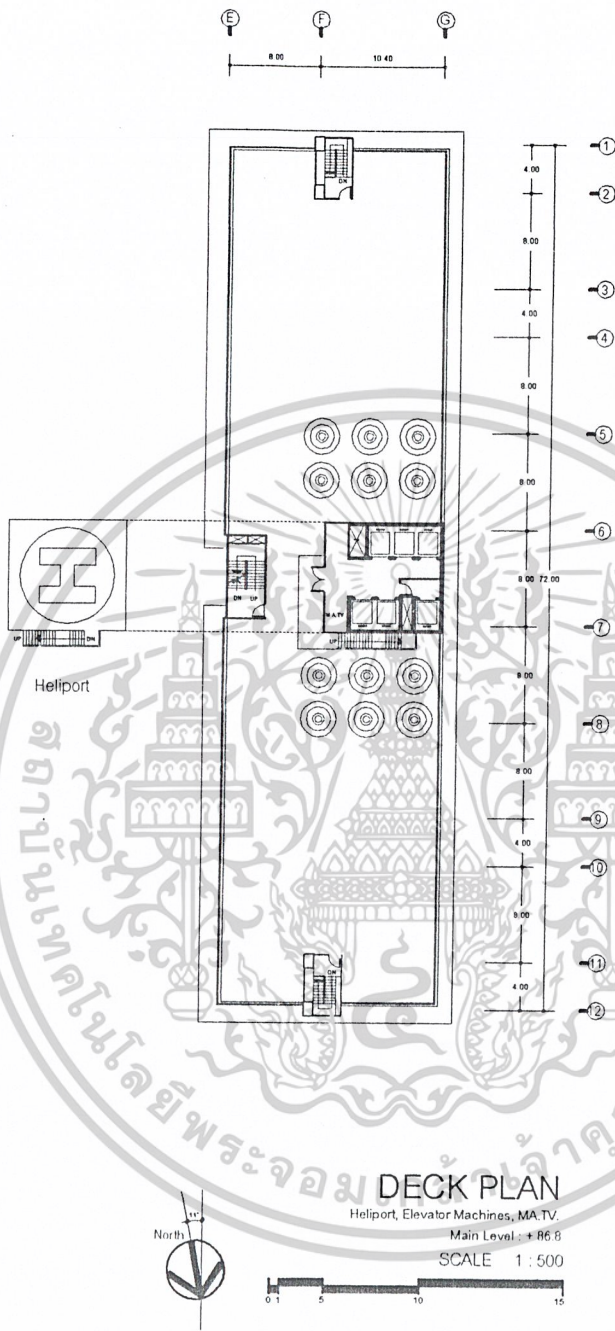
ภาพที่ 4.2.51 แพลนพื้นที่ 21

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



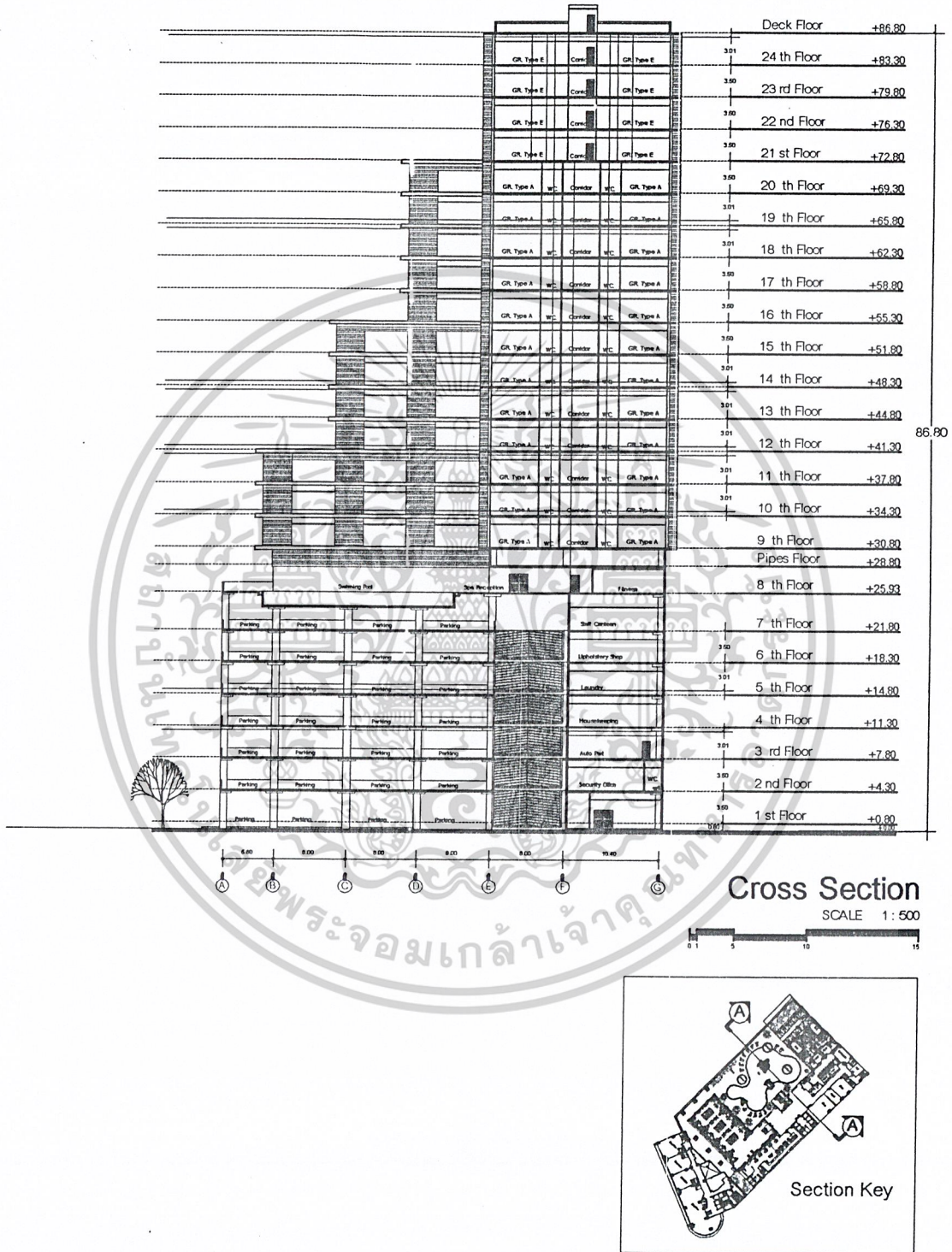
ภาพที่ 4.2.52 แปลนพื้นที่ 22-24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



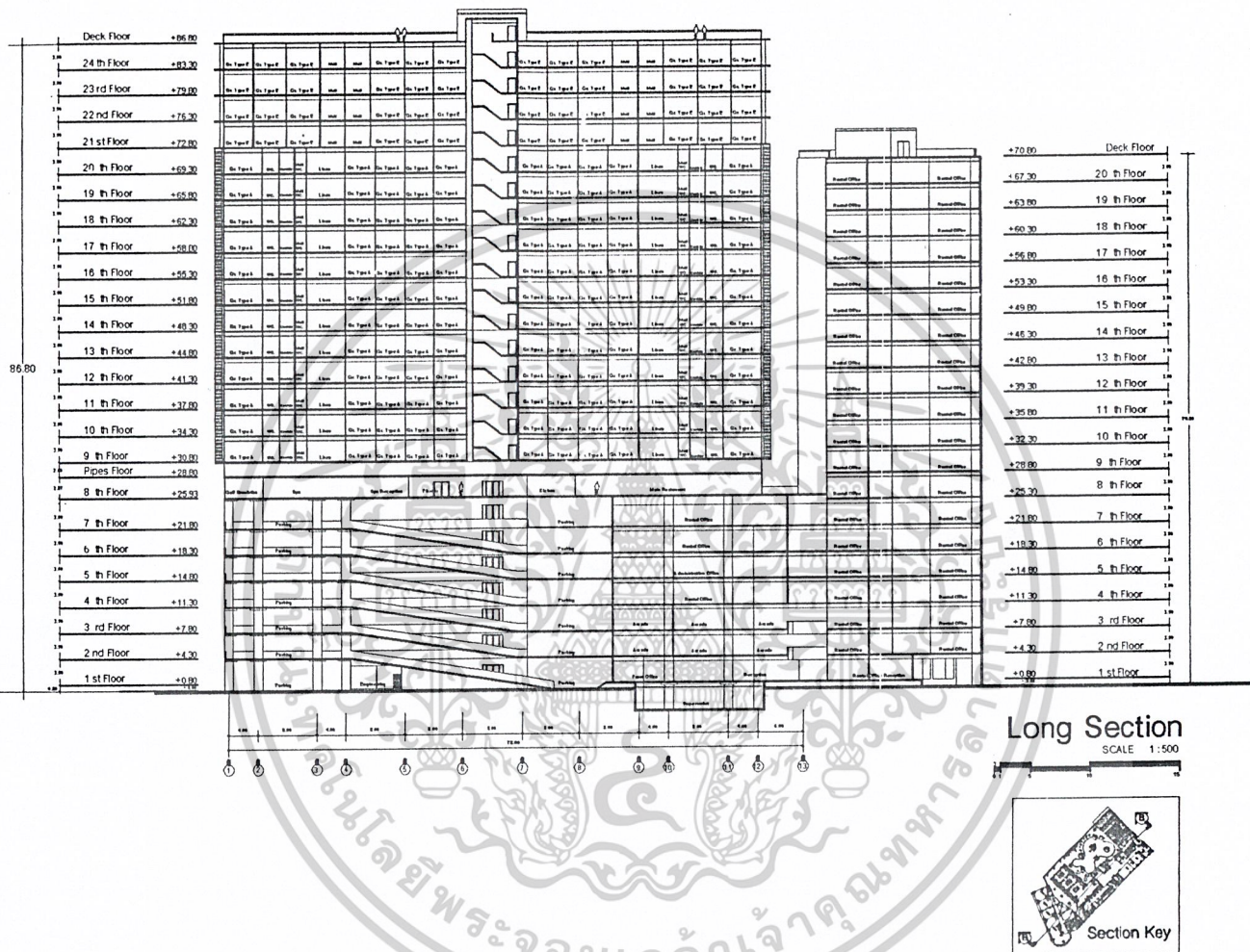
ภาพที่ 4.2.53 แพลนพื้นที่ชั้นดาดฟ้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



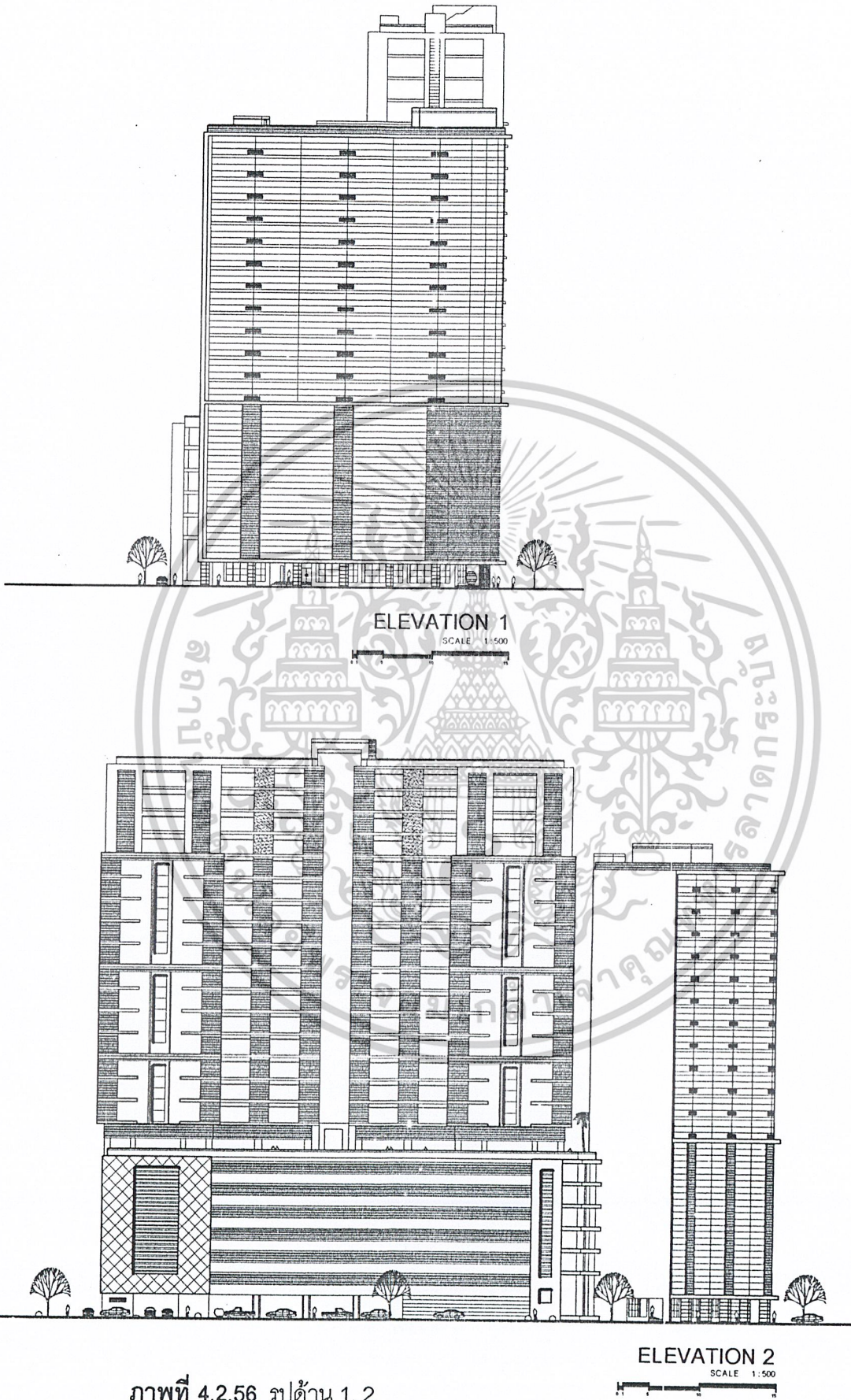
ภาพที่ 4.2.54 รูปตัดตามขวาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



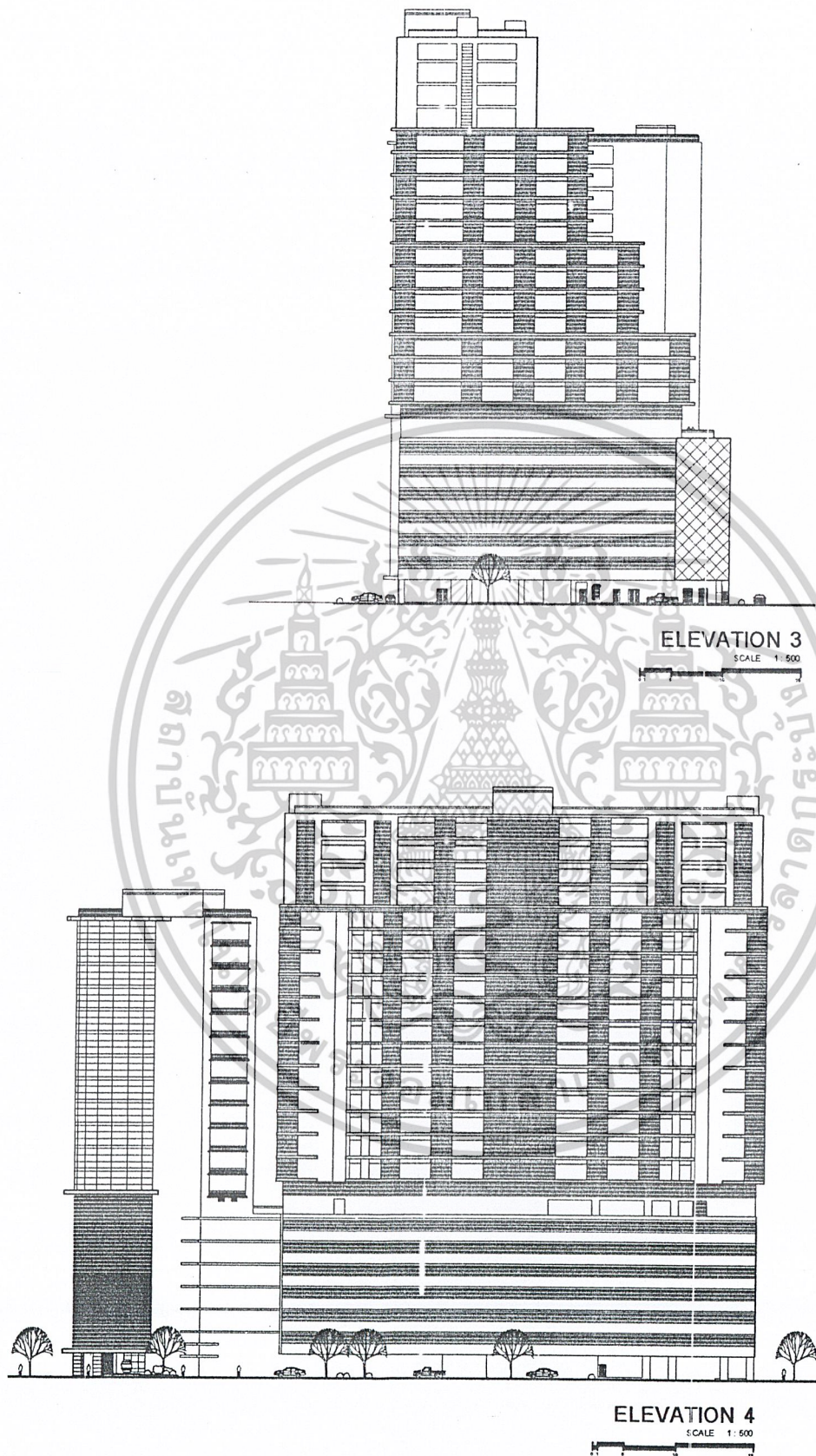
ภาพที่ 4.2.55 รูปตัดตามยาว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2.56 รูปด้าน 1, 2

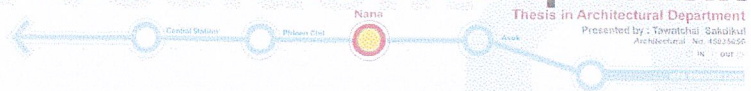
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.257 รูปด้าน 3, 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

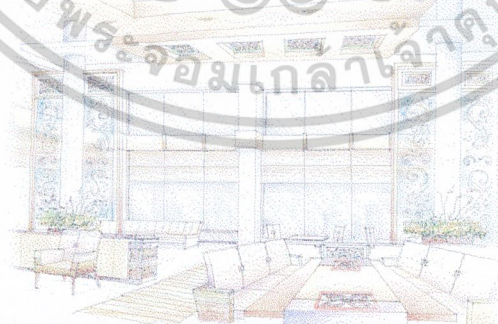
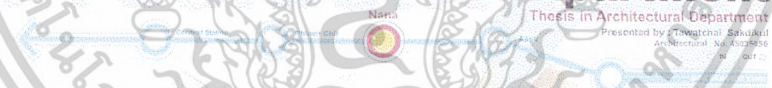
President Park service Apartment



Exterior Perspective

ภาพที่ 4.258 ภาพบรรยากาศภายนอก

President Park service Apartment



Restaurant Perspective

ภาพที่ 4.259 ภาพบรรยากาศภายใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

Nana
Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sakdikul
Architectural No. 45035556
Date



Reception Hall Perspective

Reception

ภาพที่ 4.2.60 ภาพบรรยากาศภายใน



President Park service Apartment

Nana
Thesis in Architectural Department
Presented by : Tawatchai Sakdikul
Architectural No. 45035556
Date



Spa Reception Perspective

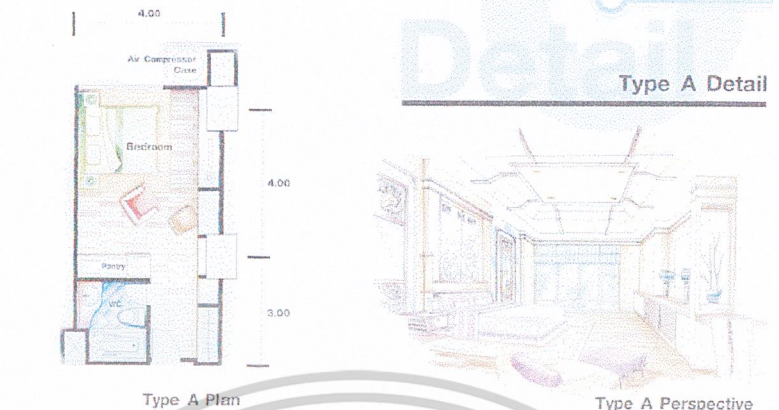
Spa Reception

ภาพที่ 4.2.61 ภาพบรรยากาศภายใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment

Thesis in Architectural Department
 Presented by : Tawatchai Sakrikul
 Architectural No. 46035256

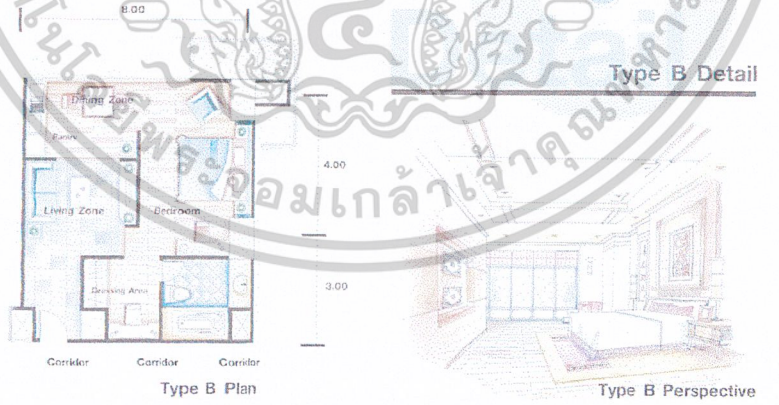


ภาพที่ 4.2.62 ภาพบรรยากาศภายใน



President Park service Apartment

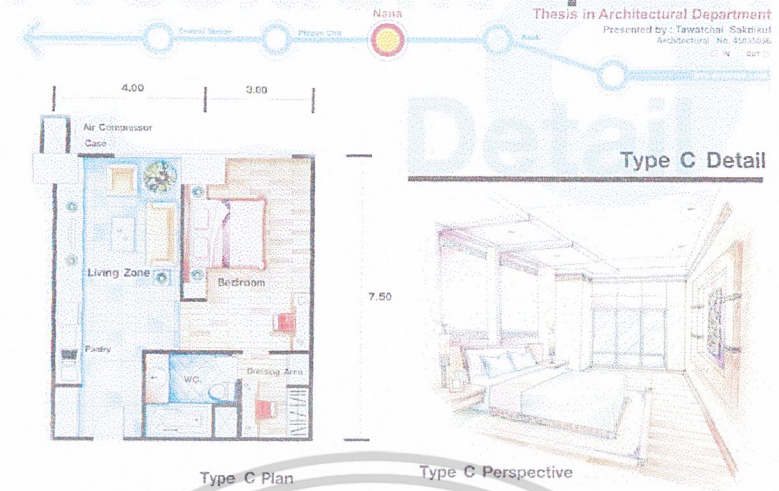
Thesis in Architectural Department
 Presented by : Tawatchai Sakrikul
 Architectural No. 46035256



ภาพที่ 4.2.63 ภาพบรรยากาศภายใน

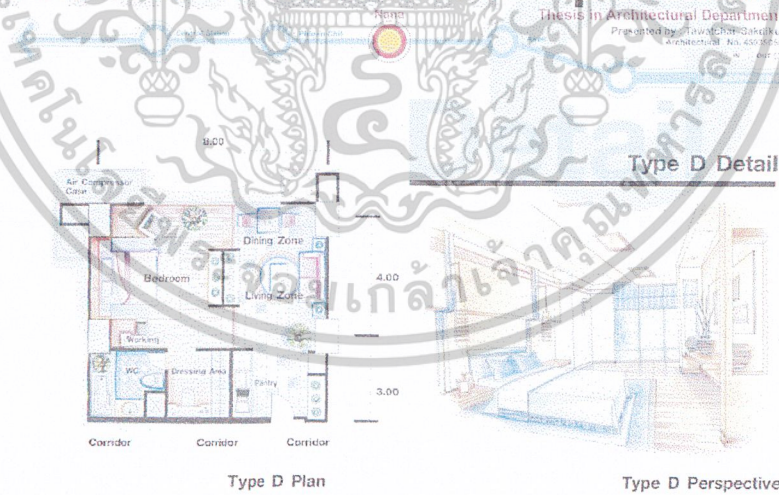
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment



ภาพที่ 4.2.64 ภาพบรรยากาศภายใน

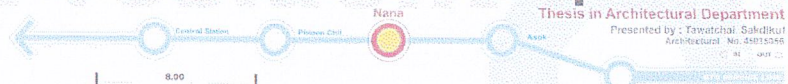
President Park service Apartment



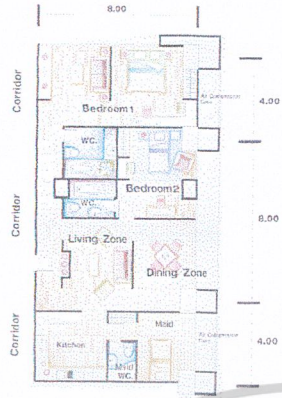
ภาพที่ 4.2.65 ภาพบรรยากาศภายใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

President Park service Apartment



Thesis in Architectural Department
Presented by : Tanwattchai Sakdikul
Architectural No. 45815546



Type E Plan

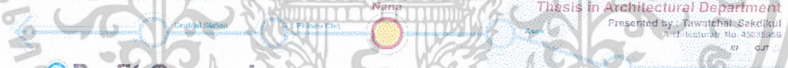
Detail Type E Detail



Type E Perspective

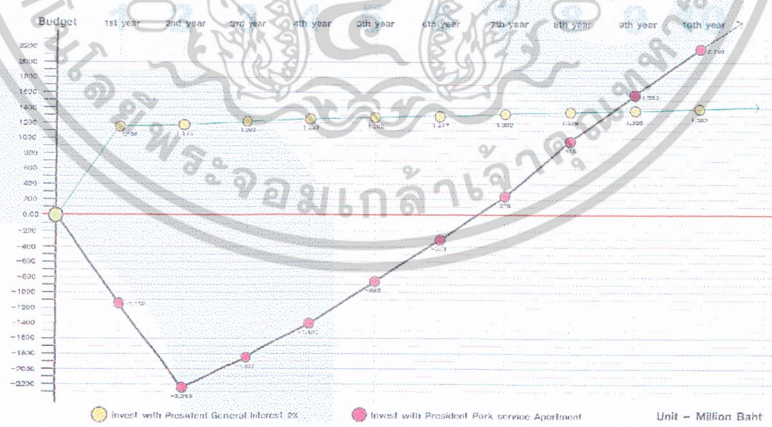
ภาพที่ 4.2.66 ภาพบรรยากาศภายใน

President Park service Apartment



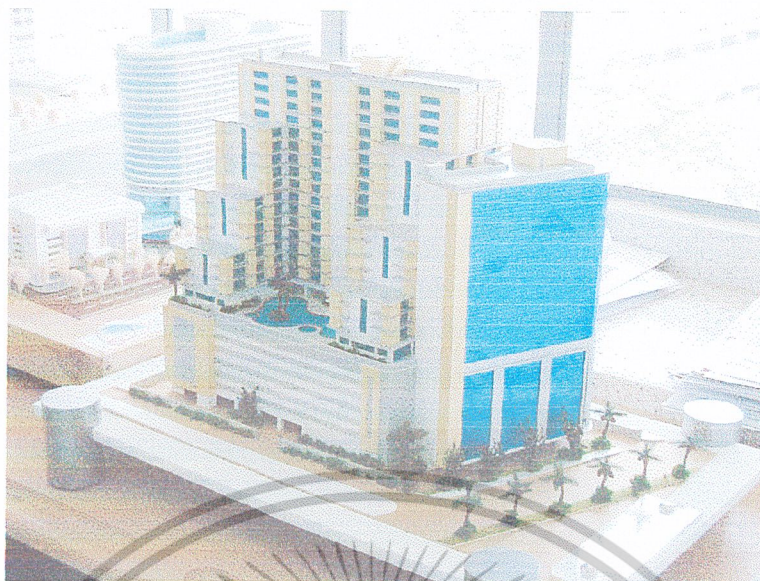
Thesis in Architectural Department
Presented by : Tanwattchai Sakdikul
Architectural No. 45815546

Profit Comparison



ภาพที่ 4.2.67 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2.68 หุ่นจำลอง



ภาพที่ 4.2.69 หุ่นจำลอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยเพื่อทำปฏิญานิพนธ์เพชรศิเคนท์ปาร์ค เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตั้งแต่ต้นจนถึงขั้นตอนการออกแบบสถาปัตยกรรมและขั้นการแสดงผลงาน ซึ่งสรุปผลการทำปฏิญานิพนธ์ได้ดังนี้

การศึกษาวเคราะห์ข้อมูล วิเคราะห์กระบวนการการออกแบบสถาปัตยกรรม แสดงผลงานการออกแบบเพชรศิเคนท์ปาร์ค เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งสรุปผลการทำงานได้ดังนี้

- บทนำ ข้อมูลเบื้องต้นที่จะก่อให้เกิดโครงการ ความเป็นมาของปัญหา สาเหตุของปัญหา การแก้ไขปัญหา การดำเนินงานผลที่คาดว่าจะได้รับ
- การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้าน นโยบาย เศรษฐกิจ สังคม กายภาพ การบริหารงานของโครงการ จำนวนบุคลากร การประมาณการกลุ่มเป้าหมายและพฤติกรรมของกลุ่มผู้ใช้โครงการ
- การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อการออกแบบ โดยนำเอาข้อมูลทางด้านกลุ่มผู้ใช้โครงการ จำนวนบุคลากรของโครงการ และวิเคราะห์ความต้องการขององค์ประกอบของโครงการ
- การจัดความสัมพันธ์ และสรุปความสัมพันธ์ขององค์ประกอบของโครงการ
- การหาพื้นที่ขององค์ประกอบ และสรุปความต้องการจำนวนพื้นที่ใช้สอยของโครงการ
- การศึกษาวเคราะห์โครงการซึ่งเป็นตัวอย่างทั้งด้านสถาปัตยกรรม กิจกรรมภายในโครงการ ลักษณะทางเศรษฐกิจของโครงการและการศึกษาบริเวณที่ตั้งเพื่อศึกษาที่ตั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบที่มีผลต่อโครงการ เพื่อนำมาสู่การกำหนดแนวทางการออกแบบ เช่น การวางผังอาคาร
- การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับระบบเทคนิคที่จะนำมาใช้กับโครงการ
- การศึกษาพระราชบัญญัติข้อกำหนดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เพื่อนำไปสู่แนวทางในการออกแบบที่ถูกต้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1 สรุปผลการทำปฏิญานาพันธวิชาชีพสถาปัตยกรรม

5.1.1 ด้านนโยบาย โครงการเพรสซิเดนท์ปาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ได้ตอบสนองแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติซึ่งเป็นผลให้มีการวางรากฐานการพัฒนาระบบเศรษฐกิจภายในประเทศให้มีความเข้มแข็งซึ่งตรงกับนโยบายนายกรัฐมนตรีทักษิณที่มุ่งพัฒนาเศรษฐกิจ โดยส่งเสริมการท่องเที่ยว จากการที่มีโครงการเพรสซิเดนท์ปาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เกิดขึ้น อาจจะทำให้มีการตื่นตัวเรื่องการท่องเที่ยวมากขึ้นและนำเงินตราต่างประเทศเข้ามามากขึ้นตามนโยบายต่างๆที่ได้ทำการศึกษามาแล้วข้างต้น

5.1.2 ด้านเศรษฐกิจ จากการศึกษาด้านเศรษฐกิจของโครงการซึ่งใช้งบประมาณ 1500 ล้านบาทโดยมีการศึกษาลักษณะธุรกิจโรงแรมในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงจึงได้สรุปผลรายรับและรายได้โครงการในอนาคต

5.1.3 ด้านสังคม จากจำนวนประชากรที่มีเพิ่มขึ้นในทุกปีในแต่ละพื้นที่โครงการเพรสซิเดนท์ปาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งจะเป็นโครงการที่สามารถรองรับการจ้างงานในพื้นที่ลดปัญหาประชากรว่างงาน ในด้านขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรม เพรสซิเดนท์ปาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นโครงการที่จะต้องมีการแสดงเอกลักษณ์ของท้องถิ่นเช่นการตกแต่งภายใน กิจกรรมภายในโรงแรม อาหาร ของที่ระลึก รูปแบบทางสถาปัตยกรรม ในด้านศาสนาจากการศึกษาลักษณะทางสังคมของคนที่มาเข้าพักต่างศาสนามีการจัดพื้นที่สำหรับกิจกรรมทางศาสนาให้เหมาะสม ด้านการปกครองการบริหารงานของโครงการเป็นไปตามที่บริษัทได้เตรียมการไว้ การกีฬาที่มีกิจกรรมการกีฬาในพื้นที่มากขึ้น เช่นการจัดให้ภายในโครงการมี ห้องออกกำลังกาย สระน้ำ มีกิจกรรมพักผ่อนตามความต้องการของผู้เข้าพัก ด้านอาชีพ ประชาชนในพื้นที่มีรายได้เพิ่มขึ้นจากอัตราค่าสิ่งภายในโรงแรมซึ่งต้องการพนักงานประมาณ 300 คนเพื่อดำเนินโครงการในตำแหน่งต่างๆตามที่ศึกษามา ด้านการศึกษาเพรสซิเดนท์ปาร์คเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จะมีการให้ฝึกพนักงานซึ่งมาจากสถานศึกษาเพื่อการสนับสนุนการศึกษาซึ่งจะจัดห้องสำหรับฝึกพนักงานไว้ ในด้านการท่องเที่ยวโรงแรมหนองคายเป็นโรงแรมที่เมื่อสร้างเสร็จจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้ามาอย่างน้อยปีละประมาณ 4 – 5 หมื่นคนต่อปีทั้งนี้ไม่ได้รวมผู้ที่เป็นสมาชิกของโรงแรมดังนั้นจะสามารถดึงเงินตราจากต่างประเทศเพื่อหมุนเวียนในท้องถิ่นต่อไป

5.1.4 ด้านกายภาพ

จากการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพที่ผ่านมาสามารถนำข้อมูลมาพิจารณาเพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการออกแบบแล้วผลจากการออกแบบอาคารจะทำให้เกิดผลประโยชน์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่คุ้มค่าทำรายได้เข้าสู่ประเทศและทำให้ราคาที่ดินบริเวณนั้นสูงขึ้นเป็นการเพิ่มศักยภาพที่ดินใกล้เคียงและได้รับการส่งเสริมเศรษฐกิจ และส่งเสริมการลงทุนอีกหลายรูปแบบตามมา เช่น มีการขายสินค้า OTOP มีการขายสินค้าพื้นเมือง มีกิจกรรมการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีการจรรยาบรรณที่เพิ่มขึ้น และจากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการเพื่อนำไปใช้ในการออกแบบนั้นจะยึดถือกฎหมายใหญ่สุดคือผังเมืองซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่สีแดงประเภท พ.5 เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม สามารถสร้างอาคารพักอาศัยได้ จากนั้น กฎหมายควบคุมอาคาร การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อออกแบบอาคารได้ถูกต้องและสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้

5.2 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ

Floor	Function Area	Circulation	Core & Stair	Deck & Balcony	Parking	Road	Total
Base	888.89						888.89
1	1,885.62		201.00		2,221.00	2,629.00	6,936.62
2	1,374.20	395.00	227.50	111.00	2,398.25		4,505.95
3	1,357.20	395.00	227.50	25.70	2,415.25		4,420.85
4	1,944.68	250.18	179.90	30.00	2,312.40		4,717.16
5	1,881.08	313.73	179.90	30.00	2,312.40		4,717.16
6	1,881.08	313.78	179.90	30.00	2,312.40		4,717.16
7	1,881.08	313.78	179.90	30.00	2,312.40		4,717.16
8	3,405.42	513.60	216.65	581.49	2,312.40		4,717.16
9	2,369.04	460.80	215.46	365.84			4,717.16
10	2,369.04	460.80	215.46	365.84			3,411.14
11	2,369.04	460.80	215.46	365.84			3,411.14
12	2,209.80	367.30	215.46	618.58			3,411.14
13	2,209.80	367.30	215.46	304.26			3,411.14
14	2,209.80	367.30	215.46	304.26			3,096.82
15	2,209.80	367.30	215.46	304.26			3,096.82
16	1,934.36	367.30	215.46	579.70			3,096.82
17	1,934.36	367.30	215.46	265.46			2,782.58
18	1,934.36	367.30	215.46	265.46			2,782.58
19	1,934.36	367.30	215.46	265.46			2,782.58
20	1,934.36	367.30	215.46	265.46			2,782.58
21	1,158.39	216.90	222.96	1,383.22			2,981.47
22	1,065.63	216.90	118.92	177.85			1,579.30
23	1,065.63	216.90	118.92	177.85			1,579.30
24	1,065.63	216.90	118.92	177.85			1,579.30
Deck			118.92	1,475.58			1,594.50
Total	48,472.53	8,050.82	4,878.41	8,500.96	16,284.10	2,629.00	86,813.94

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Construction Cost

No.	Item	Sqm.	Baht / Sqm.	Total
1	Function Area	45,583.76	10,000.00	455,837,600.00
2	Circulation	8,050.82	8,500.00	68,431,970.00
3	Core & Stair	4,876.41	12,000.00	58,516,920.00
4	Deck & Balcony	8,500.98	5,000.00	42,504,800.00
5	Parking	16,284.10	7,000.00	113,988,700.00
6	Road	2,629.00	600.00	1,577,400.00
7	Basement floor	888.89	30,000.00	26,666,700.00
Total		86,813.94		767,524,090.00
8	Electrical System 15% of Building cost			115,128,613.50
9	Sanitary System 12% of Building cost			92,102,890.80
10	Air Condition System [for Function area only]	45,583.76	1,800.00	82,050,768.00
11	Lightning Protection System			1,200,000.00
12	Telephone System [PABX+ Number + Line]			2,900,000.00
13	Elevator 9 Cars	9.00	10,000,000.00	90,000,000.00
14	Water Treatment + Supply System 5% of Building cost			38,376,204.50
Total				421,758,476.80
16	Interior Decoration			471,850,470.00
17	Land Scape	357.36	350.00	125,076.00
18	Land Fill	7,058.00	450.00	3,176,100.00
Total				475,151,646.00
Grand Total				1,664,434,212.80
land cost		1,764.50	250,000.00	441,125,000.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

PROJECT REVENUE

ITEM	DESCRIPTION	QUANTITY	ROOM AREA	TOTAL REVENUE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				UNIT	BAHT / MONTH										
1	GUEST ROOM														
	TYPE A [2100bht. / Day]	344	28	21,672,000	260,064,000			130,032,000	143,035,200	156,038,400	169,041,600	182,044,800	182,044,800	182,044,800	182,044,800
	TYPE B [3500bht. / Day]	24	50	2,520,000	30,240,000			15,120,000	16,632,000	18,144,000	19,656,000	21,168,000	21,168,000	21,168,000	21,168,000
	TYPE C [3500bht. / Day]	24	50	2,520,000	30,240,000			15,120,000	16,632,000	18,144,000	19,656,000	21,168,000	21,168,000	21,168,000	21,168,000
	TYPE D [4500bht. / Day]	48	62	6,480,000	77,760,000			38,880,000	42,768,000	46,656,000	50,544,000	54,432,000	54,432,000	54,432,000	54,432,000
	TYPE E [10,200bht. / Day]	32	120	9,792,000	117,504,000			58,752,000	64,627,200	70,502,400	76,377,600	82,252,800	82,252,800	82,252,800	82,252,800
2	HEALTH CLUB														
	SPA		270	1,620,000	19,440,000			9,720,000	10,692,000	11,664,000	12,636,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000	13,608,000
	MASSAGE ROOM		130	780,000	9,360,000			4,680,000	5,148,000	5,616,000	6,084,000	6,552,000	6,552,000	6,552,000	6,552,000
	FITNESS		88	528,000	6,336,000			3,168,000	3,484,800	3,801,600	4,118,400	4,435,200	4,435,200	4,435,200	4,435,200
	AEROBIC		85	510,000	6,120,000			3,060,000	3,366,000	3,672,000	3,978,000	4,284,000	4,284,000	4,284,000	4,284,000
4	FOOD & BEVERAGE														
	MAIN RESTAURANT		637	2,866,500	34,398,000			17,199,000	18,918,900	20,638,800	22,358,700	24,078,600	24,078,600	24,078,600	24,078,600
	COFFEE SHOP		151	679,500	8,154,000			4,077,000	4,484,700	4,892,400	5,300,100	5,707,800	5,707,800	5,707,800	5,707,800
	POOL SIDE BAR		9	54,000	648,000			324,000	356,400	388,800	421,200	453,600	453,600	453,600	453,600
5	SUBRENTAL AREA		1,913	5,739,600	68,875,200			34,437,600	37,881,360	41,325,120	44,768,880	48,212,640	48,212,640	48,212,640	48,212,640
6	RENTAL OFFICE		16,065	48,195,000	578,340,000			289,170,000	318,087,000	347,004,000	375,921,000	404,838,000	404,838,000	404,838,000	404,838,000
	GRAND TOTAL			103,956,600	1,247,479,200			623,739,600	686,113,550	748,487,520	810,561,480	873,235,440	873,235,440	873,235,440	873,235,440

เอกสารนี้เป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท อีโคโนมิค จำกัด การนำข้อมูลไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

PAY BACK PERIOD

ITEM	DESCRIPTION	YEAR																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10									
	TOTAL																			
1	ARCH.&ENG. 3% OF CONS	49,933,026																		
2	CONSULTANT 2% OF CONS.	33,288,684																		
3	PROJECT MANAGEMENT 1% OF CONS.	18,644,342	18,644,342																	
4	ADVERTISING 3% OF REV.			18,712,188	20,583,407															
5	ENTITLE FEE	2,000,000																		
6	SITE OFF. & ACCESSORIES	1,200,000																		
7	OPERATING COST 10% OF REV.			62,373,960	66,811,356	74,848,752	81,098,148	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544	87,323,544
8	FACILITY & UTILITIES 3% OF REV.			18,712,188	20,583,407	22,454,628	24,325,844	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063	26,197,063
9	FOOD & BEVERAGE 5%			31,188,980	34,303,678	37,424,376	40,543,074	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772	43,661,772
10	VAT 7.96% OF REV.			48,649,672	54,014,639	59,579,607	64,544,574	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541	69,509,541
11	MAINTENANCE 0.5% OF EQUIPMENT		850,000	2,108,792	4,217,585	6,326,377	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170	8,435,170
12	MISCELLANEOUS		850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000
	TOTAL	103,916,053	17,494,342	189,593,781	209,766,072	201,489,737	219,784,810	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090
	TOTAL																			
	TOTAL																			
1	BUILD.CONS.COST & EQUIPMENT	1,684,494,213	832,217,106	832,217,106																
2	COST OF LAND	441,125,000	220,562,500	220,562,500																
3	EXPENSES OF PROJECT	103,916,053	17,494,342	189,593,781	209,766,072	201,489,737	219,784,810	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090	235,977,090
4	INTEREST 6.25% PER ANNUM [MRR.]		36,143,739	34,575,646	25,346,136	26,562,460	32,402,583	34,917,130												
	TOTAL	2,105,559,213	1,156,695,659	1,106,420,689	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688
5	REVENUE FROM SALE AREA TOTAL			218,169,427	229,114,208	230,046,197	252,187,392	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220	270,894,220
	TOTAL	2,105,559,213	1,156,695,659	1,106,420,689	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688	1,106,420,688
	PROFIT BEFORE INCOME TAX	2,105,559,213	-1,156,695,659	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688	-1,106,420,688
	ACCUMULATED [DEFICIT]			-1,156,695,659	-2,283,116,347	-1,857,546,174	-1,400,548,822	-882,105,499	-323,431,411	278,909,809	916,188,159	1,553,426,509	2,190,684,860							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ลงนามไว้แล้วทั้งนี้เป็นการใช้เพื่อการคำนวณเท่านั้น ไม่สามารถนำเอกสารนี้ไปใช้ในการค้า
 ไม่มีการนำใบใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหาและข้อมูลอ้างอิงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

กรมผังเมือง , ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, กรุงเทพฯ : 2542

ชรินทร์ ทิพย์โยภาส , ความเข้าใจ สภาวะอากาศ อาคาร มนุษย์ และแนวทางการออกแบบ
อาคารให้สบาย, กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบัน
เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง , 2543

ดี.เอส. แลนด์ , คู่มือคอนกรีตมึนียม, กรุงเทพฯ : 2532

ทัต สัจจะวาที , Building Construction Illustrated, กรุงเทพฯ : 2545

ฝ่ายข้อมูลกองการเจ้าหน้าที่, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, สถิตินักท่องเที่ยว พ.ศ.2545 ,
กรุงเทพฯ : 2545

สมสิทธิ์ นิตยะ และคณะ, การออกแบบประสานระบบ, กรุงเทพฯ : 2545

Enest neufert , Architects data .english edition new york , With minor
Amendments :1982

Fred Lawson , Hotel & Resort Planning , Design and Feturbishment : 1986

www.presidentsolitaire.com

www.royalpresident.com

www.tat.go.th/thai/indext.htm.

www.grandpresident.com

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ นายรัชชัย ศักดิ์กุล
 วัน เดือน ปีเกิด 23 กุมภาพันธ์ 2524
 สถานที่เกิด จังหวัดกรุงเทพฯ

ประวัติการศึกษา

ระดับประถมศึกษา (พ.ศ. 2530-พ.ศ.2536)	- โรงเรียนวัดรามัญ
ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น (พ.ศ. 2537-พ.ศ.2539)	- โรงเรียนเซนต์ไทร ซา
ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) (พ.ศ. 2540-พ.ศ.2542)	- โรงเรียนเซนต์จอห์นเทคโนโลยี สาขาช่างอุตสาหกรรม แผนกช่างเทคนิคสถาปัตยกรรม
ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) (พ.ศ. 2543-พ.ศ.2544)	- โรงเรียนเซนต์จอห์นเทคโนโลยี สาขาช่างอุตสาหกรรม แผนกช่างเทคนิคสถาปัตยกรรม
ระดับอุดมศึกษา (พ.ศ. 2545-พ.ศ.2546)	- สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม ภาควิชาครุศาสตร์สถาปัตยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้