

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

วังหินคอนโดมิเนียม

WANGHIN CONDOMINIUM



เลขหมู่.....

เลขทะเบียน.....75588

วัน,เดือน,ปี.....6...11...2550

b. 119 3918x
i.

ปฏิญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาครุศาสตร์สถาปัตยกรรม

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2548

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปริญญาบัตร : โครงการวังหินคอนโดมิเนียม
WANGHIN CONDOMINIUM
ชื่อนักศึกษา : นางสาว ดวงดาว ย่ามเงินทอง รหัส 46035046
อาจารย์ที่ปรึกษา : ผศ. สุรศักดิ์ กังขาว
คณะ : วิศวกรรมศาสตร์อุตสาหกรรม
ภาควิชา : วิศวกรรมศาสตร์สถาปัตยกรรม
สาขาวิชา : สถาปัตยกรรม

.....
ปริญญาบัตรฉบับนี้คณะกรรมการตรวจปริญญาบัตรได้ตรวจพิจารณา และเห็นชอบแล้วจึงอนุมัติให้ปริญญาบัตรฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรบัณฑิตประจำปีการศึกษา 2548

.....
คณะบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์อุตสาหกรรม
(รศ.ดร.วิวัฒน์ ชินะตระกูล)

.....ประธานกรรมการ
(ดร.คัมพงษ์ หนูบรรจง)

.....กรรมการ
(ผศ. สมพล คำรังเสถียร)

.....กรรมการ
(ผศ.สุรศักดิ์ กังขาว)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

.....กรรมการ
(ผศ.เบญจวรรณ อุบลศรี)

.....กรรมการ
(อาจารย์ สมสิทธิ์ หวังเจริญ)

.....กรรมการ
(อาจารย์ พัสตราภรณ์ มีศิริ)

.....กรรมการ
(อาจารย์สันติ กวินวงษ์ไพฑูริย์)

.....กรรมการ
(อาจารย์ทศพร โสดาบรรล)

.....กรรมการ
(อาจารย์ชาติไท จันเสน)

.....กรรมการและเลขานุการ
(อาจารย์ชูเกียรติ แซ่ตั้ง)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(อาจารย์อัศวพงศ์ อนุพันธ์พงศ์)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ข
สารบัญ	ค
สารบัญตาราง	ง
สารบัญแผนภูมิ	ฉ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 เหตุผลในการเสนอปฏิญญานิพนธ์	4
1.3 ความเป็นมาของปัญหา	5
1.4 แนวทางการแก้ไขปัญหา	6
1.5 วัตถุประสงค์ของโครงการ	6
1.6 ขอบเขตของปฏิญญานิพนธ์	7
1.7 วิธีดำเนินปฏิญญานิพนธ์	9
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากปฏิญญานิพนธ์	11
1.9 อภิธานศัพท์	12
บทที่ 2 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ	
2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการด้านนโยบาย	13
2.1.1 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับประเทศ	13
2.1.2 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับภาคกลาง	15
2.1.3 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของกรุงเทพมหานคร	15
2.1.4 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับเขตลาดพร้าว	17
2.1.5 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย	17
2.1.6 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายกลุ่มบริษัทผู้ลงทุน	18

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ	19
2.2.1 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับประเทศ	19
2.2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับภาคกลาง	21
2.2.3 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับกรุงเทพและปริมณฑล	23
2.2.4 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับเขตลาดพร้าว	24
2.2.5 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับโครงการ	25
2.2.6 การกำหนดนโยบายในการลงทุน	25
2.2.7 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ	26
2.3 การศึกษาข้อมูลด้านสังคม	
2.3.1 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับประเทศ	27
2.3.2 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับภาคกลาง	32
2.3.3 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับกรุงเทพและปริมณฑล	34
2.3.4 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับเขตลาดพร้าว	36
2.4 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพ	
2.4.1 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพระดับประเทศ	37
2.4.2 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพระดับภาคกลาง	39
2.4.3 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพระดับกรุงเทพและปริมณฑล	40
2.4.4 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพระดับเขตลาดพร้าว	41
บทที่ 3 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลของโครงการ	
3.1 การศึกษากรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง	47
3.1.1 การศึกษาโครงการ อาคารตรีทศศิลป์ มารีน่า คอนโดมิเนียม	47
3.1.2 การศึกษาโครงการ อาคารรัชดา พาววิลเลียน	57
3.1.3 การศึกษาโครงการ ALTAIR (ออสเตเรีย)	64

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

3.2 การศึกษาและวิเคราะห์รายละเอียดของโครงการ	
3.2.1 บทบาทและหน้าที่ของโครงการ	67
3.2.2 การศึกษาและวิเคราะห์ประเภทและพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ	68
3.2.3 การศึกษาและวิเคราะห์ประเภทและพฤติกรรมผู้ใช้โครงการ	74
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะด้านเพื่อการนำไปใช้	
3.3.1 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเทคนิค	108
3.3.2 ระบบขนส่งภายในอาคาร	110
3.3.3 ระบบปรับอากาศ	115
3.3.4 ระบบระบายอากาศในอาคารสูง	123
3.3.5 ระบบไฟฟ้า	123
3.3.6 ระบบสื่อสาร	126
3.3.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย	128
3.3.8 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	131
3.3.9 ระบบคอมพิวเตอร์	133
3.3.10 ระบบรักษาความปลอดภัย	136
3.3.11 ระบบกำจัดขยะ	139
3.3.12 ระบบสุขาภิบาล	141
3.3.13 ระบบบำบัดน้ำเสีย	142
บทที่ 4 การนำเสนอผลงาน	
4.1 แนวความคิดในการออกแบบ	149
4.2 ขั้นตอนของการออกแบบสถาปัตยกรรม	152
4.3 ภาพถ่ายผลงานการออกแบบและหุ่นจำลอง	169
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
5.1 สรุปผลการทำปริญญาโทสาขาวิชาสถาปัตยกรรม	180
5.2 ข้อเสนอแนะ	181

บรรณานุกรม

ประวัติผู้ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 อัตราขยายตัวและโครงสร้างการผลิตภาคกลาง	23
ตารางที่ 2.2 อัตราขยายตัวของ GPP กทม.และปริมณฑล(ร้อยละ)	24
ตารางที่ 2.3 ความหนาแน่นของประชากร ปี 2534	30
ตารางที่ 2.4 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ , ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545	31
ตารางที่ 2.5 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ , ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545	31
ตารางที่ 2.6 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ , ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (ภาคกลาง)	33
ตารางที่ 2.7 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ , ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (ภาคกลาง)	33
ตารางที่ 2.8 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ , ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (กรุงเทพฯ)	35
ตารางที่ 2.9 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ , ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (กรุงเทพฯ)	35
ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนห้องพักอาคารตรีทศิตี มาริน่า คอนโดมิเนียม	49
ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนส่วนจอดรถเรือของอาคารตรีทศิตี มาริน่า คอนโดมิเนียม	49
ตารางที่ 3.3 แสดงลักษณะห้องพักรูปร่างต่างๆของโครงการ	50
ตารางที่ 3.4 แสดงขนาดและระยะของท่าเทียบเรือในช่วงต่างๆ	51
ตารางที่ 3.5 แสดงข้อพิจารณาการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยระดับสูง	73
ตารางที่ 3.6 แสดงความต้องการของโครงการ	78
ตารางที่ 3.7 องค์ประกอบของโครงการส่วนบริการ	80
ตารางที่ 3.8 องค์ประกอบของโครงการส่วนต้อนรับ	81
ตารางที่ 3.9 องค์ประกอบของโครงการส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	82
ตารางที่ 3.10 องค์ประกอบของโครงการส่วนบริการ	83
ตารางที่ 3.11 องค์ประกอบของโครงการส่วนสันนาการ	83
ตารางที่ 3.12 องค์ประกอบของโครงการส่วนร้านค้าให้เช่า	84

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 3.13 องค์ประกอบของโครงการส่วนห้องพัก	85
ตารางที่ 3.14 องค์ประกอบของโครงการส่วนซ่อมบำรุง	85
ตารางที่ 3.15 องค์ประกอบของโครงการส่วนจอดรถ	86
ตารางที่ 3.16 องค์ประกอบและลักษณะประโยชน์ใช้สอยของโครงการส่วนบริหาร	87
ตารางที่ 3.17 องค์ประกอบและลักษณะประโยชน์ใช้สอยของโครงการส่วนต้อนรับ	88
ตารางที่ 3.18 องค์ประกอบและลักษณะประโยชน์ใช้สอยของโครงการ ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	89
ตารางที่ 3.19 องค์ประกอบและลักษณะประโยชน์ใช้สอยของโครงการส่วนบริการ	90
ตารางที่ 3.20 องค์ประกอบและลักษณะประโยชน์ใช้สอยของโครงการ ส่วนสันตนาการ	90
ตารางที่ 3.21 องค์ประกอบและลักษณะประโยชน์ใช้สอยของโครงการ ส่วนร้านค้าให้เช่า	92
ตารางที่ 3.22 องค์ประกอบและลักษณะประโยชน์ใช้สอยของโครงการส่วนห้องพัก	92
ตารางที่ 3.23 องค์ประกอบและลักษณะประโยชน์ใช้สอยของโครงการส่วนซ่อมบำรุง	93
ตารางที่ 3.24 องค์ประกอบและลักษณะประโยชน์ใช้สอยของโครงการส่วนจอดรถ	94
ตารางที่ 3.25 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ 9 ส่วนในโครงการ	98
ตารางที่ 3.26 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริหาร	99
ตารางที่ 3.27 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้อนรับ	100
ตารางที่ 3.28 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	101
ตารางที่ 3.29 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริการ	102
ตารางที่ 3.30 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนสันตนาการ	103
ตารางที่ 3.31 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนร้านค้าให้เช่า	104
ตารางที่ 3.32 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก	105
ตารางที่ 3.33 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนซ่อมบำรุง	106
ตารางที่ 3.34 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนจอดรถ	107

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 3.35 แสดงการเปรียบเทียบระบบพื้นของส่วน PODIUM และ TOWER	109
ตารางที่ 3.36 แสดงขนาดและความจุของบันไดเลื่อน	110
ตารางที่ 3.37 แสดงระยะเวลาการรอลิฟท์และความสามารถในการระบายผู้โดยสาร ต่ำสุดของอาคาร(ตามมาตราฐานอเมริกา)	111
ตารางที่ 3.38 แสดงความหนาแน่นของผู้ใช้สอยอาคารประเภทต่างๆ	112
ตารางที่ 3.39 แสดงขนาดความจุของลิฟท์	113
ตารางที่ 3.40 แสดงขนาดความเร็วของลิฟท์	113
ตารางที่ 3.41 แสดงการใช้ลิฟท์ แยกตามประเภทอาคาร	114
ตารางที่ 3.42 แสดงขนาดการทำให้ของบรรจุทุกเย็นตามมาตราฐานในการตรวจสอบ	117
ตารางที่ 3.43 แสดงขนาดเครื่องกลและอุปกรณ์โดยประมาณตามมาตราฐาน	117
ตารางที่ 3.44 แสดงการอัดแน่น	118
ตารางที่ 3.45 แสดงเครื่องกลสำหรับระบบทำน้ำเย็นหมุนเวียนส่วนกลาง	118
ตารางที่ 3.46 แสดงการทำให้เย็นส่วนหอสูง	119
ตารางที่ 3.47 วิเคราะห์ระบบปรับอากาศ	119
ตารางที่ 3.48 วิเคราะห์ระบบปรับอากาศ	120
ตารางที่ 3.49 วิเคราะห์ระบบปรับอากาศ	121
ตารางที่ 3.50 แสดงขนาดห้องเครื่องโดยประมาณ สำหรับปรับอากาศระบบซิลเลอร์ ระบายความร้อนด้วยน้ำ	121
ตารางที่ 3.51 แสดงปริมาณความต้องการในการปรับอากาศ	122
ตารางที่ 3.52 แสดงขนาดคูลลิ่งทาวเวอร์	122
ตารางที่ 3.53 แสดงขนาดการใช้พื้นที่รดดับเพลิง	131
ตารางที่ 3.54 แสดงค่าคะแนนของระบบคอมพิวเตอร์ระบบดิจิทัล	136
ตารางที่ 3.55 คุณภาพของน้ำ	141
ตารางที่ 3.56 แสดงการเปรียบเทียบระบบกำจัดน้ำเสีย	143

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงโครงสร้างขององค์กร	69
แผนภูมิที่ 3.2 แสดงโครงสร้างขององค์กร	72
แผนภูมิที่ 3.3 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบทั้ง 9 ส่วนในโครงการ	98
แผนภูมิที่ 3.4 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริหาร	99
แผนภูมิที่ 3.5 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนต้อนรับ	100
แผนภูมิที่ 3.6 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	101
แผนภูมิที่ 3.7 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนบริการ	102
แผนภูมิที่ 3.8 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนสินค้าการ	103
แผนภูมิที่ 3.9 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนร้านค้าให้เช่า	104
แผนภูมิที่ 3.10 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนห้องพัก	105
แผนภูมิที่ 3.11 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนซ่อมบำรุง	106
แผนภูมิที่ 3.12 แสดงค่าความสัมพันธ์ขององค์ประกอบส่วนจอดรถ	107

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 3.1 แสดงลักษณะภายนอกของอาคารตรีทศสิद्धี มารีน่า คอนโดมิเนียม	48
ภาพที่ 3.2 แสดงแบบแปลนส่วนต่างๆของอาคารตรีทศสิद्धี มารีน่า คอนโดมิเนียม	51
ภาพที่ 3.3 แสดงงานระบบท่อ	52
ภาพที่ 3.4 แสดงงานระบบไฟฟ้าสำรอง	52
ภาพที่ 3.5 แสดงลักษณะภายนอกในส่วนต่างๆของอาคาร	53
ภาพที่ 3.6 แสดงลักษณะภายนอกของอาคารรัชดา พาววิลเลี่ยน	57
ภาพที่ 3.7 แสดงภาพทัศนียภาพภายในของโครงการ	60
ภาพที่ 3.8 แสดงโครงสร้างอาคารและรอยต่อระหว่างส่วนประกอบโครงสร้าง	60
ภาพที่ 3.9 แสดงโครงสร้างอาคารและรอยต่อระหว่างส่วนประกอบโครงสร้าง	61
ภาพที่ 3.10 แสดงลักษณะของการใช้กระจกบริเวณโถงชั้นที่ 1	61
ภาพที่ 3.11 แสดงลักษณะของการใช้แผงกันแดดบริเวณสระว่ายน้ำ	62
ภาพที่ 3.12 แสดงลักษณะของการใช้พื้นหินแกรนิต	63
ภาพที่ 3.13 แสดงลักษณะของการใช้ฝ้าเพดานแบบอลูมิเนียม	63
ภาพที่ 3.14 แสดงลักษณะภายนอกของอาคาร Altair	64
ภาพที่ 3.15 แสดงลักษณะของการจัดวางอาคาร Altair	65
ภาพที่ 3.16 แสดงลักษณะของการจัดวางอาคาร Altair	65
ภาพที่ 3.17 แสดงรูปแบบของการจัดวางและการใช้เฟอร์นิเจอร์ตกแต่งภายใน	65
ภาพที่ 3.18 แสดงลักษณะของการใช้แสงธรรมชาติที่เข้ามาบริเวณส่วนกลาง	66
ภาพที่ 3.19 แสดงพื้นที่รอบๆบริเวณโครงการ	145
ภาพที่ 3.20 แสดงพื้นที่ด้านข้างโครงการ	145
ภาพที่ 3.21 แสดงพื้นที่ด้านหน้าโครงการ	145

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ(ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 4.1 แสดงแนวความคิดทางด้านนโยบาย	149
ภาพที่ 4.2 แสดงแนวความคิดทางด้านเศรษฐกิจ	150
ภาพที่ 4.3 แสดงแนวความคิดทางด้านสังคม	150
ภาพที่ 4.4 แสดงแนวความคิดทางด้านกายภาพ	150
ภาพที่ 4.5 แสดงแนวความคิดทางด้านสถาปัตยกรรม	151
ภาพที่ 4.6 นำเสนอโครงการ	152
ภาพที่ 4.7 ความเป็นมาของโครงการ 1	152
ภาพที่ 4.8 ความเป็นมาของโครงการ 2	153
ภาพที่ 4.9 เหตุผลในการเสนอโครงการ	153
ภาพที่ 4.10 ขั้นตอนการทำงานของโครงการ	154
ภาพที่ 4.11 ความเป็นมาของปัญหา 1	154
ภาพที่ 4.12 ความเป็นมาของปัญหา 2	155
ภาพที่ 4.13 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง 1	155
ภาพที่ 3.14 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง 2	156
ภาพที่ 4.15 แผนภูมิผู้บริหารอาคาร	156
ภาพที่ 4.16 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ 1	157
ภาพที่ 4.17 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ 2	157
ภาพที่ 4.18 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ 3	158
ภาพที่ 4.19 ขอบเขตของโครงการ 1	158
ภาพที่ 4.20 ขอบเขตของโครงการ 2	159
ภาพที่ 4.21 ขอบเขตของโครงการ 3	159
ภาพที่ 4.22 การวิเคราะห์องค์ประกอบและพื้นที่ใช้สอยของโครงการ 1	160
ภาพที่ 4.23 การวิเคราะห์องค์ประกอบและพื้นที่ใช้สอยของโครงการ 2	160
ภาพที่ 4.24 การวิเคราะห์องค์ประกอบและพื้นที่ใช้สอยของโครงการ 3	161
ภาพที่ 4.25 การวิเคราะห์องค์ประกอบและพื้นที่ใช้สอยของโครงการ 4	161
ภาพที่ 4.26 การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 1	162

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ(ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 4.27 การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 2	162
ภาพที่ 4.28 การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 3	163
ภาพที่ 4.29 การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 4	163
ภาพที่ 4.30 การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 5	164
ภาพที่ 4.31 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ 1	164
ภาพที่ 4.32 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ 2	165
ภาพที่ 4.33 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ 3	165
ภาพที่ 4.34 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านเทคนิค	166
ภาพที่ 4.35 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์องค์ประกอบโครงการ	166
ภาพที่ 4.36 การวิเคราะห์ทางสัญจรในโครงการ	167
ภาพที่ 4.37 องค์ประกอบแนวตั้งของโครงการ	167
ภาพที่ 4.38 แนวทางความคิดด้านสถาปัตยกรรมของโครงการ	168
ภาพที่ 4.39 แสดงหุ่นจำลอง 1	169
ภาพที่ 4.40 แสดงหุ่นจำลอง 2	169
ภาพที่ 4.41 แสดงผังบริเวณ	170
ภาพที่ 4.42 แสดงแปลนพื้นที่ที่ 1, แสดงแปลนพื้นที่ 2-7	171
ภาพที่ 4.43 แสดงแปลนพื้นที่ที่ 8, แสดงแปลนพื้นที่ 9	172
ภาพที่ 4.44 แสดงแปลนพื้นที่ที่ 10, แสดงแปลนพื้นที่ 11-15	173
ภาพที่ 4.45 แสดงแปลนพื้นที่ที่ 16-23, แสดงแปลนพื้นที่ 24-29	174
ภาพที่ 4.46 แสดงแปลนพื้นที่ที่ 30-41, แสดงแปลนพื้นที่ 42-43	175
ภาพที่ 4.47 แสดงรูปด้าน 1-2	176
ภาพที่ 4.48 แสดงรูปด้าน 3-4	177
ภาพที่ 4.49 แสดงรูปตัด 1-2	178
ภาพที่ 4.50 แสดงทัศนียภาพภายนอก	179

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ปัจจุบันข้อมูลของสถิตินักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักในประเทศไทยยังมีเปอร์เซ็นต์ไม่มากนัก เนื่องจากผลกระทบจากพิษของเศรษฐกิจและภาวะสงคราม หากยังมีธุรกิจบริการหนึ่งซึ่งคาดการณ์ว่าจะดีขึ้นเรื่อยๆ ได้แก่ ธุรกิจห้องพักประเภทจองเข้าพักระยะยาว เพราะมีกลุ่มเป้าหมายซึ่งเข้ามาทำงานหรือติดต่อธุรกิจเป็นระยะเวลาานาน โดยจองเข้าพักขั้นต่ำครั้งละ 5 เดือน – 2 ปี บริษัทวังหินคอนโดมิเนียม ก็เป็นบริษัทหนึ่งที่ประกอบธุรกิจดังกล่าว โดยมีห้องพักให้บริการ และจากการขยายตัวของธุรกิจประเภทห้องพักระยะยาว ทำให้บริษัทได้เห็นถึงผลกำไรที่จะเกิดขึ้น จึงมีนโยบายที่จะเพิ่มห้องพัก เพื่อรองรับลูกค้าซึ่งมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นทุกๆปี ทั้งนี้เพื่อเป็นการตอบรับกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ซึ่งเน้นในเรื่องการแก้ปัญหาและกระตุ้นการขยายตัวของเศรษฐกิจท่องเที่ยว และส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ทั้งยังสนับสนุนการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ การฝึกอบรมฝีมือและแรงงานให้ได้มาตรฐาน เพื่อเพิ่มการจ้างและขีดความสามารถในการหารายได้เงินตราต่างประเทศ

1.1.1 ด้านนโยบาย

จากความต้องการที่จะทำให้คนไทยทุกคน กินดี อยู่ดี ประเทศไทยจึงได้จัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติขึ้น โดยมีนโยบายในการพัฒนาในด้านต่างๆ ดังนี้ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1-3 (พ.ศ. 2504 – 2519) ว่าด้วยเรื่อง การพัฒนาสาธารณูปโภค การพัฒนาชนบท ปรับโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ สนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชนเพื่อส่งเสริมการส่งออก ทำให้ชาวต่างชาติได้รู้จักคนไทยมากขึ้น แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4-6 (พ.ศ.2520 - 2534) ส่งเสริมผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมและการเกษตร และทรัพยากรธรรมชาติเพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค พัฒนามือแรงงาน พัฒนาอุตสาหกรรมส่งออกและการค้าต่างประเทศ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7-8 (พ.ศ.2535 - 2544) ส่งเสริมรัฐวิสาหกิจและราชการ เสริมสร้างศักยภาพของคน พัฒนาเศรษฐกิจการค้า ส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเพื่อส่งเสริมการลงทุนของภาคเอกชนส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจขยายตัวมากขึ้น จนเป็นแรงจูงใจไม่ให้เกิดการอพยพของคนในชุมชน จากชนบทเข้าสู่เมือง เพื่อหางานทำ-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จนทำให้เกิดปัญหาเมืองขึ้น เช่น การขาดแคลนที่อยู่อาศัย เกิดชุมชนแออัด ปัญหาอาชญากรรม การจลาจลติดขัด มลภาวะและสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ โดยสาระสำคัญของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1-3 ว่าด้วยเรื่องของการพัฒนาสาธารณูปโภค การพัฒนาชนบท ปรับโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ สนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชนเพื่อส่งเสริมการส่งออก ทำให้ชาวต่างชาติรู้จักประเทศไทยมากขึ้น เพื่อเป็นการแก้ปัญหาการอพยพของประชาชนรัฐบาลจึงกำหนดนโยบาย เมืองหลัก เมืองรอง ใน แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4-6 (พ.ศ. 2520 – 2534) ซึ่งประกอบด้วย เชียงใหม่ นครราชสีมา ขอนแก่น ชลบุรี และ สงขลา โดยมุ่งเน้นการกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค และการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ดังนั้นแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4-6 จึงว่าด้วยส่งเสริมผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมและการเกษตร และทรัพยากรธรรมชาติเพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค พัฒนาฝีมือแรงงาน พัฒนาอุตสาหกรรมส่งออกและการค้าต่างประเทศทำให้ประชากรในชนบทที่เพิ่มมากขึ้นมีงานทำ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7-8 (พ.ศ. 2535 – 2544) ว่าด้วยการส่งเสริมรัฐวิสาหกิจและราชการ เสริมสร้างศักยภาพของคน ให้ความสำคัญกับทรัพยากรคนเป็นหลัก พัฒนาด้านกายภาพของคนให้มีความรู้ความสามารถ พัฒนาเศรษฐกิจการค้า ส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ปัจจุบันประเทศไทยอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและ ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม การฝึกอบรมฝีมือแรงงานให้ได้มาตรฐาน เพื่อเพิ่มการจ้างงานและขีดความสามารถในการหารายได้เงินตราต่างประเทศ พัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากร สนับสนุนการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมด้านที่อยู่อาศัยและบริการ ทำให้รายได้เฉลี่ยของประชากรเพิ่มขึ้นจากเดิมเป็น 78,594 บาทต่อปี และเมื่อมองถึงเศรษฐกิจในภาพรวมจะเห็นได้ว่าอัตราการขยายตัวของธุรกิจก่อสร้าง, ที่อยู่อาศัย, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการ เพิ่มขึ้นจากเดิมถึงกว่าร้อยละ 20 ต่อปี ปัจจุบันภาพรวมของประเทศไทยมีสถิตินักท่องเที่ยวที่เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าในประเทศไทยยังคงมีมากขึ้นเรื่อยๆ และ ในบางครั้งการเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยก็ใช้ระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ในประเทศไทยเป็นระยะเวลาที่นาน ทำให้ธุรกิจบางประเภทยังคงขยายตัวได้อีก ถึงแม้ว่าจะยังคงมีผลกระทบทางได้เศรษฐกิจและภาวะสงครามอยู่บ้าง ดังนั้นธุรกิจประเภทท่องเที่ยวที่มีการบริการไม่ว่าจะเป็นการบริการด้านอาหาร เครื่องใช้ ของที่ระลึกของฝาก และอื่นๆ ยังคงได้รับความนิยมอยู่

1.1.2 ด้านเศรษฐกิจ

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1-7 (พ.ศ. 2504-2536) ใช้งบประมาณในการพัฒนาประเทศไปทั้งสิ้น 4,280,978 ล้านบาท โดยเน้นในเรื่องการพัฒนาสาธารณูปโภค พัฒนาการศึกษา และอุตสาหกรรมส่งออก แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ใช้งบประมาณส่วนใหญ่ ในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากร ส่งเสริมการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่งออก และส่งเสริมการท่องเที่ยว ซึ่งผลจากการดำเนินการตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7.8 ต่อปี ซึ่งมีผลต่อเนื่องมาถึงในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (2545 – 2549) มุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากร สนับสนุนการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมด้านที่อยู่อาศัยและการบริการ ทำให้รายได้เฉลี่ยของประชากรเพิ่มขึ้นจากเดิมเป็น 78,594 บาทต่อปี มีผลิตภัณฑ์มวลรวมประจำปี 2546 ราคา 1,466.5 พันล้านบาท มีอัตราการเจริญเติบโตของ GDP 6.5% มีอัตราเพิ่มการลงทุนภายในประเทศเพิ่มขึ้น 10.8 % ซึ่งภาคตะวันออกเป็นภาคที่มีความสำคัญมากภาคหนึ่งทางอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยว จากการที่เศรษฐกิจในภาคอุตสาหกรรมและบริการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทำให้ความสำคัญของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจึงมีผลต่อความมั่นคงของเศรษฐกิจ อันเป็นรากฐานสำคัญของสังคมและประเทศ และเมื่อมองถึงเศรษฐกิจในภาพรวมจะเห็นได้ว่าอัตราการขยายตัวของธุรกิจก่อสร้าง, ที่อยู่อาศัย, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.1.3 ด้านสังคม

ในสวณแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1-3 (พ.ศ. 2504-2519) ลำดับในด้านวัฒนธรรมมีลักษณะเฉพาะของตนเอง เช่นภาษาไทย ดนตรีไทย ฯ แต่จะมีความแตกต่างกันบ้างในแต่ละท้องถิ่น มีส่วนที่คล้ายกัน คือประเพณีที่เกี่ยวข้องกับศาสนา เช่น ประเพณีการบวช การลอยกระทง เป็นต้น ในด้านการท่องเที่ยวประเทศไทยมีแหล่งท่องเที่ยวมากมายทั้งแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ โบราณสถาน และศิลปวัฒนธรรม โครงการ วังหินคอนโดมิเนียมเป็นโครงการที่จะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าว อีกทั้งยังสร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับประเทศชาติอีกทางหนึ่งโครงการวังหินคอนโดมิเนียม 2 ตั้งอยู่ที่แยกวังหิน ถนนพหลโยธิน 32 เขตลาดพร้าว

1.1.4 ด้านกายภาพ

ประเทศไทยตั้งอยู่ในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำสลับเทือกเขา มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 513,115 ตารางกิโลเมตร ระหว่างละติจูด 5° 27' เหนือ และ ลองจิจูด 97° 21' - 105° 37' ตะวันออก มีลักษณะภูมิอากาศแบบร้อนชื้น ประเทศไทยแบ่งลักษณะการปกครองออกเป็น 6 ภาคใหญ่ ดังนี้ ภาคเหนือ ภาคอีสาน ภาคตะวันออก ภาคกลาง และภาคใต้ ภาคเหนือพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นทิวเขาสลับหุบเขา ภาคอีสานเป็นที่ราบสูงสลับเทือกเขา ภาคกลางเป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำ ภาคใต้เป็นแนวเขาสลับทะเล ภาคตะวันออกเป็นที่ราบชายฝั่งทะเล และภาคตะวันตกเป็นเทือกเขาและหุบเขาแต่ความสูงไม่มาก ประเทศไทยมีการจัดวางผังเมืองหลัก เมืองรอง โดยแบ่งหรือจะใช้ประจำทาง รถรับจ้างทั่วไป และรถยนต์ส่วนตัว เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการออกแบบคำนึงถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงระบบต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย งานระบบไฟฟ้า ประปา ระบบปรับอากาศ ระบบทำน้ำร้อน ฯลฯ โดยการออกแบบทั้งหมดจะต้องสอดคล้องกับกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องเช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ปรินญาณิพนธ์ฉบับนี้เป็นปรินญาณิพนธ์เพื่อการออกแบบ โครงการ วังหินคอนโดมิเนียม 2 ซึ่งได้ทำการศึกษานโยบาย เศรษฐกิจ สังคมและกายภาพ เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นที่นำมาใช้ในการออกแบบ และปรินญาณิพนธ์ฉบับนี้เป็นประโยชน์อย่างหนึ่งสำหรับผู้สนใจที่จะทำการค้นคว้าข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นประโยชน์ในการศึกษาและสามารถนำไปใช้ได้

1.2 เหตุผลในการเสนอปรินญาณิพนธ์

1.2.1 ด้านนโยบาย

เพื่อเป็นการตอบสนองนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 และนโยบายการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ที่ต้องการแก้ปัญหาและกระตุ้นการขยายตัวของการท่องเที่ยว สนับสนุนวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมส่งเสริมการค้าก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการนำเงินตราต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทย

1.2.2 ด้านเศรษฐกิจ

เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานเศรษฐกิจของประเทศไทยให้เกิดศักยภาพสูงสุด รวมทั้งเป็นการกระจายรายได้ไปสู่ประชากร ทั้งยังส่งผลให้ระบบเศรษฐกิจทั้งที่อยู่ในเมือง และท้องถิ่นเกิดสภาวะการตื่นตัวการจัดงานภายในประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดการไหลเวียนของเงินตรา นอกจากนี้ยังเป็นการทำรายได้เข้าสู่ประเทศมากยิ่งขึ้น ทั้งยังส่งเสริมนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ที่จะเข้ามาท่องเที่ยวมีอัตราการใช้จ่ายซื้อของและพักผ่อนมากขึ้น

1.2.3 ด้านสังคม

เป็นการเผยแพร่ขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรม และเอกลักษณ์อันดีงามของชาติ ระดับภาค และ ระดับท้องถิ่น แก่นักท่องเที่ยว รวมทั้งยังเป็นการสร้างสัมพันธไมตรีอันดีงามระหว่างประเทศ ทั้งยังช่วยลดปัญหาการว่างงานของประชากรในท้องถิ่นอีกด้วย ยังทำให้กลุ่มบุคคลตระหนักถึงการรณรงค์ และร่วมมือกันสร้างฐานะอันมั่นคงทางด้านความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2.4 ด้านกายภาพ

เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งยังเป็นการรองรับการขยายตัวของความร่วมมือกันทางระบบเศรษฐกิจ ระหว่างภูมิภาคในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมทั้งการประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยวและนำเสนอรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม วัฒนธรรม ประเพณี เกิดทัศนียภาพที่สวยงาม

1.3 ความเป็นมาของปัญหา

1.3.1 ด้านนโยบาย

จากการที่ธุรกิจด้านการท่องเที่ยวในช่วงที่ผ่านมาค่อนข้างซบเซา อันเนื่องมาจากภาวะทางด้านเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ยังผลให้การพัฒนาตามแผนพัฒนาการท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยมีผลลัพธ์ได้ต่ำกว่าที่ตั้งเป้าหมายไว้เป็นอย่างมาก อีกทั้งยังขาดสาธารณูปการที่มีประสิทธิภาพ และคุณภาพ และศักยภาพที่เพียงพอ เพื่อรองรับนโยบายในการพัฒนา และการขยายตัวด้านเศรษฐกิจในอนาคตอันใกล้

1.3.2 ด้านเศรษฐกิจ

จากภาพรวมของการท่องเที่ยว ที่มีการชะลอตัวอยู่ จึงมีจุดมุ่งหมายที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศเพื่อที่จะผ่านแดนไปยังประเทศเพื่อนบ้าน ได้มีการพักแรมและจับจ่ายซื้อสินค้าในประเทศไทยก่อนข้ามไปยังประเทศเพื่อนบ้าน ทั้งนี้เพื่อจะช่วยเหลือปัญหาการชะลอตัวของธุรกิจให้มีบทบาทอีกครั้ง

1.3.3 ด้านสังคม

จากสภาพปัญหาของประชากรในปัจจุบัน ทั้งในเรื่องของปัญหาคุณภาพชีวิตที่อยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม และปัญหาการว่างงาน ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ของสังคมเมือง โดยปัญหาเหล่านี้จะมีผลกระทบโดยตรงต่อการพัฒนาประเทศ

1.3.4 ด้านกายภาพ

จากปัญหาการใช้ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า ทำให้การลงทุนมักรวมตัวกันอยู่หนาแน่นขาดการวางแผนที่รอบคอบรัดกุม ทำให้ไม่เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้ที่ดิน

1.4 แนวทางการแก้ไขปัญหา

1.4.1 ด้านนโยบาย

การสนับสนุน และการส่งเสริมในการที่จะศึกษา ค้นคว้าและนำมาวิเคราะห์หา ข้อมูลเพื่อให้ได้ตามวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของนโยบายต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพรวมทั้ง ต้องมีการร่วมมือกันระหว่างภาครัฐ และเอกชน รวมทั้งประชากรอย่างรอบคอบและจริงจังในการ ที่จะแก้ไขปัญหามีประสิทธิภาพด้วยเช่นเดียวกัน

1.4.2 ด้านเศรษฐกิจ

การส่งเสริมด้านการลงทุนถือเป็นแนวทางการแก้ปัญหาที่ดีที่สุด เพราะการ กระตุ้นให้เกิดการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้เกิดทุนหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจอีกทั้ง ยังทำให้เกิดอัตราการจ้างงานมากขึ้นอีกด้วย

1.4.3 ด้านสังคม

การศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานต่างๆ อันมีผลกระทบต่อความเป็นอยู่และ คุณภาพชีวิตของประชากรที่เกิดขึ้นในอนาคต นับเป็นปัจจัยในการเตรียมพร้อมที่จะรองรับ นโยบายต่างๆ ให้บรรลุเป้าหมาย ตลอดจนเป็นการเผยแพร่ขนบธรรมเนียม ประเพณี เอกลักษณ์ อันดีงาม รวมทั้งการจะสร้างทัศนคติที่ดีให้กับนักท่องเที่ยว และนักธุรกิจที่จะเข้ามาในประเทศ

1.4.4 ด้านกายภาพ

การดำเนินการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดศักยภาพที่สมบูรณ์ และอุดมไปด้วย ประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรมให้สอดคล้อง เหมาะสมกับ สภาพแวดล้อม และเอื้ออำนวยกับปัจจัย ซึ่งส่งผลอันดีระหว่างพื้นที่โดยรวม และมีประโยชน์ ทัศนวิสัยและทัศนียภาพที่สวยงาม

1.5 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1.5.1 ด้านนโยบาย

- เพื่อตอบสนองแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9

(พ.ศ. 2545 – 2549)

- เพื่อส่งเสริมความร่วมมือกับภาคเอกชนรวมทั้งประชากรในท้องถิ่นให้มีบทบาทและร่วม แก้ปัญหาด้านการท่องเที่ยว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.2 ด้านเศรษฐกิจ

- เพื่อตอบสนองต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นมากในปัจจุบัน และเป็นการนำรายได้เข้าสู่ประเทศ

- เพื่อสร้างภาพลักษณ์ของโครงการ ควบคู่ไปกับเทคโนโลยีที่มีอัตราขยายเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว

- เพื่อให้เป็นจุดส่วนรวมของด้านธุรกิจ ทั้งภายในประเทศและภายนอก-ประเทศ

1.5.3 ด้านสังคม

เพื่อตอบสนองกับนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการพักผ่อนและการบริการที่ยอดเยี่ยม เป็นการเผยแพร่ภาพพจน์ด้านการบริการที่ดีและสมบูรณ์แบบ อีกทั้งยังทำให้เกิดอัตราการจ้างงานช่วยลดปัญหาสังคมได้อีกทางหนึ่งด้วย

1.5.4 ด้านกายภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาศักยภาพการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับกรมผังเมืองในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1.6 ขอบเขตของปริญญานิพนธ์

1.6.1 ขอบเขตของการศึกษาข้อมูล

ในการศึกษาค้นคว้า โครงการวังหินคอนโดมิเนียม2 จะทำการศึกษาข้อมูลระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับท้องถิ่น

- ระดับประเทศ จากนโยบายและแผนพัฒนาทางเศรษฐกิจและการศึกษาของรัฐบาล

- ระดับกระทรวง ในการกระจายการศึกษา

- ระดับสถาบัน ศึกษานโยบายในการจัดตั้งคณะ

- วัตถุประสงค์ของการจัดตั้ง

- เป้าหมาย และสาขาที่กำหนดเปิดสอน

1.6.1.1 การศึกษาข้อมูลระดับภาค

ก) ด้านนโยบาย

การศึกษาแผนพัฒนา และ จุดยุทธศาสตร์ที่เป็นนโยบายทางเศรษฐกิจ และ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยในเขตอิทธิพลโดยรอบของโครงการ

ข) ด้านเศรษฐกิจ

- การศึกษาสภาพเศรษฐกิจของภาคกลางด้านสังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การศึกษาสภาพสังคม การบริหาร การปกครองของภาคกลาง

ค) ด้านกายภาพ

การศึกษาสภาพทางภูมิศาสตร์ สภาพแวดล้อมและการใช้ที่ดิน

1.6.2 การศึกษาข้อมูลระดับจังหวัด

ก) ด้านนโยบาย

- การศึกษาแผนพัฒนาจุลยุทธศาสตร์และแนวทางการพัฒนาของคน

กรุงเทพมหานคร

- การศึกษาแผนพัฒนาการท่องเที่ยวภายในกรุงเทพมหานคร

- การศึกษาการใช้ที่ดินตามนโยบายของกรุงเทพมหานคร

ข) ด้านเศรษฐกิจ

การศึกษาความเป็นไปได้ในแง่เศรษฐกิจของโครงการ

ค) ด้านสังคม

การศึกษาสภาพสังคม การบริหารการปกครองของกรุงเทพมหานคร

ง) ด้านกายภาพ

การศึกษาสภาพทางภูมิศาสตร์สภาพแวดล้อมและการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร

1.6.3 การศึกษาข้อมูลระดับเขตลาดพร้าว

ก) ด้านนโยบาย

- การศึกษาแผนพัฒนาจุลยุทธศาสตร์และแนวทางการพัฒนาของเขตลาดพร้าว

- การศึกษาพัฒนาการท่องเที่ยวภายในเขตลาดพร้าว

- การศึกษาการใช้ที่ดินตามนโยบายของกรุงเทพมหานคร

ข) ด้านเศรษฐกิจ

การศึกษาความเป็นไปได้ในแง่เศรษฐกิจของโครงการ

ค) ด้านสังคม

การศึกษาสภาพสังคม การบริหาร การปกครองของเขตลาดพร้าว

ง) ด้านกายภาพ

การศึกษาสภาพทางภูมิศาสตร์ สภาพแวดล้อมและการใช้ที่ดินเขตลาดพร้าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6.4 ขอบเขตของการออกแบบ

จากเหตุผลทางด้านนโยบาย เศรษฐกิจ สังคม กายภาพ และข้อมูลอื่น ๆ อันเป็นเหตุทำให้เกิดโครงการมาประกอบในการพิจารณาออกแบบองค์ประกอบต่าง ๆ ได้ดังนี้

องค์ประกอบหลัก

- ส่วนบริหาร
- ส่วนต้อนรับ
- ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม
- ส่วนบริการ
- ส่วนสัมมนาการ
- ส่วนร้านค้าให้เช่า
- ส่วนห้องพัก
- ส่วนซ่อมบำรุง
- ส่วนจอดรถ

1.7 วิธีดำเนินการปฏิญาณพันธ

วิธีดำเนินการปฏิญาณพันธ"โครงการวังหินคอนโดมิเนียม ได้แบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

1.7.1 ชั้นศึกษาข้อมูล

การศึกษาข้อมูลขั้นพื้นฐาน

- ชั้นปฐมภูมิ จากการสังเกต สัมภาษณ์และสอบถาม
- ชั้นทุติยภูมิ จากเอกสาร รายงานของทางราชการ รายงานทางสถิติ และ

เอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งข้อมูลเป็นส่วนต่างๆดังนี้

ก) ข้อมูลทางด้านนโยบาย

- นโยบายแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และ สังคมแห่งชาติฉบับที่ 9
- นโยบายแผนพัฒนาการศึกษา ระยะที่ 9
- นโยบายของแผนพัฒนา การร่วมมือกันทางเศรษฐกิจ
- นโยบายของการท่องเที่ยวประเทศไทย
- นโยบายของการพัฒนาศักยภาพในด้านต่างๆของบริษัท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข) ข้อมูลทางเศรษฐกิจ

- ลักษณะโครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศภาคกลางและกรุงเทพมหานคร
- สภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน
- ความเป็นไปได้ของโครงการ
- อัตราการลงทุนและผลที่ได้รับ

ค) ข้อมูลด้านสังคม

- สภาพของสังคม การปกครอง และ การบริหาร
- จำนวนการเพิ่ม – ลดของนักท่องเที่ยว
- พฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ
- การช่วยเหลือจากหน่วยงานต่างๆในการสนับสนุนกิจการทางการท่องเที่ยวและ

ภาวะเศรษฐกิจ

ง) ข้อมูลด้านกายภาพ

- สภาพภูมิศาสตร์ สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป ระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่น
- ผังการใช้ที่ดิน
- เทศบัญญัติ และ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- ระบบสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ

1.7.2 ขั้ววิเคราะห์ข้อมูล

จากการรวบรวมข้อมูลทางด้านต่างๆ แล้วจัดทำกรแยกรายละเอียดเพื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูล โดยวิธีทางสถิติ และประเมินแนวความคิดตามหลักของเหตุผลดังนี้

ก) ข้อมูลด้านนโยบาย

- ทำการแยกรายละเอียดของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

9

โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้อง

- วิเคราะห์นโยบายด้านการท่องเที่ยวธุรกิจด้านการลงทุนรวมทั้งคู่แข่ง

ข) ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ

- วิเคราะห์ความเป็นไปได้โดยใช้ข้อมูลทางด้านสถิติที่เกี่ยวข้อง

- วิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวทางด้านต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โดย

อาศัยข้อมูลจากสถิติที่เกี่ยวข้อง

ค) ข้อมูลทางด้านสังคม

วิเคราะห์พฤติกรรมผู้ใช้โครงการเพื่อกำหนดองค์ประกอบความสัมพันธ์ของพื้นที่

ใช้สอย

ง) ข้อมูลทางด้านกายภาพ

-พิจารณาหาที่ตั้งโครงการโดยพิจารณาผังการใช้ที่ดินเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

ระบบสาธารณูปโภค

-สาธารณูปการ เพื่อหาศักยภาพที่ตั้ง

1.7.3 ชั้นสังเคราะห์ข้อมูล

เป็นการนำผลจากการวิเคราะห์สรุปประเมินค่า เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบ

ก) ชั้นเสนอแนะ และ การออกแบบ

- สร้างแนวความคิดในการออกแบบ
- สร้างทางเลือกให้เหมาะสมกับการออกแบบ
- กระบวนการในการออกแบบ
- กำหนดกิจกรรมในโครงการ เพื่อทราบถึงองค์ประกอบหลักของโครงการ

ข) ชั้นนำเสนอ

- ภาคข้อมูลและวิเคราะห์
- กระบวนการออกแบบและวิธีการดำเนินการของโครงการ
- รูปแบบทางสถาปัตยกรรม
- ทุนจำลอง

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำปริญญาโท

1.8.1 ได้ศึกษานโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 – 9 ที่มีผลสืบเนื่องสำคัญกับการศึกษาและการกระจายการศึกษา

1.8.2 ได้ศึกษาแนวทางที่สามารถตอบสนองนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 – 9 และแผนพัฒนาการศึกษาแห่งชาติ ระยะที่ 1 – 9

1.8.3 ได้มีความรู้เข้าใจกระบวนการการศึกษาความเป็นไปได้ เพื่อทำการออกแบบโครงการ

1.8.4 ได้ศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ในระดับประเทศ ภาค จังหวัดและชุมชน

1.8.5 ได้ทราบถึงปัญหาความต้องการของสังคมในชุมชนและแนวทางการแก้ไขปัญหา

1.8.6 เป็นการสร้างเสริมความรู้ เพื่อเป็นแนวทางกับบุคคลผู้สนใจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.9 อภิธานศัพท์

อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง อาคารที่มีความสูงโดยมีจำนวนห้องพักหลายๆหน่วยรวมกัน
ในอาคารเดียวกัน ซึ่งแต่ละหน่วยประกอบด้วย ห้องนอน ห้องอาหาร ห้องรับแขก ห้องครัว และ
ห้องน้ำ

CAPITAL INTENSIVE	นักลงทุนหรือผู้บริหารระดับสูง
FACILITIES	สาธารณูปการ
LAND USE	การใช้ที่ดิน
LOCATION	ตำแหน่งหน้าที่ ทำเล
PARKING	ที่ใช้จอดรถยนต์ชั่วคราว ในระหว่างช่วงการเดินทางครั้ง หนึ่งๆ
UTILITIES	สาธารณูปโภค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการด้านนโยบาย

2.1.1 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับประเทศ

ประเทศไทยได้จัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติขึ้นเพื่อเป็นการกำหนดทิศทางในการพัฒนาประเทศในด้านต่างๆ ทั้งด้านการพัฒนาสาธารณูปโภค การพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากร และโดยเฉพาะอย่างยิ่งการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจ และการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวซึ่งมีความชัดเจนในการวางรากฐานการพัฒนามาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติแต่ละฉบับดังนี้

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ.2504 - 2509)

เน้นเฉพาะด้านเศรษฐกิจเป็นสำคัญโดยเฉพาะการลงทุนในสิ่งก่อสร้างขั้นพื้นฐานในรูปแบบของระบบคมนาคมและขนส่งระบบเพื่อนเพื่อการชลประทานและพลังงานไฟฟ้า สาธารณูปการชลฯ รัฐทุ่มเทพย์ยกกรเข้าไปเพื่อการปฏิพื้นฐานให้มีการลงทุนในด้านเอกชนเป็นหลัก

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 2 (พ.ศ.2510 - 2514)

ยึดแนวทางแผน 1 โดยขยายขอบเขตของแผนให้ครอบคลุมถึงการพัฒนาของรัฐ โดยสมบูรณกระจายให้บังเกิดผลไปทั่วประเทศ เน้นเขตทุรกันดารและห่างไกลความเจริญ และมีโครงการ พิเศษนอกเหนือไปจากหน้าที่ปกติของกระทรวงทบวง กรมต่างๆ เช่น โครงการพัฒนาภาค โครงการเร่งรัดพัฒนาชนบทและโครงการช่วยเหลือชาวนา ฯลฯ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 3 (พ.ศ.2515 - 2519)

รักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจโดยรักษาอัตราการขยายตัวของปริมาณเงินตรา, รักษาระดับราคาสินค้าที่จำเป็นต่อการครองชีพ, รักษาเสถียรภาพทางการเงินระหว่างประเทศ , ส่งเสริมการส่งออก, ปรับปรุงโครงสร้างการนำเข้า ปรับงบลงทุนในโครงการก่อสร้างมาสนับสนุนการลงทุนเพื่อใช้ประโยชน์จากโครงการขั้นพื้นฐานที่มีอยู่

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (พ.ศ.2520-2524)

เน้นการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยมุ่งขยายการผลิตสาขาเกษตร, ปรับปรุงโครงสร้างอุตสาหกรรมการผลิตเพื่อส่งออก, กระจายรายได้และการมีงานทำในภูมิภาค, มาตรการกระตุ้นอุตสาหกรรมที่ชบเซา, รักษาดุลการชำระเงินและการขาดดุลงบประมาณ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (พ.ศ.2525-2529)

เน้นการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจการเงินของประเทศเป็นพิเศษโดยการเร่งระดมเงินออม สร้างวินัยทางเศรษฐกิจการเงิน และการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจต่าง ๆ เช่น ปรับโครงสร้างการเกษตร ปรับโครงสร้างอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกและกระจายอุตสาหกรรมไปสู่ส่วนภูมิภาค, ปรับโครงสร้างการค้าต่างประเทศ และบริการ, ปรับโครงสร้างการผลิตและการใช้พลังงาน เน้นบทบาทและการระดมความร่วมมือจากภาคเอกชน

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2530-2534)

มีจุดประสงค์หลักคือการยกระดับการพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าควบคู่ไปกับการแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคมเพื่อให้ประชาชนมีรายได้ และคุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยเฉพาะการคำนึงถึงเสถียรภาพทางเศรษฐกิจการเงิน การคลัง การขาดดุลการค้า ตลอดจนให้มีการจ้างงาน แก้ไขปัญหาการเสื่อมโทรมของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539)

มีจุดมุ่งหมายหลักในการพัฒนาประเทศในช่วงแผนพัฒนาแห่งชาติฉบับที่7 จำเป็นจะต้องให้ความสำคัญระหว่างการพัฒนาในเชิงปริมาณคุณภาพและความเป็นธรรมในสังคมควบคู่กันไป เพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่มีคุณภาพและยั่งยืน

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544)

มีจุดประสงค์หลักคือการยกระดับการพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าควบคู่ไปกับการแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคมเพื่อให้ประชาชนมีรายได้ และคุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยเฉพาะการคำนึงถึงเสถียรภาพทางเศรษฐกิจการเงิน การคลัง การขาดดุลการค้า ตลอดจนให้มีการจ้างงาน แก้ไขปัญหาการเสื่อมโทรมของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545-2549)

มีจุดมุ่งหมายหลักในการพัฒนาประเทศในช่วงแผนพัฒนาแห่งชาติฉบับที่7 จำเป็นจะต้องให้ความสำคัญระหว่างการพัฒนาในเชิงปริมาณคุณภาพและความเป็นธรรมในสังคมควบคู่กันไป เพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่มีคุณภาพและยั่งยืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับภาคกลาง

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 9 ซึ่งมุ่งพัฒนาภูมิภาคต่างๆ ของประเทศให้เกิดศักยภาพสูงสุด โดยเฉพาะภาคกลาง ซึ่งมุ่งพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางความเจริญ และเป็นพื้นฐานของเศรษฐกิจหลัก รวมทั้งส่งทอดความเจริญกระจายสู่เมืองรอบๆ อย่างเป็นระบบ โดยแบ่งแนวทางการพัฒนาออกเป็น 3 ประการคือ

1. การพัฒนาพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล กำหนดแนวทางการพัฒนาขยายตัว โดยประสานการลงทุนโครงข่ายบริการพื้นฐาน กับการจัดการด้านที่ดินและสิ่งแวดล้อมในการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลออกไปเชื่อมต่อกับพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งมีแนวทางการพัฒนาที่สำคัญ

2. การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกโดยกำหนดพื้นที่เป้าหมาย 3 แห่งคือ แหลมฉบัง มาบตาพุด และชุมชนเมืองของภาคกลาง ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ทั้งนี้ เพื่อช่วยรองรับการขยายตัวทางอุตสาหกรรมและลดความแออัดของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

3. เริ่มพัฒนาพื้นที่แหล่งอุตสาหกรรมของภาคเอกชนตอนบน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลให้มีการขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณชานเมืองและยังมีผลถึงการสร้างปัญหาในด้านความแออัด และสภาวะแวดล้อมของเมือง จึงมีนโยบายที่จะพัฒนาเศรษฐกิจแห่งใหม่โดยไม่ต้องผ่านเข้ามาสร้าง ความแออัดในกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดเป้าหมายที่จะพัฒนา

2.1.3 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครในช่วงที่ผ่านมา มีการเจริญเติบโตของเมืองอย่างรวดเร็วไป ในลักษณะกระจัดกระจายไปในทุกทิศทุกทางอย่างไม่เป็นระบบ มีการใช้ประโยชน์ ที่ดินอย่าง ผสมผสานและขัดแย้งกัน บางพื้นที่ขาดแคลนสาธารณูปโภคมารับโดยเฉพาะบริเวณชานเมืองที่มีการขยายตัวออกมาจากตัวเมืองชั้นในเปลี่ยนพื้นที่เกษตรกรรมมาเป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ธุรกิจอย่างรวดเร็ว จึงมีการจัดทำแผนพัฒนากรุงเทพมหานครขึ้น เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาให้ เป็นไปอย่างมีระบบและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยแผนพัฒนากรุงเทพมหานครฉบับที่ 1 ประกาศใช้ เมื่อ พ.ศ. 2520 ซึ่งในปัจจุบันกรุงเทพมหานครกำลังอยู่ในช่วงของแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6 โดยนโยบายที่สำคัญของแต่ละแผนมีดังนี้

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

เพื่อให้การปรับปรุงระบบการใช้ที่ดิน ระบบการจราจร และระบบสาธารณูปโภค ภายในเขต กทม. ให้มีประสิทธิภาพ โดยสอดคล้องกับผังเมืองรวม ปรับปรุงสภาพสิ่งแวดล้อมที่มีผลต่อร่างกายความเป็นอยู่ของประชาชน สภาพจิตใจ ความเป็นเอกลักษณ์ของชาติ และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง

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

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

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

เพื่อให้ประชาชนในกรุงเทพมหานคร มีสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตดีขึ้น โดยให้ได้ตามเกณฑ์ความจำเป็นพื้นฐานเพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และตามอำนาจหน้าที่ตามพ.ร.บ. ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร

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

เพื่อปรับปรุงบริการด้านต่างๆทางสังคม สุขภาพ อนามัย ความปลอดภัย และเศรษฐกิจของประชากรปรับปรุงระบบการบริหารกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆของกรุงเทพมหานครให้เกิดประสิทธิภาพรวมทั้งการสร้าง ความเข้าใจ และความร่วมมือกับประชาชน ในท้องถิ่น

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

เพื่อให้ กทม. เป็นเมืองที่เจริญเติบโตอย่างเป็นระบบ ตามหลักการสากลของการพัฒนาเมือง พัฒนาคุณภาพชีวิตประชาชน และสิ่งแวดล้อมของเมือง ให้กรุงเทพมหานครเป็น "เมืองที่น่าอยู่" ให้การบริการสังคมแก่ประชาชนเป็นไปอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ด้อยโอกาส ในสังคม

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2545 - 2549)

มีผังเมืองรวมที่มีประสิทธิภาพ ใช้ชี้นำการพัฒนาเมืองได้อย่างเหมาะสม มีการแบ่งพื้นที่บริเวณหรือย่านต่าง ๆ และกำหนดบทบาทอย่างชัดเจน ทั้งพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่ธุรกิจ พื้นที่สีเขียวและพื้นที่โล่ง พื้นที่อนุรักษ์เชิงศิลปวัฒนธรรมและเชิงนิเวศ มีการกำหนดบริการโครงสร้างพื้นฐานและการจัดวางระบบคมนาคมขนส่ง และประชาชนมีความรู้ความเข้าใจ มีส่วนร่วมในกระบวนการวางผังเมืองและการปฏิบัติ รวมทั้งบำรุงรักษาเอกลักษณ์และวัฒนธรรมของเมือง ซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาในด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.4 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายระดับเขตลาดพร้าว

เขตลาดพร้าวเป็นเขตที่มีพื้นที่กว้างขวางและประชากรหนาแน่นเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ของกรุงเทพฯ เป็นแหล่งเศรษฐกิจการค้าตามแนวถนนลาดพร้าว สภาพสังคมส่วนหนึ่งเป็นสังคมธุรกิจ อีกส่วนหนึ่งเป็นชุมชนพักอาศัยขนาดใหญ่ ซึ่งมีนโยบายเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาด้านต่างๆดังนี้

1. แก้ไขปัญหาด้านการบริการประชาชน สิ่งแวดล้อม การจราจร และสาธารณูปโภคการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และสังคมเพื่อสอดคล้องกับนโยบายของกรุงเทพฯ
2. กำหนดแนวทางในการปฏิบัติงานด้านพัฒนาเขตให้ตรงตามความต้องการของประชาชน ส่วนรวม
3. กำหนดทิศทางการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร

ฉบับที่ 6

2.1.5 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

นับแต่ปี พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา รัฐบาลไทยได้มองเห็นว่า การท่องเที่ยวอันจะมุ่งเน้นเฉพาะเรื่องการค้า การส่งเสริมเผยแพร่ให้ชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวให้มากอย่างเดียวไม่ได้ ยังจะต้องทำหน้าที่ทางด้านการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว พัฒนาบริการทางการท่องเที่ยว เพื่อจัดและป้องกันปัญหาการบริการท่องเที่ยวที่ขาดคุณภาพ ตลอดจนสามารถลงทุนเพื่อพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและบริการทางการท่องเที่ยวให้กว้างขวางยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นผลให้การดำเนินงานด้านการท่องเที่ยวเป็นรูปร่าง และมีแนวทางที่เด่นชัดในการปฏิบัติงานด้านการตลาดและการพัฒนาทางการท่องเที่ยวควบคู่กันไป กล่าวคือ ทางด้านการตลาดก็ได้มีการวางแผนการดำเนินงาน โดยใช้กลยุทธ์ทางการตลาดอย่างเป็นระบบ มีการจัดลำดับพื้นที่เป้าหมายด้านการตลาด มีการวิจัยตลาด เพื่อนำข้อมูลมาใช้ดำเนินการกลยุทธ์ทางการตลาดแต่ละตลาดอย่างถูกต้องตามหลักวิชา ขณะเดียวกันก็มีการสำรวจศึกษาความเหมาะสม และวางแผนหลักในพื้นที่ต่าง ๆ ที่มีแนวโน้มที่น่าจะสามารถพัฒนาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ดีต่อไปได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังได้ลงทุนในการพัฒนาสถานที่ท่องเที่ยวและ บริการด้านการท่องเที่ยว ตลอดจนการจัดกิจกรรมงานเทศกาลประเพณีต่าง ๆ เพื่อเสริมสร้างให้การท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นที่น่าสนใจ สำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศมากยิ่งขึ้นและตลอดทุกฤดูกาล โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ดำเนินตามนโยบายต่างๆ ดังนี้

1. ส่งเสริม ชักจูง ให้นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเดินทางมาสู่ประเทศไทย เพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้เป็นเงินตราต่างประเทศ เข้าเพิ่มพูนเศรษฐกิจส่วนรวมโดยริบด่วน

2. ขยายแหล่งท่องเที่ยวให้กระจายไปในท้องถิ่น เพื่อเป็นการกระจายรายได้จากการท่องเที่ยวให้ถึงประชากรในทุกภูมิภาค

3. อนุรักษ์และฟื้นฟูสมบัติวัฒนธรรม ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม เพื่อคงความเป็นเอกลักษณ์ของไทยไว้ด้วยดีที่สุด

4. พัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านการท่องเที่ยวให้มีมาตรฐานที่ดี เพื่อสร้างความประทับใจให้แก่นักท่องเที่ยวที่มาเยือนให้มากขึ้น

5. เพิ่มความปลอดภัยให้แก่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศให้สามารถเดินทางไปสู่จุดหมายปลายทางต่าง ๆ ในประเทศไทยด้วยความมั่นใจในความปลอดภัยของร่างกายและทรัพย์สินของตนและหมู่คณะ

6. ส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทยภายในประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และเยาวชน เพื่อเป็นการเพิ่มสวัสดิการด้านการท่องเที่ยวแก่คนไทย

7. สร้างกำลังคนที่เป็นคนไทยเข้าทำงานในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวให้มาก

8. ส่งเสริมให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมอันเกี่ยวกับการพัฒนาการท่องเที่ยว อย่างกว้างขวางยิ่งขึ้น

2.1.6 การศึกษาข้อมูลด้านนโยบายกลุ่มบริษัทผู้ลงทุน

บริษัท วังหินคอนโดมิเนียม เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มลงทุนในธุรกิจ คอนโดมิเนียมในช่วงปี พ.ศ. 2536 ในย่านวังหิน ซึ่งในปัจจุบัน มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัท วังหินคอนโดมิเนียม 2 แห่งคือ วังหินคอนโดมิเนียม 1 วังหิน-คอนโดมิเนียม 2 ธุรกิจดังนี้

1. เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีมีความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัย

2. กำหนดแนวทางในการปฏิบัติงานในด้าน อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามลำดับขั้นตอนที่กำหนด และตอบสนองกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้โดยรวม

3. พัฒนาการใช้ที่ดินบริเวณใจกลางเมือง ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและมีประสิทธิภาพคุ้มค่าแก่การลงทุน

4. จัดระบบการบริหารงานภายในบริษัทให้เป็นไปอย่างมีแบบแผนและมีศักยภาพดี

5. สร้างความเชื่อมั่นน่าเชื่อถือ และภาพพจน์ที่ดีให้เกิดขึ้นกับบริษัทเพื่อให้นักลงทุนเชื่อมั่นในบริษัท และโครงการของบริษัทที่ดำเนินการอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจ

2.2.1 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับประเทศ

ภายหลังจากประเทศไทยต้องเผชิญกับวิกฤตเศรษฐกิจ รัฐบาลไทยได้ทบทวนทิศทางการพัฒนาประเทศโดยมุ่งเน้นการพัฒนาขีดความสามารถในการพึ่งพาตนเองทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี การพัฒนาคุณภาพทรัพยากรมนุษย์ รวมทั้งการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เคียงคู่ไปกับการพัฒนาความสามารถในการแข่งขันทางเศรษฐกิจในโลกทุนนิยมไร้พรมแดน 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 กล่าวคือการดำเนินตามแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวพระราชทานแก่ประชาชนชาวไทยเพื่อเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2540 ซึ่งมีปรัชญาอยู่ที่การพัฒนาและการบริหารประเทศไปในทางสายกลาง ระหว่างกระแสโลกาภิวัตน์กับรากฐานภูมิปัญญาและศักยภาพของคนไทย เป็นแนวคิดสำคัญอันหนึ่งที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางและถูกนำมาใช้เป็นเสมือนแนวทางหลักในการกำหนดทิศทางอนาคตของชาติโดยรวม เพื่อให้ประเทศรอดพ้นจากวิกฤตเศรษฐกิจสามารถดำรงอยู่ได้อย่างมั่นคงและนำไปสู่การพัฒนาที่สมดุล มีคุณภาพและยั่งยืน

สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไป

นับจากการประกาศใช้แผนพัฒนาฉบับที่ 6 จนถึงปัจจุบัน การขยายตัวของเศรษฐกิจถึงร้อยละ 11 โดยมีการขยายตัวในสาขาอุตสาหกรรมบริการ และเกษตร จาก การขยายตัวที่ผ่านมารับได้ว่าสูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดถึง 2 เท่า นอกจากนี้มีการคาดการณ์สาเหตุที่สำคัญที่ทำให้เศรษฐกิจเติบโตอย่างมากมาย มาจากการขยายตัวของการส่งออก การท่องเที่ยวและการลงทุนที่สูงขึ้นมาก โดยจะเห็นได้จากการลงทุนเฉลี่ยของภาคเอกชนในปี 2545 มีการขยายตัวร้อยละ 23.3 และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ที่มีการขยายตัวร้อยละ 7.1 ในปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เดียวกัน และมีแนวโน้มว่าอัตราการขยายตัวจะสูงขึ้นเรื่อยๆ ทั้งนี้ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงเวลาที่นำลงทุนเป็นอย่างดี

ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (Gross Domestic Product)¹

จากการรวบรวมข้อมูลพื้นฐานในปี 2543 ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) มีมูลค่า เท่ากับ 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

ภาวะการลงทุนของภาครัฐบาล²

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภค บริโภคภาครัฐบาลในปี 2543 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.1 ชะลอตัวลงมาจากอัตราเพิ่มร้อยละ 4.1 ในปีก่อนแม้ว่าวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2543 จะเพิ่มขึ้นมากตามปรับโครงสร้างเงินเดือนข้าราชการก็ตาม โดยรายจ่ายเพื่อการอุปโภคจากวงเงินงบประมาณรายจ่ายปี 2543 ที่จ่ายจริงเพิ่มขึ้นปีก่อนร้อยละ 11.7 ซึ่งรายจ่ายในวงเงินเดือนค่าจ้างเพิ่มขึ้นมากถึง ร้อยละ 16.8 ระยะเวลาที่รายจ่ายซื้อสินค้าและบริการ (รวมรายจ่ายด้านทหาร) เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเพียงร้อยละ 0.8 นอกจากนี้รายจ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคจากเงินช่วยเหลือและวงเงินกู้จากต่างประเทศ ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 45.6

ภาวะการลงทุนของภาคเอกชน³

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

¹ เศรษฐกิจและการท่องเที่ยว, "ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ .www.nakhon sithammarterat.go.th

² เศรษฐกิจและการท่องเที่ยว, "ภาวะการณ์ลงทุนภาครัฐบาล .www.nakhon sithammarterat.go.th

³ เศรษฐกิจและการท่องเที่ยว, "ภาวะการณ์ลงทุนภาคเอกชน .www.nakhon sithammarterat.go.th

ปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน ขยายตัวร้อยละ 6.4 เทียบกับหดตัวร้อยละ 11.2 ในปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 เป็นต้นมา ตามการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรม และการลดลงของราคาสินค้านำเข้า และเริ่มชะลอตัวในไตรมาสที่ 4

ปริมาณจำหน่ายรถยนต์พาณิชย์ ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 47.0 เทียบกับขยายตัวเพียงร้อยละ 7.5 ในปี 2544 เนื่องจากการรณรงค์ด้านการจำหน่ายยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับผู้ซื้อสามารถเข้าถึงบริการแหล่งเงินทุนได้ง่ายขึ้น และอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ

ปริมาณจำหน่ายปูนซีเมนต์ในประเทศ ขยายตัวร้อยละ 20.7 ซึ่งค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับการขยายตัวเพียงร้อยละ 5.7 ในปี 2544 เนื่องจากการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐที่สำคัญได้แก่ สนามบินสุวรรณภูมิ

2.2.2 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับภาคกลาง

ผลิตภัณฑ์ภาค (GRP) ทุกภาคขยายตัวสูงขึ้น โดยมี ภาคตะวันออก ภาคกลาง และ ภาคตะวันตกเป็นภาคนำการผลิตในภูมิภาคเริ่มปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องผลิตภัณฑ์ภาค (GRP) ทุกภาค มีอัตราการเติบโตสูงขึ้น โดยมีภาคตะวันออก ภาคกลาง และภาคตะวันตก เป็นภาคนำในอัตราร้อยละ 7.8 6.3 และ 5.3 ตามลำดับ โดยที่ภาคเหล่านี้เติบโตมาจากการผลิตในสาขาออกภาคเกษตรเป็นสำคัญ โดยเฉพาะสาขาอุตสาหกรรม สาขาการค้า และสาขาบริการ ส่วนภาคอื่นที่เหลือมีการเติบโตสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2542 อย่างไรก็ตาม ภาคเหล่านี้ส่วนใหญ่ยังมีการเกษตรเป็นฐานการผลิตหลักซึ่งในปีนี้ขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะในหมวดพืชและปศุสัตว์ พืชหลักได้ผลผลิตสูงขึ้น เนื่องจากสภาพภูมิอากาศ เอื้ออำนวย ทำให้พืชไร่ได้ผลดี ทั้งข้าว ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ และ ทุเรียนขยายตัวสูงสุด คือ ผลไม้ นอกจากนี้หมวดปศุสัตว์ขยายตัวได้ดีตามภาวะการบริโภคในประเทศและการส่งออก โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคใต้มีอัตราเติบโตสูงขึ้นเนื่องจากหมวดพืช และ หมวดประมงขยายตัวเป็นบวกเล็กน้อย นับว่าดีกว่าปีที่ผ่านมาซึ่ง หดตัวลง และประกอบกับสาขาบริการขยายตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ ราคาพืชผลโดยเฉลี่ยสูงขึ้นจากปีที่แล้ว จึงทำให้รายได้ในภาคเกษตรเพิ่มขึ้นแต่ไม่มากนัก ส่วนรายได้นอกภาคเกษตร ขยายตัวได้ดี ดังนั้นรายได้โดยรวมจึงสูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย และอาคารพาณิชย์ ดังนั้นภาวะการก่อสร้างในภูมิภาคจึงเริ่มฟื้นตัวหลังจากซบเซามา 3 ปีติดต่อกัน ภาพรวม GRP ของภาคกลางปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 6.3 มาจากภาคเกษตรที่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 15.1 โดยเฉพาะหมวดพืช และหมวดปศุสัตว์ ส่วนสาขาอุตสาหกรรมชะลอตัวลงจากปี 2542

การผลิตภาคเกษตร⁴

ปรับตัวสูงขึ้นในหมวดพืช ซึ่งปีนี้ขยายตัวได้ร้อยละ 15.9 เนื่องจากการปลูกข้าวได้ผลผลิตสูงทั้งนาปีและนาปรังกระจายทั่วทั้งภาค เนื่องจากสภาพภูมิอากาศที่เอื้ออำนวย รวมทั้งพืชผักต่างๆ และผลไม้มีผลผลิตมากขึ้น หมวดปศุสัตว์ ขยายตัวร้อยละ 21.2 โดยเฉพาะไก่เนื้อขยายตัวสูงเนื่องจากการบริโภคและการส่งออกที่ปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับมีการเลี้ยงสุกรมากขึ้น รวมทั้งกระบือที่มีการเลี้ยงลดลงมาหลายปี ติดต่อกันปีนี้ก็กลับเพิ่มขึ้น ผลจากการผลิตภาคเกษตรขยายตัวสูงขึ้นมาก จึงทำให้โครงสร้างการผลิตปรับตัวจากปีที่ผ่านมา โดยที่สัดส่วนการผลิตจากภาคเกษตรสูงขึ้นจากร้อยละ 10.6 เป็นร้อยละ 11.5 ของ GRP

การผลิตนอกภาคเกษตร⁵

ขยายตัวร้อยละ 5.2 ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา เป็นผลจากสาขาอุตสาหกรรมซึ่งเป็นสาขาหลักของภาค ปัจจุบันมีสัดส่วนถึงร้อยละ 43.6 เติบโตชะลอลงจากร้อยละ 14.0 ในปีที่ผ่านมา เหลือร้อยละ 6.6 ในปีนี้ เนื่องจากหมวดเครื่องดื่ม ซึ่งภาคกลางเป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของประเทศ มีการผลิตลดลงจากปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามอุตสาหกรรมหมวดอื่นเช่น เครื่องจักรและอุปกรณ์ไฟฟ้ายังขยายตัวได้ดี สาขาอื่นที่ขยายตัวดีขึ้นประกอบด้วย สาขาไฟฟ้า ประปา ขยายตัวร้อยละ 8.6 สาขาขนส่งและคมนาคม ร้อยละ 5.5 สาขาการค้า ร้อยละ 4.4 ซึ่งเป็นการเติบโตตามภาวะการฟื้นตัวของสาขาหลัก จึงทำให้มีความต้องการสาธารณูปโภคและ สิ่งอำนวยความสะดวก เพิ่มขึ้น และสำหรับสาขาบริการขยายตัวร้อยละ 7.8 ชะลอลงเล็กน้อยแต่ยังอยู่ในระดับสูง โดยมีหมวดโรงแรมและภัตตาคารเป็นหมวดนำ

⁴ สถิติแห่งชาติ,สำนักงาน. "รายงานประจำปี 2546, [www.mailto:webmaster@hso.go.th](mailto:webmaster@hso.go.th)

⁵ สถิติแห่งชาติ,สำนักงาน. "รายงานประจำปี 2546, [www.mailto:webmaster@hso.go.th](mailto:webmaster@hso.go.th)
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 อัตราขยายตัวและโครงสร้างการผลิตภาคกลาง⁶

	อัตราขยายตัว	อัตราขยายตัว	โครงสร้าง	โครงสร้าง
	2542	2543	2542	2543
เกษตรกรรม	-2.6	15.1	10.6	11.5
นอกเกษตรกรรม	5.5	5.2	89.4	88.5
อุตสาหกรรม	14.0	6.6	43.5	43.6
สาขาอื่นๆ	-1.5	3.9	45.9	44.9
GRP	4.6	6.3	100.0	100.0

2.2.3 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับกรุงเทพและปริมณฑล

การผลิตโดยรวม ขยายตัวร้อยละ 4.1 ชะลอลงจากร้อยละ 5.2 ในปี 2542 เป็นผลจากสาขาอุตสาหกรรมที่ขยายตัวในอัตราชะลอลง แต่สาขาบริการยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนสาขาการธนาคาร เริ่มผ่อนคลายโดยหดตัวในอัตราที่ลดลง ภาพรวม GRP ของกรุงเทพมหานครปัจจุบันมีสัดส่วนร้อยละ 47.4 ของ GDP ซึ่งยังเป็นสัดส่วนสูงที่สุด เมื่อเทียบกับทุกภาค การผลิตโดยรวมในปี 2543 ขยายตัว ร้อยละ 4.1 ชะลอลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 5.2 ในปีที่ผ่านมา เป็นผลจากสาขาอุตสาหกรรมที่ขยายตัวในอัตราชะลอลง แต่ ในสาขาบริการยังขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และรวมทั้งสาขาการธนาคารเริ่มผ่อนคลายลง โดยหดตัวในอัตราที่ลดลง ส่วนการผลิตในภาคเกษตรขยายตัวในระดับเดียวกับปีที่ผ่านมา

การผลิตภาคเกษตร⁷

ขยายตัวร้อยละ 5.6 ใกล้เคียงกับปีที่ ผ่านมา อันเนื่องจากปศุสัตว์ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 10.0 ซึ่งมี การเลี้ยงสุกรและไก่เนื้อเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งหมวดประมงที่ขยายตัวร้อยละ 4.9 ส่วนหมวดพืชผลเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ได้แก่ ข้าว ผัก และผลไม้ ที่มีการเพาะปลูกกระจายอยู่ในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล ทั้งนี้เป็นไปตามภาวะราคาสินค้าเกษตรที่ตกลง ในช่วงต้นฤดูจึงไม่เกิดแรงจูงใจให้เกษตรกรเร่งดำเนินการผลิต

⁶ สถิติแห่งชาติ,สำนักงาน."รายงานประจำปี 2546, [www.mailto:webmaster@hso.go.th](mailto:webmaster@hso.go.th)

⁷ สถิติแห่งชาติ,สำนักงาน."รายงานประจำปี 2546, [www.mailto:webmaster@hso.go.th](mailto:webmaster@hso.go.th)

ตารางที่ 2.2 อัตราขยายตัวของ GPP กทม.และปริมณฑล (ร้อยละ)⁸

จังหวัด	อัตราขยายตัว	อัตราขยายตัว	โครงสร้าง	โครงสร้าง
	2542	2543	2542	2543
1.กรุงเทพฯ	4.3	4.4	74.1	74.4
2.สมุทรปราการ	10.0	8.8	8.5	8.9
3.ปทุมธานี	14.6	-8.5	6.6	5.8
รวมทั้งภาค	5.2	4.1	100.0	100.0

ขยายตัวร้อยละ 4.0 ชะลอลงจากร้อยละ 5.2 ในปีที่แล้ว เนื่องจากสาขาอุตสาหกรรมขยายตัวในอัตราที่ต่ำกว่าปีที่ผ่านมารวมทั้งสาขาก่อสร้างที่ยังหดตัวอย่างต่อเนื่อง แต่ในภาคบริการส่วนใหญ่ยังขยายตัวได้ดี

2.2.4 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับเขตลาดพร้าว

พื้นที่เขตลาดพร้าวส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ต่อมาได้มีการพัฒนาพื้นที่จากเกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และสถานประกอบการอื่น ๆ มากขึ้น ทำให้การเพิ่มของประชากรมีอัตราสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้เขตลาดพร้าวเกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาหลายประการทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม สำนักงานเขตลาดพร้าวจึงได้จัดทำแผนพัฒนาเขต เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ และจากการที่สำนักงานเขตลาดพร้าวได้มีการจัดทำแผนพัฒนาเขต ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2540 - 2544) ทำให้พื้นที่เขตลาดพร้าวมีการพัฒนาในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ ด้านคุณภาพชีวิต และด้านสิ่งแวดล้อม ล้อมตึขึ้น การคมนาคมสะดวกขึ้น มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้น

ในการจัดทำแผนพัฒนาเขตลาดพร้าว ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2545 - 2549) เพื่อเป็นแนวทางในการควบคุมการพัฒนาเขตให้เป็นระบบรวมทั้งการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ในพื้นที่นั้น ได้ใช้แนวทาง ดังต่อไปนี้ เป็นกรอบชี้นำในการจัดทำแผนพัฒนาเขตดังกล่าว

⁸ สถิติแห่งชาติ,สำนักงาน. "รายงานประจำปี 2546, [www.mailto:webmaster@hso.go.th](mailto:webmaster@hso.go.th)
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.5 การศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐกิจระดับโครงการ

การศึกษาแหล่งเงินทุนสนับสนุนโครงการ

1. เงินทุนของผู้ลงทุนและเงินลงทุนของเจ้าของโครงการ ซึ่งอยู่ในรูปทุนจดทะเบียนและเงินลงทุนของผู้ร่วมลงทุน
2. เงินมัดจำ เงินดาวน์ และรับโอนจากลูกค้า โดยทั่วไปเงินมัดจำและเงินดาวน์จะประมาณ 30.35% ของราคาซื้อขาย โดยจะให้ลูกค้าผ่อนเป็นรายเดือนก่อนการก่อสร้างโครงการจะเสร็จ ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 65 - 70 % จะให้ชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด สำหรับช่วงเวลาในการส่งเงินดาวน์ จะมีระยะเวลาประมาณ 1-2 ปี
3. เงินสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงิน สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการอาคารชุดได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ต่างๆและบริษัทเงินทุนต่างๆ โดยสถาบันการเงินจะให้เงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทางเจ้าของโครงการจะต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นมาสนับสนุนโดยทั่วไปสถาบันการเงินสนับสนุนโครงการประมาณ 50-60 % ของค่าก่อสร้างทั้งหมด โดยโครงการวงเงินคอนโดมิเนียม 2 ก็เป็นส่วนหนึ่งของโครงการวงเงินคอนโดมิเนียม 1 ซึ่งมีบริษัทวงเงินคอนโดมิเนียมสนับสนุนและได้มีการลงทุนก่อนหน้าซึ่งแหล่งเงินทุนให้การสนับสนุนเป็นอย่างดี จึงสามารถใช้โอกาสเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ โดยมีรูปแบบคือการทำการกู้ยืมเงินสนับสนุนโครงการประมาณ 50-60 % ของค่าก่อสร้างทั้งหมด

2.2.6 การกำหนดนโยบายในการลงทุน

เงินลงทุนของโครงการ ประกอบด้วย

- 2.2.6.1 ค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน โดยทั่วไปลักษณะของอาคารชุดจะเป็นอาคารสูงเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินให้มากที่สุด ทั้งนี้ขนาดที่ดินและความสูงของอาคารจะต้องสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นขนาดของที่ดินที่ใช้สำหรับอาคารชุดจะมีขนาด 2 - 4 ไร่ ต่อโครงการ และค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินจะมีประมาณ 10% ของต้นทุนโครงการทั้งหมด
- 2.2.6.2 ค่าก่อสร้างและตกแต่ง ต้นทุนส่วนนี้จะเป็นต้นทุนหลักของโครงการ โดยมีค่าอยู่ในช่วงร้อยละ 60 - 70% ของต้นทุนโครงการทั้งหมด
- 2.2.6.3 ดอกเบี้ยจ่าย อัตราการกู้เงินต่อเงินทุนทั้งหมดของโครงการไม่ควรเกิน 2:1 หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าประมาณ 33% ของเงินลงทุนเป็นเงินกู้ทุกสถาบันการเงิน ดังนั้นต้นทุนดอกเบี้ยเทียบกับต้นทุนโครงการทั้งหมดไม่ควรเกิน 8%
- 2.2.6.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหารการขาย ได้แก่ เงินเดือนค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าคอมมิชชั่น และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของต้นทุนโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.6.5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่

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

2.2.7 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ

การพิจารณาจุดคุ้มทุนของโครงการ เพื่อพิจารณาถึงความเสี่ยงในการลงทุนของเจ้าของโครงการ ตลอดจนความเสี่ยงของสถาบันการเงินในการสนับสนุนโครงการ

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

2.2.7.1 ต้นทุนคงที่ประกอบด้วย

- ค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน
- ค่าก่อสร้าง ค่าตกแต่ง ค่าออกแบบ
- ดอกเบี้ยจ่าย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

2.2.7.2 ต้นทุนแปรผันประกอบด้วย

- ค่าภาษีการค้า
- ค่าธรรมเนียมการโอน
- ค่าภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย
- ค่าคอมมิชชั่นในการขาย

โดยเฉลี่ยจุดคุ้มทุนของโครงการอาคารชุดจะอยู่ในช่วง 70 – 80% ของพื้นที่ขายทั้งหมด แต่ถ้าจุดคุ้มทุนสูงถึง 90 – 95% โครงการก็จะมีความเสี่ยงสูงมากทางการเงิน สถาบันการเงินที่พิจารณาสนับสนุนโครงการ อาจกำหนดเงื่อนไข เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นโดย อาจกำหนดให้โครงการจะต้องขายให้ได้ก่อน 50 – 60% ก่อนเบิกเงินกู้งวดแรก

2.3 การศึกษาข้อมูลด้านสังคม

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 อยู่ในการดูแลของทบวงมหาวิทยาลัย ในปัจจุบันมีมหาวิทยาลัยของรัฐตั้งอยู่ในทุกภูมิภาคของประเทศ รวม 26 แห่ง และสถาบันราชภัฏ ภายใต้การดูแลของกระทรวงศึกษาธิการ 41 แห่ง ส่วนสถาบันอุดมศึกษาของเอกชนมี 48 แห่ง การศึกษาภาคบังคับปัจจุบันยังเป็น 6 ปี แต่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พระราชบัญญัติการศึกษาภาคบังคับฉบับใหม่กำหนดให้ 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 ประเทศไทยมีแพทย์ที่จดทะเบียนไว้กับแพทย์สภาทั้งหมด 26,225 คน คิดเป็นอัตราส่วนต่อประชากร 1 : 3,136 คน ปัจจุบันประเทศไทยสามารถผลิตแพทย์ได้ปีละประมาณ 1,200 คน นอกจากนี้ยังมีการผลิตกำลังคนด้านสาธารณสุขจากสถานศึกษาทั้งของรัฐและเอกชน เช่น สาขาพยาบาลศาสตร์ เภสัชศาสตร์ ทันตแพทย์ เทคนิคการแพทย์ และกายภาพบำบัด

ปัจจุบันมีสถานพยาบาลทั่วประเทศ 1,345 แห่งในกรุงเทพมหานคร มีโรงพยาบาลของรัฐ 53 แห่ง กล่าวได้ว่าโรงพยาบาลในประเทศไทยมีเทคโนโลยีทางการแพทย์ที่ค่อนข้างทันสมัย เช่น มีเครื่องมือตรวจจลวยะภายในด้วยสนามแม่เหล็กไฟฟ้า เครื่องเอกซเรย์คอมพิวเตอร์ มูลค่าการนำเข้าของเครื่องแพทย์ของไทยก็เพิ่มขึ้น 15% ต่อปี อย่างไรก็ตาม เทคโนโลยีการแพทย์โดยเฉพาะเครื่องมือแพทย์ที่มีประสิทธิภาพสูงส่วนใหญ่จะอยู่ในเมืองใหญ่และอยู่ในภาคเอกชนมากกว่าภาครัฐ

ภายใต้แผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (2540 – 2544) รัฐบาลได้เร่งดำเนินนโยบายตามโครงการหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า “30 บาทรักษาทุกคน” เพื่อสร้างหลักประกันสุขภาพให้แก่คนไทยที่ไม่มีสิทธิในการเบิกค่ารักษาพยาบาลจากที่ใดให้สามารถเข้าใช้บริการรักษาสุขภาพได้ โดยรัฐบาลจะเป็นผู้จ่ายค่ารักษาพยาบาลแทน

การบริการด้านสาธารณสุขสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ระดับ ตามขอบข่ายและขีดความสามารถในการให้บริการคือ

1. บริการสาธารณสุขมูลฐาน
2. ศูนย์บริการสาธารณสุข และโรงพยาบาลเฉพาะโรค และโรงพยาบาลและโรงเรียนแพทย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การปกครอง

การปกครองในระบอบประชาธิปไตย กำหนดให้อำนาจในการออกแบบ (นิติบัญญัติ) อำนาจในการนำกฎหมายไปใช้ปฏิบัติ (บริหาร) และอำนาจการตัดสินใจ (ตุลาการ) ซึ่งรวมเรียกว่าเป็น "อำนาจอธิปไตย" เป็นของปวงชนชาวไทย โดยมีองค์พระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุขของประเทศภายใต้กฎหมายรัฐธรรมนูญ ซึ่งเป็นกฎหมายปกครองสูงสุดของประเทศ และ พระมหากษัตริย์จะทรงใช้พระราชอำนาจ 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 แล้วพัฒนาจนกลายมาเป็นเอกลักษณ์ของชาติ

วัฒนธรรมไทยอาจแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ วัฒนธรรมที่เป็นรูปธรรมมองเห็นได้ชัดเจนจากโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศาสนาสถาน งานด้านสถาปัตยกรรม งานศิลปกรรม งานหัตถกรรม นาฏศิลป์ การละเล่นพื้นบ้าน งานเทศกาลและงานประเพณีต่าง ๆ อีกเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภทหนึ่งคือ วัฒนธรรมที่เป็นนามธรรมที่ไม่สามารถมองเห็นหรือจับต้องได้ แต่สามารถสังเกตได้จากแบบแผนของการแสดงออกในด้านความคิด ความเชื่อเกี่ยวกับขนบธรรมเนียมประเพณีในการดำเนินชีวิตที่ยึดถือปฏิบัติสืบต่อกันเป็นต้น

ธรรมเนียมปฏิบัติตามประเพณีวัฒนธรรมของไทยโดยรวมแล้วจะมีหลักปฏิบัติคล้ายคลึงกัน จะมีแตกต่างกันบ้างก็เฉพาะในรายละเอียดของแต่ละภูมิภาคเท่านั้น เช่น ประเพณีสงกรานต์ ประเพณีลอยกระทง ประเพณีทำบุญบ้าน ประเพณีทำบุญตักบาตร ประเพณีบวชนาค ประเพณีทำศพ ฯลฯ นอกจากนี้ยังมีประเพณีท้องถิ่น ที่นิยมปฏิบัติกันในเฉพาะท้องถิ่นนั้น ๆ เท่านั้น ได้แก่ ประเพณีงานบุญบั้งไฟ ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ งานประเพณีชักพระ (ทางบกหรือทางน้ำ)ของภาคใต้ ประเพณีงานปอยหลวง ประเพณียี่เป็ง ของภาคเหนือ เป็นต้น

ตารางที่ 2.3 ความหนาแน่นของประชากร ปี 2534 (หน่วย : คน/ตารางกิโลเมตร)⁹

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

⁹ กองบัญชาการตำรวจนครบาล, พลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.4 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545¹⁰

YEAR	Tourist (Million)	Average Length of stay (Day)	Average Expenditure (Bath)	Revenue (Million Bath)
1998	7.76	8.40	3,713	242,177
1999	8.58	7.96	3,705	253,018
2000	9.51	7.77	3,860	285,272
2001	10.06	7.93	3,748	299,047
2002	10.80	7.98	3,754	323,484

ตารางที่ 2.5 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545¹¹

YEAR	Tourist (Million)	Average Length of stay (Day)	Average Expenditure (Bath)	Revenue (Million Bath)
1998	7.76	8.40	3,713	242,177
1999	8.58	7.96	3,705	253,018
2000	9.51	7.77	3,860	285,272
2001	10.06	7.93	3,748	299,047
2002	10.80	7.98	3,754	323,484

¹⁰ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, "รายได้และการใช้จ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากร พ.ศ.2541-2546 มีนาคม , www.tat.go.th

¹¹ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, "รายได้และการใช้จ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากร พ.ศ.2541-2546 มีนาคม , www.tat.go.th

2.3.2 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับภาคกลาง

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

ศาสนา

ประชากรส่วนใหญ่ในภาคมีลักษณะที่ไม่แตกต่างกันมากเนื่องจากการนับถือศาสนาพุทธเป็นศาสนาประจำชาติหรือศาสนาหลัก ทำให้มีวัฒนธรรมเกี่ยวกับพิธีทางศาสนาในลักษณะเดียวกันแต่อาจจะมีพิเศษในแต่ละท้องถิ่นที่อาจแตกต่างกันไปที่เกี่ยวข้องกับประเพณีต่าง ๆ

ขนบธรรมเนียมประเพณี

ภาคกลาง เป็นที่ตั้งของจังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศ ดังนั้นจึงมีประเพณีและวัฒนธรรมที่เป็นต้นแบบที่ของภาคต่างๆในประเทศ โดยมีประเพณีที่สำคัญต่างๆคือ ประเพณีสงกรานต์ ในวันที่ 13 เมษายน ของทุกปี เพื่อเป็นการเฉลิมฉลองวันขึ้นปีใหม่ของไทยตามปฏิทินเดิม ,พระราชพิธีจรดพระนังคัลแรกนาขวัญ ในเดือนพฤษภาคม เพื่อเป็นการสร้างขวัญและกำลังใจแก่เกษตรกรในประเทศ ,วันเข้าพรรษา ในฤดูฝนเป็นการเริ่มต้นการจำวัดของพระภิกษุสงฆ์ตลอดเวลา 3 เดือน ,วันออกพรรษา เมื่อสิ้นฤดูฝนเป็นการสิ้นสุดการจำพรรษาของพระภิกษุสงฆ์ และวันลอยกระทง ในเดือน12 ของทุกปี ซึ่งเป็นการขอขมาต่อแม่น้ำ หรือพระแม่คงคาที่ให้ประโยชน์หล่อเลี้ยงชีวิตมาตลอดทั้งปี

ตารางที่ 2.6 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (ภาคกลาง)¹²

YEAR	Tourist (Million)	Average Length of stay (Day)	Average Expenditure (Bath)	Revenue (Million Bath)
1998	6.13	8.61	3,871	81,947
1999	7.22	8.76	3,915	86,128
2000	7.54	7.55	3,997	92,483
2001	9.11	7.98	4,058	102,014
2002	9.96	7.95	4,217	125,144

ตารางที่ 2.7 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (ภาคกลาง)¹³

YEAR	Tourist (Million)	Average Length of stay (Day)	Average Expenditure (Bath)	Revenue (Million Bath)
1998	42.68	2.18	1,586	87,898
1999	47.62	2.41	1,591	83,179
2000	51.76	2.52	1,544	110,516
2001	52.82	2.56	1,723	123,732
2002	58.14	2.74	1,805	163,337

¹² การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, "รายได้และการใช้จ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากร พ.ศ.2541-2546 มีนาคม , www.tat.go.th

¹³ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, "รายได้และการใช้จ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากร พ.ศ.2541-2546 มีนาคม , www.tat.go.th

2.3.3 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับกรุงเทพและปริมณฑล

การศึกษาข้อมูลด้านประชากร

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

การศึกษา

กรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางการศึกษาที่สำคัญของประเทศ เพราะมีการศึกษาทุกประเภทและทุกระดับในปีการศึกษา 2538 กรุงเทพฯ มีโรงเรียนสายสามัญ 2,037 แห่ง เป็นโรงเรียนรัฐบาล 583 แห่ง และเอกชน 1,455 แห่ง ในจำนวนดังกล่าว เป็นโรงเรียนที่เปิดสอนระดับประถมเพียงอย่างเดียว 915 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 44.92 รองลงมาได้แก่ โรงเรียนที่เปิดสอนในระดับอนุบาล 765 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 37.56 เปิดสอนในระดับมัธยมศึกษาตอนต้น 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 เขตบางขุนเทียน เขตลาดกระบัง ตามลำดับ

ศาสนา

กรุงเทพมหานคร มีจำนวนผู้นับถือศาสนาต่าง ๆ ในปี 2545 มีผู้นับถือศาสนาพุทธ 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 วัดในศาสนาพุทธ 420 แห่ง มัสยิดในศาสนาอิสลาม 157 แห่ง และศาสนสถานในศาสนาอื่น ๆ อีก 166 แห่ง

ขนบธรรมเนียมประเพณี

กรุงเทพมหานครเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ในภาคกลาง และเป็นเมืองหลวงของประเทศ ดังนั้นจึงเป็นศูนย์กลาง และต้นแบบของวัฒนธรรมที่จะแผ่ขยายไปในภาคต่างๆ โดยมีประเพณีที่คล้ายกับจังหวัดในภาคกลางทั่วไป เช่น ประเพณีสงกรานต์ ในวันที่ 13 เมษายน ของทุกปี ,พระราชพิธีจรดพระนังคัลแรกนาขวัญ ในเดือนพฤษภาคม ,วันเข้าพรรษา ในฤดูฝน ,วันออกพรรษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.8 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (กรุงเทพมหานคร)¹⁴

YEAR	Tourist (Million)	Average Length of stay (Day)	Average Expenditure (Bath)	Revenue (Million Bath)
1998	7.22	3.13	3,852	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

ตารางที่ 2.9 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ,ค่าใช้จ่ายต่อวัน และรายได้จากการท่องเที่ยว พ.ศ. 2541-2545 (กรุงเทพมหานคร)¹⁵

YEAR	Tourist (Million)	Average Length of stay (Day)	Average Expenditure (Bath)	Revenue (Million Bath)
1998	12.15	2.17	1,823	30,155
1999	14.62	2.29	1,916	32,226
2000	15.51	2.16	1,962	34,145
2001	16.22	2.55	2,103	34,282
2002	17.02	2.61	2,271	36,651

¹⁴ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, "รายได้และการใช้จ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากร พ.ศ.2541-2546 มีนาคม , www.tat.go.th

¹⁵ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, "รายได้และการใช้จ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือนของประชากร พ.ศ.2541-2546 มีนาคม , www.tat.go.th

2.3.4 การศึกษาข้อมูลด้านสังคมระดับเขตลาดพร้าว

การศึกษาข้อมูลด้านประชากร

เขตลาดพร้าวเป็นเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงเขตหนึ่งของกรุงเทพมหานครเพราะเป็นศูนย์กลางธุรกิจและที่พักอาศัย โดยมีประชากรรวมทั้งสิ้นจำนวน 117,147 คน ในปี 2548 แบ่งเป็นหญิง 62,976 คน ชาย 54,169 คน มีชุมชน 19 ชุมชน ขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ย 3.77 คน ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ย 2225.85 คน/ตร.กม. อัตราการเพิ่มของประชากร ร้อยละ 0.72 / ปี มีจำนวนบ้าน 40,073 หลัง มีรายได้ต่อครัวเรือน 20,000 บาท/เดือน รายจ่าย 18,000 บาท / เดือน

การศึกษา

เขตลาดพร้าวมีโรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 7 โรงเรียน

1. โรงเรียนวัดลาดปลาเค้า
2. โรงเรียนลาดพร้าว
3. โรงเรียนเทพวิทยา
4. โรงเรียนเพชรถนนอม
5. โรงเรียนคลองทรงกระเทียม
6. โรงเรียนลอยสายอนุสรณ์
7. โรงเรียนฝึกอาชีพ กทม. (ม้วนบำรุงศิลป์)

เรียนในสังกัดกรมสามัญศึกษา จำนวน 2 โรงเรียน

1. โรงเรียนสตรีวิทยา
 2. โรงเรียนลาดปลาเค้าพิทยาคม
- มหาวิทยาลัย จำนวน 1 แห่ง

1. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

การสาธารณสุข

เขตลาดพร้าวมีโรงพยาบาลจำนวนทั้งสิ้น 10 แห่งคือ

1. โรงพยาบาลเปาโลสยาม ถนนโชคชัย4
2. โรงพยาบาลเสนาเวชการ ซอยเสนานิคม
3. ศูนย์ฯ 15สาขาระณะธีระพงษ์ ถนนสุขุมวิท
4. ศูนย์ฯ 56สาขาจระเข้บัว ถนนลาดปลาเค้า
5. ศูนย์ฯ 56สาขาจันทร์ทองอินทร์ดวงเด่น หมู่บ้านเสนานิเวศ
6. ศูนย์ฯ 66สาขาโชคชัย 4 (39) สาขาโชคชัย 4 (39)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.โรงพยาบาลบางกะปิ	ถนนลาดพร้าว
8.โรงพยาบาลลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว 79
9.โรงพยาบาลเวชธานี	ถนนลาดพร้าว
10.โรงพยาบาลสยาม	ถนนลาดพร้าว

การปกครอง

เขตลาดพร้าวแบ่งการปกครองออกเป็น 2 แขวง คือ แขวงจรเข้บัว แขวงลาดพร้าว โดยมีสำนักงานเขตตั้งอยู่ที่ 77 หมู่ที่ 8 ถนนนาคนิवास แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว ซอยแยกสังคมสงเคราะห์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10230 มีเนื้อที่ 21,062 ตารางกิโลเมตร

ศาสนา

เขตลาดพร้าวมีจำนวนผู้นับถือศาสนาต่าง ๆ ในปี 2545 มีผู้นับถือศาสนาพุทธเท่ากับ 80,865 คน มากเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาคือศาสนาอิสลาม เท่ากับ 10,532 คน ศาสนาคริสต์ เท่ากับ 9,525 คน ศาสนาพราหมณ์ ฮินดู ซิกข์ เท่ากับ xxx คน ที่เหลือเป็นศาสนา อื่น ๆ

ขนบธรรมเนียมประเพณี

เขตลาดพร้าวเป็นเขตที่ตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ดังนั้นจึงมีประเพณีและวัฒนธรรมที่ไม่แตกต่างกับเขตอื่นๆ ของกรุงเทพฯ ทั้งยังเป็นเขตศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ที่ไม่ได้มีความโดดเด่นด้าน ประเพณี และวัฒนธรรมแต่อย่างใด แต่โดยทั่วไปก็มีการเฉลิมฉลองในเทศกาลต่างๆตามประเพณีและวันสำคัญคือ ประเพณีสงกรานต์, พระราชพิธีจรดพระนังคัลแรกนาขวัญ, วันเข้าพรรษา, วันออกพรรษา และวันลอยกระทง ตามแบบประเพณี ของภาคกลาง

2.4 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพ

2.4.1 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพระดับประเทศ

สภาพภูมิศาสตร์

ประเทศไทยตั้งอยู่บริเวณตอนกลางของคาบสมุทรอินโดจีน ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เหนือเส้นศูนย์สูตรเล็กน้อย ตรงตำแหน่งระหว่างเส้นละติจูด (เส้นรุ้ง) ที่ 5 องศา 37 ลิปดาเหนือ (5° 37' น.) กับ 20 องศา 27 ลิปดาเหนือ (20° 27' น.) และลองจิจูด (เส้นแวง) 97 องศา 22 ลิปดาตะวันออก (97° 22' ตอ.) กับ 105 องศา 37 ลิปดาตะวันออก (105° 37' ตอ.) มีเวลาแตกต่างจากเวลามาตรฐาน กรีนนิช 7 ชั่วโมง มีพื้นที่รวม 513, 115.02 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

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 ฤดูร้อนอยู่ในช่วงเดือน

กุมภาพันธ์ถึงเมษายน ฤดูฝนประมาณเดือนพฤษภาคมถึงตุลาคม และฤดูหนาวในช่วงเดือนตุลาคมถึงมกราคม โดยมีลมมรสุมพัดผ่านคือ ลมมรสุมตะวันออกเฉียงซึ่งพัดผ่านในช่วงเดือนพฤศจิกายนถึงเดือนกุมภาพันธ์ และลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ในช่วงเดือนพฤษภาคมถึงตุลาคม นอกจากนี้ยังมีกระแสลมที่พัดจากทะเลจีนใต้เข้าสู่อ่าวไทยทางทิศใต้หรือตะวันออกเฉียงใต้ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเมษายน อุณหภูมิโดยเฉลี่ยตลอดปีประมาณ 33 – 38 องศาเซลเซียส ความชื้นสัมพัทธ์ร้อยละ 55 – 100 ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย 1,551,000 มิลลิเมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม การใช้ที่ดินขึ้นอยู่กับลักษณะภูมิประเทศ

การคมนาคมขนส่งทางบก

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

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 - สถานีป่าดงเบขาร์ ระยะทาง 945 กิโลเมตร) และสถานีกรุงเทพฯ - ชุมทางหาดใหญ่ - สุโขทัย รวมระยะทาง 1,159 กิโลเมตร)

ในส่วนของเส้นทางรถไฟนี้สามารถติดต่อไปยังประเทศเพื่อนบ้านคือ สหพันธ์มาเลเซีย ได้ที่สถานีป่าดงเบขาร์และสถานีสุโขทัย

การคมนาคมขนส่งทางน้ำ

แบ่งออกได้เป็นการขนส่งทางแม่น้ำลำคลองต่าง ๆ ภายในประเทศ และการคมนาคมขนส่งทางชายฝั่งทะเลและมหาสมุทร ทั้ง 2 ด้าน ของคาบสมุทรตอนใต้ของไทย

การคมนาคมขนส่งทางอากาศ

ประเทศไทยมีสายการบินให้บริการภายในประเทศถึง 4 สายการบิน คือ สายการบินไทย สายการบินบางกอกแอร์เวย์ สายการบินบีทีแอร์ไลน์ และสายการบินแองเจิลแอร์ไลน์

สำหรับสายการบินระหว่างประเทศนอกจากจะมีสายการบินของไทยแล้ว ยังมีสายการบินของชาติอื่น ๆ ทยุคแวะให้บริการมากกว่า 20 สายการบิน

สนามบินพาณิชย์ที่รองรับสายการบินดังกล่าวข้างต้นมีอยู่เกือบ 30 แห่งทั่วประเทศ โดยมี 4 แห่งที่เป็นสายการบินนานาชาติ ประกอบด้วย สนามบินกรุงเทพฯ (ดอนเมือง) สนามบินเชียงใหม่ สนามบินภูเก็ต สนามบินหาดใหญ่ (ที่จังหวัดสงขลา) และที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างคือ สนามบินสุวรรณภูมิ (หนองจุกเห่า) ที่เหลือเป็นสนามบินภายในประเทศกระจายอยู่ตามจังหวัดต่าง ๆ ในทุกภูมิภาค อาทิ ที่เชียงราย พิชณุโลก ลำปาง นครราชสีมา อุตรดิตถ์ ขอนแก่น ชุมพร นครศรีธรรมราช ระนอง บัตตานี และนราธิวาส เป็นต้น

2.4.2 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพระดับภาคกลาง

สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้แบ่งประเทศไทย ออกเป็น 6 ภูมิภาคประกอบด้วย ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคตะวันตก และภาคใต้ โดยโครงการวิจัยคนชนโตมึนิยม ตั้งอยู่ในภาคกลาง โดยมีรายละเอียดดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคกลาง มีพื้นที่ทั้งสิ้น 7,769.47 ตร.กม. คิดเป็นร้อยละ 1.51 ของพื้นที่ทั่วประเทศไทยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ จังหวัดสุพรรณบุรี อัญญา สระบุรี
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ จังหวัดนครนายก และฉะเชิงเทรา
ทิศใต้	ติดต่อกับ อ่าวไทย
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ จังหวัดสมุทรสงคราม ราชบุรี และกาญจนบุรี

ลักษณะภูมิประเทศ

ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การเพาะปลูก มีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแม่น้ำสายสำคัญไหลผ่านทางตอนกลางของภาค 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 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพระดับกรุงเทพและปริมณฑล ขนาดและที่ตั้ง

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

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ จังหวัดนนทบุรี และปทุมธานี
ทิศใต้	ติดต่อกับ จังหวัดสมุทรปราการ
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ จังหวัดฉะเชิงเทรา
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ จังหวัดนครปฐมและสมุทรสาคร

ลักษณะภูมิประเทศ

เป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง มีลักษณะเป็นดินเหนียวปนทรายเล็กน้อยเหมาะสำหรับการเพาะปลูก จากการศึกษาพบว่าเกิดการทรุดตัวของพื้นดินในด้านตะวันออกของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แม่น้ำเจ้าพระยาปัจจุบันพื้นที่ในบริเวณเขตวิฤฤต ได้ทรุดตัวต่ำกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง ได้แก่ รามคำแหง บางกะปิ และพระโขนง

2.4.4 การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพระดับเขตลาดพร้าว ประวัติความเป็นมา

เดิมพื้นที่เขตลาดพร้าวส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ต่อมาได้มีการพัฒนาพื้นที่จากเกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และสถานประกอบการอื่น ๆ มากขึ้น ทำให้การเพิ่มของประชากรมีอัตราสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้เขตลาดพร้าวเกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาหลายประการทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม สำนักงานเขตลาดพร้าวจึงได้จัดทำแผนพัฒนาเขตลาดพร้าว ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2540 – 2544) เพื่อมุ่งที่จะพัฒนาเขตลาดพร้าวให้เจริญเติบโตในทิศทางที่เหมาะสม และเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ และจากการที่สำนักงานเขตลาดพร้าวได้มีการจัดทำแผนพัฒนาเขต ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2540 – 2544) ทำให้พื้นที่เขตลาดพร้าวมีการพัฒนาในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ ด้านคุณภาพชีวิต และด้านสิ่งแวดล้อม การคมนาคมสะดวกขึ้น มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้น ส่งผลให้ประชากรมีการอพยพเข้ามาในพื้นที่เขตลาดพร้าวมากขึ้นตามลำดับ มีผลทำให้พื้นที่เขตลาดพร้าวมีปัญหาในด้านต่าง ๆ ตามมาเช่นกันดังนั้นเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่มีอยู่ และเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ภายหลัง จึงจำเป็นที่สำนักงานเขตลาดพร้าว จะต้องจัดทำแผนพัฒนาเขตลาดพร้าว ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2545 – 2549) เพื่อเป็นกรอบชี้้นำในการวางแผน แก้ไขและพัฒนาพื้นที่เขตลาดพร้าวให้เป็นระบบและดียิ่งขึ้น

ขนาดและที่ตั้งอาณาเขตติดต่อ

พื้นที่เขตลาดพร้าวตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ

ติดต่อกับเขตบางเขน โดยใช้ฝั่งทิศเหนือของคลองหลุมไผ่ คลองสามขา คลองโคกครามและคลองตาแร่ เป็นเส้นกำหนดแบ่งเขต

ทิศตะวันออก

ติดต่อกับเขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิและเขตวังทองหลาง โดยใช้ถนนประดิษฐ์มนูธรรม เป็นเส้นกำหนดแบ่งเขต เริ่มตั้งแต่ถนนประดิษฐ์มนูธรรมตัดกับคลองตาแร่ฝั่งตะวันออก โดยมีผิวการจราจรของถนนประดิษฐ์มนูธรรมขาเข้าจรดขอบฟุตบาทฝั่งตะวันออก อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานเขตลาดพร้าว เรื่อยไปจนถึงแนวขอยสังคมสงเคราะห์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทิศใต้

ติดต่อกับเขตวังทองหลางและเขตห้วยขวางโดยใช้ซอยสังคมสงเคราะห์เป็นเส้นกำหนดแบ่งเขต ตั้งแต่ริมฟุตบาทฝั่งตะวันออกของถนนประดิษฐ์ถนนประดิษฐ์มนูธรรม เข้าซอยสังคมสงเคราะห์ฝั่งด้านเหนือของซอย (ผิวทางจราจรอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเขตวังทองหลาง) เรื่อยไปจนจรดซอยโชคชัย 4 ฝั่งตะวันออก ไปทางทิศเหนือ ตามแนวขอบทางซอยโชคชัย 4 ฝั่งตะวันออกบรรจบกับคลองทรงกระเทียมฝั่งเหนือไปทางทิศตะวันตกตามแนวคลองทรงกระเทียมฝั่งเหนือ บรรจบกับคลองลาดพร้าวฝั่งตะวันออก

ทิศตะวันตก

ติดกับเขตจตุจักร โดยใช้ชายคลองลาดพร้าวกับฝั่งตะวันออกเป็นเส้นกำหนดแบ่งเขต เริ่มตั้งแต่ปากคลองทรงกระเทียมฝั่งเหนือ (ใกล้สะพานข้ามคลองลาดพร้าวภายในวัดลาดพร้าว) เลียบชายคลองลาดพร้าวฝั่งตะวันออกขึ้นไปทางทิศเหนือจรดปากคลองหลุมไผ่ฝั่งเหนือ

การคมนาคม

ถนน มีจำนวน 11 สาย รวมความยาวประมาณ 30 กม. ประกอบด้วย

- ถนนประดิษฐ์มนูธรรม
- ถนนเกษตรศาสตร์ – นวมินทร์
- ถนนนาคนิวาส
- ถนนสุคนธ์สวัสดิ์
- ถนนโชคชัย 4
- ถนนลาดพร้าววังหิน
- ถนนเสนานิคม 1
- ถนนลาดปลาเค้า
- ถนนอยู่เย็น
- ถนนสตรีวิทยา 2
- ถนนโชคชัย 4 ช่วงปลาย

ซอยมีจำนวนประมาณ 506 ซอย ประกอบด้วย

- ซอยเอกชน จำนวน 187 ซอย
- ซอยสาธารณะ จำนวน 319 ซอย

(รวมความยาวซอยสาธารณะ ประมาณ 135 กม. พื้นที่ประมาณ 1.01 ตร.กม.)

คลองและลำรางสาธารณะ จำนวน 16 สาย รวมความยาวประมาณ 21.35 กม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1.คลองทรงกระเทียม
- 2.คลองตาเร่ง
- 3.คลองโคกคราม
- 4.คลองสามขา
- 5.คลองหลุมไผ่
- 6.คลองเจ้าคุณสิงห์
- 7.คลองหนองบอน
- 8.คลองสองตอน
- 9.คลองเสื่อน้อย
- 10.คลองซีเสื่อใหญ่
- 11.คลองวัดลาดปลาเค้า
- 12.คลองเกรียง
- 13.คลองแยกคลองวัดลาดปลาเค้า
- 14.ลำรางสาธารณะข้างซอยโรงน้ำแข็ง
- 15.ลำรางสาธารณะหลังหมู่บ้านราณี 2

16.ลำรางอหหลวง

สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

วัดในพุทธศาสนา จำนวน 4 วัด

- 1.วัดลาดพร้าว
- 2.วัดลาดปลาเค้า
- 3.วัดสาครสุนประชาสรรค์
- 4.วัดสิริกมลาวาส (วัดใหม่เสนาฯ)

โรงพยาบาลของรัฐและเอกชนเขตลาดพร้าวมีโรงพยาบาลจำนวนทั้งสิ้น 10 แห่งคือ

1. โรงพยาบาลเปาโลสยาม ถนนโชคชัย4
2. โรงพยาบาลเสนาเวชการ ซอยเสนานิคม
3. ศูนย์ฯ 15สาขาถนนระวีระพงษ์ ถนนสุคนธสวัสดิ์
4. ศูนย์ฯ 56สาขาจระเข้บัว ถนนลาดปลาเค้า
5. ศูนย์ฯ 56สาขาจันทร์ทองอินทร์ดวงเด่น หมู่บ้านเสนานิคม
6. ศูนย์ฯ 66สาขาโชคชัย 4 (39) สาขาโชคชัย 4 (39)
7. โรงพยาบาลบางกะปิ ถนนลาดพร้าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 8.โรงพยาบาลลาดพร้าว ถนนลาดพร้าว 79
 9.โรงพยาบาลเวชธานี ถนนลาดพร้าว
 10.โรงพยาบาลสยาม ถนนลาดพร้าว

บริการชุมชน / สถานีตำรวจ 5 แห่ง

- 1.สถานีตำรวจบางเขน
 2.สถานีตำรวจพหลโยธิน
 3.สถานีตำรวจลาดพร้าว
 4.สถานีตำรวจโคกคราม
 5.สถานีตำรวจโชคชัย

ตลาดจำนวน 5 แห่ง

1. ตลาดเสนาโนเวศน์
 2. ตลาดบัวพัฒนา
 3. ตลาดวังหินยิงเจริญ
 4. ตลาดฉัตรสาคร
 5. ตลาดพรเจริญ

ธนาคาร / ธุรกิจการค้า

- 1.ธนาคาร จำนวน 12 แห่ง
 2.ห้างสรรพสินค้า จำนวน 2 แห่ง

-บริษัทสยามจัสโก จำกัด เลขที่ 4/84 ม.14 ถ. ลาดพร้าว วังหิน แขวงลาดพร้าว
 -บริษัทเอกชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด (เทสโก้โลตัส) เลขที่ 14/2 ม.8 ถนน

ประติศฐ์มุนุธรรม แขวงลาดพร้าว

3. สวนอาหารที่มีพื้นที่เกิน 200 ตร.ม. จำนวน 50 แห่ง
 4. จุดหาบเร่ / แผงลอย จำนวน 4 แห่ง คือ

จุดผ่อนผันมีจำนวน 4 แห่ง

1. จุดผ่อนผันบริเวณหน้าโรงพิมพ์ ตั้งอยู่ที่ตลาดยิงเจริญ ถ.ลาดพร้าววังหิน

ลาดพร้าว มีผู้ค้าจำนวน 11 ราย

2. จุดผ่อนผันบริเวณหน้าอาคารสวัสดิการทหารบก ถ.ลาดปลาเค้า แขวงจรเข้บัว มี

ผู้ค้า จำนวน 10 ราย

3. จุดทบทวนบริเวณตรงข้ามหน้ากองปราบปราม ถ.โชคชัย 4 แขวงลาดพร้าว มี

ผู้ค้า จำนวน 31 ราย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. จุดบพบทวนบริเวณหน้าตลาดบัวพัฒนา ถ.ลาดปลาเค้า แขวงจรเข้บัว มีผู้ค้า
จำนวน 64 ราย

พื้นที่เขตลาดพร้าว มีการแบ่งพื้นที่การปกครอง ออกเป็น 2 แขวง คือ

1. แขวงลาดพร้าว มี หมู่บ้าน จำนวน 14 หมู่บ้าน
2. แขวงจรเข้บัว มี หมู่บ้าน จำนวน 5 หมู่บ้าน

ชุมชนจำนวน 19 ชุมชน

ที่ทำการไฟฟ้านครหลวง 2 แห่ง

1. สำนักงานการไฟฟ้าบางกะปิ ถ.รามคำแหง
2. สำนักงานการไฟฟ้านครหลวงหรือเขต

ที่ทำการประปานครหลวง 3 แห่ง

1. สำนักงานประปาสาขาประชาชื่น ถ.ประชาชื่น
2. สำนักงานประปาสาขาลาดพร้าว ถ.ลาดพร้าว
3. สำนักงานประปาสาขาบางเขน ถ.แจ้งวัฒนะ

การศึกษา

เขตลาดพร้าวมีโรงเรียนสังกัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 7 โรงเรียน

1. โรงเรียนวัดลาดปลาเค้า
2. โรงเรียนลาดพร้าว
3. โรงเรียนเทพวิทยา
4. โรงเรียนเพชรดอนอม
5. โรงเรียนคลองทรงกระเทียม
6. โรงเรียนลอยสายอนุสรณ์
7. โรงเรียนฝักอาชีพร กทม. (ม่วนบำรุงศิลป์)

เรียนในสังกัดกรมสามัญศึกษา จำนวน 2 โรงเรียน

1. โรงเรียนสตรีวิทยา
2. โรงเรียนลาดปลาเค้าพิทยาคม

มหาวิทยาลัย จำนวน 1 แห่ง

1. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

สถานที่สำคัญทางศาสนา เืองวัฒนธรรม

1. ตำหนักพระแม่กวนอิม
2. วัดสาครสุนประชาสวรรค์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.วัดลาดปลาเค้า

4.วัดสิริกมลาวาส



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การนำเสนอผลงาน

4.1 แนวความคิดในการออกแบบ

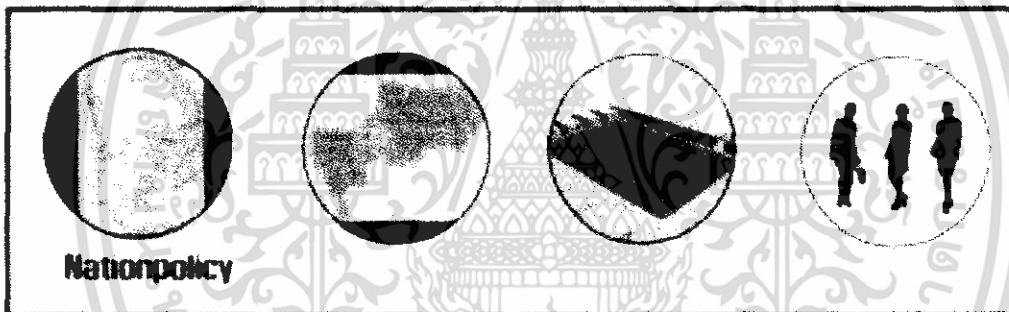
ในการออกแบบอาคารพักอาศัยได้แบ่งแนวความคิดเป็น 4 ส่วน

4.1 แนวความคิดทางด้านนโยบาย

4.2 แนวความคิดทางด้านเศรษฐกิจ

4.3 แนวความคิดทางด้านสังคม

4.4 แนวความคิดทางด้านกายภาพ



ภาพที่ 4.1 แสดงแนวความคิดทางด้านนโยบาย

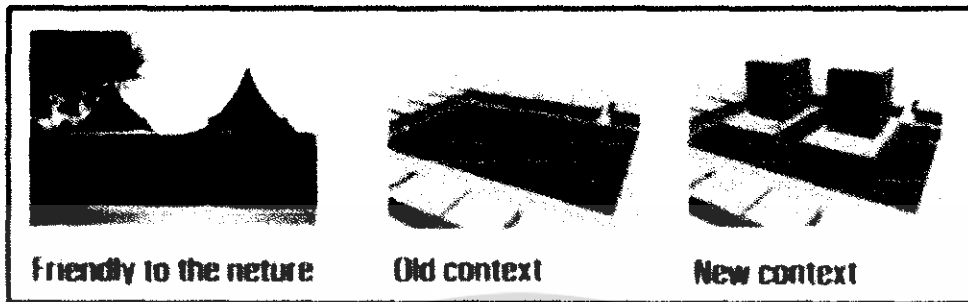
4.1 แนวความคิดทางด้านนโยบาย

- ตอบสนองนโยบายทุกระดับบังคับการออกแบบในทิศทางที่ถูกต้อง

4.2 แนวความคิดทางด้านเศรษฐกิจ

- ตอบสนองความต้องการทางด้านเศรษฐกิจ การใช้พื้นที่และงบประมาณให้คุ้มค่า

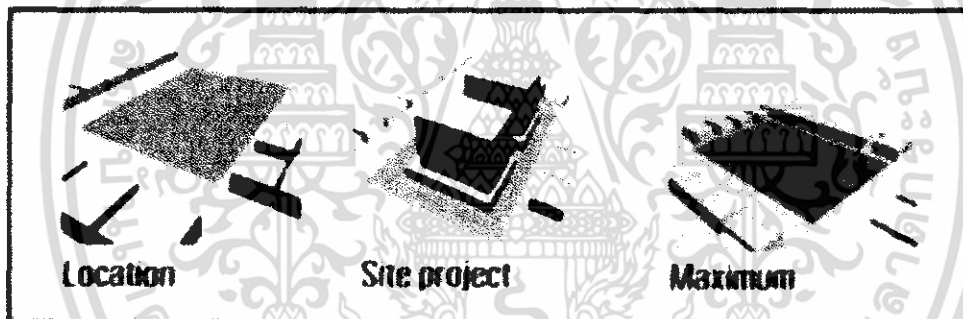
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2 แสดงแนวความคิดทางด้านเศรษฐกิจ

4.3 แนวความคิดทางด้านสังคม

- ตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม ที่เหมาะสมกับสถาปัตยกรรม



ภาพที่ 4.3 แสดงแนวความคิดทางด้านสังคม

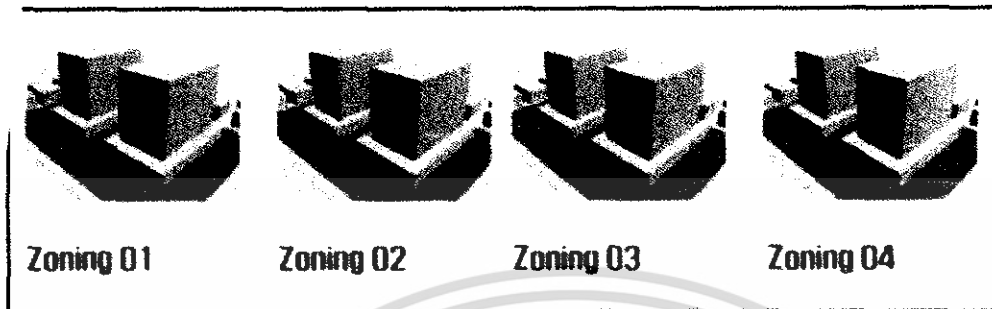
4.4 แนวความคิดทางด้านกายภาพ

- ตอบสนองความต้องการทางด้านกายภาพ ที่เหมาะกับบริบทโดยรอบ



ภาพที่ 4.4 แสดงแนวความคิดทางด้านกายภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

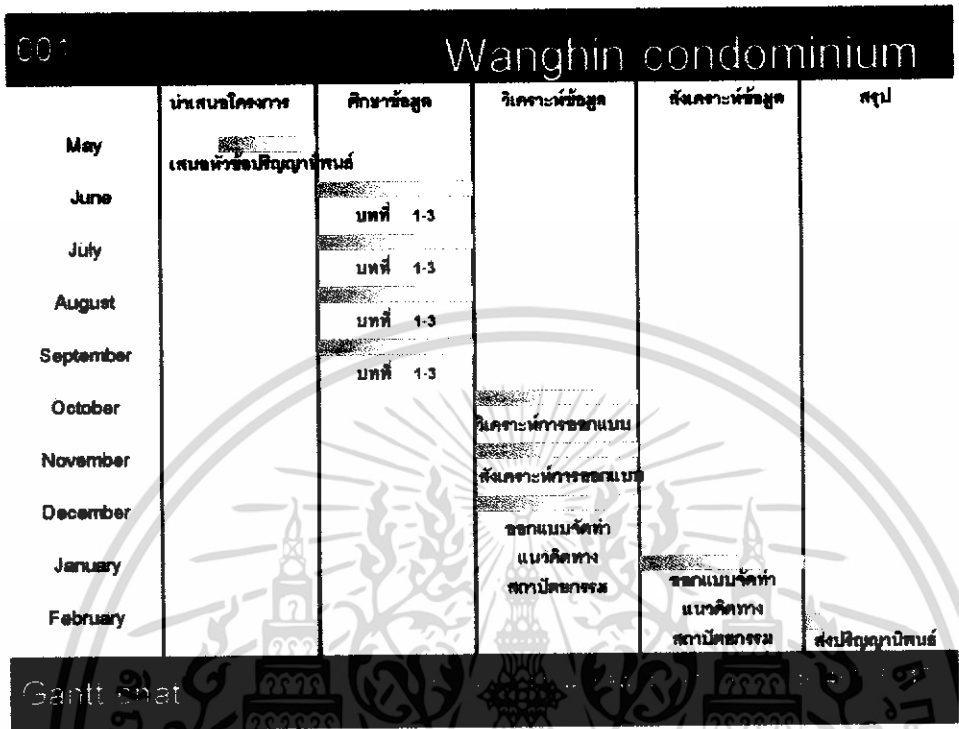


ภาพที่ 4.5 แสดงแนวความคิดทางด้านสถาปัตยกรรม

แนวความคิดทางด้านสถาปัตยกรรม
 เพื่อเกิดการปฏิสัมพันธ์ที่ดีในโครงการ จึงเพิ่มพื้นที่ในการทำกิจกรรมร่วมกันให้เกิดการ
 พบปะพูดคุยกันมากขึ้นสำหรับชีวิตในยุคปัจจุบัน และเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นมีกิจกรรมใน
 สังคมร่วมกันมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 ขั้นตอนของการออกแบบสถาปัตยกรรม



ภาพที่ 4.6 นำเสนอโครงการ

002 Wanghin condominium

ปัจจุบันการอยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญต่อประชาชนในเมืองเป็นอย่างมาก ซึ่งหลายชีวิตที่มีบทบาทในสังคมเมือง มีความปรารถนาที่ต่างกันบ้างอยากมีบ้าน ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียมแต่ทำไมสิ่งสำคัญที่สำคัญคือชีวิตในเมืองคือมีการ ดำเนินชีวิตที่แข่งกันเวลาในการทำงาน เพื่อหนื่อยล้าและครอบครัวด้วยเหตุผล ที่ทำให้อาคารที่อาศัยในเมืองที่มีการอยู่ร่วมกัน แต่ต่างครอบครัวซึ่งมีจุดประสงค์ เดียวกันคือ การทำธุรกิจในเมือง และการพักอาศัยที่มีความกระตือรือร้นต่อ ชีวิตปัจจุบัน

ดังนั้นศักยภาพของผืนดินที่ตั้งอยู่ในย่านพักอาศัยเก่าแก่และเงียบสงบใจ กลางมหานคร และอยู่ใกล้ถนนรัชดาภิเษกและถนนเกษตร-นวมินทร์ถนนซึ่งกำลัง ขุดหน้าเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญในอนาคต รวมทั้งใกล้จุดขึ้นรถไฟฟ้าสายสีชมพู ซึ่งสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย บริษัทวังหินคอนโดมิเนียม จึงตั้งนา ที่ดินผืนนี้ให้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี สำหรับบุคคลที่ต้องการคุณภาพชีวิตที่ดี

Introduction

ภาพที่ 4.7 ความเป็นมาของโครงการ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

003 Wanghin condominium



จึงมีการดำเนินการจัดตั้งอาคารพักอาศัยขึ้น เพื่อตอบสนองถึงคึกคักส่วนมาข้างต้น เป็นอาคารคอนโดมิเนียมที่มีชื่อว่าวังหินคอนโดมิเนียม เพื่อเป็นการตอบสนองนโยบายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 และนโยบายการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยที่โครงการแก้ปัญหาและกระตุ้นการขยายตัวของการท่องเที่ยวสนับสนุนวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมส่งเสริมการค้าส่งและค้าปลีกเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการนำเงินตราต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทย



แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ให้จับประมาณส่วนใหญ่ ในการพัฒนาคุณภาพชีวิตประชากร ส่งเสริมการค้าส่งและค้าปลีกเพื่อเพิ่มผลจากการดำเนินการตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ทำให้เกิดการขยายตัวของเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 7.6 ต่อปี ซึ่งมีผลต่อเนื่องมาไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2540-2549) มุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากรสนับสนุนการค้าส่งและค้าปลีก ส่งเสริมธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยและการบริการ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545-2549) เศรษฐกิจท่องเที่ยว พื้นที่เศรษฐกิจ แก้ไขปัญหาความยากจนยกระดับด้านคุณภาพชีวิต ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและย่อม ส่งเสริมการค้าส่งและค้าปลีกพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

Introduction

ภาพที่ 4.8 ความเป็นมาของโครงการ 2

004 Wanghin condominium

เหตุผลในการเสนอโครงการ	ความเป็นมา	แนวทางการแก้ไข	วัตถุประสงค์ของบ้านสวนโคกสูง
<ul style="list-style-type: none"> - แผนพัฒนาเศรษฐกิจ ฉบับ 9 - นโยบายการท่องเที่ยว 	<ul style="list-style-type: none"> - การท่องเที่ยวไทยมีเสถียรภาพ - ราคาอาหารอุปโภค - ที่มีประสิทธิภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - ส่งเสริมการร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชน 	<ul style="list-style-type: none"> - เพื่อตอบสนองนโยบายของเศรษฐกิจ ฉบับที่ 9 - เพื่อส่งเสริมความภาคภูมิใจและยอมรับของประชาชนร่วมมือกันในด้านการทำงานและ - เพื่อตอบสนองส่วนราชการส่วนชาติและชาววังหินที่พึ่งอาศัยที่มีชีวิต - เพื่อเป็นภาคีไปประกอบให้เกิดประโยชน์สูงสุด - เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของเจ้าของโครงการ - เพื่อให้สอดคล้องกับของกรมเมือง - เพื่อยกระดับของพื้นที่บริเวณ อาคารพักอาศัย
<ul style="list-style-type: none"> - ยกระดับเศรษฐกิจ - กระจายรายได้ไปสู่ประชากร 	<ul style="list-style-type: none"> - ธุรกิจประเภทที่พักอาศัยเริ่มชะลอตัว 	<ul style="list-style-type: none"> - ส่งเสริมด้านการลงทุน 	
<ul style="list-style-type: none"> - แผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 9 - นโยบายการท่องเที่ยว 	<ul style="list-style-type: none"> - ปัญหาคุณภาพชีวิต 	<ul style="list-style-type: none"> - แผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 9 - นโยบายการท่องเที่ยว 	
<ul style="list-style-type: none"> - งบประมาณขยายตัวของการร่วมมือกันทางระบบเศรษฐกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> - การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า - ไม่สอดคล้องกับนโยบายผังเมือง 	<ul style="list-style-type: none"> - ดำเนินการพัฒนาพื้นที่ 	

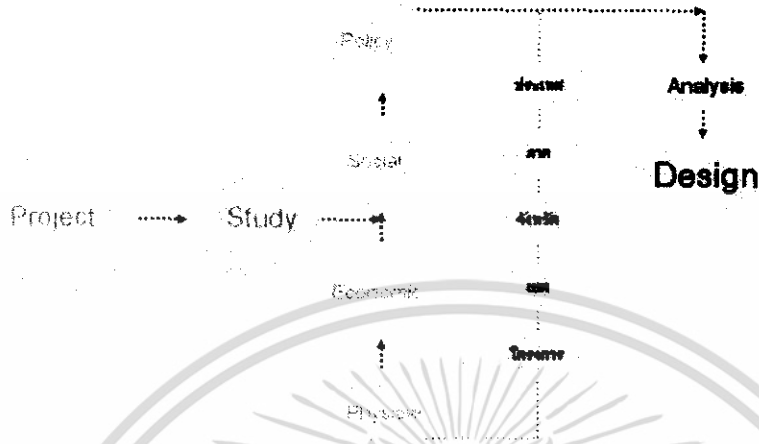
Project proposal

ภาพที่ 4.9 เหตุผลในการเสนอโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

005 Wanghin condominium

PROJECT LIMITS



Project proposal

ภาพที่ 4.10 ขั้นตอนการทำงานของโครงการ

006 Wanghin condominium

Policy Study

- แผนพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจ ฉบับที่ 1-9
- แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมภายนอก เพื่อกระจายความเจริญ
- นโยบายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- แผนพัฒนาจังหวัด
- นโยบายพัฒนาเขต
- นโยบายบริษัท



Economic Study

- สถานเศรษฐกิจโดยทั่วไป
- ผลิตภัณฑ์มวลรวม
- ภาวะการลงทุนของภาครัฐ
- ภาวะการลงทุนของภาคเอกชน
- การศึกษาแหล่งเงินทุนสนับสนุนโครงการ
- การกำหนดงบประมาณในการลงทุน
- การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ

Policy study

ภาพที่ 4.11 ความเป็นมาของปัญหา 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

007

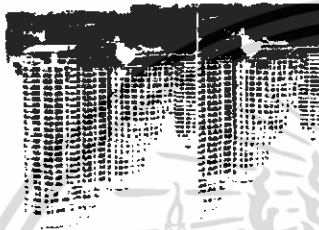
Wanghin condominium

Social Study

- ข้อมูลด้านประชากร
- การศึกษา
- การสาธารณสุข
- การปกครอง
- ศาสนา
- ชนบทรวมนิยมประเพณี

Physical Study

- สภาพภูมิศาสตร์
- สภาพภูมิประเทศ
- สภาพภูมิอากาศ
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน
- การคมนาคมและการขนส่ง
- ขนาดและที่ตั้ง
- สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ



Policy study

ภาพที่ 4.12 ความเป็นมาของปัญหา 2

008

Wanghin condominium



กรณีศึกษา	องค์ประกอบ	การตกแต่ง
<ul style="list-style-type: none"> - องค์ประกอบของอาคาร - รูปแบบอาคาร การใช้งาน - ZONE การใช้งานห้องพัก - ความสัมพันธ์ของพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - ส่วนพาราดิซ - ส่วนสำนักงาน - ส่วนชมภาพยนตร์ - ส่วนกีฬาฮาล์ว - ส่วน SPORT CLUB - ส่วนจอดรถ ซอสมือ 	
<ul style="list-style-type: none"> - องค์ประกอบของอาคาร - รูปแบบอาคาร การใช้งาน - การใช้งาน การสัญจร - การใช้งานห้องพัก - ความสัมพันธ์ของพื้นที่ 	<p>โดยแบ่งพื้นที่เป็น 5 ZONE ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ชั้นล่างเป็นโถง ลิฟท์เข้าด้วยลิฟท์และสวนชุมชน - ชั้นที่ 2-5 เป็นที่จอดรถยนต์ - ชั้นที่ 6 เป็นสำนักงานและสำนักงาน - ชั้นที่ 7-11 เป็นที่ให้เช่าคือดูดีตามสไตล์กับขณะภาพลักษณ์เป็นสวนทะเลสาบ ภายในสวนจะมีลิฟท์ขึ้นเป็น OPEN COURT 	
<ul style="list-style-type: none"> - องค์ประกอบของอาคาร - รูปแบบอาคาร การใช้งาน - การใช้งาน การสัญจร - การใช้งานห้องพัก - ความสัมพันธ์ของพื้นที่ 	<p>องค์ประกอบของอาคาร</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.BEDROOM 2.LAUNDRY 3.ENTRY 4.LIVING 5.DINING 6.KITCHEN 7.STUDY 	

Case study

ภาพที่ 4.13 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

009

Wanghin condominium

โครงการวังหิน มาในโครงการที่มีชื่อเสียงเป็นโครงการอาคารชุดที่อาศัยที่รวมอาคารชุดสูง 3 ส่วน 3 ชั้น 2 ชั้น และ 2 ชั้น แต่จะอาคารซึ่งอยู่ฝั่งอาคารชุดชั้น และยังมีอาคารสำนักงานที่จัดให้เป็นสำนักงาน

ชั้นที่ 7-11 เป็นที่พักอาศัยขนาดสตูดิโอ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องนั่งเล่น 1 ห้องรับแขก 1 ห้องอาบน้ำ 1 ห้องเก็บของ 1 ห้องโถง 1 ห้องโถงเปิดเป็น OPEN COURT 1 ห้องโถงพักผ่อน 1 ห้องโถง

ชั้นที่ 3-27 เป็นอาคารที่พักขนาดใหญ่ 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องนั่งเล่น 1 ห้องรับแขก 1 ห้องอาบน้ำ 1 ห้องเก็บของ 1 ห้องโถง 1 ห้องโถงเปิดเป็น SET BACK 1 ห้องโถงพักผ่อน 1 ห้องโถง

งานโครงสร้างที่เสร็จในอาคารชุดนี้ แต่จะเปิดใช้ก่อนที่อาคารชุดจะเสร็จสิ้นในการพัฒนา SPSC ที่สามารถรองรับการใช้งานที่หลากหลาย รูปแบบการพักอาศัยที่ทันสมัย SPSC เช่นชุดห้องพักที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ SPACE ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลาย

วัตถุประสงค์โครงการ

เป็นอาคารชุดที่อาศัยที่สมบูรณ์แบบในย่านเมืองเก่าของกรุงเทพมหานคร มาในโครงการที่มีความหลากหลาย และเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าและผู้ซื้อบ้านในโครงการนี้

สถานที่ตั้ง OPEN COURT ในพื้นที่ 6-12 เพื่อใช้ในโครงการที่มีลักษณะเป็นส่วนร่วมกับพื้นที่สาธารณะอื่นๆ ในบริเวณนี้สามารถเข้าถึงอาคารชุดและสวนสาธารณะได้ง่าย

ช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าและผู้ซื้อบ้านในโครงการนี้ โดยเป็นอาคารชุดที่มีพื้นที่ใช้สอย 450 ตารางเมตร และมีความปลอดภัยสูง

แนวความคิดการออกแบบ

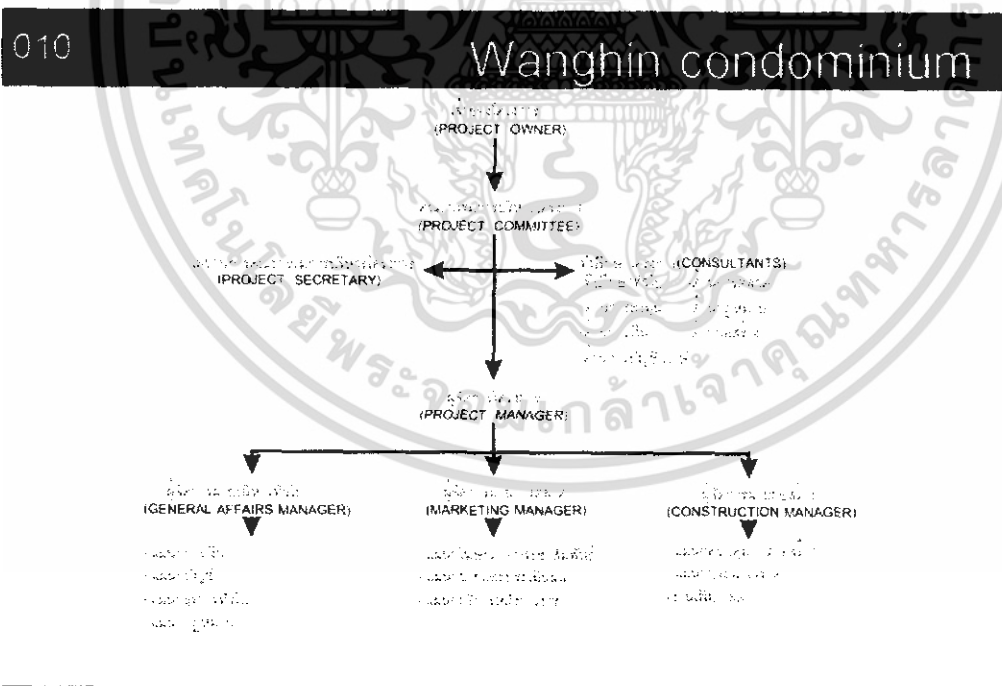
เป็นอาคารชุดที่อาศัยที่สมบูรณ์แบบในย่านเมืองเก่าของกรุงเทพมหานคร มาในโครงการที่มีความหลากหลาย และเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าและผู้ซื้อบ้านในโครงการนี้

ภายใต้โครงการ โด ลอจิกที่ชัดเจนและง่ายต่อการเข้าใจของผู้อยู่อาศัยและผู้เช่าและผู้ซื้อบ้านในโครงการนี้

ความเป็นเอื้ออำนวยให้กับผู้เช่าและผู้ซื้อบ้านในโครงการนี้ โดยเป็นอาคารชุดที่มีพื้นที่ใช้สอย 450 ตารางเมตร และมีความปลอดภัยสูง

Case study

ภาพที่ 4.14 กรณีศึกษาอาคารตัวอย่าง 2



Organization

ภาพที่ 4.15 แผนภูมิผู้บริหารอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

011

Wanghin condominium

การศึกษาและวิเคราะห์ประเภทผู้ใช้และพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการ

การศึกษาประเภทและพฤติกรรมของผู้ใช้โครงการร่วมกับอาศัย

1. ประเภทผู้ใช้

จากการศึกษาผู้ใช้โครงการส่วนใหญ่จะเป็นนักธุรกิจ พ่อค้า ซึ่งทั้งในชาวไทยและชาวต่างประเทศ ที่ทำงานอยู่ในด้านธุรกิจ และ บริการใกล้เคียงที่ซึ่งขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานตามความต้องการ ส่วนผู้ที่อาศัยอยู่ตามราชมอ่งนั้น จะเป็นการสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้ใกล้เคียงกับที่ทำงานเพื่อความสะดวกในการเดินทาง



2. ลักษณะของโครงการ

จะเป็นผู้มีรายได้ในระดับปานกลางถึงสูงระดับรายได้สูงใน 10,000 - 20,000 บาท/เดือน



3. พฤติกรรม

จะเป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยว ซึ่งมีสมาชิกประมาณ 5-6 คนคือ พ่อ แม่ ลูก



4. กิจกรรม

โดยมากแล้วผู้อยู่อาศัยจะมีแบบแผนการดำรงชีวิตไปตามแบบ ขบวนการตะวันตก คือชีวิตในครอบครัวและภรรยาต่างรับภาระหน้าที่ การงานต่างกันไป เนื่องมาจากภาระการดำรงชีวิตในการะวังคนดังกล่าวทำให้มีเวลา ไม่มากนัก การเข้ามาอยู่ในเมืองช่วยให้ลดเวลาในการเดินทางทำให้ มีเวลามากขึ้น รวมถึงการพักผ่อนและสันทนาการกับสมาชิกในครอบครัว มากขึ้น นอกจากนี้การอยู่ร่วมกับหลายครอบครัวจะเปิดโอกาสให้สมาชิกทำ กิจกรรมร่วมกัน ซึ่งแยกออกเป็น

- กิจกรรมเฉพาะตัว - กิจกรรมในครอบครัว - กิจกรรมร่วมกับในสังคม



User

ภาพที่ 4.16 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ 1

012

Wanghin condominium

การศึกษาประเภทและพฤติกรรมของผู้ใช้อาคารในชุมชนพาณิชย์รวม แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ 1. ประเภทผู้ใช้ประจำ 2. ประเภทผู้ใช้ชั่วคราว

การศึกษาประเภทและพฤติกรรมของผู้ใช้อาคารในชุมชนพาณิชย์รวม

1. ประเภท

- เจ้าของและพนักงานขายของแต่ละวัน



2. ประเภท

- ผู้มาติดต่อ / ลูกค้า



User

ภาพที่ 4.17 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้


013 Wanghin condominium

ประเภทอาคาร : 1. อาคารพาณิชย์ 2. อาคารอยู่อาศัยรวม ● ประเภทอาคาร : 1. อาคารพาณิชย์ 2. อาคารอยู่อาศัยรวม ●

แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ 1. ประเภทผู้ให้เช่า 2. ประเภทผู้ใช้ชั่วคราว

ผู้ให้เช่า

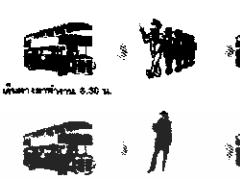
- เจ้าของและพนักงานขายของแต่ละบ้าน




ผู้ให้เช่า

ผู้ใช้ชั่วคราว

- ผู้มาติดต่อ / ลูกค้า



ผู้ใช้ชั่วคราว



User By Doungdaw Yaw-gonetone Code 46035046

ภาพที่ 4.18 พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ 3

014 Wanghin condominium



องค์ประกอบหลัก

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






Function Analysis By Doungdaw Yaw-gonetone Code 46035046

ภาพที่ 4.19 ขอบเขตของโครงการ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

017 Wanghin condominium

● ส่วนบริการ

ชนิด/ชื่ออาคาร	จำนวนอาคาร	จำนวนพื้นที่	พื้นที่/อาคาร	พื้นที่รวม	ชั้นใต้ดิน
1. ส่วนบริการ					
ศูนย์การค้า 1st + 2nd + 3rd floor	1	1	36.00 / P	36	H
ศูนย์การค้าชั้นบน	1	1	9.00 / P	9	H
ศูนย์การค้าชั้นล่าง	1	1	12.00 / P	12	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นบน	1	1	9.00 / P	9	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นล่าง	4	1	8.00 / P	32	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นบน	1	1	12.00 / P	12	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นบน	1	1	9.00 / P	9	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นล่าง	4	1	8.00 / P	32	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นบน	1	1	12.00 / P	12	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นล่าง	1	1	12.00 / P	12	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นบน	1	1	9.00 / P	9	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นล่าง	4	1	8.00 / P	32	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นบน	1	1	12.00 / P	12	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นล่าง	1	1	9.00 / P	9	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นบน	1	1	12.00 / P	12	H
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นล่าง	17	1	1.50 / P	18	A
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นบน	4	1	3.00 / P	12	C
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นล่าง	8	1	1.50 / P	9	C
ศูนย์การค้า/ร้านค้าชั้นบน	1	1	12.00 / P	12	C
* Circulation 30% Total					318
Total					413.4

● ส่วนถอยรับ

ชนิด/ชื่ออาคาร	จำนวนอาคาร	จำนวนพื้นที่	พื้นที่/อาคาร	พื้นที่รวม	ชั้นใต้ดิน
2. ส่วนถอยรับ					
ห้องจอดรถ	1	1	0.92 / CR	776	H
ลานจอดรถ	1	1	4.00	4	C
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	8.00	8	A
ลานจอดรถ	1	1	0.54 / CR	162	H
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	12.00 / P	12	H
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	3.00 / P	3	H
ลานจอดรถ-จอดรถ	4	1	3.00 / P	32	H
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	4.00 / P	4	H
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	1.00	1	J
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	12.00	12	C
ลานจอดรถ-จอดรถ	6	1	1.50 / P	9	C
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	6.00	6	C
ลานจอดรถ-จอดรถ	8	1	0.23 / CR	69	A
ลานจอดรถ-จอดรถ	5	1	0.40 / P	2	A
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	3.00	3	C
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	3.00	3	C
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	30.00	30	C
ลานจอดรถ-จอดรถ	1	1	3.00	3	C
ลานจอดรถ-จอดรถ	7	1	0.00	9	C
* Circulation 30% Total					856
Total					854.4

Area requirement 57.7 ตารางวา (AA) สูงสุด 10 ชั้น (Code 4B) 2.1.43

ภาพที่ 4.22 การวิเคราะห์ห้องประกอบและพื้นที่การใช้สอยโครงการ 1

018 Wanghin condominium

● ส่วนอาคารและเครื่องขึ้น

ชนิด/ชื่ออาคาร	จำนวนอาคาร	จำนวนพื้นที่	พื้นที่/อาคาร	พื้นที่รวม	ชั้นใต้ดิน
3. ส่วนอาคารและเครื่องขึ้น					
อาคารพาณิชย์ (1.75 / CR)	775	1	1.50 / Set	450	A
อาคารพาณิชย์	50	1	1.50 / Set	75	A
อาคารพาณิชย์	25	1	1.40 / Set	35	A
อาคารพาณิชย์	1	1	8.00	8	C
อาคารพาณิชย์	1	1	12.00	12	C
อาคารพาณิชย์	40	1	0.29 / CR	80	H
อาคารพาณิชย์	1	1	0.00 / Set	24	H
อาคารพาณิชย์	1	1	0.60 / Set	135	H
อาคารพาณิชย์	1	1	2.85 / Set	27	H
อาคารพาณิชย์	1	1	0.50 / Set	112.5	H
อาคารพาณิชย์	1	1	0.28 / CR	80	A
อาคารพาณิชย์	1	1	0.18 / CR	30	A
อาคารพาณิชย์	1	1	0.20 / CR	60	H
อาคารพาณิชย์	1	1	0.06 / CR	18	H
อาคารพาณิชย์	1	1	122.00	54	H
อาคารพาณิชย์	1	1	122.00	54	H
อาคารพาณิชย์	7	1	5.00	50	H
อาคารพาณิชย์	1	1	450	450	H
* Circulation 30% Total					856
Total					854.4

● ส่วนบริการ

ชนิด/ชื่ออาคาร	จำนวนอาคาร	จำนวนพื้นที่	พื้นที่/อาคาร	พื้นที่รวม	ชั้นใต้ดิน
4. ส่วนบริการ					
ศูนย์การค้า	1	1	0.05 / CR	15	A
ศูนย์การค้า	1	1	0.06 / CR	16	A
ศูนย์การค้า	1	1	12.00	12	C
ศูนย์การค้า	1	1	0.60 / CR	180	A
ศูนย์การค้า	1	1	0.80 / CR	8	C
ศูนย์การค้า	4	1	Car	90	A
ศูนย์การค้า	1	1	0.30 / CR	30	H
ศูนย์การค้า	1	1	0.10 / CR	45	H
ศูนย์การค้า	6	1	0.15 / CR	45	H
ศูนย์การค้า	6	1	0.15 / CR	9	C
ศูนย์การค้า	6	1	1.50 / P	6	C
ศูนย์การค้า	5	1	0.01		
* Circulation 30% Total					408
Total					854.4

Area requirement 57.7 ตารางวา (AA) สูงสุด 10 ชั้น (Code 4B) 2.1.43

ภาพที่ 4.23 การวิเคราะห์ห้องประกอบและพื้นที่การใช้สอยโครงการ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

019 Wanghin condominium

● ส่วนนิติกรรม

ชนิด/ชื่อ-ประเภท	พื้นที่/ขนาด	จำนวน	ราคา	พื้นที่/ขนาด	ชั้น/สูง
5 52 คอนโดมิเนียม	รวม: 80	1	120 / P	96	H
โครงการนิติกรรม	1	30.00	30	H	
โครงการนิติกรรม	A	1	8.00 / P	32	H
โครงการนิติกรรม	1	125.00	125		
โครงการนิติกรรม 4 / 10	2	124.41	31.2	H	
โครงการนิติกรรม 1			5 B	M	
โครงการนิติกรรม	10	1	4.00 / P	40	H
โครงการนิติกรรม	20	1	4.50 / P	50	H
โครงการนิติกรรม 4 / 10	2			30	H
โครงการนิติกรรม 1				24	H
โครงการนิติกรรม 4 / 10	6	2	2.00 / P	24	H
โครงการนิติกรรม 4 / 10	6	2	2.00 / P	24	H
โครงการนิติกรรม 4 / 10	2		9.00	18	H
โครงการนิติกรรม 4 / 10	6	2	0.80 / P	9.6	H
โครงการนิติกรรม	2		12.00	12	H
โครงการนิติกรรม	1		8.00	48	H
โครงการนิติกรรม	1		250.00	250	H
โครงการนิติกรรม	1		30.00	30	
โครงการนิติกรรม	1		1.50	1.5	H
โครงการนิติกรรม	1		1.50	1.5	H
โครงการนิติกรรม	1		55.00	11.5	A
โครงการนิติกรรม	1		9.00	18	C
โครงการนิติกรรม	1		12.00	12	C
โครงการนิติกรรม 4 / 10	1		1.50 / P	9	C
โครงการนิติกรรม	1		6.00	9	C

4 Discount 30% Total 285.34 1228.94

● ส่วนร้านค้าเช่า

ชนิด/ชื่อ-ประเภท	พื้นที่/ขนาด	จำนวน	ราคา	พื้นที่/ขนาด	ชั้น/สูง
6 ส่วนร้านค้าเช่า	รวม: 1				
โครงการนิติกรรม	1		24.00	24	C
โครงการนิติกรรม	1		24.00	24	C
โครงการนิติกรรม	1		24.00	24	C
โครงการนิติกรรม	1		24.00	24	C
โครงการนิติกรรม	1		5.00	5	C
โครงการนิติกรรม	1		32.00	32	C
โครงการนิติกรรม	1		24.00	24	C
โครงการนิติกรรม	1		16.00	16	C
โครงการนิติกรรม	1		24.00	24	C

4 Discount 30% Total 181.1 187.258.1

● ส่วนที่ยก

ชนิด/ชื่อ-ประเภท	พื้นที่/ขนาด	จำนวน	ราคา	พื้นที่/ขนาด	ชั้น/สูง
7 ส่วนที่ยก	รวม: 20				
โครงการนิติกรรม	60		80	1200	H
โครงการนิติกรรม	60		50	3000	H
โครงการนิติกรรม	40		40	1200	H
โครงการนิติกรรม	30		30	1300	H
โครงการนิติกรรม	1		1	1	C
โครงการนิติกรรม	1		9.00	9	C
โครงการนิติกรรม	1		12.00	12	C

4 Discount 30% Total 1338.84 12129.9 10887.44

Area requirement

ภาพที่ 4.24 การวิเคราะห์ห้องประกอบและพื้นที่การใช้สอยโครงการ 3

020 Wanghin condominium

● ส่วนคอนโดหรู

ชนิด/ชื่อ-ประเภท	พื้นที่/ขนาด	จำนวน	ราคา	พื้นที่/ขนาด	ชั้น/สูง
8 ส่วนคอนโดหรู	รวม: 1				
โครงการนิติกรรม	1		0.30 / 30	30	M
โครงการนิติกรรม	4		0.08 / 30	24	A
โครงการนิติกรรม	1		0.08 / 30	27	F
โครงการนิติกรรม	1		0.03 / 30	9	L
โครงการนิติกรรม	1		0.07 / 18	18	L
โครงการนิติกรรม	1		18.00	18	F
โครงการนิติกรรม	1		12.00	12	L
โครงการนิติกรรม	1		40.00	40	C
โครงการนิติกรรม	1		9.00	9	H
โครงการนิติกรรม	1		4.00	4	C
โครงการนิติกรรม	1		8.00	8	H
โครงการนิติกรรม	1		1.00 / 60	300	F
โครงการนิติกรรม	5		0.20 / 24	60	L
โครงการนิติกรรม	1		0.23 / 30	69	L
โครงการนิติกรรม	6		5.00 / P	30	M
โครงการนิติกรรม	1		12.00	12	C
โครงการนิติกรรม	1		0.05 / 15	15	H
โครงการนิติกรรม	2		9.00	9	C
โครงการนิติกรรม	1		1.50 / P	18	H
โครงการนิติกรรม	12		1.00 / 30	18	H
โครงการนิติกรรม	1		0.05 / 30	15	H
โครงการนิติกรรม 4 / 10	1		1.50 / P	9	C
โครงการนิติกรรม	1		0.00	0	C

4 Discount 30% Total 242.4 888 888.4

● ส่วนจอดรถ

ชนิด/ชื่อ-ประเภท	พื้นที่/ขนาด	จำนวน	ราคา	พื้นที่/ขนาด	ชั้น/สูง
9 ส่วนจอดรถ	รวม: 140				
โครงการนิติกรรม	140		12.00 / unit	1680	
โครงการนิติกรรม	2		80.00 / unit	120	
โครงการนิติกรรม	18		12.00 / unit	216	
โครงการนิติกรรม	3		60.00 / unit	180	
โครงการนิติกรรม	52		12.00 / unit	624	
โครงการนิติกรรม	123		1.50 / unit	184.5	
โครงการนิติกรรม 4 / 10	6		1.4 / unit	8.4	

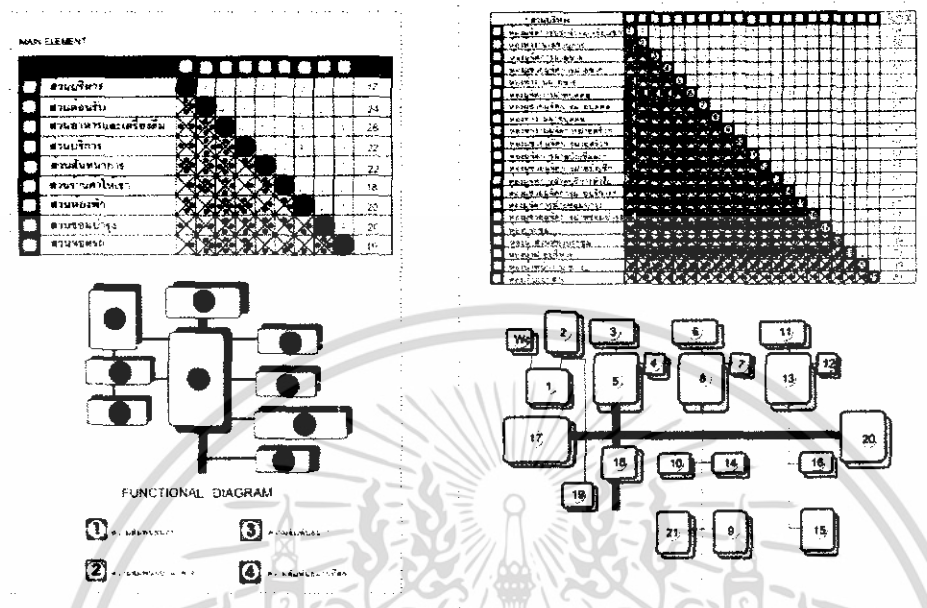
4 Discount 30% Total 933.87 3812.8 3818.77

Area requirement

ภาพที่ 4.25 การวิเคราะห์ห้องประกอบและพื้นที่การใช้สอยโครงการ 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

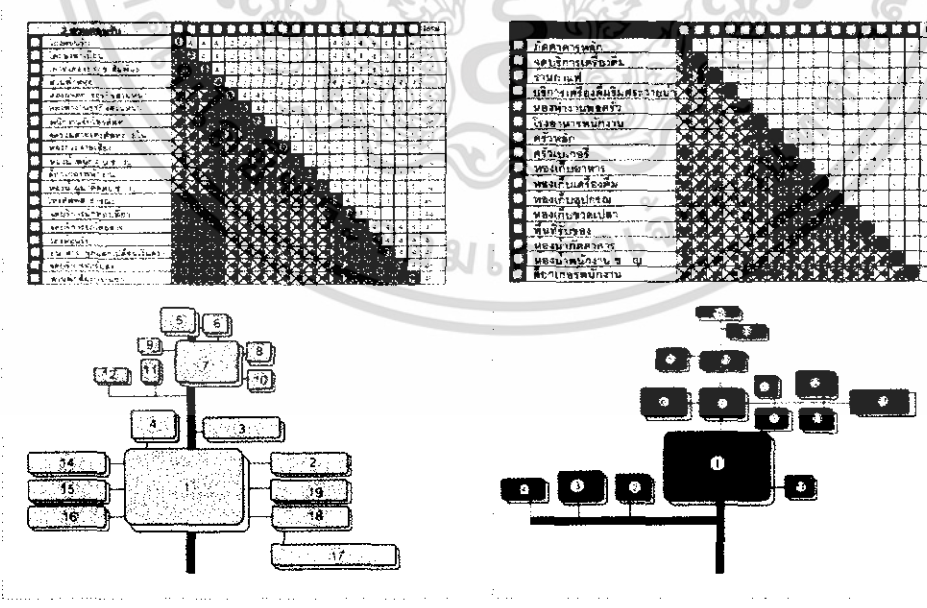
021 Wanghin condominium



Interaction chart

ภาพที่ 4.26 การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 1

022 Wanghin condominium

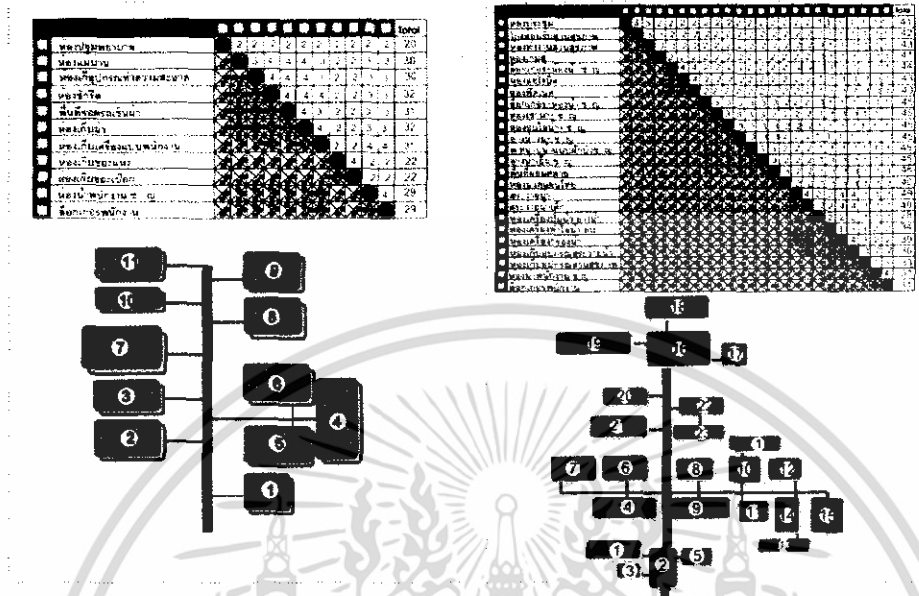


Interaction chart

ภาพที่ 4.27 การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

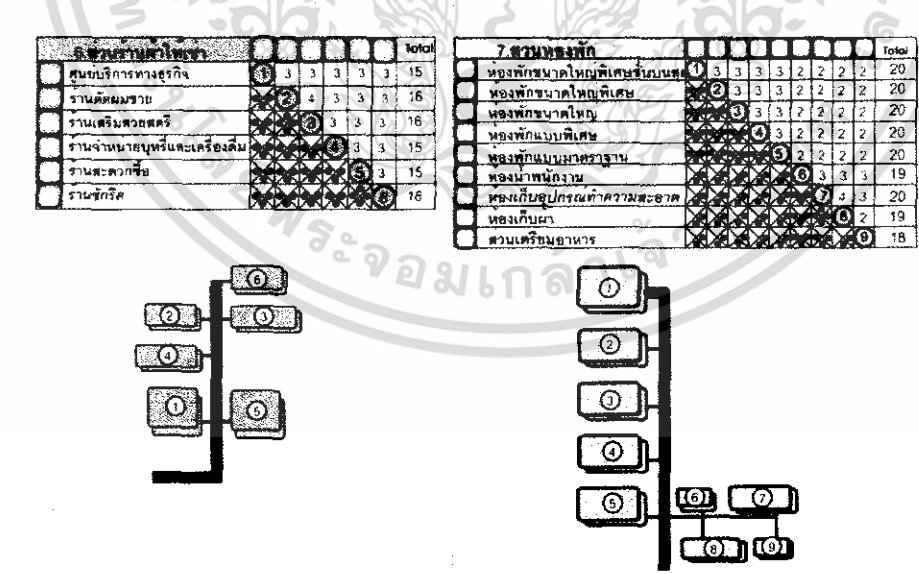
023 Wanghin condominium



Interaction chart

ภาพที่ 4.28 การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 3

024 Wanghin condominium

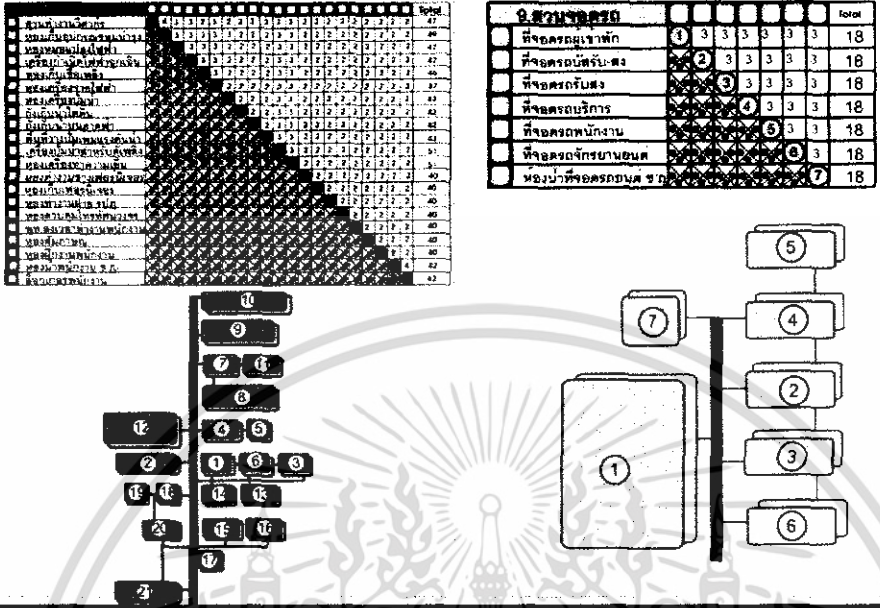


Interaction chart

ภาพที่ 4.29 การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

025 Wanghin condominium



Interaction chart

ภาพที่ 4.30 การวิเคราะห์ที่ค่าความสัมพันธ์ของโครงการ 5

026 Wanghin condominium

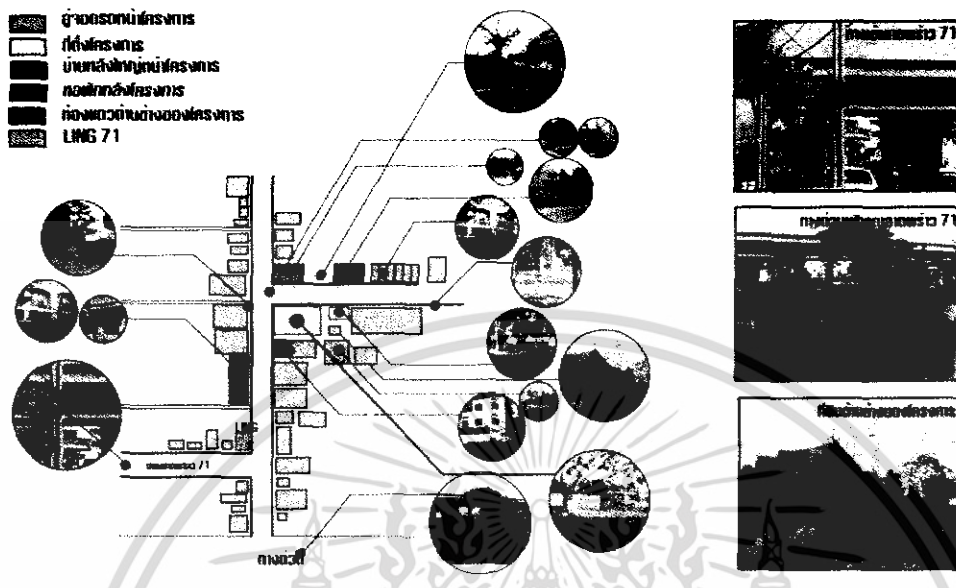


Site selection

ภาพที่ 4.31 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

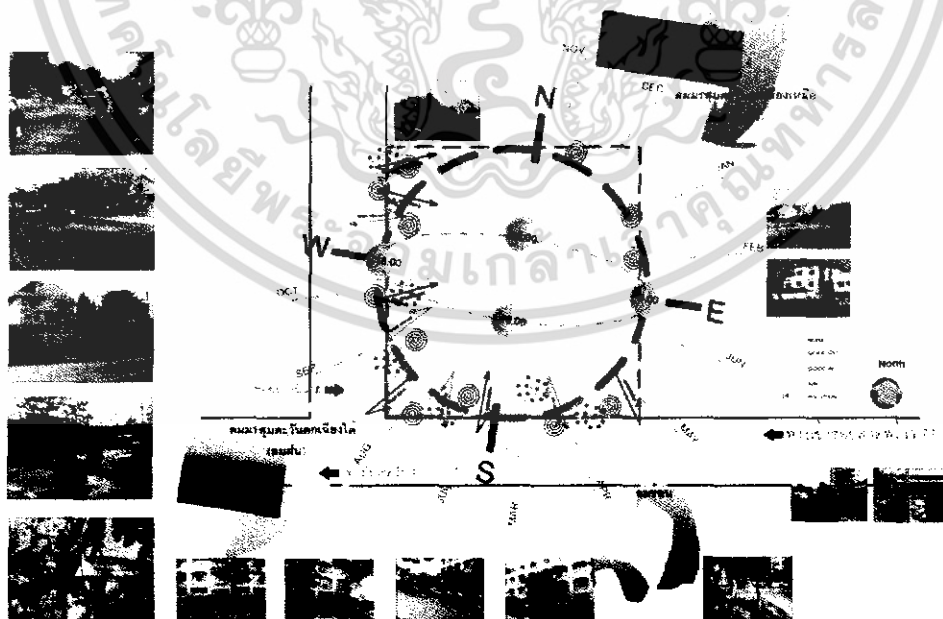
027 Wanghin condominium



Site location

ภาพที่ 4.32 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ 2

028 Wanghin condominium



Site analysis

ภาพที่ 4.33 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

029 Wanghin condominium

1. ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.1 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.2 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.3 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.4 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.5 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.6 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.7 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.8 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.9 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.10 ระบบโครงสร้างอาคาร

1.1 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.2 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.3 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.4 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.5 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.6 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.7 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.8 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.9 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.10 ระบบโครงสร้างอาคาร

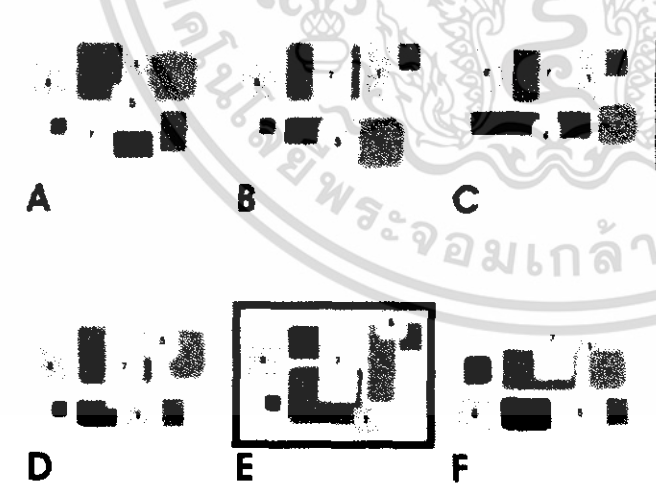
1.1 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.2 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.3 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.4 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.5 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.6 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.7 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.8 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.9 ระบบโครงสร้างอาคาร
 1.10 ระบบโครงสร้างอาคาร



Building system

ภาพที่ 4.34 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านเทคนิค

030 Wanghin condominium



หมู่	A	B	C	D	E	F
1. อาคาร	2	2	1	3	2	2
2. อาคารจอดรถ	4	2	1	2	1	3
3. อาคาร	3	3	2	2	3	2
4. อาคารพาณิชย์	2	3	2	2	3	2
5. อาคาร	3	3	3	3	3	2
รวม	14	13	9	12	17	11

1-บอยล์ห้อง 2-บอยล์ 3-ปริมกลาง 4-บาท

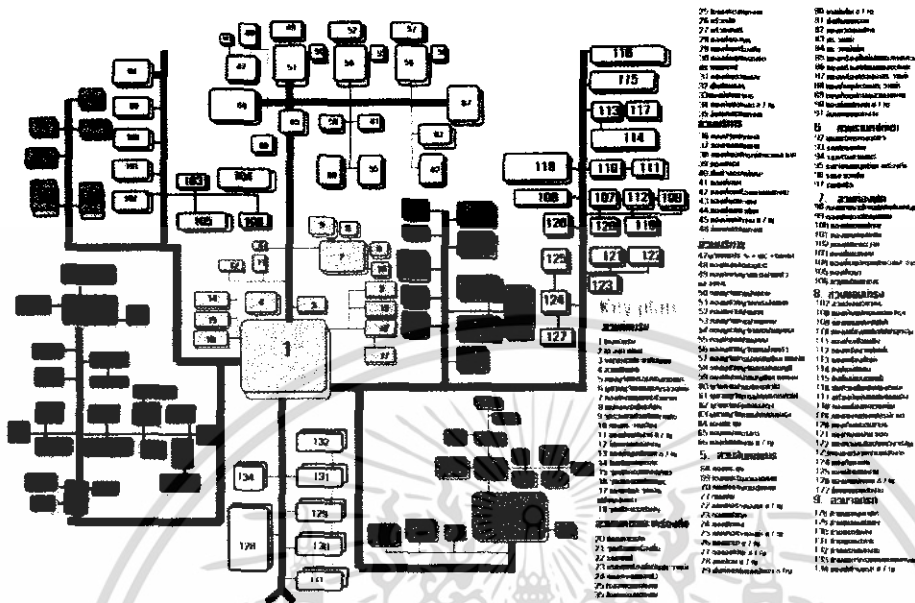
- ① ส่วนบริการ
- ② ส่วนจอดรถ
- ③ ส่วนอาคารพาณิชย์
- ④ ส่วนบริการ
- ⑤ ส่วนอาคารพาณิชย์
- ⑥ ส่วนร้านค้า
- ⑦ ส่วนจอดรถ
- ⑧ ส่วนบอยล์
- ⑨ ส่วนจอดรถ

Grouping zoning

ภาพที่ 4.35 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์องค์ประกอบโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

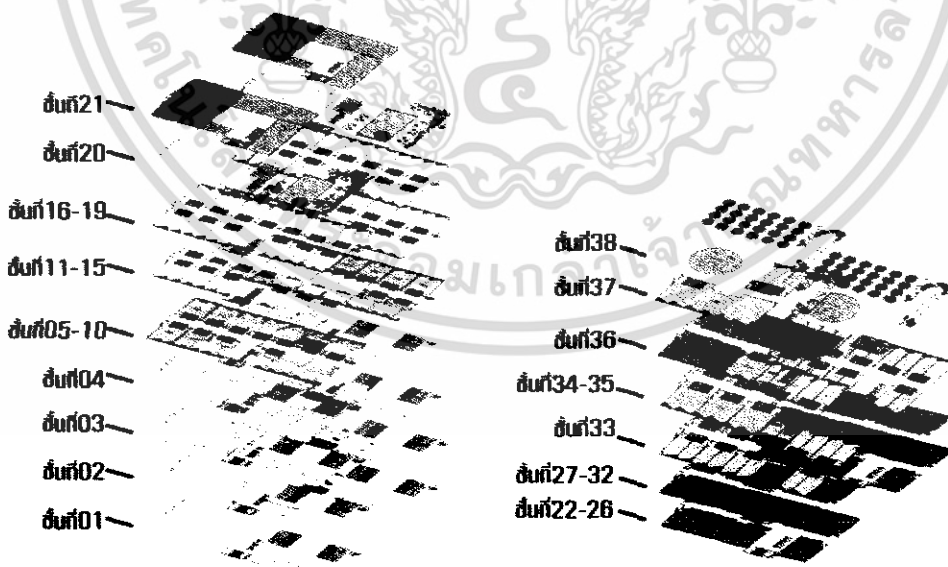
031 Wanghin condominium



Circulation

ภาพที่ 4.36 การวิเคราะห์ทางสัญจรในโครงการ

032 Wanghin condominium




Three dimension


ภาพที่ 4.37 องค์ประกอบแนวตั้งของโครงการ


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้


033
Wanghin condominium

- ในกระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมประกอบด้วย 4 ขั้นตอน
 1. แนวความคิดนโยบาย (Policy concept)
 2. แนวความคิดเศรษฐกิจ (Economic concept)
 3. แนวความคิดสังคม (Social concept)
 4. แนวความคิดกายภาพ (Physical concept)
- 1. แนวความคิดนโยบาย
 แนวคิดเกี่ยวกับนโยบายที่เชื่อมโยงระหว่างเมืองกับพื้นที่เมือง

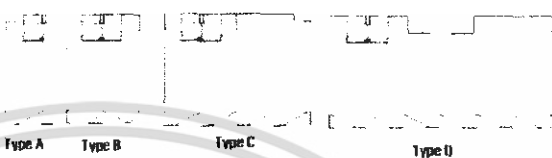

- 2. แนวความคิดเศรษฐกิจ
 แนวคิดเกี่ยวกับองค์ประกอบเศรษฐกิจ ที่เชื่อมโยงระหว่างเมือง-เมือง


- 3. แนวความคิดสังคม
 แนวคิดเกี่ยวกับสังคม ที่เชื่อมโยงระหว่างเมือง-เมือง-เมือง
 เป็น-เมือง-เมือง


- 4. แนวความคิดกายภาพ
 แนวคิดเกี่ยวกับกายภาพ ที่เชื่อมโยงระหว่างเมือง-เมือง-เมือง-เมือง

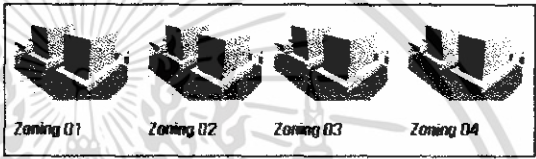


● แนวความคิดสถาปัตยกรรม



Type A Type B Type C Type D

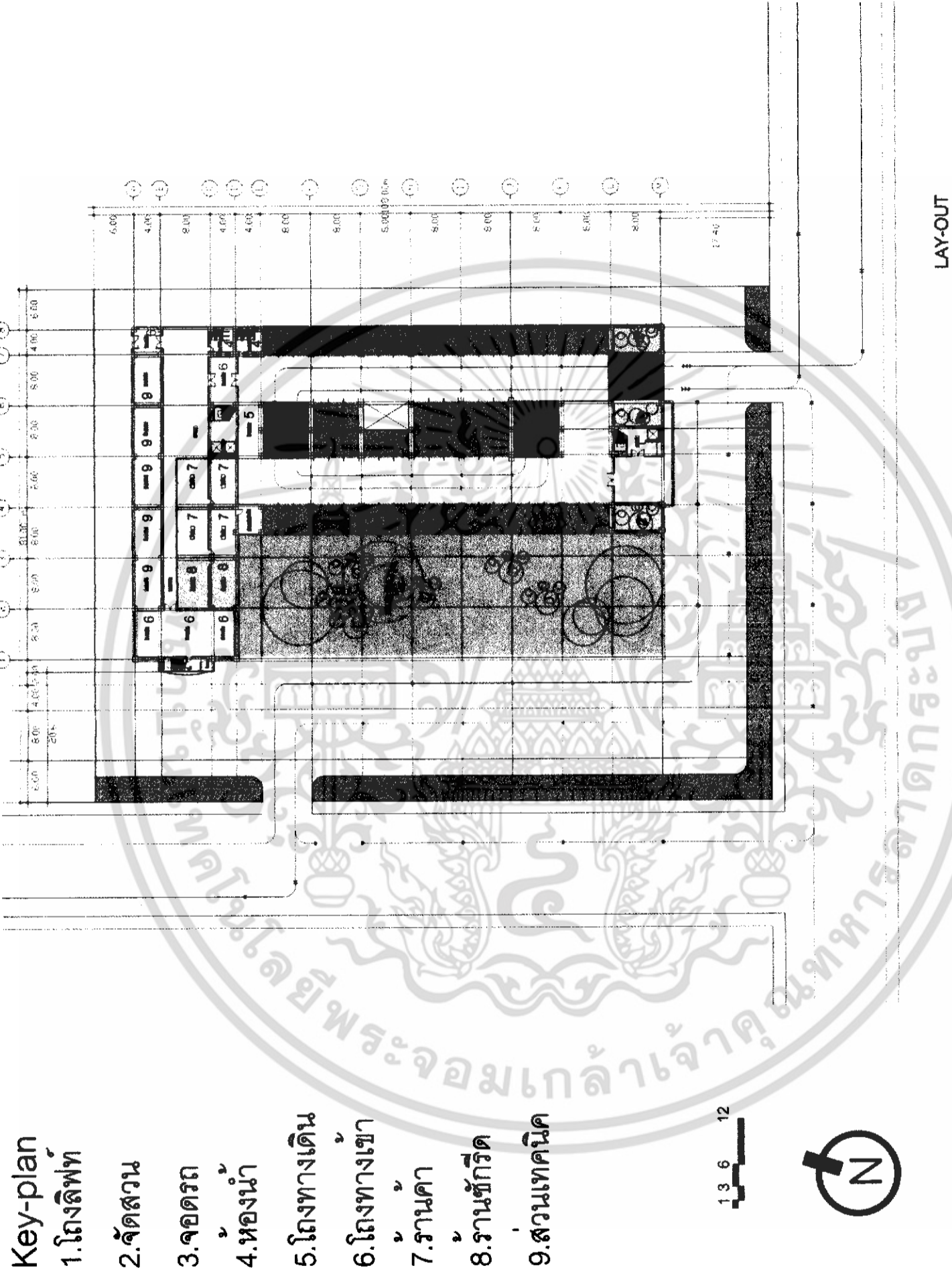
Zoning



Concept design
48110146

ภาพที่ 4.38 แนวทางความคิดด้านสถาปัตยกรรมของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 4.41 แสดงแผนผังบริเวณ

Key-plan 1

1. โถงลิฟท์

2. จัดสวน

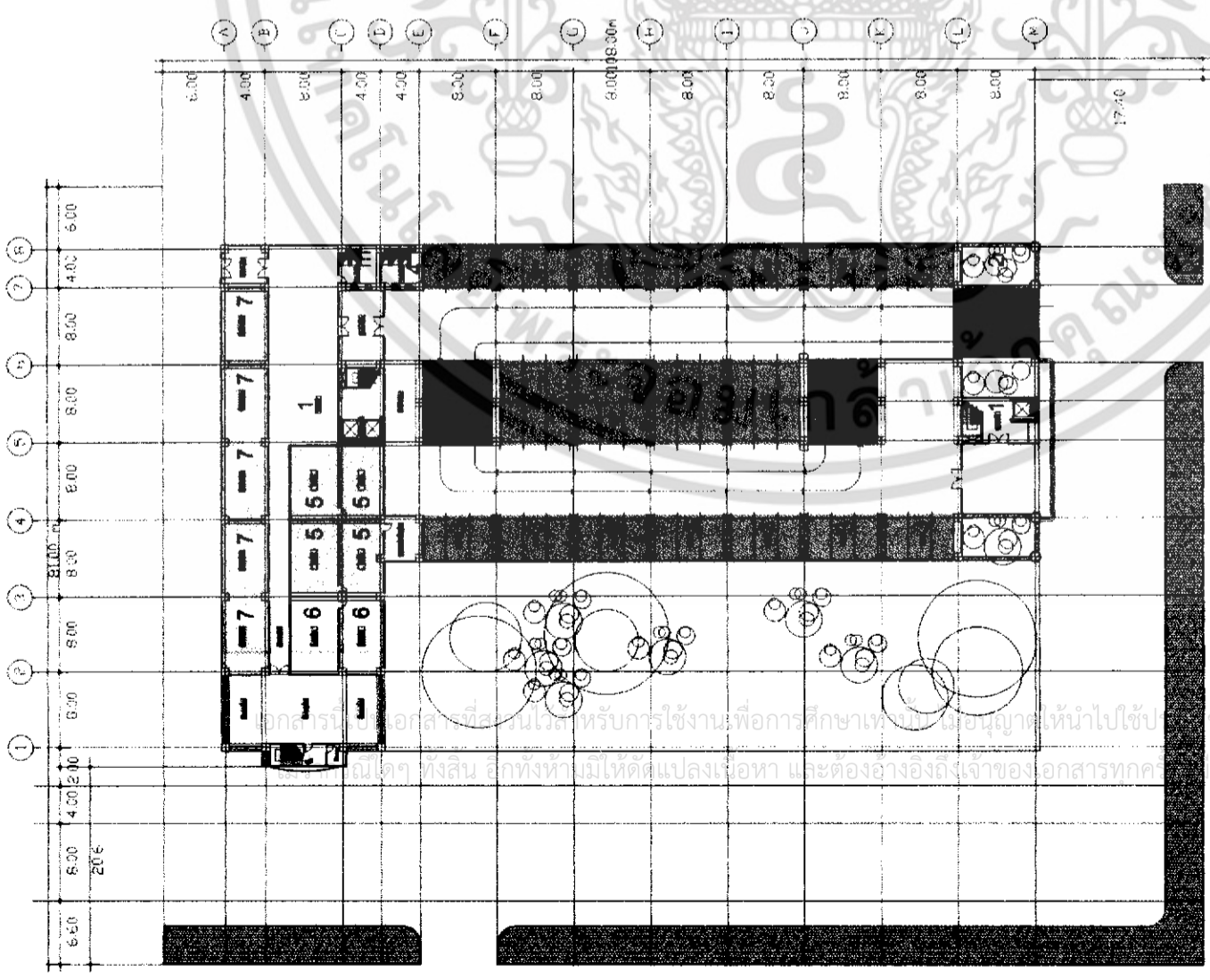
3. จุดจอดรถ

4. ห้องน้ำ

5. รั้วหน้า

6. รั้วหน้า

7. สวนเทศนิค



Key-plan 2

1. โถงลิฟท์

2. จัดสวน

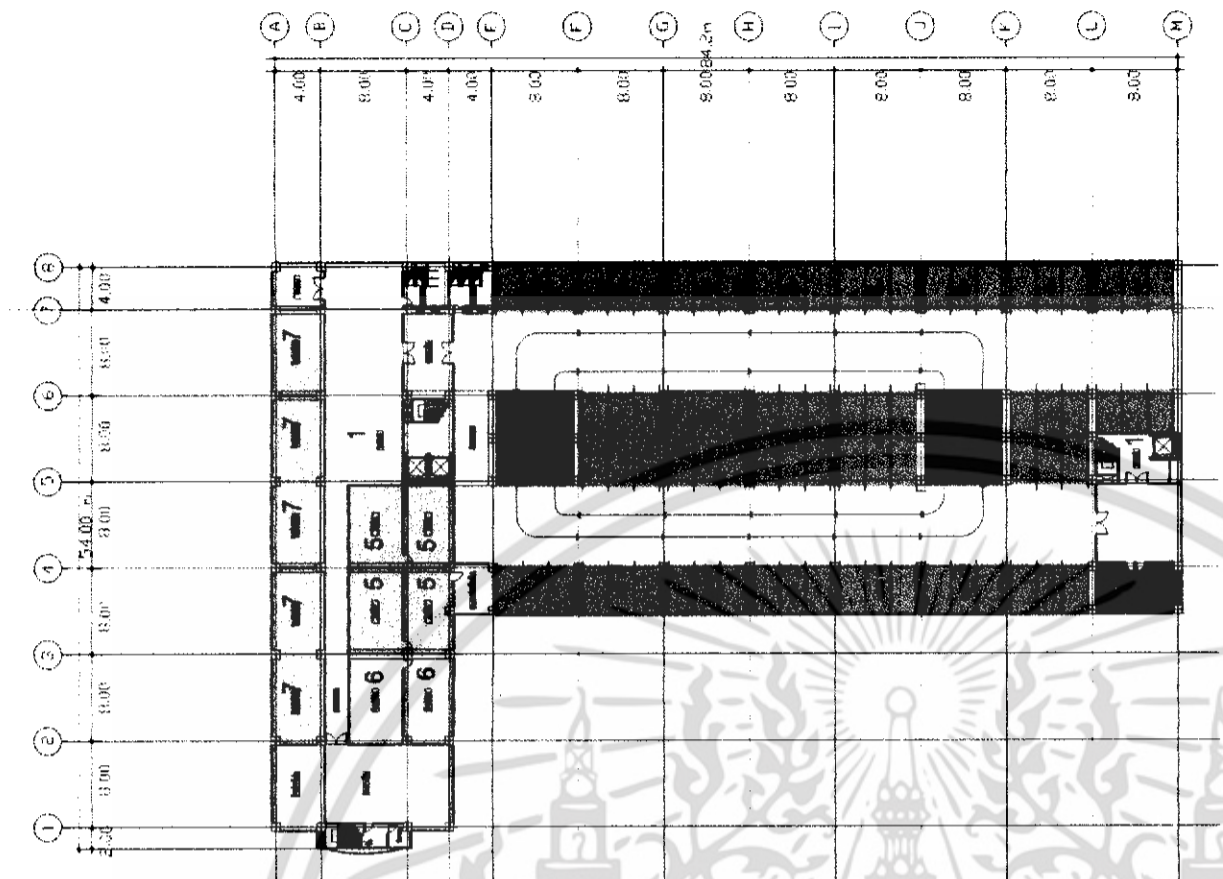
3. จุดจอดรถ

4. ห้องน้ำ

5. รั้วหน้า

6. รั้วหน้า

7. สวนเทศนิค



1 3 6 12

จุดจอดรถที่ 2-7

ภาพที่ 4.42 แสดงแปลงผังพื้นที่ 1, แปลงพื้นที่ 2-7

Key-plan 1

1. โถงลิฟท์

2. จัดสวน

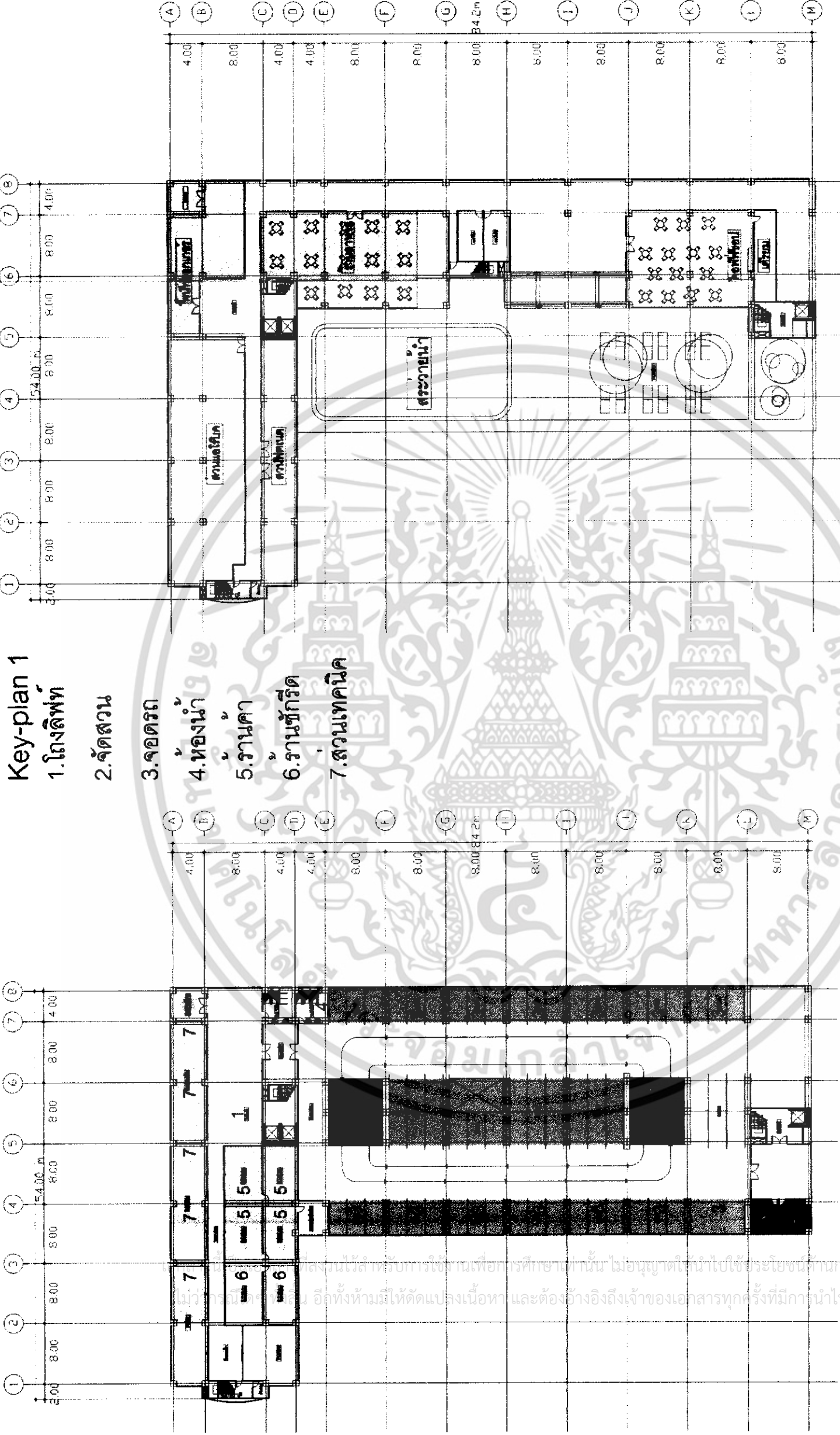
3. จอดรถ

4. ห้องน้ำ

5. วนาคา

6. งานชักรีด

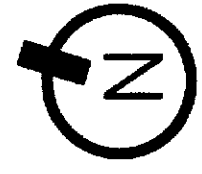
7. สวนเทคนิค

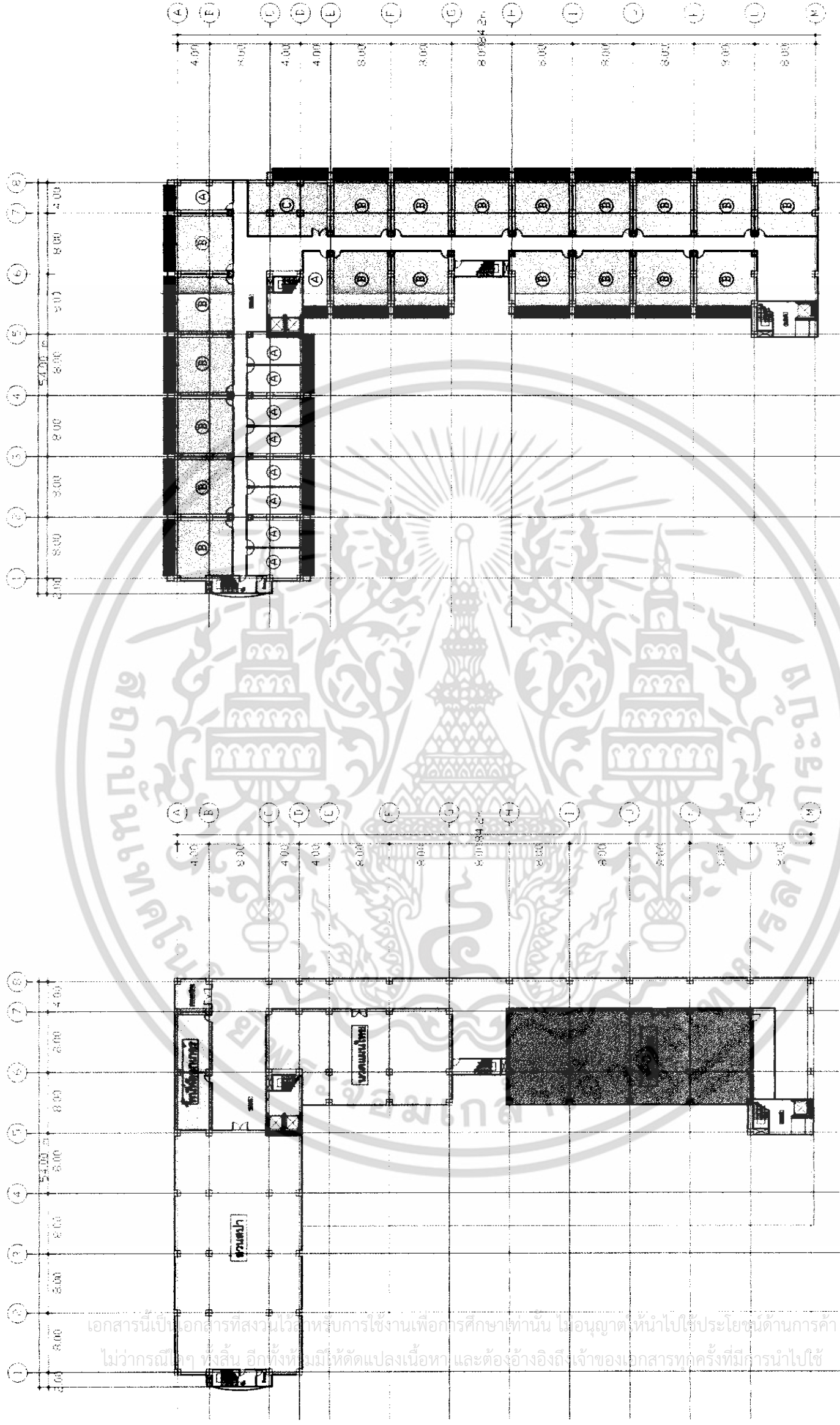


จุดรถจักรยานที่ 8

ภาพที่ 4.43 แสดงแปลนชั้นที่ 8, แปลนพื้นที่ชั้นที่ 9

แปลนพื้นที่ชั้นที่ 9 สระว่ายน้ำ/สวนสนามการ

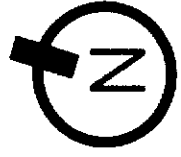




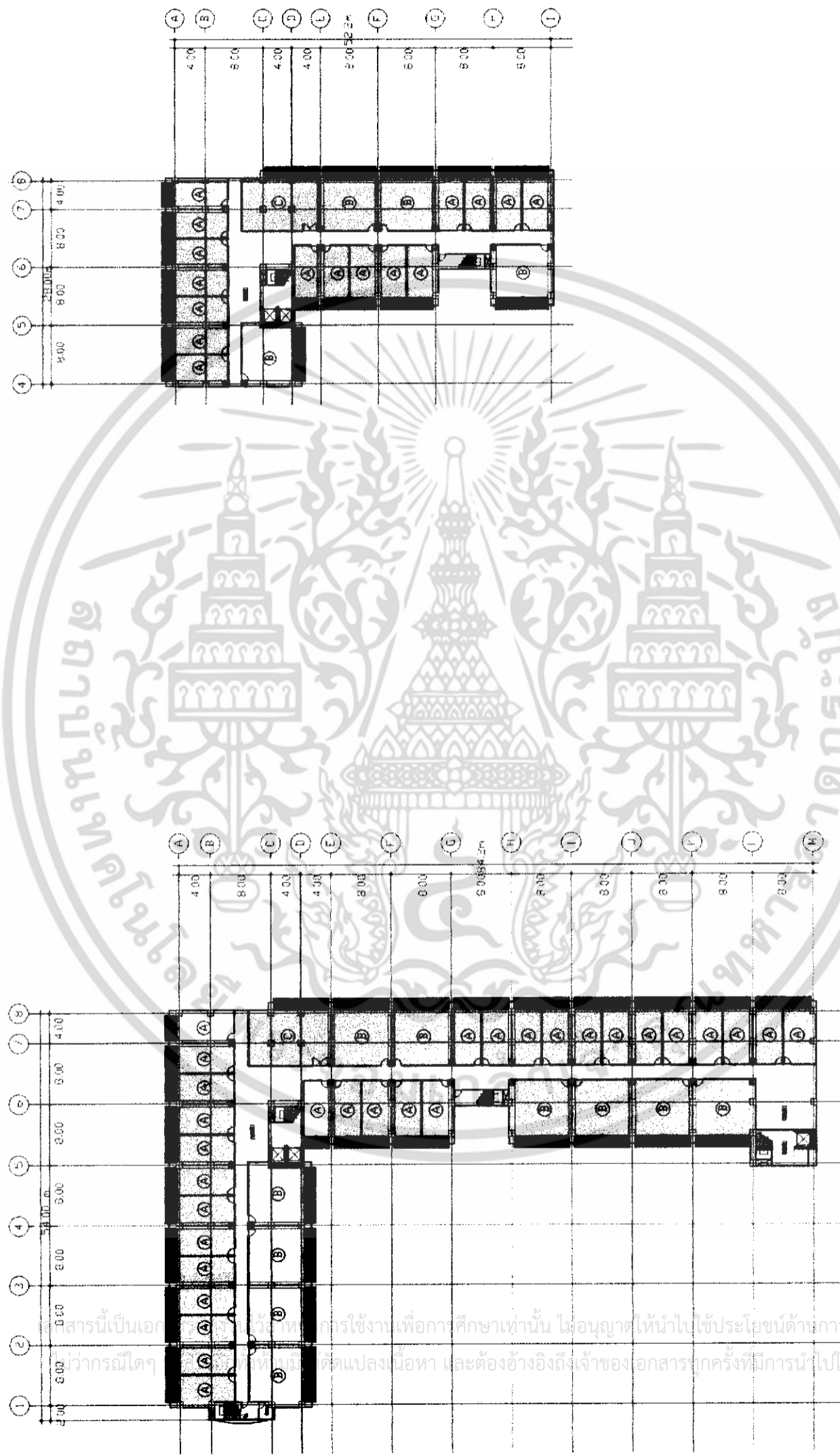
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แปลนพื้นที่ชั้นที่ 10 ส่วนบริการสุขภาพ/สปา

แปลนพื้นที่ชั้นที่ 11-15 ส่วนห้องพัก

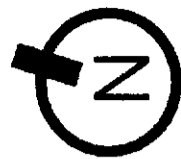


ภาพที่ 4.44 แสดงแปลนผังพื้นที่ชั้นที่ 10 , แปลนผังพื้นที่ชั้นที่ 10-15

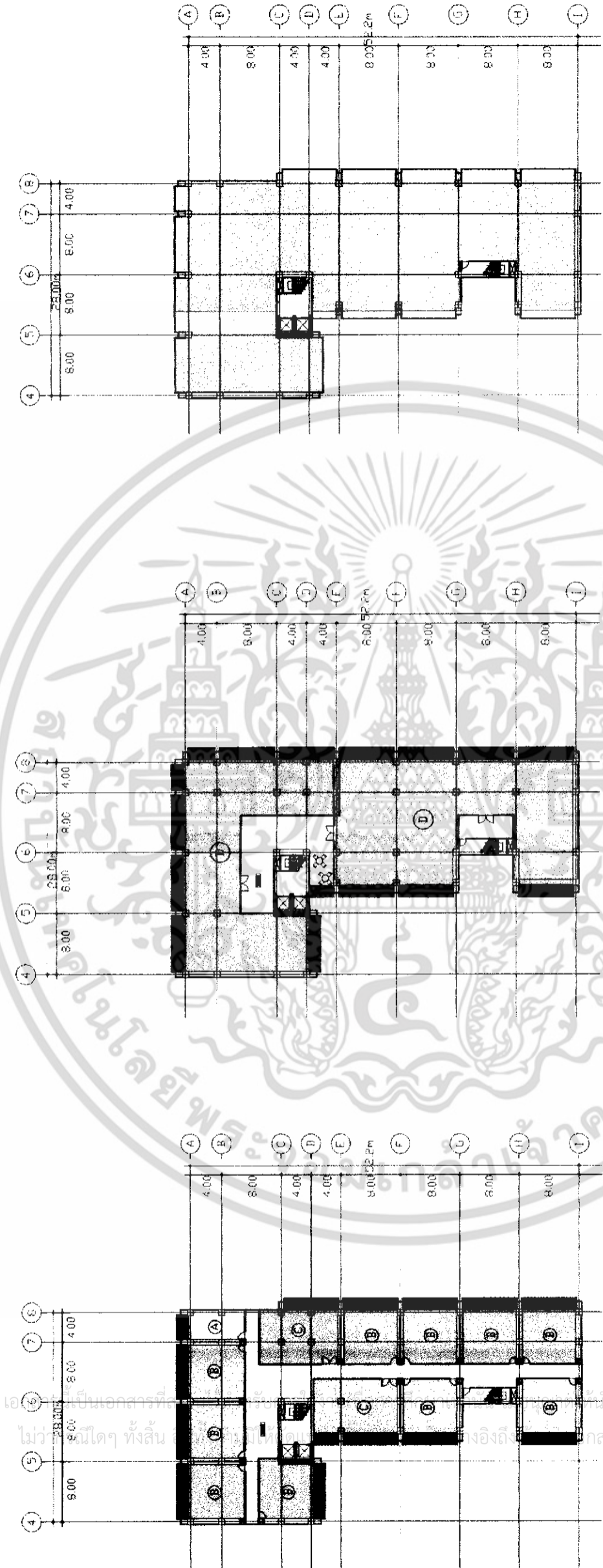


แปลนพื้นที่ชั้นที่ 16-23 ส่วนห้องพัก

แปลนพื้นที่ชั้นที่ 24-29 ส่วนห้องพัก



ภาพที่ 4.45 แสดงแปลนผังพื้นที่ชั้นที่ 16-23 ,แปลนผังพื้นที่ชั้นที่ 24-29



แปลนพื้นที่ 30-41 ส่วนห้องพัก

แปลนพื้นที่ 42 ส่วนห้องพัก penthouse

แปลนพื้นที่ 43 หนีไฟทางอากาศ



1 3 6 12

ภาพที่ 4.46 แสดงแปลนผังพื้นที่ 30-41 , แปลนผังพื้นที่ 42 , แปลนผังพื้นที่ 43

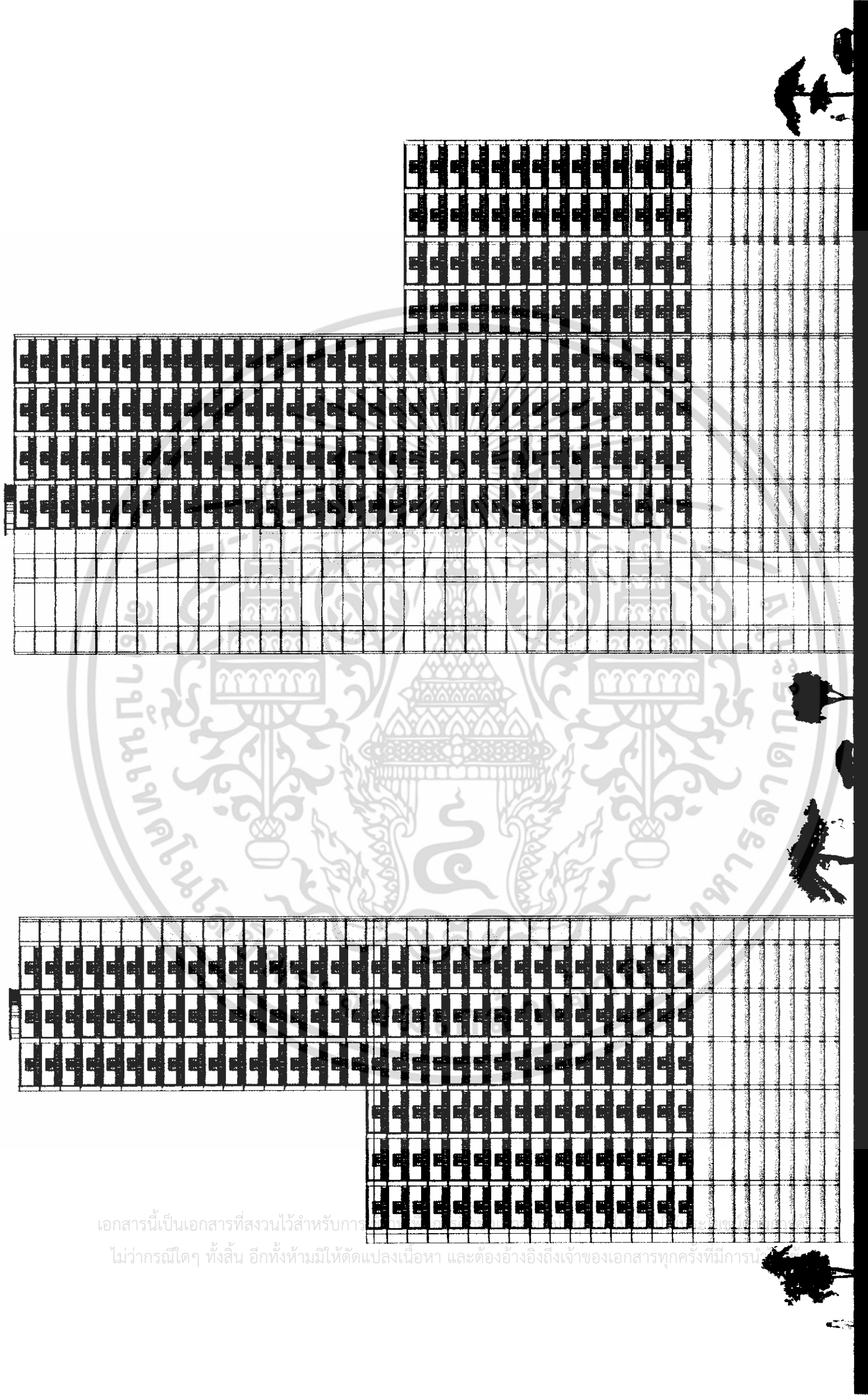
เป็นเอกสารที่... นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าในใดๆ ทั้งสิ้น... ปรึกษาทุกครั้งที่จะนำไปใช้

รูปด้านที่ 2

รูปด้านที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้าน
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไป

ภาพที่ 4.47 แสดงรูปด้านที่ 1-2

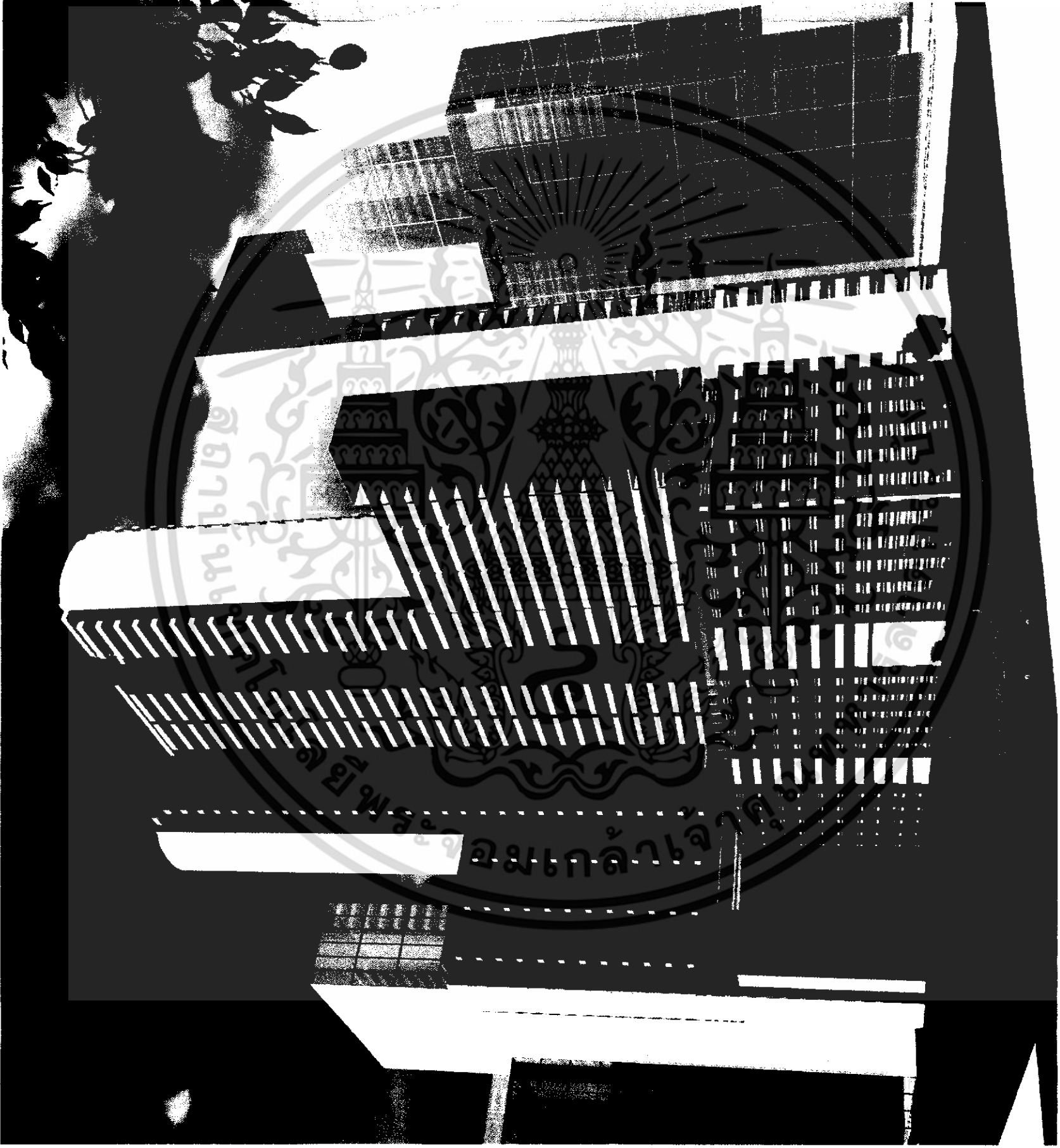


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการ
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำ

รูปด้านที่ 4

รูปด้านที่ 3

ภาพที่ 4.48 แสดงรูปด้านที่ 3-4



ภาพที่ 4.50 แสดงรูปทัศนียภาพ

4.3 ภาพถ่ายผลงานการออกแบบและหุ่นจำลอง



ภาพที่ 4.39 แสดงหุ่นจำลอง 1



ภาพที่ 4.40 แสดงหุ่นจำลอง 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุปปริญญานิพนธ์

จากการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาและการเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ ในการที่จะดำเนินงานปริญญานิพนธ์โครงการวังหินคอนโดมิเนียมสามารถสรุปผลการศึกษาและการวิเคราะห์ตามบทต่างๆ ตั้งแต่เริ่มดำเนินการจนถึงผลสรุปของปริญญานิพนธ์ดังนี้

บทนำ กล่าวถึงความเป็นมาของโครงการ วัตถุประสงค์ ปัญหาต่างๆของโครงการ ความเป็นไปได้เบื้องต้นของโครงการ ขอบเขตของการศึกษา รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการทำวิทยานิพนธ์

การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งต้องศึกษาวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อนำผลการวิเคราะห์มาประมวลเป็นกระบวนการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรม รวมทั้งข้อมูลทางด้านสถาปัตยกรรม ข้อมูลทางด้านเทคนิคที่เกี่ยวข้องกับโครงการ การศึกษาอาคารตัวอย่างประเภทเดียวกันเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบที่ถูกต้อง และทราบถึงปัญหาแนวทางในการแก้ไขข้อบกพร่องของโครงการ และความต้องการของโครงการตลอดจนรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับโครงการ การเลือกระบบจัดแสดง ระบบโครงสร้าง ตลอดจนระบบเทคนิคต่างๆ ที่สามารถนำมาใช้กับโครงการได้

การออกแบบ เป็นการนำเสนอแนวคิดแบบใหม่ในการออกแบบ ที่ต้องการสร้างรูปแบบสถาปัตยกรรมที่สนองตอบประโยชน์ให้มากที่สุด และรองรับกับการเปลี่ยนแปลงในอนาคตต่อไป ซึ่งโครงการต้องการสร้างเป็นแหล่งการศึกษาที่ไม่จำกัด รูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่ดึงดูดความสนใจและการเป็นเอกลักษณ์อย่างหนึ่งของท้องถิ่นต่อไปในอนาคต

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการที่ได้ทำการศึกษาค้นคว้าและสรุปผลเป็นที่เรียบร้อยแล้ว พบว่ามีปัญหาเกิดขึ้นจากการดำเนินงานปริญญาโทโครงการวังหินคอนโดมิเนียมพอสมควร จึงขอสรุปเป็นข้อเสนอแนะต่อผู้ที่ทำการศึกษาและทำงานในลักษณะนี้ ดังนี้

1. สิ่งที่จะจัดขึ้นในโครงการนั้น เป็นสิ่งที่สำคัญอย่างยิ่ง ดังนั้นต้องทำการศึกษาอย่างละเอียดและเก็บรวบรวมข้อมูลหัวข้อในการจัดแสดงและวัตถุจัดแสดงให้ได้ครบถ้วนที่สุด เพื่อนำไปสู่การกำหนดพื้นที่ในโครงการ

2. การจัดการคอนโดมิเนียมนั้นควรแบ่งเป็นหมวดหมู่และลำดับเรื่องราวก่อนหลัง ให้ความสัมพันธ์ และการสัญจรที่ไม่สับสนแต่ควรเป็นไปตามลำดับเรื่องราว

3. การวิเคราะห์จำนวนผู้ใช้โครงการมีจำนวนมากเกินไป ถ้าเทียบกับโครงการในลักษณะเดียวกัน

4. การจัด Form กับ function ควรจะสัมพันธ์กันเพื่อที่รูปร่างอาคารจะเหมาะสมกับการใช้สอยได้ดี

5. การออกแบบทางเข้า-ออก ของโครงการควรที่จะมาจบในที่เดียวกัน

6. ในการออกแบบตัวอาคารนั้นปิดล้อม Space เกินไป

บรรณานุกรม

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. รายได้และการใช้จ่ายต่อคืนต่อครัวเรือนของประชากรพ.ศ.2541- 2546

.มีนาคม 2547. WWW. TAT.GO.TH

ดี.เอส.แลนด์ .คู่มือคอนโดมิเนียมกรุงเทพฯ ชุดที่1.กรุงเทพฯ : แสงทองการพิมพ์.2532

ธีรศักดิ์ คงเสวท . ข้อมูลตลาดพรวัว2546.เมษายน 2546.WWW.สำนักงานเขตตลาดพรวัว.CO.TH

สถิติแห่งชาติ . สำนักงาน . มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม พศ.2541-2546.ธันวาคม 2546

. WWW.NSO.GO.TH

สถิติแห่งชาติ . สำนักงาน . รายงานประจำปีแสดงจำนวนประชากร2546.ธันวาคม2546

.WWW.NSO.GO.TH

สถิติแห่งชาติ . สำนักงาน . แสดงข้อพิจารณาการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัย2546.ธันวาคม

2546. WWW.NSO.GO.TH

สุพินท์ เรียนศรีวิไล .กฎหมายอาคาร อาษา/2542.กรุงเทพฯ :บริษัท เมฆาเพชรจำกัด.2542

สุพินท์ เรียนศรีวิไล .พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร.กรุงเทพฯ :บริษัท เมฆาเพชรจำกัด.2542

สุมาลี ประทุมพันธ์.คอนโดมิเนียม.กรุงเทพฯ:บริษัท วัฏจักร จำกัดมหาชน.2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้