

แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม
: กรณีศึกษา เทอมินอล 21 และเดอะแพลททินัม (ส่วนขยาย)



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2558
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PROJECT DEVELOPMENT AND ADMINISTRATION GUIDELINES FOR MIXED-USE
PROJECTS: A CASE STUDY OF TERMINAL 21 AND PLATINUM FASHION MALLS
(EXTENSION)

Miss Ardsaya Charoontham



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2015

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่โครงการที่ใช้
ประโยชน์แบบผสม: กรณีศึกษา เทอมินอล 21 และเดอะ
แพลทินัม (ส่วนขยาย)

โดย

นางสาวอาศยา จรุงธรรม

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ชื่นจิตต์ แจ่มเจนกิจ)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร. บุญยิ่ง คงอาษาภัทร)

อาศยา จรุงธรรม : แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม: กรณีศึกษา เทอมินอล 21 และเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย) (PROJECT DEVELOPMENT AND ADMINISTRATION GUIDELINES FOR MIXED-USE PROJECTS: A CASE STUDY OF TERMINAL 21 AND PLATINUM FASHION MALLS (EXTENSION)) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 120 หน้า.

ปัจจุบันมูลค่าที่ดินในแนวรถไฟฟ้ามีราคาสูงขึ้น จึงมีการพัฒนาอาคารสูงในรูปแบบโครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม เพื่อให้คุ้มค่างกับราคาที่ดิน โดยเป็นลักษณะอาคารสูงที่ใช้ประโยชน์ในอาคารมากกว่าหนึ่งกิจกรรม โดยมุ่งเน้นศึกษาโครงการที่ทำสองกิจกรรมร่วมกัน คือ โรงแรม และร้านค้า เนื่องจากเป็นพื้นที่กิจกรรมที่ต้องใช้งานทุกวัน และ ผู้ใช้งานในโครงการมีจำนวนมาก ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ที่เกื้อหนุนหรือขัดแย้งกัน จึงนำไปสู่คำถามวิจัยที่ว่า กระบวนการพัฒนาอาคาร และ แนวคิดการออกแบบและการใช้งานสอดคล้องกันหรือไม่

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์แบบผสม รวมถึงการบริหารและการตลาด เพื่อเสนอแนะแนวทางพัฒนาการดังกล่าว โดยใช้กรณีศึกษา โครงการเทอมินอล 21 และ โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้การสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง และผู้ออกแบบโครงการ ประกอบกับศึกษาแนวคิดและทฤษฎีในการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการศึกษาแนวคิดการพัฒนาทั้งสองโครงการพบว่า เริ่มจากการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับธุรกิจร้านค้า แต่พื้นที่ร้านค้ามีข้อจำกัดทางการตลาด คือผู้บริโภคไม่นิยมเดินขึ้นชั้นบน จึงเกิดการพัฒนารูทที่สองในอาคารเดียวกัน เพื่อสอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองรวมของที่ดิน ที่สามารถสร้างพื้นที่อาคารรวมได้สิบต่อหนึ่ง โดยเลือกเป็นธุรกิจโรงแรม เนื่องจากผลตอบแทนต่อการลงทุน ด้านการบริหารแยกเป็นสองส่วนสัมพันธ์กับช่วงเวลาเปิดปิดของทั้งสองธุรกิจ และด้านการตลาดแตกต่างกันตามกลุ่มเป้าหมาย เนื่องจากศูนย์การค้าเทอมินอล 21 เน้นศูนย์อาหารเป็นหลักและร้านค้าย่อยเพื่อตอบสนองผู้ซื้อขั้นสุดท้าย คือ คนทำงาน คนทั่วไป และนักท่องเที่ยว ส่วนศูนย์การค้าแพลทินัม ส่วนขยายเป็นศูนย์ขายของส่งตอบสนองผู้ค้าปลีก และนักท่องเที่ยวเป็นหลัก ซึ่งโรงแรมทั้งสองมีกลุ่มเป้าหมายหลักเหมือนกันคือนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวเอเชีย จากการประเมินแบบสอบถามผู้ใช้บริการโรงแรมทั้งสองโครงการพบว่าอยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมากที่สุด ส่วนปัญหาที่พบแตกต่างกันตามลักษณะการใช้งาน เช่น ปัญหาที่พบของโครงการแรกคือ ห้องที่ขยอะอยู่รวมกันจึงทำให้ยากต่อการจัดการ ส่วนโครงการที่สองพบว่าพื้นที่จอดรถส่งของและที่จอดรถทัวร์ไม่เพียงพอต่อการให้บริการ จึงควรปรับปรุงเพื่อการใช้งานที่สะดวกยิ่งขึ้น

สรุปผลการศึกษา ธุรกิจทั้งสองมีความเกื้อหนุนและเป็นจุดขายซึ่งกันและกัน แต่ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงการออกแบบและการบริหารเพื่อให้สอดคล้องต่อการใช้ประโยชน์อย่างแท้จริง และตอบสนองต่อการใช้งานของแต่ละกิจกรรมในอาคาร ในแง่การบริหารจัดการควรแบ่งเวลาการทำงานให้สอดคล้อง เพื่ออำนวยความสะดวกซ่อมแซมปรับปรุงอาคาร

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ปีการศึกษา 2558

5773589425 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: MIXED-USE PROJECTS / FLOOR AREA RATIO / HOTEL / COMMERCIAL / MIXED-USE DEVELOPMENTS

ARDSAYA CHAROONTHAM: PROJECT DEVELOPMENT AND ADMINISTRATION GUIDELINES FOR MIXED-USE PROJECTS: A CASE STUDY OF TERMINAL 21 AND PLATINUM FASHION MALLS (EXTENSION). ADVISOR: ASSOC. PROF. TRIRAT JARUTACH, 120 pp.

Land values along the sky train (BTS) routes in Bangkok, Thailand tend to be higher than those farther from the lines. As a result, real estate developers are interested in building mixed-use projects near the BTS lines for maximum investment value. Mixed-use projects integrate two types of facilities in their design: hotels and shops. As these buildings accommodate a large number of occupants they entail reciprocal benefits as well as conflicts, leading to the research question, "Does the building development and design serve its purposes?".

This qualitative research aimed to study mixed-use developments, including their management and marketing, to provide guidelines for project developers. A case study of Terminal 21 and Platinum malls was conducted in Bangkok. The study used interviews with project developers, the staff involved as well as the project architects to gather data. Concepts of mixed-use architecture were also used in the data analysis.

The research found that projects started by analyzing a location suitable for shops. The Principle City Plan states that the Floor Area Ratio (FAR) is 10:1 which allows developers to design buildings with ten times the functional area to the land size. Thus, developers can increase their value per land area by expanding vertically which led to the second type of business (hotel) in the same building above commercial floors. .

Due to such regulations, developers have concluded that a hotel business is ideal as it allows high returns on investment. Project management has two aspects to correspond to the different hours of operation of the two businesses to address the different target client groups. Terminal 21 focuses on food center businesses (restaurants) and retail shops to serve working people, the general public and tourists. In addition, Platinum serves as a wholesale center for retailers and tourists although the hotels in both projects serve the same target customers: tourists and business travelers. The customers of both hotels are satisfied with the hotel service at the highest level according to the questionnaires conducted. However, a few problems were found; for example, difficulty in management of waste areas in Terminal 21 and insufficient parking space for delivery trucks and tour buses, both of which need to be solved for more convenience to hotel users.

To conclude, the two businesses are mutually beneficial and strengthen one another's selling points. For maximum benefit of mixed-use projects, architectural design and management must keep the interests of target customers in mind thus corresponding to both businesses in the same building. In addition, building management should be well organized to minimize inconvenience to customers of future hotel and mall renovations.

Department: Housing

Field of Study: Real Estate Development

Academic Year: 2015

Student's Signature

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จได้เนื่องจากความกรุณาของอาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ ที่ได้ให้คำแนะนำในวิทยานิพนธ์เล่มนี้ และท่านอาจารย์ทุกท่านที่เป็นกรรมการวิทยานิพนธ์ที่ให้คำแนะนำและชี้แนะแนวทาง โดยศาสตราจารย์เลอสม สถาปิตานนท์ รองศาสตราจารย์ชินจิตต์ แจ็งเจนกิจ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง และ ดร.บุญยิ่ง คงอาษาภัทร ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น และขอขอบพระคุณ คุณกิตติ วรรณรพต ผู้บริหารโครงการเทอมินอล 21รวมทั้งเจ้าหน้าที่ในโครงการเทอมินอล 21 และเจ้าหน้าที่โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย และผู้ออกแบบทั้งสองโครงการรวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องที่ให้ความช่วยเหลือและให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณบิดาและมารดาที่ให้การสนับสนุนการศึกษา และให้กำลังใจตลอดมา รวมถึงเพื่อนๆที่ๆน้องๆที่ให้คำแนะนำ กำลังใจ ประารถนาดีต่อกัน เพื่อเป็นกำลังใจให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	10
สารบัญภาพ	12
บทที่ 1	14
บทนำ.....	14
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	14
1.2 คำถามวิจัย.....	19
1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	20
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ	20
1.5 ขอบเขตงานวิจัย	20
1.6 ข้อตกลงในงานวิจัย.....	21
1.7 ขั้นตอนการวิจัย	21
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	22
บทที่ 2	23
แนวคิดทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
2.1 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	24
2.2 หลักเศรษฐศาสตร์ของอาคารสูง.....	24
2.3 กฎหมายก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับอาคาร	25
2.4 ระบบโครงสร้างและงานระบบทางสถาปัตยกรรม	28

2.5 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน	29
2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์การค้า	32
2.7 หลักการออกแบบโรงแรมตามมาตรฐานที่กำหนด	33
2.8 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการใช้งานอาคาร	35
2.9 กลยุทธ์ทางการตลาด (STP).....	36
2.10 ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด (7P).....	37
2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	37
บทที่ 3	40
ระเบียบวิธีวิจัย	40
3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	40
3.2 การเลือกกรณีศึกษา.....	42
3.3 ขั้นตอนในการดำเนินงานศึกษา.....	42
3.4 กลุ่มตัวอย่างและการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	42
3.5 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล	43
3.6 ผังการดำเนินงานวิจัย.....	44
3.7 การสรุปผล.....	46
3.8 ระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย	46
3.9 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	46
บทที่ 4	47
รายละเอียดโครงการ	47
กรณีศึกษาที่ 1 อาคารโครงการเทอมินอล 21.....	47
กรณีศึกษาที่ 2 โครงการเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย).....	57
บทที่ 5	69

การวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัย	69
กรณีศึกษา 1 : โครงการทอมินอล 21.....	70
5.1. ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ ผสม	70
5.2. ศึกษาการบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม	85
5.3. เสนอแนะแนวทางพัฒนาการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม	87
กรณีศึกษา 2 : โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย	89
5.1. ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ ผสม	89
การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ	89
5.2. ศึกษาการบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม	98
5.3. เสนอแนะแนวทางพัฒนาการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม	101
บทที่ 6	107
สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	107
6.1 สรุปผลการศึกษา	107
6.1.1 การพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม	107
6.1.2 การบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม	108
6.1.3 เสนอแนะแนวทางพัฒนาการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์แบบผสม	108
6.2 ข้อเสนอแนะ	109
6.2.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการ.....	109
6.2.2 ข้อเสนอแนะต่อผู้ออกแบบ	110
ภาคผนวก.....	111
รายการอ้างอิง	117
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	120

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1	โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสมและการใช้งาน	16
ตารางที่ 2	แสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย	23
ตารางที่ 3	การคิดจำนวนลิฟต์	28
ตารางที่ 4	การคำนวณการจราจรของลิฟต์	28
ตารางที่ 5	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	38
ตารางที่ 6	กรอบงานวิจัย	40
ตารางที่ 7	เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มประชากรในการสำรวจแบบสอบถาม	42
ตารางที่ 8	เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มประชากรตัวอย่างในการสัมภาษณ์	43
ตารางที่ 9	แสดงวันที่การเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์	45
ตารางที่ 10	แผนการดำเนินงานวิจัย	46
ตารางที่ 11	ข้อมูลโครงการเทอมินอล 21	49
ตารางที่ 12	ข้อมูลประเภทห้องประชุม โครงการเทอมินอล 21	53
ตารางที่ 13	ข้อมูลประเภทห้องพัก โครงการเทอมินอล 21	53
ตารางที่ 14	อัตราการเข้าพัก	55
ตารางที่ 15	ข้อมูลโครงการเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)	60
ตารางที่ 16	การแบ่งสัดส่วนในอาคารเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)	61
ตารางที่ 17	ข้อมูลผลการดำเนินงานโรงแรม	65
ตารางที่ 18	ข้อมูลประเภทห้องพัก โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย	65
ตารางที่ 19	ผลการศึกษาวิเคราะห์ตามจุดประสงค์	69
ตารางที่ 20	สรุปพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ	78
ตารางที่ 21	พื้นที่การใช้สอยในชั้นแบบสุดท้ายในโครงการเทอมินอล 21	81
ตารางที่ 22	ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด 7P	86

ตารางที่ 23 งานระบบโครงการเทอมินอล 21.....	87
ตารางที่ 24 ตารางพื้นที่ส่วนกลางโครงการเทอมินอล 21.....	88
ตารางที่ 25 พื้นที่การใช้สอยในชั้นแบบสุดท้ายในโครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย	94
ตารางที่ 26 ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด7P.....	100
ตารางที่ 27 งานระบบโครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย	101
ตารางที่ 28 ตารางพื้นที่ส่วนกลางโครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย.....	102
ตารางที่ 29 การเปรียบเทียบการใช้งานและผลตอบแทนรายได้	106
ตารางที่ 30 ตารางเปรียบเทียบพื้นที่ส่วนกลาง.....	108
ตารางที่ 31 ตารางเปรียบเทียบงานระบบ.....	109
ตารางที่ 32 ข้อเสนอแนะต่อผู้ออกแบบ	110



สารบัญภาพ

ภาพที่ 1 การเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้งานระหว่างอาคารสูงที่ใช้ประโยชน์แบบผสม.....	15
ภาพที่ 2 การเปรียบเทียบการใช้งานของอาคารสูงที่สุด 100 อาคารจากปี ค.ศ.1930-2015	15
ภาพที่ 3 โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสมในแนวรถไฟฟ้ามหานคร.....	17
ภาพที่ 4 อัตราห้องพักเฉลี่ยต่อวันและอัตราเข้าพักในกรุงเทพมหานคร ปี 2010-2015	18
ภาพที่ 5 อัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ยทุกประเภทและทุกทำเลปี 2550-2559.....	19
ภาพที่ 6 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการดำรงชีวิต	29
ภาพที่ 7 อิทธิพลของรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน	30
ภาพที่ 8 แนวคิดรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสม	31
ภาพที่ 9 การวางตำแหน่งร้านค้ารายใหญ่	33
ภาพที่ 10 แผนภาพปัจจัยในการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร.....	36
ภาพที่ 11 กรอบแนวคิดงานวิจัย.....	41
ภาพที่ 12 ภาพถ่ายรวมทั้งโครงการเทอมินอล21	47
ภาพที่ 13 ภาพสถานที่ตั้งโครงการเทอมินอล21	48
ภาพที่ 14 พื้นที่ร้านค้าชั้นLG-MF.....	50
ภาพที่ 15 พื้นที่ร้านค้าชั้น 1F-3F.....	52
ภาพที่ 16 พื้นที่ร้านค้าชั้น 4F-6F.....	53
ภาพที่ 17 ภาพรวมการใช้งานในโรงแรม	54
ภาพที่ 18 ภาพรวมห้องพัก	55
ภาพที่ 19 ผังองค์กรผู้พัฒนาโครงการ.....	56
ภาพที่ 20 รูปถ่ายอาคารโครงการเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย).....	57
ภาพที่ 21 แผนที่ตั้งโครงการเดอะแพลทินัม.....	58
ภาพที่ 22 ภาพรวมโครงการเดอะแพลทินัม	58

ภาพที่ 23 ข้อมูลโครงการเดอะแพลทินัมทั้งหมด.....	59
ภาพที่ 24 สัดส่วนพื้นที่เช่าร้านค้าของโครงการเดอะแพลทินัมทั้งหมด.....	62
ภาพที่ 25 พื้นที่ส่วนร้านค้าชั้น BG-2.....	63
ภาพที่ 26 พื้นที่ส่วนร้านค้าชั้น 3-5.....	64
ภาพที่ 27 ภาพรวมห้องพัก.....	65
ภาพที่ 28 ภาพรวมการใช้งานในโรงแรม.....	66
ภาพที่ 29 ผังองค์กรบริษัทผู้พัฒนาโครงการ.....	68
ภาพที่ 30 ผังแสดงการพัฒนาช่วงก่อนก่อสร้าง ช่วงก่อสร้าง ช่วงหลังก่อสร้าง.....	74
ภาพที่ 31 แนวความคิดโครงการเทอมินอล 21.....	75
ภาพที่ 32 เริ่มต้นวางผังโครงการเทอมินอล 21.....	76
ภาพที่ 33 วางพื้นที่ภายในโครงการเทอมินอล 21.....	76
ภาพที่ 34 ผังระยะรันในโครงการเทอมินอล 21.....	77
ภาพที่ 35 แผนผังโครงสร้างการบริหารส่วนโรงแรม.....	85
ภาพที่ 36 ผังแสดงการพัฒนาช่วงก่อนก่อสร้าง ช่วงก่อสร้าง หลังก่อสร้าง.....	92
ภาพที่ 37 แผนผังโครงสร้างการบริหารส่วนศูนย์การค้า.....	98
ภาพที่ 38 แผนผังโครงสร้างการบริหารส่วนโรงแรม.....	99
ภาพที่ 39 ร้านอาหารของโรงแรมของโครงการเทอมินอล 21.....	104
ภาพที่ 40 สปาของโรงแรมของโครงการเทอมินอล 21.....	104
ภาพที่ 41 กราฟแสดงค่าการประเมินความพึงพอใจ.....	105

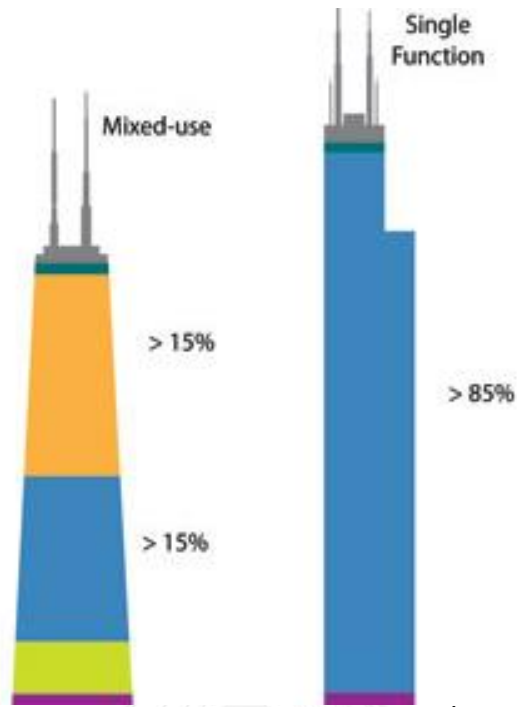
บทที่ 1

บทนำ

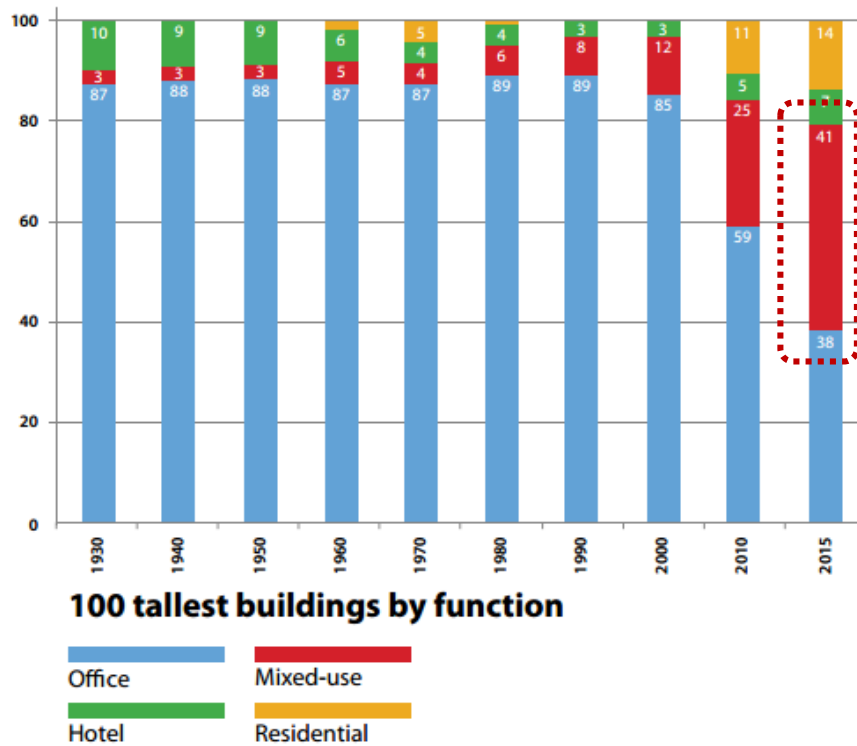
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย เป็นเขตเศรษฐกิจที่สำคัญและเกิดการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว เป็นผลทำให้ที่ดินปรับราคาขึ้นสูง ซึ่งโดยเฉพาะที่ดินบริเวณใกล้รถไฟฟ้า จากปีพ.ศ. 2555-2558 จากราคาประเมินที่ดินตามแนวรถไฟฟ้ามีการปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 75(กรมธนารักษ์, 2558) ซึ่งเกิดอาคารสูง(กระทรวงมหาดไทย, 2535) ไม่ว่าจะเป็น ที่พักอาศัย สำนักงาน และยังมีอีกรูปแบบหนึ่งคืออาคารสูงที่ใช้ประโยชน์ผสม (vertical mixed-use building) ซึ่งอยู่ในหมวดแนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพและผสมผสาน(mixed-use development) คือการใช้ประโยชน์ที่ดินในหลายรูปแบบกิจกรรมในพื้นที่เดียวกัน โดยแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ 1. การใช้ประโยชน์ผสมผสานในกลุ่มอาคารแนวตั้ง (Vertical Mixed-Use Building) หมายถึง การใช้ประโยชน์ ในกิจกรรมมากกว่าหนึ่งอย่างในหนึ่งอาคารเช่น ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และสำนักงาน 2. การใช้ประโยชน์ของกลุ่มอาคารแนวนอนภายในที่ดิน (Horizontal Mixed-Use Block) หมายถึง การกำหนดให้ในหนึ่งที่ดินต้องมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์รวมกันสองอย่างขึ้นไป 3. การผสมผสานข้อ 1 และข้อ 2 (ฐาปนา บุญประเวศ, 2557)

ดังนั้นอาคารสูงที่ใช้ประโยชน์ผสมจึงตอบโจทย์กับราคาที่ดินที่มีราคาสูงและสอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองรวม ซึ่งจากการศึกษาอาคารสูงที่ใช้ประโยชน์เดียวจะมีการใช้งานรูปแบบเดียวที่มากกว่าร้อยละ 85 แต่ถ้าเป็นอาคารสูงที่ใช้ประโยชน์ผสมจะมีการใช้งานแต่ละกิจกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 จากรูปภาพที่ 1 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 41 จากการเปรียบเทียบการใช้งานอาคารสูงที่สุด(Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH), 2015) จากรูปภาพที่ 2



ภาพที่ 1 การเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้งานระหว่างอาคารสูงที่ใช้ประโยชน์แบบผสม กับอาคารที่มีการใช้งานเดียว

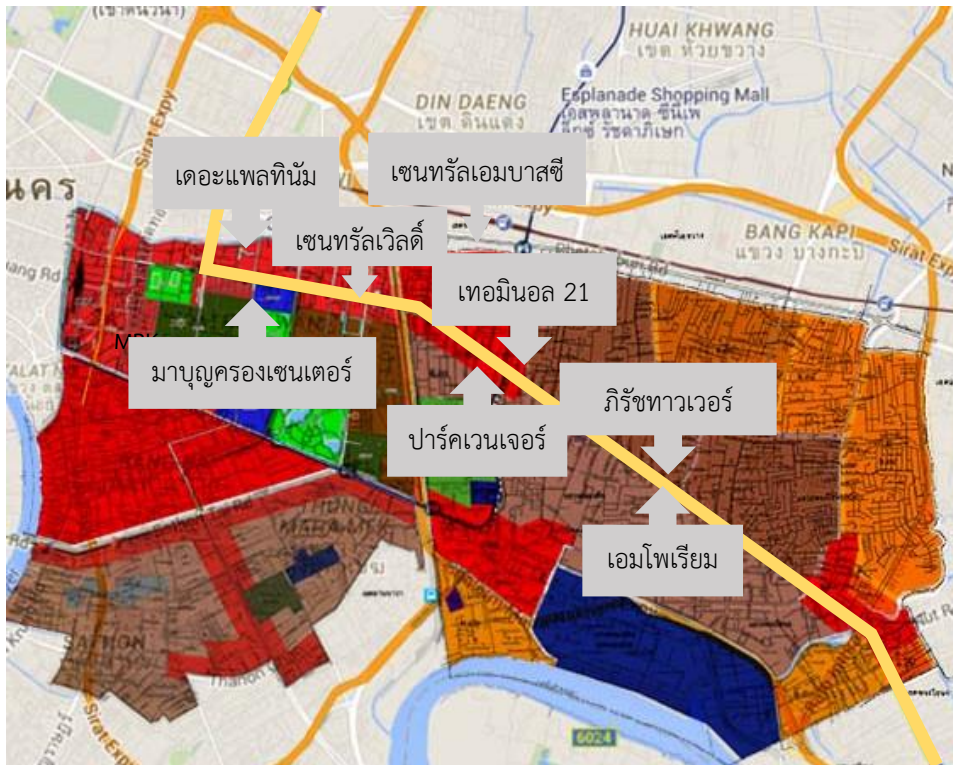


ภาพที่ 2 การเปรียบเทียบการใช้งานของอาคารสูงที่สุด 100 อาคารจากปี ค.ศ.1930-2015

ในปัจจุบันกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 สามารถก่อสร้างอาคารตามพื้นที่ประกอบการ ซึ่งไม่อิงนิยามตามประเภทอาคารตามฉบับเดิมที่ไม่สามารถก่อสร้างอาคารรูปแบบใช้ประโยชน์แบบผสม จากการสำรวจพบว่า อาคารสูงที่ใช้ประโยชน์ผสมมีการใช้กิจกรรมมากกว่าหนึ่งอย่าง ได้แบ่งรูปแบบธุรกิจเป็น 4 อย่าง ได้แก่ โรงแรม ที่พักอาศัย สำนักงาน และร้านค้า จากการศึกษาพบว่ากรุงเทพมหานครมีโครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสมที่เป็นอาคารสูงหลายรูปแบบตาม

ตารางที่ 1 โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสมและการใช้งาน

หมวด	ชื่อโครงการ	การใช้งาน			
		โรงแรม	ที่พักอาศัย	สำนักงาน	ร้านค้า
A	มาบุญครอง	✓		✓	✓
	เซนทรัลเวิลด์	✓		✓	✓
	เอ็มโพเรียม	✓		✓	✓
	ฟอร์จูนทาวน์	✓		✓	✓
B	จามจุรีแอสควร์		✓	✓	✓
C	เทอมินอล 21	✓			✓
	เดอะแพลทินัม ส่วนขยาย	✓			✓
	เซนทรัลเอบาสซี	✓			✓
	โรบินสัน บางรัก	✓			✓
D	ปาร์คเวนเจอร์	✓		✓	
E	เซนทรัลลาดพร้าว			✓	✓
	กรีฑาเวอ์			✓	✓
F	คอล์มทาวเวอร์		✓	✓	
	ตึกช้าง		✓	✓	
	ตึกไอทีเอฟ สีลม		✓	✓	
G	เดอะแพลทินัม		✓		✓



ภาพที่ 3 โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสมในแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส

จากโครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสมจำนวน 15 โครงการ มีจำนวน 8 โครงการที่อยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าคือ

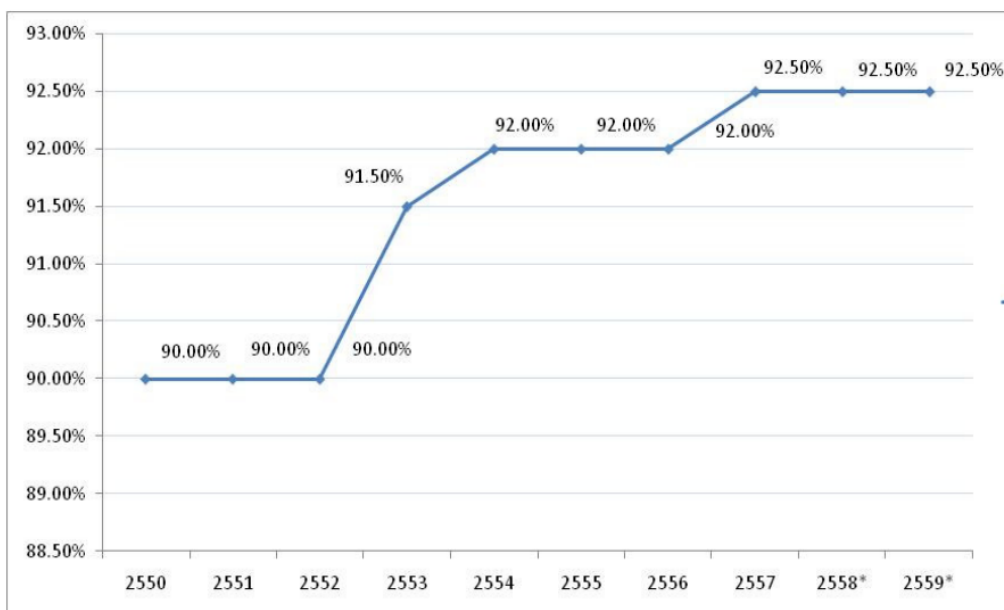
1. โครงการ มาบุญครองเซนเตอร์
2. โครงการ เซนท์รัลเวิลด์
3. โครงการเอ็มโพเรียม
4. โครงการเทอมินอล 21
5. โครงการเดอะแพลตทินัม ส่วนขยาย
6. โครงการเซนท์รัลเอบาสซี
7. โครงการ ปาร์คเวนเจอร์
8. โครงการ กรีซทาวเวอร์

เกณฑ์การเลือกกรณีศึกษาจากผังเมืองรวม พื้นที่สีแดง พ.5 เขตพาณิชย์กรรมคือ ที่ดินประเภทใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินได้ไม่เกิน ร้อยละสิบ และจากการสำรวจอาคารตามแนวรถไฟฟ้ามหานครที่เอสปพบว่ามีความคุ้มค่าและโรงแรม เป็นสองธุรกิจที่มีจำนวนมากที่สุด ซึ่งรูปแบบพื้นที่โรงแรมกับร้านค้า ซึ่งเป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้เข้าประเทศเป็นอันดับแรก จากรายงานภาวะเศรษฐกิจประจำไตรมาสที่สามของปีพ.ศ. 2558(ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, 2558) จึงได้กรณีศึกษาทั้งหมด 2 โครงการ คือ โครงการเทอมินอล 21 และ โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย ส่วนโครงการเซนทรัล-เอมบาซซี ยังทำก่อสร้างส่วนโรงแรมไม่แล้วเสร็จ

จากการศึกษาทางด้านเศรษฐกิจทางด้านโรงแรมและร้านค้าพบว่า การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 10.9 โดยในไตรมาสนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 7.3 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.3 กรุงเทพมหานครมีผู้มาพักแรมมากที่สุดในประเทศไทย เป็นจำนวนร้อยละ 70.41 จำนวนผู้เยี่ยมชม 5,256,608 คน รายได้จากผู้เยี่ยมชมเป็นมูลค่า 64,183.56 ล้านบาท (กรมการท่องเที่ยว, 2558) ซึ่งมีอัตราการเข้าพักสูงถึง ร้อยละ 71 (CBRE, 2015) และ อัตราการเช่าของพื้นที่ร้านค้าสูงถึงร้อยละ 92.50 (บริษัทแพลทินัม จำกัด มหาชน, 2559)



ภาพที่ 4 อัตราห้องพักเฉลี่ยต่อวันและอัตราเข้าพักในกรุงเทพมหานคร ปี 2010-2015



ภาพที่ 5 อัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ยทุกประเภทและทุกทำเลปี 2550-2559

ปัจจุบันการวิจัยเรื่องโครงการที่ใช้ประโยชน์ผสม มีวิจัยที่เกี่ยวข้องคือ การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม: กรณีศึกษา โครงการจีเวลรีเทรตเซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร (บุญญา แก้วทงศ์, 2547) และ การดูแลอาคารสถานที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : ประเภทอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย (วสุธนา วัฒนถาวร, 2552) แต่ ยังไม่มีงานวิจัยมีธุรกิจโรงแรมและร้านค้าอย่างเป็นรูปธรรม อาจเป็นเพราะยังเป็นอาคารรูปแบบใหม่ในประเทศไทย ซึ่งอาคารรูปแบบนี้สามารถช่วยให้คนสามารถทำกิจกรรมมากกว่าหนึ่งอย่างในอาคาร โดยประหยัดเวลา พลังงาน และลดการปล่อยมลพิษจากการเดินทางโดยรถยนต์ รวมทั้งลดการรุกร้าของพื้นที่ทางการเกษตร ลดการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง เกิดความหนาแน่นในพื้นที่พาณิชย์กรรมอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นประโยชน์แก่องค์กรระดับประเทศ ทำให้ผู้พัฒนาโครงการใช้แนวคิดนี้ในการปรับพัฒนาโครงการให้ได้ประโยชน์สูงและยั่งยืน

เมื่อพิจารณาประเด็นของอาคารสูงรูปแบบนี้ จะเกิดขึ้นกับพื้นที่พาณิชย์กรรมและบริบทที่เหมาะสม ซึ่งการใช้งานอาคารนี้ต้องรองรับประชากรจำนวนมากต่อวัน เล็งเห็นถึงปัญหาผลกระทบที่ตามมาคือ การจราจรและการสัญจรที่วุ่นวาย การใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างมาก ความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร จึงเกิดงานวิจัย แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่ในโครงการที่ใช้ประโยชน์ผสมให้เกิดความเหมาะสม อีกทั้งสอดคล้องกับการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นต้นแบบแก่ภูมิภาคอื่นที่กำลังเติบโตตามพื้นที่เศรษฐกิจอีกด้วย

1.2 คำถามวิจัย

1. กระบวนการพัฒนาอาคารใช้ประโยชน์แบบผสมเป็นอย่างไร
2. แนวคิดการออกแบบและการใช้งานสอดคล้องกันหรือไม่

- พื้นที่โรงแรมและพื้นที่ร้านค้าเกือหนุนหรือขัดแย้งอย่างไร
- ระหว่างผู้ใช้บริการโรงแรมและร้านค้าปลีกส่งผลกระทบต่อซึ่งกันและกันหรือไม่

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม
2. ศึกษาการบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม (เพิ่มเติม)
3. เสนอแนะแนวทางพัฒนาการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

- อาคารสูงใช้ประโยชน์ในอาคารแนวตั้ง (Vertical Mixed-Use building) คือ ในพื้นที่ดินแปลงเดียวกันมีอาคารที่ใช้ประโยชน์ในอาคารมากกว่าหนึ่งกิจกรรม เช่น ชั้นหนึ่งและสองของอาคารใช้ประโยชน์เป็นร้านค้าปลีก ส่วนชั้นสามขึ้นไปใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยหรือโรงแรม
- โรงแรม สถานที่ประกอบการเชิงการค้าที่นักธุรกิจตั้งขึ้น เพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่องของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทาง หรืออาคารที่มีห้องนอนหลายห้อง ติดต่อเรียงรายกันในอาคารหนึ่งหลังหรือหลายหลัง ซึ่งแบ่งได้ 4 ประเภท ตามกฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551
- ร้านค้า ผู้เช่าของศูนย์การค้า เป็นองค์ประกอบหลักที่สำคัญของศูนย์การค้า ซึ่งมีทั้งที่เป็นผู้ค้าอิสระ หรือผู้ค้าจากกลุ่มธุรกิจ ร้านค้าในศูนย์การค้า นั้น มีได้หลายรูปแบบ ตั้งแต่ร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านขายยา ร้านขายสินค้าเฉพาะทาง รวมไปถึงธนาคาร เป็นต้น

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1.5 ขอบเขตงานวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ผู้วิจัยได้กำหนดตัวแปรออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- 1) ด้านการพัฒนาการใช้พื้นที่ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง การเลือกทำเลที่ตั้ง การเงินและการลงทุน แนวคิดการออกแบบ แนวคิดการวางผัง แนวคิดสถาปัตยกรรมวิเคราะห์ผังบริเวณ โครงการ ผังบริเวณโครงการ เส้นทางสัญจร ที่จอดรถ การใช้พื้นที่กิจกรรม
- 2) ด้านการบริหารการใช้พื้นที่ ได้แก่ ลักษณะกลุ่มลูกค้า ประเภทผู้พัก โครงสร้างองค์กร และใช้กลยุทธ์ทางการตลาด STP ส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ 7P ในการบริหารวิเคราะห์

2. ขอบเขตโครงการที่ศึกษาและกลุ่มประชากร

ขอบเขตโครงการที่ศึกษา

- โครงการ เทอมินอล 21
- โครงการเดอะแพลทินัม ประตูน้ำ ส่วนขยาย

ขอบเขตกลุ่มประชากร

งานวิจัยนี้จะมีการเก็บข้อมูลผู้ที่เกี่ยวข้องดังนี้

- ผู้บริหาร ผู้จัดการ และเจ้าหน้าที่หน้าตู้แลรับผิดชอบแต่ละฝ่าย กรณีศึกษาอย่างละ 3 คน
- ผู้ออกแบบโครงการ กรณีศึกษาอย่างละ 1 คน
- ผู้ใช้บริการโรงแรมแต่ละโครงการ อย่างน้อยร้อยละ 10 ของจำนวนห้องพัก

1.6 ข้อตกลงในงานวิจัย

การศึกษาในวิจัยครั้งนี้ จะมุ่งเน้นเฉพาะโครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม ในรูปแบบอาคารสูงที่มีธุรกิจร้านค้าและโรงแรมเท่านั้น ซึ่งจะไม่นำไปเปรียบเทียบกับโครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสมรูปแบบอื่น

1.7 ขั้นตอนการวิจัย

- 1) ทบทวนแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวคิดการออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน แนวคิดการออกแบบการวางผังโครงการ ข้อกฎหมายในการออกแบบ หลักการออกแบบโรงแรมตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร
- 2) รวบรวมและศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับโครงการออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน โดยรูปแบบเน้นไปที่การใช้งานในรูปแบบธุรกิจโรงแรม และร้านค้า
- 3) คัดเลือกโครงการที่จะศึกษาที่มีการใช้งานในรูปแบบธุรกิจโรงแรมและร้านค้าปลีก ได้จำนวน 2 โครงการ คือโครงการเทอมินอล21และ โครงการแพลทินัม ส่วนขยาย จากแนวรถไฟฟ้าซึ่งอยู่บนพื้นที่สีแดง เขตพาณิชย์กรรม FAR 10:1 จังหวัดกรุงเทพมหานคร
- 4) รวบรวมและศึกษาข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่โครงการที่อยู่ในอาคารการใช้ประโยชน์แบบผสมและ ผู้ออกแบบโครงการโดยตรง รวมทั้งสำรวจสถานที่จริง
- 5) ทำแบบสอบถามสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้งานโรงแรมร้อยละ 10 ของจำนวนห้องพัก ดังนั้นโครงการเทอมินอล21 มีจำนวนห้องพัก 498 ห้องใช้กลุ่มประชากรจำนวน 50 คนและ โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย จำนวนห้องพัก 283 ห้อง ใช้กลุ่มประชากรจำนวน 30 คน
- 6) นำผลการศึกษาทั้งหมดมาวิเคราะห์ เพื่อนำไปสู่ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะจากกรณีศึกษาทั้งสองโครงการ

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

วิทยานิพนธ์นี้ คาดหวังว่าจะเป็นแนวทางแก่ผู้พัฒนาโครงการรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน สามารถนำไปพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยธุรกิจต่างๆในอาคารเกิดประโยชน์เกื้อหนุนกัน เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวก่อให้เกิดรายได้ในประเทศ คือ

1. ผู้พัฒนาโครงการอาคารสูงรูปแบบใช้ประโยชน์ผสมสามารถพัฒนาพื้นที่โรงแรมและพื้นที่ร้านค้าปลีก ให้สอดคล้องกันและคุ้มค่ากับพื้นที่ดินได้อย่างเหมาะสม
2. เป็นแนวทางการออกแบบต่อผู้ออกแบบโครงการอาคารสูงรูปแบบใช้ประโยชน์ผสม
3. เป็นแนวทางสำหรับผู้วิจัยโครงการรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานต่อไป



บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการวิจัยเรื่องนี้ แบ่งการศึกษาตามวัตถุประสงค์ดังนี้ (ตามตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 แสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

<p>1. ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม</p>	<p>ทางด้านกายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ● หลักเศรษฐศาสตร์อาคารสูง ● กฎหมายก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ● ระบบโครงสร้างและงานระบบทางสถาปัตยกรรม ● ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน ● แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์การค้า ● หลักการออกแบบโรงแรมตามมาตรฐาน <p>ทางด้านพฤติกรรม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการใช้งานอาคาร ● งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
<p>2. ศึกษาการบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม</p>	<p>ทางการตลาด</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กลยุทธ์ทางการตลาด (STP) ● ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด (7P)
<p>5.3. เสนอแนะแนวทางพัฒนาการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม</p>	<p>ใช้แนวคิดและทฤษฎีตามวัตถุประสงค์ข้อ 1 และ 2</p>

2.1. กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ประกอบไปด้วยแนวคิด 8 ขั้นตอน ดังนี้(Mike E. Miles, 2007)

ขั้นที่ 1 แนวคิดเบื้องต้น (idea inception) คือ การกำหนดชนิดของโครงการตามความเหมาะสมตามวัตถุประสงค์โดยต้องพิจารณาทั้งด้านตลาดและการเงิน

ขั้นที่ 2 แนวคิดกลั่นกรอง (Refinement of the Idea) คือ ขั้นตอนการพิจารณารายละเอียดของสถานที่และขอบเขต เส้นทางหลักของการขนส่ง การบริการสาธารณูปโภค การเตรียมการออกแบบก่อสร้าง การทดสอบพื้นดินในการรับน้ำหนัก การตรวจชั้น และรูปร่างของที่ดิน และการพิจารณาลักษณะทางกายภาพอื่นๆ

ขั้นที่ 3 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility) คือ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยใช้ข้อมูลทางเศรษฐศาสตร์ เช่น การเลือกพื้นที่ การก่อสร้าง การประเมินราคาก่อสร้าง การเงิน การวิเคราะห์ทางการตลาด แนวความคิดและการออกแบบ

ขั้นที่ 4 การเจรจาข้อสัญญา (Contract negotiation) คือ การลงความเห็นเข้าร่วมกับผู้มีส่วนร่วมในโครงการทางการเงิน เช่น ผู้ให้เงินกู้ต้องศึกษาความเป็นไปได้ของผู้ประสานงานในส่วนของการวิเคราะห์ และประเมินราคาที่ดิน

ขั้นที่ 5 การทำสัญญา (Formal Commitment) คือ กระบวนการทำสัญญา การทำงบประมาณ การเบิกจ่าย พร้อมทั้งกำหนดรายละเอียด เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ขั้นที่ 6 การก่อสร้าง (Construction) คือ ช่วงเวลาการก่อสร้างซึ่งต้องควบคุมให้โครงการดำเนินการตามแผนที่กำหนดไว้ เพื่อให้ไม่ส่งผลกระทบต่อการเงินและการทำงานด้านต่างๆ

ขั้นที่ 7 การเปิดตัวโครงการ (Completion and formal opening) การก่อสร้างแล้วเสร็จ ที่โครงการสามารถเตรียมตัวเปิดโครงการได้

ขั้นที่ 8 การบริหารสินทรัพย์ และจัดการลงทุน (Property, asset and portfolio management) มีการดูแลรักษาทรัพย์สินให้อาคารใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถก่อให้เกิดมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้น

2.2 หลักเศรษฐศาสตร์ของอาคารสูง

การหาประโยชน์สูงสุดจากที่ดิน โดยวิธีคำนวณจากพื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น (net area) และพื้นที่อาคาร (gross area) มากที่สุดในแปลงที่ดิน (maximum plot ratio and minimum net-to-gross ratios) เพื่อให้ถึงวัตถุประสงค์ทางเศรษฐศาสตร์ เกณฑ์การออกแบบขั้นต่ำสุด คือ

- การลดขนาดเสาหรือความหนาโครงสร้างทางดิ่งให้เล็กที่สุด
- การลดขนาดหรือความหนาของโครงสร้างที่รับแรงในแนวราบให้เล็กที่สุด
- การลดความหนาผนังภายในให้น้อยที่สุด
- การลดเนื้อที่ปล่องลิฟต์ และส่วนบริการให้น้อยที่สุด
- การลดความสูงระหว่างชั้นอาคารให้น้อยที่สุด

2.3 กฎหมายก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับอาคาร

กฎหมายอาคารสูง

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

อาคารสูง คือ อาคารที่บุคคลเข้าไปใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ความสูงของอาคารวัดได้จากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า สำหรับหลังคาทรงจั่วหรือปั้นหยาวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ อาคารก่อสร้างที่มีพื้นที่อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยพื้นที่รวมกันทุกชั้นมากกว่า 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่ว่าง หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดเป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย ที่พักรวมมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ รวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาและสิ่งปกคลุมเหนือระดับนั้น

ที่ดินที่ใช้ตั้งเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ถ้ามากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 (FAR 10:1)

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีถนนโดยรอบไม่น้อยกว่า 6 เมตร ไม่มีสิ่งปกคลุมเพื่อเป็นทางเข้า-ออกรถดับเพลิงได้ และอาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่างไม่

น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

- **ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544**

ทางเข้าออกของรถ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าเดินรถทางเดียวสามารถกว้างได้ 3.50 เมตร และทางลาดขึ้นลงระหว่างชั้นที่จอดรถ ต้องไม่เกินร้อยละ 15 ทางลาดช่วงหนึ่งต้องสูงไม่เกิน 5 เมตร ถ้าเกินต้องมีที่พักมีขนาดยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร

- **กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522**

ช่องทางเดินภายในอาคาร อาคารพาณิชย์ กว้าง 1.50 เมตรและระยะดิ่งของช่องทางเดินในอาคาร ห้องพักโรงแรมไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร และห้องขายสินค้าไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

บันไดหลัก อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ สำหรับพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และถ้าพื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร หรือมีสองบันได ที่แต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และบันไดที่สูงเกิน 4 เมตรต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร โดยที่ส่วนต่ำสุดของบันไดมีแนวตั้งไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร และระยะห่างไม่เกิน 40 เมตรจากจุดที่ไกลสุด

บันไดหนีไฟ ต้องมีไม่น้อยกว่า 2 บันได อยู่ห่างไม่เกิน 60 เมตร โดยวัดจากแนวทางเดิน และต้องออกสู่ภายนอกอาคารได้ภายในเวลา 1 ชั่วโมง ตัวบันไดต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและ ไม่ผูกก่อนห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นบันไดเวียนหรือบันไดแนวโค้ง บันไดหนีไฟที่อยู่ภายใน อาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟที่เป็นผนังที่ปกคลุมด้วยอิฐธรรมดา หนาไม่น้อยกว่า 18 ซม. และไม่มีช่องที่ทำให้ไฟหรือควันผ่านไปได้ หรือคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาไม่น้อยกว่า 12 ซม. โดยรอบบันได ยกเว้นช่องระบายอากาศ

อาคารสูงต้องจัดให้มีช่องทางเฉพาะบุคคลภายนอกเข้าไปบรรเทาสาธารณภัยที่เกิดในอาคาร ได้ทุกชั้น ช่องทางเฉพาะนี้จะเป็ลลิฟต์ดับเพลิงหรือช่องบันไดหนีไฟก็ได้ และทุกชั้นต้องจัดให้มีห้องว่างที่มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร ติดต่อกับช่องนี้

อาคารสูงต้องมีตาดฟ้าและมีพื้นที่บนตาดฟ้าขนาดกว้าง ยาวไม่น้อยกว่า 10 เมตร เป็นที่โล่งและว่างเพื่อใช้เป็นที่หนีไฟทางอากาศ

แนวอาคารและระยะยื่นอาคาร

อาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง ลำกระโดงที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจากแหล่งน้ำไม่น้อยกว่า 3 เมตร และถ้ามีความกว้างมากกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจากแหล่งน้ำไม่น้อยกว่า 6 เมตร

อาคารสูง ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่ง ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากของแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้สุด

กฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และ คนชรา พ.ศ. 2548

กำหนดให้ห้องพักโรงแรมที่มากกว่า 100 ห้องขึ้นไปต้องมีห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และ คนชรา ไม่น้อยกว่า 1 ห้องต่อ 100 ห้อง และต้องอยู่ใกล้บันไดหลักหรือบันไดหนีไฟหรือลิฟต์ดับเพลิง

- **กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 พ.ศ. 2555**

ที่จอดรถ สำหรับโรงแรมซึ่งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวนที่จอดรถดังนี้

ที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร (เศษให้คิดเป็น 10 ตร.ม.) และ ที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 20 ตารางเมตร (เศษให้คิดเป็น 20 ตร.ม.)

สำหรับห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร (เศษให้คิดเป็น 20 ตร.ม.)

การขออนุญาตแบบมาตรา 39 ทวิ ได้บัญญัติว่าผู้ใดจะก่อสร้างฯลฯ อาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นและต้องดำเนินการตามที่ได้ระบุไว้ในมาตรา 39 ทวิวรรคหนึ่ง กล่าวคือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสารตามที่กำหนดใน มาตรา 39 ทวิ วรรคหนึ่ง และชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เมื่อดำเนินการครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้งดังกล่าวแต่หากอาคารที่จะก่อสร้างเป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่จะต้องขออนุญาตหรือดำเนินการตามกฎหมายอื่นก่อนที่จะยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารซึ่งกฎหมายว่าด้วยการนั้นได้มีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ก็ต้องดำเนินการให้ได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้นก่อนที่จะแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 39 ทวิ เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ที่บัญญัติให้อาคารที่เข้าข่ายต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต้องได้รับอนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสียก่อน จึงจะพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายอื่นต่อไปได้ กรณีที่เจ้าของอาคาร ยื่นแจ้งตาม มาตรา 39 ทวิ แล้ว และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบพบภายหลังว่า หลักฐานหรือเอกสารไม่ครบหรือไม่ถูกต้องตามกฎหมายอื่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาดำเนินการตามมาตรา 39 ทรี คือมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิทราบโดยเร็วและดำเนินการตาม มาตรา 40 มาตรา 41 มาตรา 42 หรือมาตรา 43 แล้วแต่กรณี

2.4 ระบบโครงสร้างและงานระบบทางสถาปัตยกรรม

- รูปแบบลิฟต์มี 3 รูปแบบ
 1. ตรงกลาง (central core)
 2. มี 2 ปล่อง (double core)
 3. ด้านใดด้านหนึ่ง (single sided core)

วิธีการในการเลือกขนาดบรรทุกของลิฟต์ ความเร็ว จำนวนชั้นที่ให้บริการ และจำนวนเครื่อง โดยการใช้ตารางสรุปดังต่อไปนี้ (รศ.ดร.ชำนาญ ท่อเกียรติ, 2551)

ตารางที่ 3 การคิดจำนวนลิฟต์

ประเภทอาคาร	ลิฟต์โดยสาร(Passenger Lift)	ลิฟต์บริการ(Service Lift)
โรงแรม	100-140ห้อง/เครื่อง	160-180 ห้อง/เครื่อง
ห้างสรรพสินค้า	ลิฟต์ 5,000-6,000 ตร.ม./เครื่อง	7,000-8,000 ตร.ม./เครื่อง
	บันไดเลื่อน 7,000-10,000 ตร.ม./คู่	

ตารางที่ 4 การคำนวณการจราจรของลิฟต์

ประเภทอาคาร		5-min Carrying Capacity (%)	ชั่วโมงที่ใช้ งานสูงสุด (Peak Hour)	ร้อยละของ ขนาดบรรทุก	เวลาในการรอ Waiting Time (วินาที)		ขนาดบรรทุก
							Capacity
		General	Standard			กิโลกรัม	
โรงแรม	ใหญ่	9-11	>11%	เวลา	UP : 50%	<40	1,000-
	เล็ก/กลาง		>9%	Check Out หรือ เวลา Dinner	DOWN : 60%	<120	1,600
ห้างสรรพ-สินค้า		ดูหมายเหตุ		เวลาทำ การ	UP : 100%		1,350-1,800
					DOWN : 100%		

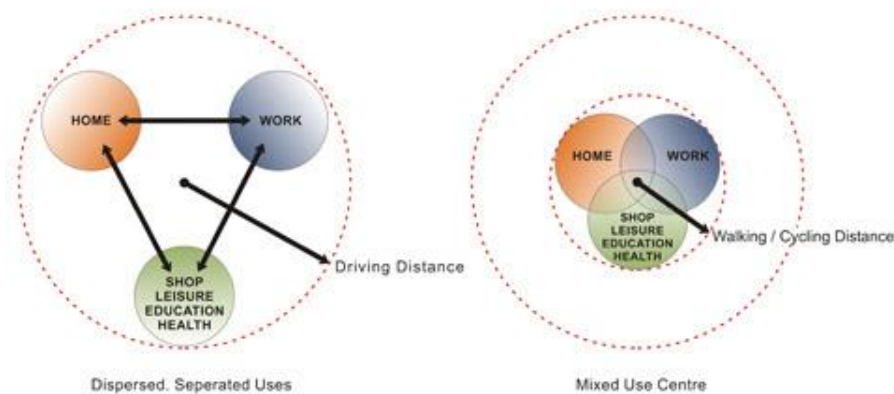
หมายเหตุ

- (1) 5 นาที Carrying Capacity หรือ 5 นาที Handling Capacity คือ ปริมาณคิดเป็น % ที่ลิฟต์ทั้งกลุ่มในอาคารนั้นสามารถรับคนได้ภายใน 5 นาที เช่น ต้องการให้ลิฟต์ขนคนลงมาให้หมดอาคารภายใน 45 นาที ต้องมี 5-min CC = $5/45 \times 100 = 11\%$ เป็นต้น
- (2) โดยทั่วไป 15-25% ของผู้โดยสารใช้ลิฟต์ และ 75-85% ใช้บันไดเลื่อน
- (3) ลิฟต์ควรจัดกลุ่มอยู่ในบริเวณเดียวกัน
- (4) วิธีการจัดกลุ่มลิฟต์
- (5) ลิฟต์ที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันควรให้บริการเปิด/ปิด ที่ชั้นเหมือนกัน
- (6) ในกรณีที่อาคารมีขนาดใหญ่และสูงมาก อาจต้องแบ่งกลุ่มลิฟต์เป็น High Zone, Medium Zone, และ Low Zone เช่น อาคารสำนักงานประมาณว่าถ้าสูงเกิน 20 ชั้นขึ้นไป ต้องพิจารณาเรื่องนี้ด้วย
- (7) ลิฟต์อาคารจอดรถ ควรแยกออกจากลิฟต์โดยสารภายในอาคารสำนักงาน

2.5 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน

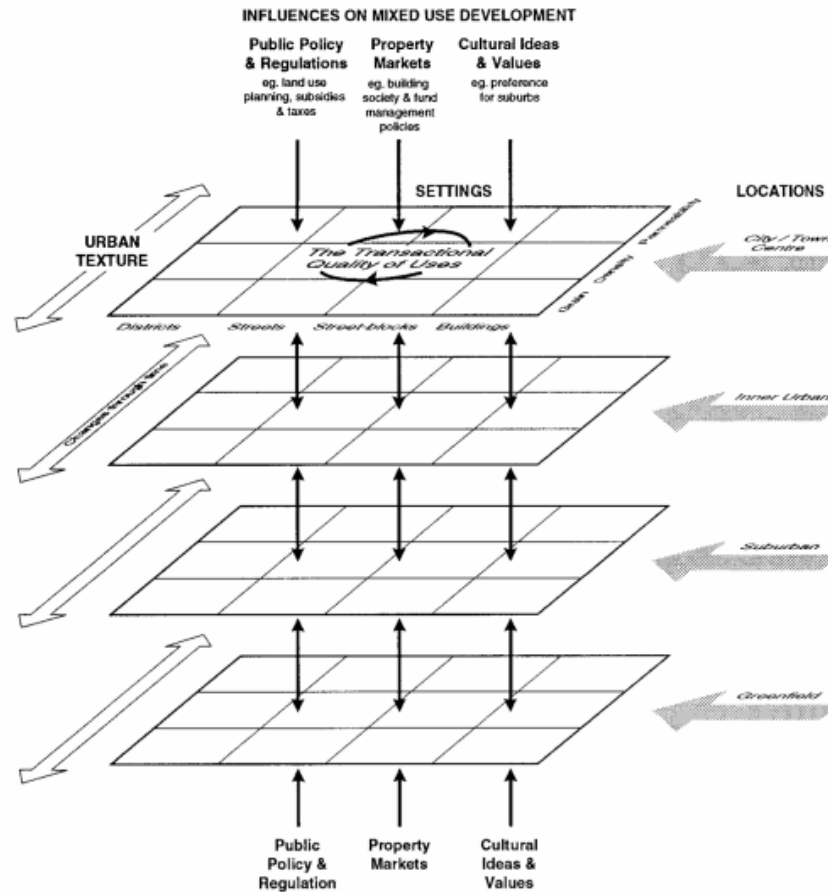
Peter Calthorpe (1989) กล่าวถึงการออกแบบเมืองกระชับตามแนวทางของ New Urbanism การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน คือการใช้กิจกรรมที่หลากหลายประโยชน์ในพื้นที่หนึ่งๆ เช่นการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านสิ่งแวดล้อมในพื้นที่เดียวกัน หรือแม้แต่ภายในอาคารก็สามารถใช้งานผสมผสานได้ เพื่อพัฒนาเมือง ระบบโครงข่ายการขนส่งสัญจร โดยลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว

Rowley (1996) กล่าวถึง การเปรียบเทียบรูปแบบการดำรงชีวิตจากบ้าน ที่ทำงาน และพื้นที่องค์ประกอบปัจจัยสี่ เช่น ร้านค้า สถานศึกษา สถานพยาบาล และสันทนาการ ที่มีระยะการเดินทางด้วยรถยนต์ กับ รูปแบบการใช้ชีวิตที่กล่าวมารวมกัน สามารถเข้าถึงได้โดยการเดินหรือปั่นจักรยานเท่านั้น ตามภาพที่ 6



ภาพที่ 6 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการดำรงชีวิต

โดยเสนอแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดประกอบด้วย 4 มิติคือ มิติที่1 การใช้สถานที่ร่วมกัน มิติที่2 ขอบเขตแนวนอน มิติที่3 ขอบเขตแนวตั้ง มิติที่ 4 ขอบเขตเวลา ซึ่งโครงสร้างพื้นฐานเมืองจะตั้งอยู่บนความหน่วยที่เล็กที่สุด ความหนาแน่นและการซึมผ่านได้ ตามภาพที่ 7



ภาพที่ 7 อิทธิพลของรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน

Hoppenbrouwer (2005) กล่าวถึงการจัดแบบรูปแบบอาคาร ระดับย่าน ระดับเมือง โดยบนพื้นฐานหน่วยเล็กที่สุด ความหนาแน่น และการผสมผสานการใช้งาน ซึ่งเป็นการพัฒนามาจากแนวคิด Rowley ตามภาพที่ 8

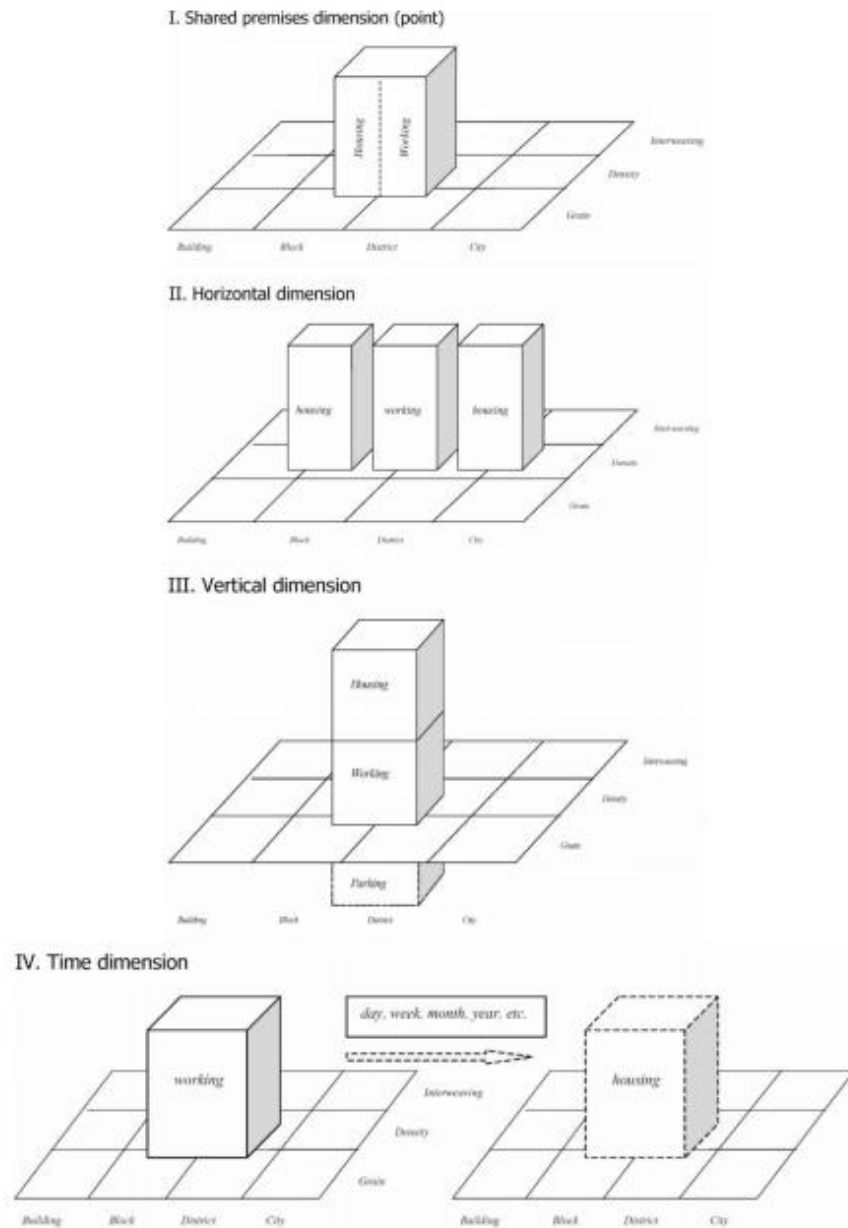


Figure 2: Hoppenbrouwer and Louw's Mixed-Use Model
 Source: Hoppenbrouwer, 2005

ภาพที่ 8 แนวคิดรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสม

Niemira (2007) ได้กล่าวถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานคืออสังหาริมทรัพย์ ที่รวมพื้นที่พาณิชยกรรม สำนักงาน ที่พักอาศัย โรงแรม สันทนาการ หรือ การใช้งานอื่นๆ ซึ่งเป็นองค์ประกอบของ การใช้ชีวิต การทำงาน การสันทนาการ เป็นการใช้อย่างสูงสุด โดยรวมสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบสถาปัตยกรรม ทำให้ลดการจราจรและการขยายตัวของเมือง

แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) ขึ้นเพื่อใช้ยับยั้งการเติบโตแบบกระจาย และสร้างเกณฑ์พร้อมนโยบายการพัฒนาเมืองรูปแบบใหม่ พร้อมกำหนดมาตรการปกป้องพื้นที่ผลิตเกษตรกรรมและพื้นที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ทุกรูปแบบ ได้รับการคิดค้นและพัฒนาขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกาตั้งแต่ปี ค.ศ. 1960 ต่อยอดจากแนวคิดการพัฒนาเมืองอื่นๆ แต่ได้พัฒนาเกณฑ์และนโยบายให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ สังคม ลักษณะกายภาพ และสภาพการกระจายตัวของเมือง (Urban Sprawl) ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญของประเทศสหรัฐอเมริกาในขณะนั้น

2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับศูนย์การค้า

ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2549)

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นลักษณะเด่นของการใช้ที่ดินในเมืองเป็นบริเวณที่มีการรวมตัวของการใช้ที่ดินในเมืองที่มีการรวมตัวกันของการใช้ที่ดินที่เข้มข้น เป็นศูนย์กลางของการซื้อขายแลกเปลี่ยนและสะดวกในการเข้าถึง พาณิชยกรรมสามารถแบ่งออกดังนี้

1. ร้านค้าขายของชำ (Neighbourhood store) จำหน่ายสินค้าที่จำเป็นเบ็ดเตล็ดในชีวิตประจำวัน
2. ศูนย์ค้าใกล้บ้าน (Neighbourhood shopping center) จำหน่ายสินค้าที่จำเป็นเบ็ดเตล็ดในชีวิตประจำวันเช่นกัน แต่มีสินค้ามากกว่า
3. ศูนย์การค้าชุมชน (Community shopping center) จำหน่ายสินค้าเช่นเดียวกับศูนย์ค้าใกล้บ้าน แต่มีสินค้าที่นานๆซื้อจำหน่ายด้วย
4. ศูนย์การค้าภูมิภาค (Regional shopping center) จำหน่ายสินค้าเช่นเดียวกับศูนย์การค้าชุมชน แต่มีสินค้าที่ฟุ่มเฟือยสำหรับใช้เป็นพิเศษ เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องประดับ แผ่นเสียง
5. ศูนย์การค้าใจกลางเมือง (Center Business district (CBD)) เป็นบริเวณที่กว้างใหญ่ที่สุดสำหรับธุรกิจการค้า เป็นย่านการค้าที่มีกิจกรรมหนาแน่นมากที่สุด ตั้งอยู่ในจุดที่สะดวกต่อการเข้าถึงมากที่สุด การจราจรหนาแน่น เป็นที่รวบรวมกิจการค้าปลีก สำนักงาน สถาบันการเงิน สถาบันเรีงรมย์ โรงแรม
6. ศูนย์การค้าระดับอำเภอ (Shopping district) บริการลูกค้าในหมู่บ้านและลูกค้าจร อยู่ในทำเลที่มีโครงข่ายของทางแยกถนน ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นศูนย์การค้าหรือเหมาะเป็นศูนย์กลาง

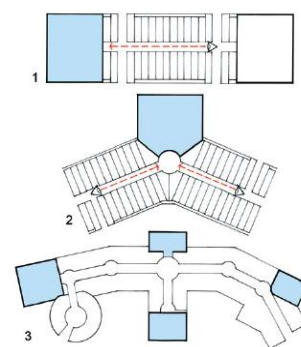
ศูนย์การค้า (Shopping Mall) หมายถึง กลุ่มร้านค้าปลีกและกลุ่มร้านค้าที่ถูกวางแผนด้านการพัฒนาและบริหารจัดการภายใต้ทรัพย์สินที่ดูแลเพียงเจ้าเดียว ประกอบด้วย ร้านค้าเช่าเพื่อการพาณิชย์มากกว่า 1 ร้านและมีพื้นที่ส่วนกลาง ศูนย์การค้าจะต้องมีพื้นที่เช่าไม่น้อยกว่า 1,869.16 ตรารางเมตร (A Minimum Retail Net Leasable Area (NLA) of 20,000 square feet)

การกำหนดขนาดรูปแบบร้านค้า (The principal types of shop)(Peter Coleman, 2006) ลักษณะชนิดของร้านค้า มีผลต่อการวางผังรวมอาคาร เพื่อให้เกิดความหลากหลายของพื้นที่ร้านค้า และทำเลของร้านค้า ประกอบไปด้วย 3 รูปแบบหลักๆ ดังนี้

1.1) ร้านค้าแบบยูนิต (Unit shop) คือรูปแบบมาตรฐานพื้นที่ร้านค้า ที่มีการกำหนดสัดส่วนขนาดในการนำไปจัดวางในพื้นที่ศูนย์การค้า ด้วยองค์ประกอบของประเภทร้านค้าและสินค้า รวมไปถึงถึงตำแหน่งที่ตั้งร้านค้าในศูนย์การค้า

1.2) ร้านค้าขนาดกลาง (Medium space user) คือ เป็นการกำหนดขนาดร้านค้าที่ใหญ่กว่าแบบยูนิต ด้วยลักษณะของการรวบพื้นที่แบบยูนิตเพื่อเพิ่มขนาดการใช้งานให้กับร้านค้าขนาดใหญ่ขึ้นกว่ามาตรฐาน หรืออาจเป็นผู้ค้ารายใหญ่ที่สามารถเลือกพื้นที่ได้มาก

1.3) ร้านค้ารายใหญ่ (Anchor stores or Department store) คือลักษณะของพื้นที่ร้านค้าที่มีการจัดการเตรียมพิเศษสำหรับร้านค้าสำคัญเป็นร้านค้าที่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์พื้นที่ในศูนย์การค้าได้เป็นระยะเวลานาน และเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ลักษณะร้านค้าประเภทนี้ ซึ่งมีการนำไปจัดวางไว้บริเวณพื้นที่ริมอาคารเพราะเนื่องจากเป็นรูปแบบร้านค้าขนาดใหญ่ซึ่งมีผลในการดึงดูดคนให้เดินเข้ามาในพื้นที่ศูนย์การค้ารวมไปถึงยังช่วยในเรื่องของการสร้างจุดสังเกตที่ทำให้ความสามารถจดจำพื้นที่ภายในได้ด้วยการมองเห็น



ภาพที่ 9 การวางตำแหน่งร้านค้ารายใหญ่

2.7 หลักการออกแบบโรงแรมตามมาตรฐานที่กำหนด

โรงแรมที่อยู่ในอาคารรูปแบบใช้ประโยชน์ผสม มีจำนวนห้องที่เกิน 80 ห้อง ซึ่งต้องขออนุญาต EIA และเป็นไปตามโรงแรมประเภท 3 และ 4 ดังนี้

โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

- สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้
 1. ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย
 2. เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร
 3. ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรม

4. ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพ ในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อ ความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียม ประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น
- โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 1. สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก
 2. โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะ ภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก
 3. การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง
 4. ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง
 - โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วน สำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ
 - ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้ เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา
 - ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และ มีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง
 - สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถ มองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา
 - โรงแรมที่ตั้งอยู่ในห้องที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐาน แสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
 - โรงแรมที่ตั้งอยู่ในห้องที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรอง การตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยโดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาต ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม ควบคุมตามกฎหมาย
 - โรงแรมต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ และมีระบบระบาย น้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกละลักษณะ และติดตั้งเครื่องดับเพลิง ตามหลักเกณฑ์
 - โรงแรม ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

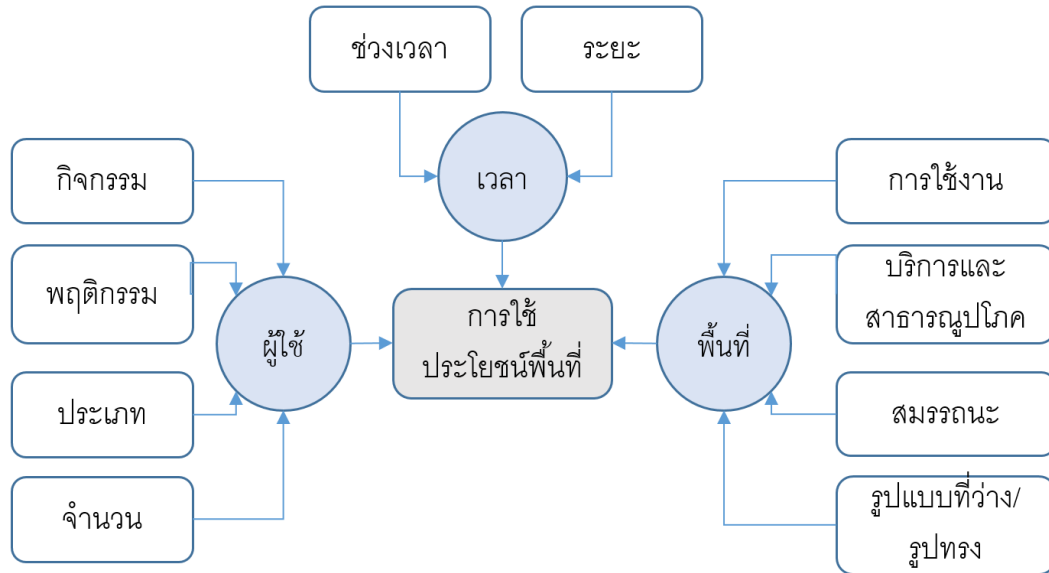
- โรงแรม ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- โรงแรม ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน
- บ่อเกรอะและบ่อซึมของส้วมของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรม ต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร เว้นแต่กรณีที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม
- โรงแรมประเภท 3 และประเภท 4 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
 - กรณีมีห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

2.8 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการใช้งานอาคาร

2.8.1 ความต้องการใช้งานของผู้อาศัย (เสริชย์ โชติพานิช, 2544) ต้องคำนึงถึง 3 กลุ่ม คือ

1. ผู้ใช้อาคาร (USER) สิ่งที่ใช้อาคารให้ความสนใจ และต้องการจากระบบกายภาพของอาคารได้แก่ ความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของตนเอง สภาพแวดล้อมและอาคารที่ดี
2. ผู้ลงทุนหรือเจ้าของอาคาร (INVESTOR) คาดหวังเกี่ยวกับผลตอบแทนสูงสุด มูลค่าอาคารสูงสุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายต่ำ ค่าบูรณะอาคารต่ำและภาพลักษณ์อาคาร
3. องค์กร (ORGANIZATION) ที่องค์กรสนใจและคาดหวัง ได้แก่ สถานที่ทำงาน ที่มีประสิทธิภาพในการสร้างผลผลิต และค่าใช้จ่ายในการใช้งานภายในอาคารที่ต่ำ

2.8.2 ปัจจัยในการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร (เสรีชัย โชติพานิช, 2544)



ภาพที่ 10 แผนภาพปัจจัยในการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร

1. ผู้ใช้อาคาร ประกอบด้วย จำนวนผู้ใช้ ประเภท พฤติกรรมรวมทั้งกิจกรรมที่ทำ
2. พื้นที่อาคารประกอบด้วย รูปทรง การใช้งาน บริการ รูปแบบของที่ว่างและสาธารณูปโภค
3. เวลาประกอบด้วยระยะเวลา และช่วงเวลา

2.8.3 ทฤษฎีการสัญจรอิสระ (Hillier et al., 1993) ระดับการสัญจรภายในเมืองนั้นมีความสอดคล้องกับลักษณะการเชื่อมต่อของโครงข่ายทางสาธารณะเสมอ โดยคนมีแนวโน้มที่จะเลือกเส้นทางสัญจรที่ตรงและสั้นที่สุด ลักษณะของกิจกรรมและการพัฒนาประโยชน์การใช้ที่ดินและอาคารที่สืบเนื่องมาจากระดับความนิยมในการสัญจรที่แตกต่างกันในแต่ละเส้นทาง กิจกรรมการค้าจะอยู่บนเส้นทางที่มีศักยภาพในการเข้าถึงสูง เพราะต้องการที่พึ่งพิงทางธุรกิจกับผู้สัญจรหนาแน่น ในขณะที่กิจกรรมประเภทที่พักอาศัยที่ต้องการความสงบเงียบ ปลอดภัยจากการสัญจรที่หนาแน่น มีแนวโน้มที่จะกระจุกตัวอยู่บนเส้นทางที่มีศักยภาพในการเข้าถึงต่ำ

2.9 กลยุทธ์ทางการตลาด (STP) (Philip Kotler, 2000)

1. การแบ่งส่วนตลาด (Market Segmentation) เป็นการกำหนดส่วนของตลาด สำหรับสินค้าและ/หรือบริการชนิดใดหนึ่งออกเป็นตลาดย่อยที่แตกต่างกันเพื่อกำหนดคุณสมบัติของแต่ละส่วนตลาดเพื่อที่บริษัทจะทำการวางแผนและใช้ความพยายามทางการตลาดได้อย่างเหมาะสม
2. การกำหนดตลาดเป้าหมาย (Market Targeting) เป็นกิจกรรมในการประเมินผลและการเลือกหนึ่งส่วนตลาดหรือหลายส่วนเป็นเป้าหมาย

3. การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ในตลาด (Market Position) เป็นกิจกรรมที่บริษัทกำหนดตำแหน่งทางการแข่งขันสำหรับสินค้าและ/หรือบริการเพื่อออกแบบรายละเอียดในการวางกลยุทธ์ทางการตลาด

2.10 ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด (7P) (Bernard H. Booms, 1981)

1. **ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)** เป็นสิ่งซึ่งสนองความจำเป็นและความต้องการของมนุษย์ผลิตภัณฑ์แบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือผลิตภัณฑ์ที่อาจจับต้องได้ และผลิตภัณฑ์ที่จับต้องไม่ได้
2. **ด้านราคา (Price)** คือ การกำหนดราคาให้เหมาะสมกับระดับการให้บริการ
3. **ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place)** เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับบรรยากาศสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอบริการให้แก่ลูกค้าซึ่งมีผลต่อการรับรู้ของลูกค้าในคุณค่าและคุณประโยชน์ของบริการที่นำเสนอ ซึ่งจะต้องพิจารณาในด้านทำเลที่ตั้ง และช่องทางในการนำเสนอบริการ
4. **ด้านส่งเสริมการตลาด (Promotion)** เป็นเครื่องมือหนึ่งที่มีความสำคัญในการติดต่อสื่อสารให้ผู้ใช้บริการโดยมีวัตถุประสงค์ที่แจ้งข่าวสารหรือชักจูงให้เกิดทัศนคติและพฤติกรรมการใช้บริการ
5. **ด้านบุคคล (People)** ซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือก การฝึกอบรม การจูงใจ เพื่อให้สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ใช้บริการได้แตกต่างเหนือคู่แข่งขึ้นเป็นความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการและผู้ใช้บริการต่างๆขององค์กรเจ้าหน้าที่ต้องมีความสามารถ มีทัศนคติที่สามารถตอบสนองต่อผู้ใช้บริการ มีความคิดริเริ่ม มีความสามารถในการแก้ไขปัญหา สามารถสร้างค่านิยมให้กับองค์กร
6. **ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical evidence and presentation)** เป็นการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพทางด้ายกายภาพและรูปแบบการให้บริการเพื่อสร้างคุณค่าให้กับผู้ใช้บริการ
7. **ด้านกระบวนการ (Process)** ระเบียบวิธีการและงานปฏิบัติในด้านการบริการที่ให้กับผู้ใช้บริการเพื่อมอบการให้บริการอย่างถูกต้องรวดเร็ว และทำให้ผู้ใช้บริการเกิดความประทับใจ

CHULALONGKORN UNIVERSITY

2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในประเทศไทยยังมีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูงรูปแบบใช้ประโยชน์ผสมเป็นจำนวนน้อย และยังไม่สอดคล้องโดยตรงกับงานวิจัยนี้ ซึ่งผู้วิจัยจึงใช้งานวิจัยจากต่างประเทศร่วมด้วย

ตารางที่ 5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	หัวข้องานวิจัย	วัตถุประสงค์	ผลการวิจัย
บุญญา แก้วทงศ์(2547)	การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม: กรณีศึกษา โครงการจิวเวลรีเทรตเซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร	เพื่อศึกษาการบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม และเพื่อศึกษาปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม	ปัญหาการบำรุงอาคาร ทั้งส่วนที่พักอาศัย สำนักงาน และร้านค้า มีปัญหาจากอาคารมีอายุ 10 ปี สอดคล้องกับทฤษฎีเรื่องค่าใช้จ่าย คิดเป็นร้อยละ 75 ของรายรับทั้งหมด
วสุธนา วัฒนถาวร (2552)	การดูแลอาคารสถานที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : ประเภทอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย	เพื่อศึกษาสภาพการดูแลอาคารสถานที่ของอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย ของอาคารภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	การดูแลอาคารแตกต่างกัน แม้ว่าเป็นอาคารประเภทเดียวกัน ขึ้นอยู่กับหลายๆปัจจัย เช่น พฤติกรรมการใช้อาคาร สภาพอาคาร สภาพแวดล้อม
Mahjoub Elnimeiri, Hyeong-lll Kim (2547)	Space Efficiency in Mixed-Use High Rise Buildings ประสิทธิภาพของพื้นที่ในอาคารสูงรูปแบบใช้ประโยชน์ผสม	ศึกษาการจัดวางพื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพของพื้นที่มากที่สุด	อาคารรูปแบบนี้ต้องการทางเข้า-ออก และลิฟต์ และแผนกต้อนรับแยกตามการใช้งานของพื้นที่
Zhendong Wang, Yinpu Wang (2558)	Research on Vertical space system of mixed- use complex ระบบพื้นที่แนวตั้งในโครงการรูปแบบผสม	ศึกษาระบบพื้นที่แนวตั้งโดยการเปรียบเทียบอาคารรูปแบบประโยชน์ผสม 3อาคาร ในประเทศจีน	พบว่า การเข้าหลายทาง ช่วยให้เกิดการกระจายความหนาแน่นพื้นที่ดึงดูดคนให้เข้าสู่ชั้นสูงคือ ส่วนโรงอาหาร และปัจจัยหลักที่ทำให้เดินขึ้นสู่ชั้นสูงคือ บันไดเลื่อน

ผู้วิจัย	หัวข้องานวิจัย	วัตถุประสงค์	ผลการวิจัย
ชัยชาญ วงศ์ กระจ่าง (2551)	การวางผังภายในพื้นที่ ว่าง ภายในศูนย์การค้า มาบุญ ครองเซ็นเตอร์ เพื่อเข้าถึง พื้นที่โดย การใช้ทฤษฎีการค้นหา เส้นทาง	ศึกษาพฤติกรรม และ ความต้องการ ความสัมพันธ์ ระหว่าง องค์ประกอบเชิง พื้นที่ของอาคารกับ ผู้ใช้ อาคาร และ แนวทางการจัดผัง พื้นที่ให้ เหมาะสมกับ ผู้ใช้งานโดยใช้ ทฤษฎี Way Finding	แนวทางในการวางผังพื้นที่ ว่างภายในศูนย์การค้าเพื่อ การกำหนดกลุ่มพื้นที่และ การสร้างพื้นที่ดึงดูดส่งผล ให้ เกิดผลดีเชิงธุรกิจของ ศูนย์การค้าอีกทั้งเกิด Landmark เพื่อสามารถ เข้าถึงได้อย่างมี ประสิทธิภาพ
วิษุพงษ์ ลีลาเอียร (2554)	แนวทางการปรับปรุง พื้นที่ร้านค้าบริเวณมุม อับภายในศูนย์การค้า กรณีศึกษา ศูนย์การค้า ย่านประตูน้ำ	ศึกษาปัจจัยที่ทำให้ เกิดพื้นที่ร้านค้าว่าง ในมุมอับ ใน กรณีศึกษาย่าน ประตูน้ำ	สาเหตุที่เกิดมุมอับ เนื่องจาก ทำเลที่ตั้งและ การเข้าถึง ทางสัญจร ภายใน การจัดร้านค้าราย ย่อย และการ ประชาสัมพันธ์ของข้อมูล

บทที่ 3

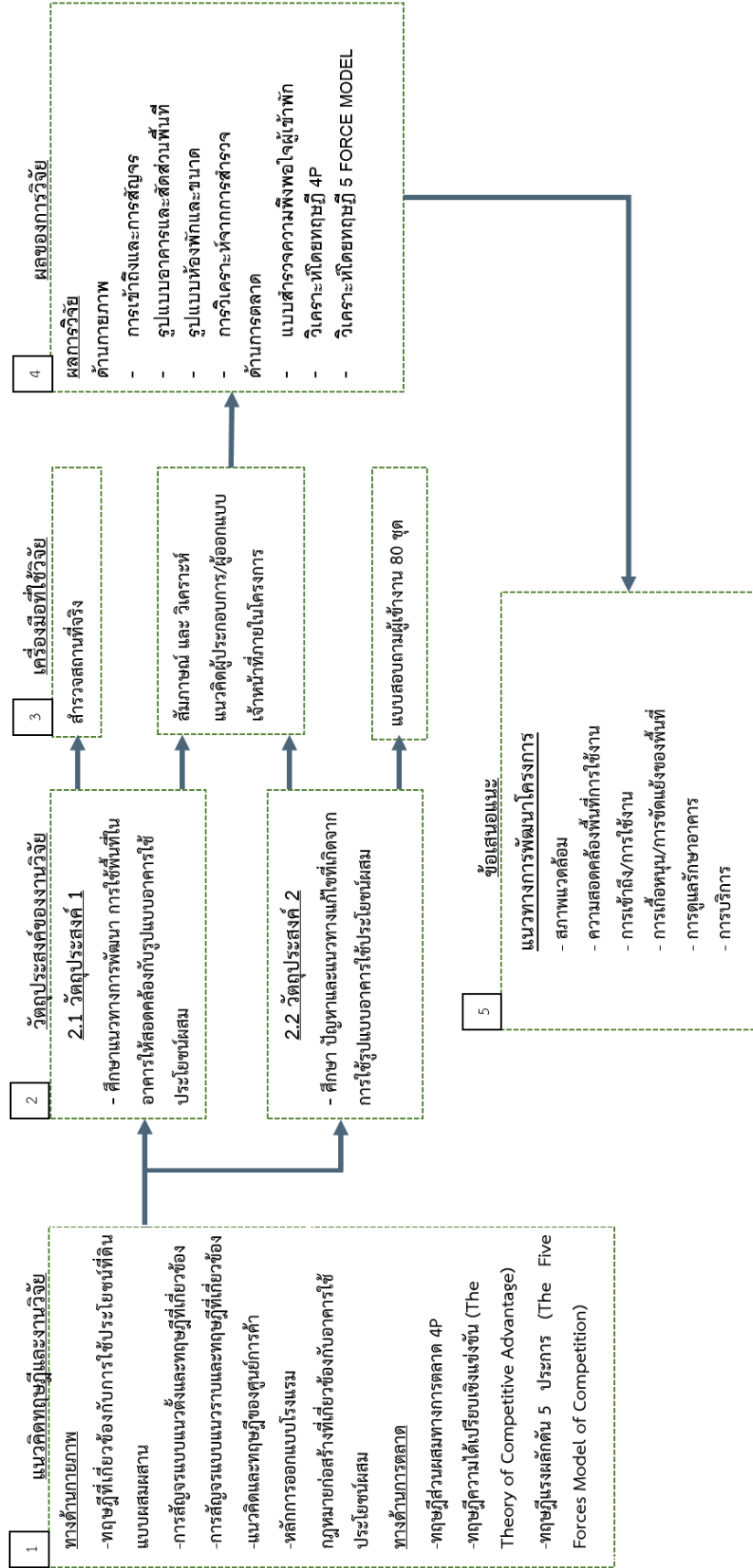
ระเบียบวิธีวิจัย

3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

งานวิจัยชิ้นนี้เป็นการศึกษาเรื่อง “แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม: กรณีศึกษา เทอมินอล 21 และเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)” เป็นการศึกษาวิจัยโดยใช้วิธีการศึกษาวิจัยเชิงสำรวจ (SURVEY RESEARCH) จากอาคารกรณีศึกษาร่วมกับการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ออกแบบ ผู้พัฒนาโครงการ และเจ้าหน้าที่บริหารภายในโครงการ พร้อมกับแบบสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร เป็นเครื่องมือเก็บรวบรวมข้อมูล และนำข้อมูลที่ได้อามาวิเคราะห์ผลเพื่อนำไปพัฒนาเป็นแนวทางในการพัฒนาอาคารที่ใช้ประโยชน์แบบผสม (พื้นที่ร้านค้าและพื้นที่โรงแรม)

ตารางที่ 6 กรอบงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	เครื่องมือที่ใช้วิจัย	
1. ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม	ช่วงก่อนก่อสร้าง	ด้านกายภาพ	-แนวคิดจากผู้พัฒนาโครงการ -ทำเลที่ตั้ง -กฎหมายอาคาร -แนวคิดออกแบบ -การแบ่งสัดส่วนพื้นที่ -สภาพแวดล้อม	การวิจัยเชิงเอกสาร การวิจัยเชิงสัมภาษณ์ การวิจัยเชิงสำรวจ
		ด้านการลงทุน	-กำหนดหมวดลงทุน	การวิจัยเชิงเอกสาร การวิจัยเชิงสัมภาษณ์
	ช่วงกำลังก่อสร้าง	วางแผนงาน	-ขั้นตอน ระยะเวลา	การวิจัยเชิงสัมภาษณ์
2. ศึกษาการบริหารและการตลาดจากรูกรักร้านค้าและโรงแรม	ช่วงหลังก่อสร้างและเปิดให้บริการ	ด้านการตลาด	-ผลิตภัณฑ์ -กลุ่มเป้าหมาย -การบริหารโครงการ -ราคา -การตลาดโครงการ	การวิจัยเชิงเอกสาร การวิจัยเชิงสัมภาษณ์
3. เสนอแนะแนวทางการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม	ข้อค้นพบประโยชน์และปัญหาแนวทางแก้ไข	ด้านกายภาพ	-การออกแบบ -ลักษณะโครงการ -ลักษณะการใช้งาน	การวิจัยเชิงเอกสาร การวิจัยเชิงสัมภาษณ์ การวิจัยเชิงสำรวจ
		ด้านการตลาด	-ตอบสนองกลุ่มเป้าหมาย -ผลตอบแทน	การวิจัยเชิงเอกสาร การวิจัยเชิงสัมภาษณ์



ภาพที่ 11 กรอบแนวคิดงานวิจัย

3.2 การเลือกกรณีศึกษา

เกณฑ์การเลือกกรณีศึกษาจากผังเมืองรวมที่โครงการตั้งอยู่ที่พื้นที่สีแดง พ.5 เขตพาณิชย์กรรม FAR 10:1 ใกล้แนวรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งพื้นที่ร้านค้าและโรงแรมอยู่ในอาคารเดียวกัน โดยได้กรณีศึกษา 2 โครงการคือโครงการ เทอมินอล 21 และโครงการเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)

3.3 ขั้นตอนในการดำเนินงานศึกษา

การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ใช้ข้อมูล 2 ประเภท คือ ข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลปฐมภูมิ

1. สัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการที่อยู่ในอาคารรูปแบบการใช้ประโยชน์แบบผสม
2. สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่โครงการที่อยู่ในอาคารรูปแบบการใช้ประโยชน์แบบผสม
3. สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญอาคารรูปแบบการใช้ประโยชน์แบบผสม
4. สำรวจสถานที่จริง
5. สัมภาษณ์กลุ่มประชากร

ข้อมูลทุติยภูมิ

1. ศึกษาทฤษฎี งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย
2. ศึกษาข้อมูลโครงการเทอมินอล 21และโครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย

3.4 กลุ่มตัวอย่างและการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

เลือกศึกษากลุ่มประชากรที่ใช้บริการห้องพักทั้งสองโครงการ ใช้เกณฑ์กำหนดกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้อย่างเกณฑ์ร้อยละของประชากร ดังนั้น จึงใช้กลุ่มประชากรร้อยละ 10 จากจำนวนห้องพัก โดยโครงการเทอมินอล 21 มีจำนวนห้องพัก 498 ห้อง ใช้กลุ่มประชากรจำนวน 50 คนและโครงการแพลทินัม ส่วนขยาย จำนวนห้องพัก 283 ห้อง ใช้กลุ่มประชากรจำนวน 30 คน

ตารางที่ 7 เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มประชากรในการสำรวจแบบสอบถาม

โครงการกรณีศึกษา	จำนวนห้องพัก	จำนวนประชากรใช้เกณฑ์ร้อยละ
โครงการเทอมินอล 21	498 ห้อง	49.8 ปรับเป็น 50
โครงการแพลทินัม ส่วนขยาย	283 ห้อง	28.3 ปรับเป็น 30

ตารางที่ 8 เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มประชากรตัวอย่างในการสัมภาษณ์

เกณฑ์การคัดเลือก			หมายเหตุ
กลุ่ม 1 ผู้พัฒนาโครงการ			
บุคลากรภายในโครงการ	ผู้บริหาร/เจ้าหน้าที่ในโครงการ	มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการโดยตรง	
กลุ่ม 2 ผู้ออกแบบโครงการ			
บริษัทออกแบบโครงการ	สถาปนิกออกแบบหรือสถาปนิกโครงการ	เป็นผู้ให้ข้อมูลและเหตุผลแนวคิดของการออกแบบ	

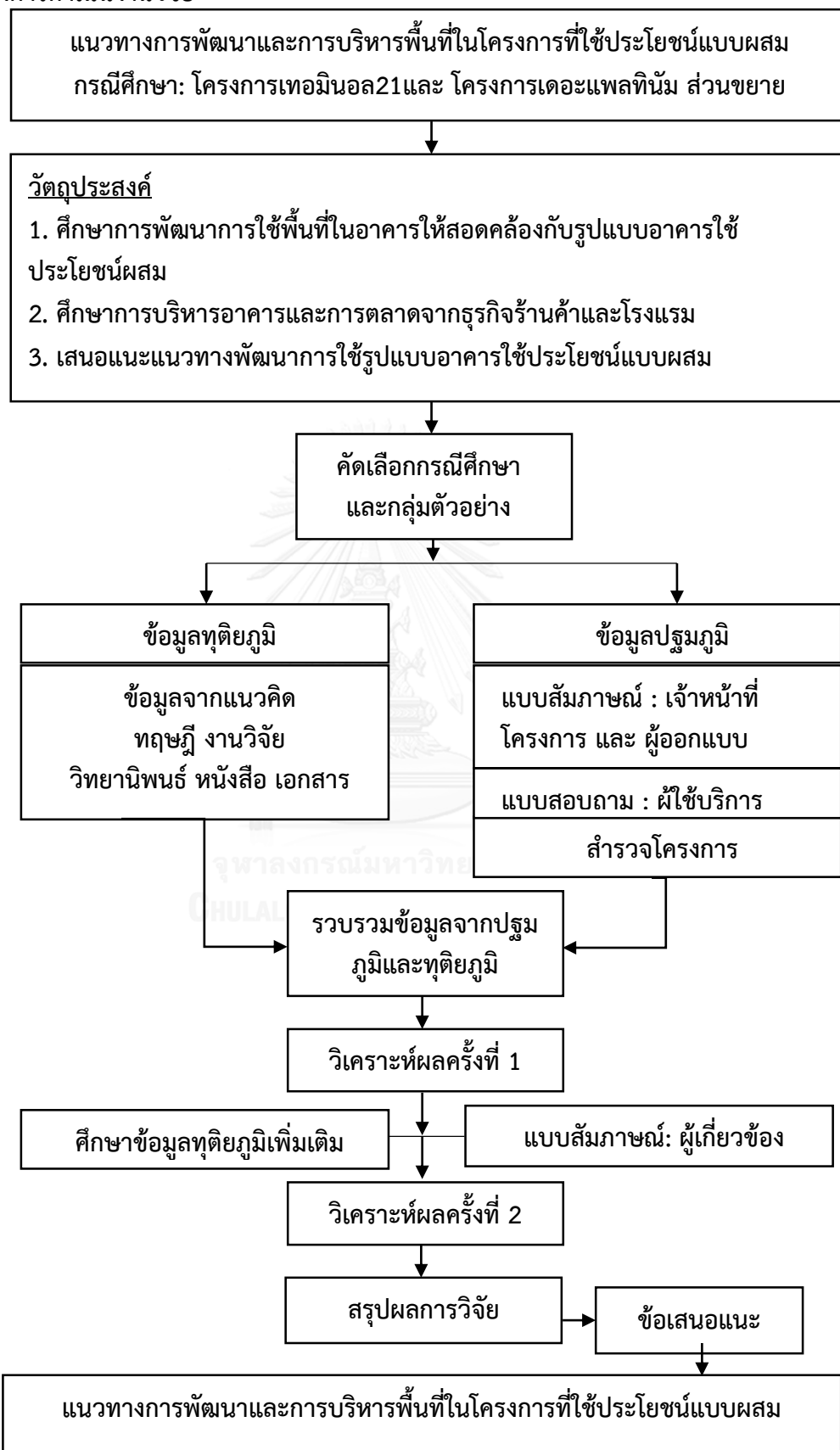
วิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ผู้วิจัยได้ทำการสังเกตการณ์ โดยลงสำรวจพื้นที่และบันทึกภาพลักษณะทางกายภาพของโครงการ เพื่อนำข้อมูลทางกายภาพมาใช้ในการวิเคราะห์และเปรียบเทียบกรณีศึกษา ทั้งหมด ในช่วงเวลาการเก็บ ข้อมูลเดือนธันวาคม พ.ศ. 2558 ถึง กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 ให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วน

3.5 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ทบทวนแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวคิดการออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน แนวคิดการออกแบบการวางผังโครงการ การวางผังเส้นทางสัญจรในศูนย์การค้า หลักการออกแบบโรงแรมตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร
- 2) รวบรวมและศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับโครงการออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน โดยรูปแบบเน้นไปที่การใช้งานในรูปแบบธุรกิจโรงแรม และร้านค้า
- 3) คัดเลือกโครงการที่จะศึกษาที่มีการใช้งานในรูปแบบธุรกิจโรงแรมและร้านค้าปลีก ได้จำนวน 2 โครงการ คือโครงการเทอมินอล21และ โครงการแพลทินัม ส่วนขยาย จากแนวรถไฟฟ้าซึ่งอยู่บนพื้นที่สีแดง เขตพาณิชย์กรรม FAR 10:1 จังหวัดกรุงเทพมหานคร
- 4) รวบรวมและศึกษาข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่โครงการที่อยู่ในอาคารรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน และ ผู้ออกแบบโครงการโดยตรง รวมทั้งสำรวจสถานที่จริง
- 5) ทำแบบสอบถามสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้งานโรงแรมร้อยละ 10 ของจำนวนห้องพัก ดังนั้นโครงการเทอมินอล21 มีจำนวนห้องพัก 498 ห้อง ใช้กลุ่มประชากรจำนวน 50 คนและ โครงการแพลทินัม ส่วนขยาย จำนวนห้องพัก 283 ห้อง ใช้กลุ่มประชากรจำนวน 30 คน
- 6) นำผลการศึกษาทั้งหมดมาวิเคราะห์ เพื่อนำไปสู่ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะจากกรณีศึกษาทั้งสองโครงการ เพื่อให้ได้แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่ในโครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม ที่มีพื้นที่การใช้งานสำหรับธุรกิจโรงแรมและร้านค้า

3.6 ผังการดำเนินงานวิจัย



ตารางที่ 9 แสดงวันที่การเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์

รายละเอียดการสัมภาษณ์			วันที่ สัมภาษณ์
กลุ่ม 1 ผู้พัฒนาโครงการ			
บุคลากรภายใน โครงการ	โครงการเทอมินอล 21		
	คุณสุวรรณา พุทธประสาท	กรรมการและเลขานุการบริษัท ควอลิตี้ไฮส จำกัด	18/10/2558
	คุณกิตติ วรบรรพต	ผู้บริหารบริษัท AAA จำกัด	11/9/2558
	คุณภาคิน เอียงผาสุง	หัวหน้าฝ่ายการตลาดส่วนโรงแรม	11/9/2558
	คุณนที พงศ์สุขนิ รันดร์	งานระบบ งานระบบ	9/6/2559 9/6/2559
	คุณธีรยุทธ คำแก้ว ติสพงศ์ ธิติเศรษฐ์	AVP	9/6/2559
	โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย		
	คุณจักรพงษ์ สัมพันธ์	หัวหน้าฝ่ายงานระบบของโรงแรม	16/2/2559
	คุณเสกข์สิริ จันทร์ศรี เกษร	เจ้าหน้าที่ฝ่ายสิ่งแวดล้อมและความ ปลอดภัยของโรงแรม	16/2/2559
	กลุ่ม 2 ผู้ออกแบบโครงการ		
บริษัทออกแบบ	โครงการเทอมินอล 21		
	คุณปวีณ กอบบุญ	สถาปนิกออกแบบบริษัท ปาล์มเมอร์ แอนด์ เทอร์เนอร์ จำกัด	8/8/2558
	คุณชมพูนุท กันทะ	สถาปนิกออกแบบบริษัท ปาล์มเมอร์ แอนด์ เทอร์เนอร์ จำกัด	12/6/2559
	คุณชยานันท์ ชลยานา นนท์	ผู้ออกแบบภายในศูนย์การค้า บริษัท RDG จำกัด	15/6/2559
	โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย		
คุณชัยวัฒน์ อารีย์ รักษา	สถาปนิกออกแบบบริษัท แพลน แอนด์แอทโซซิเอท จำกัด	6/9/2558	

3.7 การสรุปผล

สรุปผลโดยการวิเคราะห์การพรรณนาข้อมูลถึงกระบวนการพัฒนา รวมถึงผลลัพธ์, ข้อจำกัด, ปัญหาและอุปสรรค วิเคราะห์ถึงปัจจัย, ข้อดี, ข้อเสีย เพื่อสรุปผลให้ได้คำตอบแบบเชิงคุณภาพ

3.8 ระยะเวลาดำเนินงานวิจัย

ตารางที่ 10 แผนการดำเนินงานวิจัย

การดำเนินงานวิจัย	ม.ค.59				ก.พ.59				มี.ค.59				เม.ย.59				พ.ค.59				มิ.ย.59				ก.ค.59			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างและประชากร																												
รวบรวม แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง																												
เก็บข้อมูลการสัมภาษณ์และสำรวจโครงการ																												
วิเคราะห์ข้อมูลที่ 1																												
ทำบทที่ 4 รายละเอียดโครงการ																												
เก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม																												
ทำบทที่ 5 วิเคราะห์ข้อมูล																												
เก็บข้อมูลเพิ่มเติมจากการสัมภาษณ์																												
วิเคราะห์ข้อมูลที่ 1																												
บทที่ 6 สรุปผลและข้อเสนอแนะ																												
ทำบทคัดย่อและบทความเพื่องานสารคดี																												
สอบวิทยานิพนธ์																												
ปรับแก้ไขและจัดทำวิทยานิพนธ์																												

3.9 ข้อจำกัดในการวิจัย

- การนัดหมายเพื่อขอสัมภาษณ์ เนื่องด้วยมีการสัมภาษณ์หลายฝ่าย ทำให้งานล่าช้า เนื่องจากผู้ให้สัมภาษณ์ติดภารกิจ และมีเวลาจำกัด จึงทำให้การนัดสัมภาษณ์ไม่เป็นไปตามที่วางแผนไว้ และบางข้อมูลไม่สามารถให้ได้เนื่องจากเป็นความลับของผู้ประกอบการ

บทที่ 4

รายละเอียดโครงการ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินการวิจัยเรื่อง แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม: กรณีศึกษา เทอมินอล 21 และเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย) ประกอบด้วย ภาพถ่ายและตารางข้อมูลโครงการ โดยทั่วไป

กรณีศึกษาที่ 1 อาคารโครงการเทอมินอล 21



ภาพที่ 12 ภาพถ่ายรวมทั้งโครงการเทอมินอล 21

โครงการเทอมินอล 21 เป็นศูนย์การค้าแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร บริหารงานโดย ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ ในเครือแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ที่ร่วมกับสยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ โดยพัฒนาที่ดินบริเวณสี่แยกอโศกมนตรีให้เป็นศูนย์การค้าและโรงแรม เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอโศกและรถไฟฟ้ามหานคร สถานีสุขุมวิท ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า 8 ชั้น และโรงแรม 20 ชั้น



ภาพที่ 13 ภาพสถานที่ตั้งโครงการเทอร์มินอล 21

โครงการเทอร์มินอล 21 ออกแบบโดยยึดแนวคิด "จุดหมายปลายทางแห่งการช้อปปิ้ง" (The Destination for Inspiration) แต่ละชั้นจะตกแต่งเป็นบรรยากาศของเมืองสำคัญของโลก ได้แก่ อิสตันบูล, โรม, ลอนดอน, โตเกียว, แชนแฟรนซิสโก และลอสแอนเจลิส โดยมีพื้นที่สำคัญดังนี้

- กูร์เมต์มาร์เก็ต
- ศูนย์อาหาร เพียร์ 21
- โรงภาพยนตร์เอสเอฟ ซีเนม่า ซีตจำนวน 8 โรงภาพยนตร์
- ฟิตเนส เฟิร์สท์
- โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท เทอร์มินัล 21

นอกจากนี้ยังมีทางเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน และสถานีสุขุมวิทของรถไฟฟ้าบีทีเอส

ตารางที่ 11 ข้อมูลโครงการเทอมินอล 21

ชื่อโครงการ	เทอมินอล 21
สถานที่ตั้ง	88 ซอยสุขุมวิท 19 88 ถนน สุขุมวิท คลองเตยเหนือ เขต วัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เวลาเปิด-ปิด	ศูนย์การค้าเปิด 10.00-22.00 น. โรงแรมเปิด 24 ชั่วโมง
ขนาดที่ดิน	9-1-44 ไร่ (กรรมสิทธิ์ เช่า 30 ปี)
ประเภทที่ดิน	อยู่พื้นที่สีแดง เขตพาณิชย์กรรม FAR 10:1 OSR 3.26%
ขนาดอาคาร	พื้นที่อาคารรวม 145,203 ตารางเมตร
ประเภทอาคาร	อาคารสูงทั้งหมด 28 ชั้น(เป็นศูนย์การค้า 8 ชั้น ส่วนโรงแรม สูง 20 ชั้น)
มูลค่าโครงการ	6,000 ล้านบาท
งบประมาณส่วนพื้นที่ร้านค้า	4,000 ล้านบาท
งบประมาณพื้นที่โรงแรม	2,000 ล้านบาท
จำนวน/ประเภทร้านค้า	ซูเปอร์มาร์เก็ต, ศูนย์อาหาร, โรงภาพยนตร์เอสเอฟ ซีเนม่า ซีดี จำนวน 8 โรงภาพยนตร์, ร้านค้า
จำนวนห้องพักโรงแรม	ห้องพัก 498 ห้อง
จำนวนที่จอดรถ	1,008 คัน
การคมนาคม	ติดทางเดินเชื่อมรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานี สุขุมวิทและสถานี รถไฟฟ้า มหานครสถานี อโศก
แนวทางการออกแบบ	โรงแรม : เอกลักษณ์ความเป็นไทย ตกแต่งรูปแบบไทยร่วม สมัย ศูนย์การค้า : จุดหมายปลายทางแห่งการช้อปปิ้ง" (The Destination for Inspiration) แบบ Market Street



ชั้น LG-Caribbean-ซูเปอร์มาร์เกต

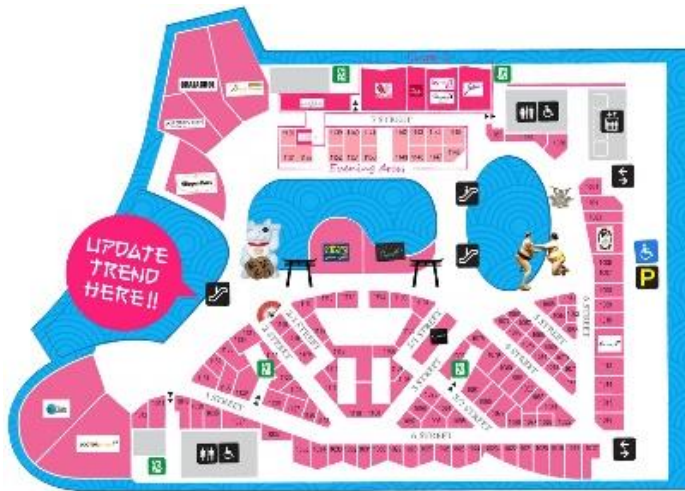


ชั้น GF – Rome-ชุดออกกำลังกาย



ชั้นMF – Paris-เสื้อผ้าทั่วไป

ภาพที่ 14 พื้นที่ร้านค้าชั้นLG-MF



ชั้น1F - Tokyo-เสื้อผ้า
ผู้หญิง



ชั้น2F -London-เสื้อผ้า
ผู้ชาย



ชั้น3F -Istanbul-
เครื่องประดับ

ภาพที่ 15 พื้นที่ร้านค้าชั้น
1F-3F



ชั้น 4F -San Francisco-
ร้านอาหาร



ชั้น 5F -Pier 21-ศูนย์
อาหาร



ชั้น 6F -Hollywood-โรง
ภาพยนตร์

ภาพที่ 16 พื้นที่ร้านค้าชั้น 4F-6F

ข้อมูลส่วนโรงแรม

โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอมินอล 21 เป็นโรงแรมใจกลางกรุงเทพมหานคร ห้องอาหารของโรงแรมให้บริการอาหารทั้งอาหารไทยและอาหารนานาชาติ นอกจากนี้โรงแรมยังมี สระว่ายน้ำน้ำกลางแจ้ง, อ่างจากุซซี่และซาวน่า โรงแรมยังมีบริการรถรับส่งแก่ผู้ใช้บริการ

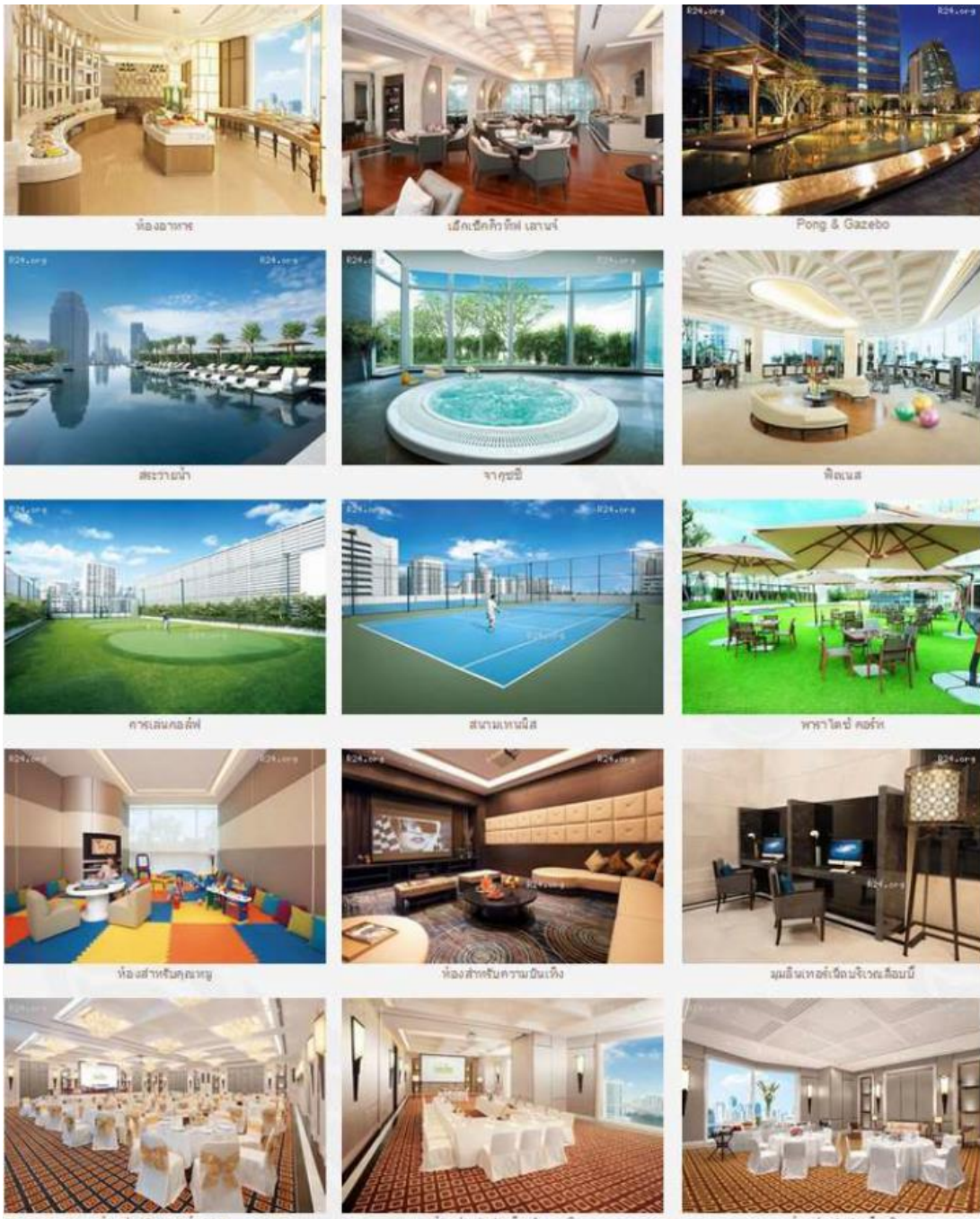
ตารางที่ 12 ข้อมูลประเภทห้องประชุม โครงการเทอมินอล 21

ห้อง	ขนาด	ความสูงฝ้า (เมตร)	ตร.ม.
แกรนด์บอลรูม	16.4x18.0	3.9	306
อโศก 1	8.2x18.0	3.9	153
อโศก 2	8.2x18.0	3.9	153
แกรนด์สุขุมวิท	6.9x26.9	3.9	208
สุขุมวิท 1	6.9x9.8	3.9	75
สุขุมวิท 2	6.9x7.3	3.9	58
สุขุมวิท 3	6.9x9.8	3.9	75
สุขุมวิท1+2 หรือ 2+3	6.9x17.1	3.9	133

ตารางที่ 13 ข้อมูลประเภทห้องพัก โครงการเทอมินอล 21

ประเภทห้อง	ขนาด(ตร.ม.)	จำนวนห้องทั้งหมด	ราคา(บาท)
Superior Classic	32	36	6,600++
Superior Corner	35	48	6,600++
Deluxe Premium	40	247	7,600++
Grand Deluxe	46	76	8,600++

Grand Suite	65	78	13,000++
Executive Suite	70	13	16,000++



ภาพที่ 17 ภาพรวมการใช้งานในโรงแรม



Grand Suite 65 Sq.m.

Contemporary, stylish and spacious, this suite option gives Grande Centre Point guests the chance to enjoy a tranquil environment in which to mix business with pleasure.



Executive Suite 70 Sq.m.

Located on the prestigious upper floors (from 19th to 32th floors) giving guests the opportunity to use extensive facilities. Bringing together 70sqm of elegance



Superior 32 Sq.m.

These elegant, well-appointed rooms with broadband internet and multi-channel TV have views of either the bustling city or Benjakitti Park.



Deluxe Premium 40 Sq.m.

These 247 superbly appointed 40sqm rooms come with king-sized or twin beds providing a place to relax in total seclusion provided by...



Grand Deluxe 46 Sq.m.

This is the deliciously spacious hideaway you've always dreamed of inhabiting, featuring breath-taking panoramic views of the glittering city lights.

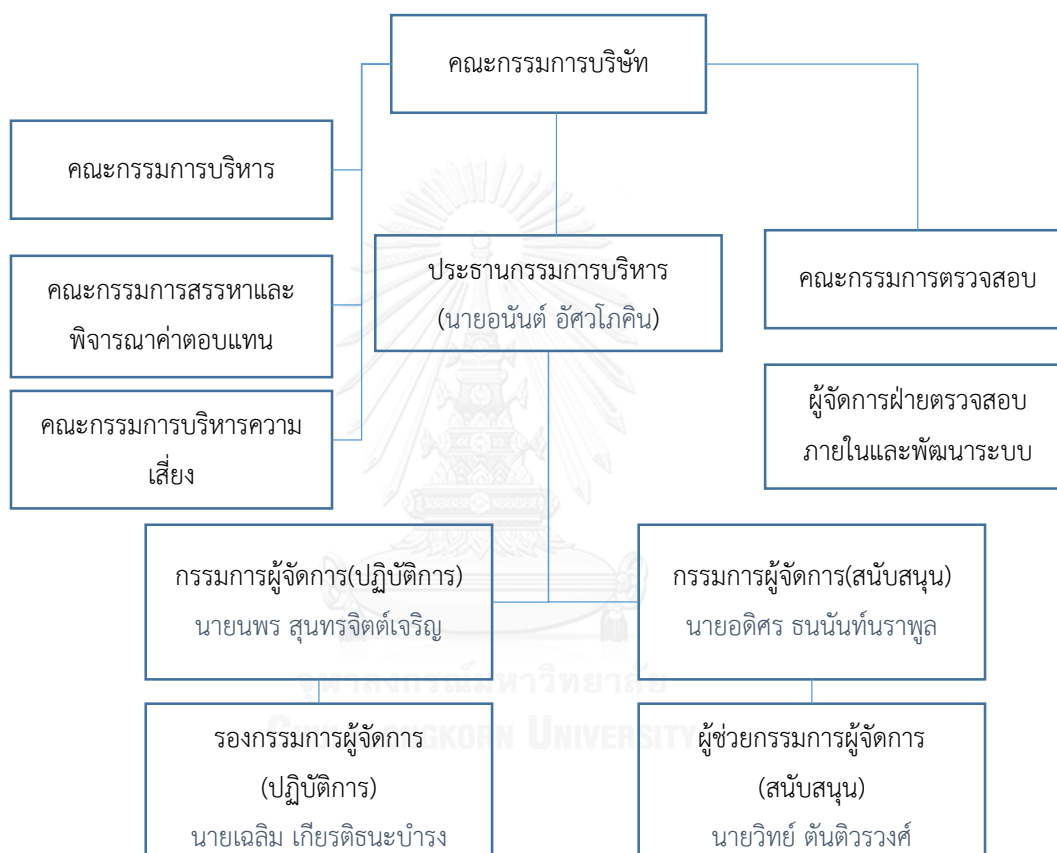
ภาพที่ 18 ภาพรวมห้องพัก

ตารางที่ 14 อัตราการเข้าพัก

	ณ 31 ธันวาคม 2555	ณ 31 ธันวาคม 2556	ณ 31 ธันวาคม 2557
อัตราการเข้าพัก(ร้อยละ)	90%	80%	90%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	2,000	3,100	4,500

ข้อมูลผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ได้เริ่มก่อตั้งขึ้นโดยคุณเพียงใจ หาญพานิชย์ โดยมีหมู่บ้านจัดสรรโครงการแรก คือ หมู่บ้านศรีสุข ในปี พ.ศ. 2516 และได้จัดตั้งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นทางการในชื่อว่า "บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด" ในปี พ.ศ. 2526 ได้เข้าดำเนินการในโครงการพฤษชาติซึ่งเป็นโครงการบ้านที่ซื้อมาจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของธนาคารกสิกรไทย และบริษัทได้ยื่นขอจดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์ และได้รับการอนุมัติโดยใช้ชื่อว่า "บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)" ในปี พ.ศ. 2532 ปัจจุบันบริษัทอยู่ภายใต้การบริหารงานของนายอนันต์ อัครโกศล

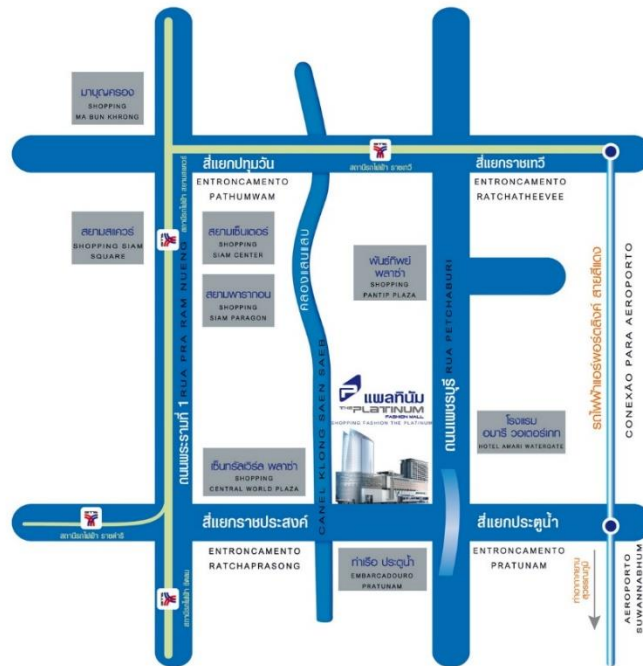


ภาพที่ 19 ผังองค์กรผู้พัฒนาโครงการ

กรณีศึกษาที่ 2 โครงการเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)



ภาพที่ 20 รูปถ่ายอาคารโครงการเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)



ภาพที่ 21 แผนที่ตั้งโครงการเดอะแพลทินัม



ภาพที่ 22 ภาพรวมโครงการเดอะแพลทินัม

ข้อมูลโครงการ

โครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เป็นศูนย์ค้าส่งเสื้อผ้าแฟชั่นขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัย บริเวณใจกลางประตูน้ำ และมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นศูนย์รวมแหล่งแฟชั่นค้าส่งครบวงจร (one-stop wholesale shopping center) ซึ่งประกอบด้วยร้านค้าส่งกว่า 2,000 ร้านค้า โดยโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ใช้เงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,000 ล้านบาท (มูลค่าเงินลงทุนแรกเริ่ม จำนวน 2,600 ล้านบาท และลงทุนเพิ่มในส่วนขยายจำนวน 2,400 ล้านบาท) และเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548

อาคาร 2	อาคาร 1				
<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ 2 ไร่ 2 งาน 11.2 ตารางวา มีความสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น <ul style="list-style-type: none"> ✓ ชั้นใต้ดิน 4 ชั้น ✓ ชั้น 1 - 5 เป็นศูนย์การค้า ✓ ชั้น 6 - 25 เป็นโรงแรม 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ 7 ไร่ 22 ตารางวา มีความสูง 24 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น <ul style="list-style-type: none"> ✓ ชั้นใต้ดิน - ชั้น 6 เป็นศูนย์การค้า ✓ ชั้น 7 - 10 เป็นที่จอดรถ ✓ ชั้น 11 เป็นสำนักงานและคลังสินค้า ✓ ชั้น 12 - 24 เป็นที่พักอาศัย 				
รายละเอียดกรรมสิทธิ์อาคาร 2 (ส่วนขยาย) ของบริษัทฯ	รายละเอียดกรรมสิทธิ์พื้นที่อาคาร 1 ของบริษัทฯ				
บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 39,570 ตร.ม.	<table border="1"> <tr> <td>เจ้าของกรรมสิทธิ์ 26,523 ตร.ม.</td> <td>เช่าจากนิติบุคคลอาคารชุด 2,276 ตร.ม.</td> <td>เช่าจากกรมธนารักษ์ 460 ตร.ม.</td> <td>เช่าจากบุคคลทั่วไป 190 ตร.ม.</td> </tr> </table>	เจ้าของกรรมสิทธิ์ 26,523 ตร.ม.	เช่าจากนิติบุคคลอาคารชุด 2,276 ตร.ม.	เช่าจากกรมธนารักษ์ 460 ตร.ม.	เช่าจากบุคคลทั่วไป 190 ตร.ม.
เจ้าของกรรมสิทธิ์ 26,523 ตร.ม.	เช่าจากนิติบุคคลอาคารชุด 2,276 ตร.ม.	เช่าจากกรมธนารักษ์ 460 ตร.ม.	เช่าจากบุคคลทั่วไป 190 ตร.ม.		
รวมพื้นที่ใช้สอยที่บริษัทมีสิทธิในการใช้เท่ากับ 29,449 ตร.ม.					
การบริหารอาคาร บริหารโดยบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด	การบริหารอาคาร บริหารงานในรูปของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะแพลทินัม แฟชั่นมอลล์				

ภาพที่ 23 ข้อมูลโครงการเดอะแพลทินัมทั้งหมด

สิ่งอำนวยความสะดวก

- บริการไปรษณีย์ไทย
- ที่จอดรถกว่า 300 คัน
- ลิฟต์ขนส่งขนาดใหญ่ 2.0 x 2.4 เมตร จำนวน 3 ตัว
- บันไดเลื่อน จำนวน 8 ตัว
- คลังเก็บสินค้ามากกว่า 46 ห้อง
- บูธแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ / ATM

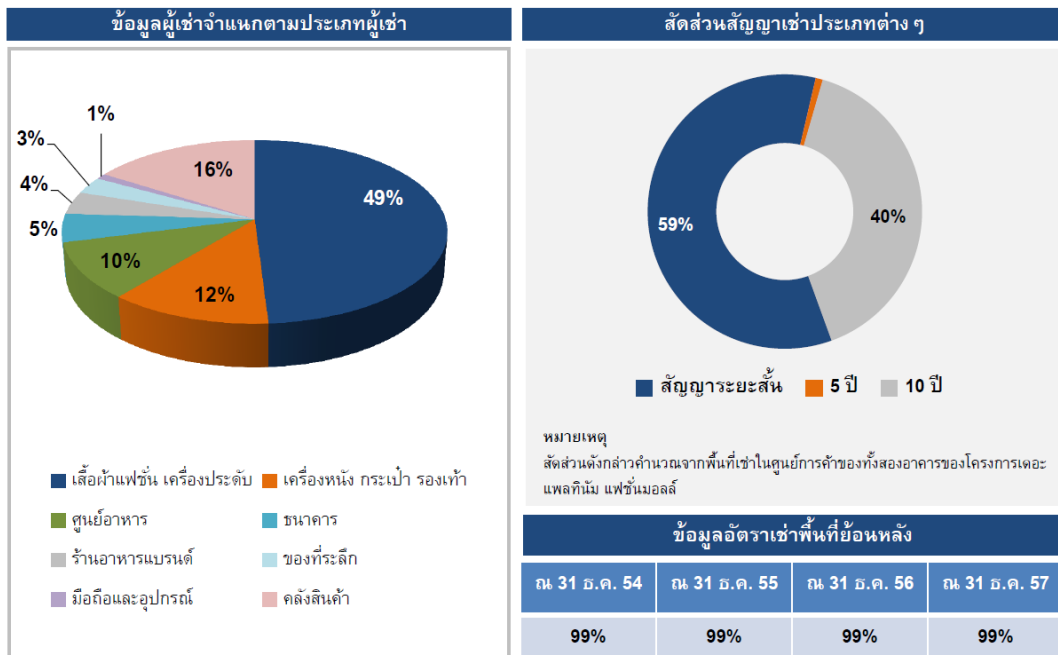
ตารางที่ 15 ข้อมูลโครงการเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)

ชื่อโครงการ	อาคารเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)
สถานที่ตั้ง	222 ถนนเพชรบุรี แขวง ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
เวลาเปิด-ปิด	ศูนย์การค้าเปิด 10.00-18.00 น. โรงแรมเปิด 24 ชั่วโมง
ขนาดที่ดิน	2-2-11.2 ไร่ สัญญาเช่า 1 ปี สัญญาเช่าระยะยาว 5 ปี และ 10 ปี
ประเภทที่ดิน	อยู่พื้นที่สีแดง เขตพาณิชย์กรรม FAR 10:1 OSR 3
ขนาดอาคาร	พื้นที่อาคารรวม 39,570 ตารางเมตร
ประเภทอาคาร	อาคารสูง 25 ชั้น ชั้นใต้ดิน 4 ชั้น
มูลค่าโครงการ	2,400 ล้านบาท
งบประมาณส่วนพื้นที่ร้านค้า	1,500 ล้านบาท
งบประมาณพื้นที่โรงแรม	900 ล้านบาท
จำนวน/ประเภทร้านค้า	ชั้น 1-2 : สินค้าประเภทเสื้อผ้าแฟชั่น ชั้น 3-5: ศูนย์รวมสินค้าประเภทเครื่องหนัง กระเป๋า รองเท้า
จำนวนห้องพักโรงแรม	ชั้น 6 - 25: โรงแรมโนโวเทล 283 ห้อง
จำนวนที่จอดรถ	300 คัน
การคมนาคม	รถส่วนบุคคล รถโดยสารประจำและไม่ประจำทาง เรือ
แนวทางการออกแบบ	โรงแรม : เอกลักษณ์ความเป็นไทย ตกแต่งรูปแบบไทยร่วมสมัย ศูนย์การค้า : ศูนย์รวมแหล่งแฟชั่นค้าส่งครบวงจร

ตารางที่ 16 การแบ่งสัดส่วนในอาคารเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)

อาคารเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)		
1	พื้นที่จัดหาประโยชน์จากโฉนด ศูนย์การค้า	5,040 (เป็น 12.74% ของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร2)
	พื้นที่เช่า	1,365(เป็น 3.45% ของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร 2)
	พื้นที่เช่า	3,675(เป็น 9.29% ของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร 2)
2	พื้นที่ส่วนกลาง	5,578(เป็น 14.10% ของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร 2)
3	พื้นที่งานระบบ	1,742(เป็น 4.40% ของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร 2)
4	พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถได้ 269คัน)	7,737(เป็น 19.55% ของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร 2)
5	พื้นที่ส่วนโรงแรม	19,473(คิดเป็น 49.21% ของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร2)
รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 2 (ส่วนขยาย)		39,570

- (1) พื้นที่เช่า หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่เช่าที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯจำนวน 10,124 ตร.ม. และเป็นพื้นที่ที่บริษัทฯเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าจำนวน 816 ตร.ม.
- (2) พื้นที่เช่า หมายถึง พื้นที่เช่าระยะยาวและที่ได้รับชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้ามาแล้ว
- (3) พื้นที่เช่า หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี
- (4) พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- (5) พื้นที่งานระบบ หมายถึง พื้นที่ติดตั้งงานระบบ เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น



ภาพที่ 24 สัดส่วนพื้นที่เช่าร้านค้าของโครงการเดอะแพลทินัมทั้งหมด

พื้นที่ร้านค้า จัดสัดส่วนเป็นพื้นที่สำหรับร้านขายส่ง ที่ร้อยละ 49 เป็นสินค้าประเภทเสื้อผ้าแฟชั่น และเครื่องประดับ โดยระยะเวลาสัญญาเช่าเป็นจำนวนร้อยละ 59 โดยอัตราค่าเช่า ร้อยละ 99 (บริษัทแพลทินัม จำกัด มหาชน, 2559)



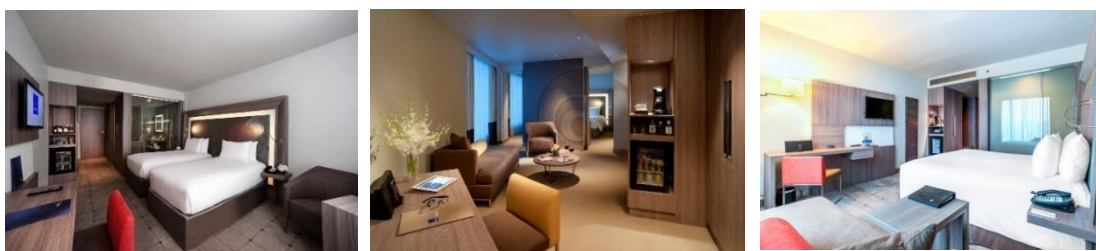
ภาพที่ 25 พื้นที่ส่วนร้านค้าชั้น BG-2



ภาพที่ 26 พื้นที่ส่วนร้านค้าชั้น 3-5

ข้อมูลพื้นที่ส่วนโรงแรม

โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพฯ แพลทินัม ประตูน้ำ เป็นโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานโรงแรม 4 ดาว ตั้งอยู่ชั้นบนของศูนย์การค้าเดอะแพลทินัมแพชั่นมอลล์ที่ โดยมีห้องพักพร้อมให้บริการจำนวน 283 ห้อง พร้อมบริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าสยามพารากอนและสยามสแควร์ด้วยการเดินเพียง 15 นาที มีบริการสระว่ายน้ำ ศูนย์ออกกำลังกาย (เดอะแพลทินัมกรุ๊ป, 2558)



ภาพที่ 27 ภาพรวมห้องพัก

ตารางที่ 17 ข้อมูลผลการดำเนินงานโรงแรม

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	31 ธันวาคม พ.ศ. 2557
อัตราการเข้าพัก(ร้อยละ)	22% (1)	81%	88%	70%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	1,815	2,083	2,500	2,498

ตารางที่ 18 ข้อมูลประเภทห้องพัก โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย

ประเภทห้อง	ขนาด (ตร.ม.)	จำนวนห้อง			ราคา
		Twin	Double	รวม	
Superior Classic	25	81	148	229	4,000-4,500
Executive	25	19	24	43	5,000-5,500
Executive Suite	50	-	11	11	6,000-7,000



แผนกต้อนรับ



ส่วนออกกำลังกาย



สระว่ายน้ำ



ห้องประชุม



ห้องจัดเลี้ยง



ห้องอาหาร แสควร์



ร้าน BAR 9



สปา

ภาพที่ 28 ภาพรวมการใช้งานในโรงแรม

ข้อมูลเจ้าของโครงการ

บริษัทเอส.พี.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SPC) ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 200 ล้านบาท เพื่อเริ่มพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เอส.พี.ที. แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPT) ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 60 ล้านบาท บริษัทยังไม่ได้มีการประกอบธุรกิจแต่อย่างใด

พ.ศ.2546 เริ่มก่อสร้างอาคารโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ส่วนแรก และเปิดขายกรรมสิทธิ์พื้นที่ เพื่อการพาณิชย์และพื้นที่พักอาศัยภายในโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ส่วนแรก

พ.ศ.2548 ก่อสร้างโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ส่วนแรกแล้วเสร็จ มูลค่าเงินลงทุนก่อสร้างประมาณ 1,500 ล้านบาท และเริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์

พ.ศ.2549 ก่อสร้างโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ส่วนที่พักอาศัย (คอนโดมิเนียม) แล้วเสร็จ

พ.ศ.2550 บริษัท เอส.พี.ที. แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPT) เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 300 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์

พ.ศ.2551 เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ส่วนขยาย

ปัจจุบันบริษัทมีศูนย์การค้าและโรงแรมภายใต้การบริหารงานทั้งสิ้น 3 โครงการ แบ่งเป็น ศูนย์การค้า 2 โครงการและโรงแรมอีก 1 โครงการ

ธุรกิจให้เช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 2 แห่ง คือ โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ และโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย รายได้ธุรกิจศูนย์การค้าประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าส่วนกลาง และรายได้ค่าที่จอดรถ โดยบริษัทมีขั้นตอนการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า เริ่มต้นจากการศึกษาความเป็นไปได้ของที่ดินที่จะซื้อมาพัฒนาโครงการ การลงทุนซื้อที่ดินการออกแบบโครงการ ศึกษาผลกระทบของโครงการ การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง การควบคุมและการบริหารโครงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ และการวางส่วนผสมของสินค้าและบริการต่างๆ รวมทั้ง หาผู้เช่าพื้นที่หรือลูกค้าเข้าโครงการในช่วงที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการจนกระทั่งเต็มพื้นที่เช่าของโครงการก่อนที่จะเปิดให้บริการศูนย์

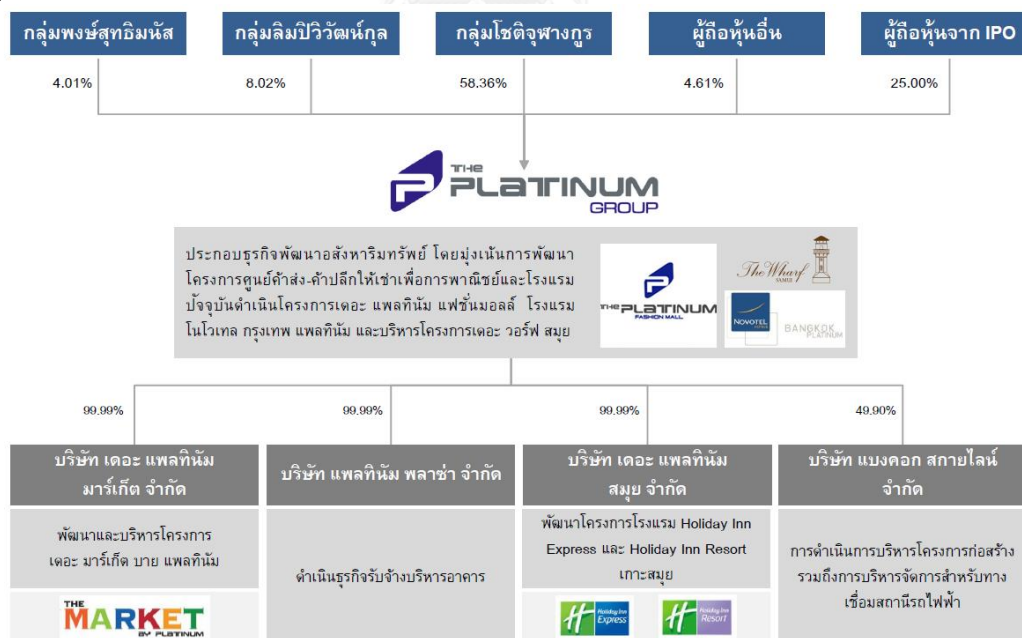
โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่งเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เป็นศูนย์ค้าส่งและค้าปลีกเสื้อผ้าแฟชั่นขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัย ตั้งอยู่บริเวณใจกลางประตูน้ำและมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นศูนย์รวมแหล่งแฟชั่นค้าส่งครบวงจร ประกอบด้วยร้านค้าส่งมากกว่า 2,300 ร้านค้า ภายในโครงการได้มีการจัดโซนสินค้าหรือร้านค้าอย่างเป็นหมวดหมู่ ทั้งเสื้อผ้าบุรุษ เสื้อผ้าสตรี กระเป๋า เครื่องหนัง รองเท้า เครื่องประดับ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคอย่างครบครัน

ธุรกิจโรงแรม

ในปัจจุบัน บริษัทได้ประกอบธุรกิจโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ระดับ 4 ดาว ใจกลางกรุงเทพฯ ซึ่งให้บริการด้านห้องพัก ห้องอาหาร ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยง รวมถึงบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สระว่ายน้ำ สปา ฟิตเนส เป็นต้น บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจโรงแรมด้วยการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียง เพื่อบริหารโรงแรมของบริษัทให้ได้ตามมาตรฐานสากลซึ่งทำให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจในบริการของโรงแรม ในปัจจุบัน บริษัทได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโรงแรม (Hotel Management Agreement) กับเครือ Accor ซึ่งเป็นเครือการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียงรายหนึ่ง เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการโรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ เป็นเวลานาน 10 ปี นับตั้งแต่โรงแรมดังกล่าวเริ่มเปิดดำเนินการเป็นครั้งแรกในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2554

ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ในปัจจุบัน บริษัทมีธุรกิจจำหน่ายศูนย์อาหารและเครื่องดื่ม 1 แห่ง ตั้งอยู่บนชั้น 6 ภายในโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เพื่อจำหน่ายอาหารไทยและนานาชาติมีจำนวน 23 ร้านค้า ร้านเครื่องดื่มมีจำนวน 3 ร้านค้า และร้านค้าขนมหวานอีกจำนวน 18 ร้านค้า และทั้งนี้ บริษัทได้เตรียมที่นั่งเพื่อรองรับลูกค้าที่มาใช้บริการมากกว่าจำนวน 1,000 ที่นั่ง (เดอะแพลทินัม การ์ป, 2558)



ภาพที่ 29 ผังองค์กรบริษัทผู้พัฒนาโครงการ

บทที่ 5

การวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัย

จากการศึกษางานวิจัย “แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่ในโครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม กรณีศึกษา: โครงการเทอมินอล21และ โครงการแพลทินัม ส่วนขยาย”ซึ่งจะอภิปรายผลตามจุดประสงค์ดังต่อไปนี้

- 5.1. ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม
- 5.2. ศึกษาการบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม
- 5.3. เสนอแนะแนวทางการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม

ตารางที่ 19 ผลการศึกษาวิเคราะห์ตามจุดประสงค์

5.1. ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม	ด้าน กายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> ● แผนผังการพัฒนาโครงการ <ul style="list-style-type: none"> -ช่วงก่อนก่อสร้าง -ช่วงก่อสร้าง -ช่วงหลังก่อสร้าง ● แนวคิดการออกแบบโครงการ ● วิเคราะห์ผังพื้นที่โครงการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. วางผังโครงการ 2. การแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้งาน <ul style="list-style-type: none"> -พื้นที่ร้านค้า, พื้นที่โรงแรม, ที่จอดรถ <p style="text-align: center;">ระบบโครงสร้าง,งานระบบ</p>
5.2. ศึกษาการบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม	ด้านการ บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ● แผนผังการบริหารโครงการ ● องค์การบริหาร ● วิเคราะห์การตลาด <ul style="list-style-type: none"> กลยุทธ์ทางการตลาด (STP) ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด7P ● ผลตอบแทนรายได้ ● ผลความพึงพอใจผู้ใช้บริการ
5.3. เสนอแนะแนวทางการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม	ทั้งสอง ด้าน	ข้อดี ข้อเสีย ของอาคารใช้ประโยชน์ผสม

กรณีศึกษา 1 : โครงการเทอร์มินอล 21

5.1. ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม

ที่มาโครงการ

บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ ในเครือแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ร่วมมือกับสยามรีเทล ร่วมพัฒนาโครงการค้าปลีก เทอร์มินอล 21 มูลค่า 6 พันล้านบาท บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60 และกลุ่มกองทุนจีไอซี (GIC) จากรัฐบาลสิงคโปร์ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 ซึ่งกลุ่มจีไอซี (GIC) เป็นกลุ่มที่ถือหุ้นอยู่ใน บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ด้วย

บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีนางเพียงใจ อัครโกคิน ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 กลุ่มเซ็นทรัล ร้อยละ 30 และกลุ่มโรบินสันร้อยละ 30 ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ อนันต์ อัครโกคิน ประธานกรรมการบริหาร บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กล่าวทางบริษัท ได้ตัดสินใจเช่าที่ดินบริเวณแยกอโศก หรือสุขุมวิท 21 เนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ ติดกับศูนย์การค้าโรบินสัน เป็นระยะเวลา 30 ปี เพื่อพัฒนาโครงการค้าปลีก และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ภายใต้ชื่อโครงการ เทอร์มินอล 21 (Terminal 21) มูลค่ารวม 6 พันล้านบาท พร้อมให้ บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้บริหารศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์ ร่วมพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าแห่งนี้ด้วย

โครงการดังกล่าวมีพื้นที่รวมทั้งหมด 145,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีก จำนวน 8 ชั้น 40,000 ตารางเมตร และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ จำนวน 20 ชั้นโดยแนวความคิดคือ การเดินทางไปสู่ต่างประเทศ ในแต่ละชั้นจะออกแบบให้เป็นธีมของถนนแห่งการช้อปปิ้งดังของโลก เริ่มต้นด้วยชั้นLG เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต จะเป็นธีมแคริบเบียน เนื่องจากแคริบเบียนจะมีชื่อเสียงในเรื่องอาหารการกิน โดยเฉพาะอาหารทะเล

ชั้น 1 เป็นชั้นสินค้าเสื้อผ้า แฟชั่น จะอยู่ภายใต้ธีมปารีส และโรม

ชั้น 2 จะเป็นสินค้าแฟชั่น ตกแต่งภายใต้ธีมโตเกียว

ชั้น 3 เป็นธีมลอนดอน

ชั้น 4 เป็นธีมอิสตันบูล เน้นความทันสมัย มีสีสัน

ชั้น 5 เป็นธีมซานฟรานซิสโก

ชั้น 6 จะเป็นชั้นโรงภาพยนตร์ บนพื้นที่ 5,000 ตารางเมตร ซึ่งจะออกแบบให้เป็นธีมของฮอลลีวูด ลอสแอนเจลิส โดยได้พันธมิตรอย่างกลุ่ม เอส เอฟ ซีนิมา เป็นผู้บริหารส่วนของโรงภาพยนตร์

แผนผังการพัฒนาโครงการ

1. การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ เมื่อผู้ประกอบการตัดสินใจแล้วว่าที่ดินเหมาะสมจะดำเนินการธุรกิจศูนย์การค้า จึงศึกษาด้านการตลาด ภายภาพ และการเงิน เพื่อให้โครงการเป็นไปตามเป้าหมาย และทำกำไรได้ ซึ่งจากช่วงแนวคิดเบื้องต้นจนถึงการศึกษาความเป็นไปได้โครงการแล้วเสร็จ

1.1 การศึกษาความเป็นไปได้โครงการด้านการตลาด

การวิเคราะห์คู่แข่ง : ผู้พัฒนาโครงการศึกษาและวิเคราะห์ศูนย์การค้าจากบริเวณโดยรอบ ได้แก่ เซ็นทรัล ชิดลม พารากอน และ เอ็มโพเรียม พบว่าศูนย์การค้ามีลักษณะเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed shopping mall) ซึ่งทางผู้พัฒนาได้ร่วมมือกับบริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้บริหารศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์ เนื่องจากทางบริษัทไม่มีประสบการณ์ทางด้านศูนย์การค้า

รูปแบบโครงการ : พิจารณาว่าทำเลนี้มีข้อได้เปรียบคือที่ตั้งคือติดรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที เน้นพื้นที่ร้านค้าที่มีความเป็นแฟชั่น ราคาไม่แพง เช่น ร้านค้าในย่านจตุจักร ย่านสยามสแควร์ ร้านค้าแต่ละแห่งจะต้องมีความแตกต่างจากศูนย์การค้าแห่งอื่นๆ และต้องเป็นร้านค้าที่สามารถซื้อได้ทุกวัน

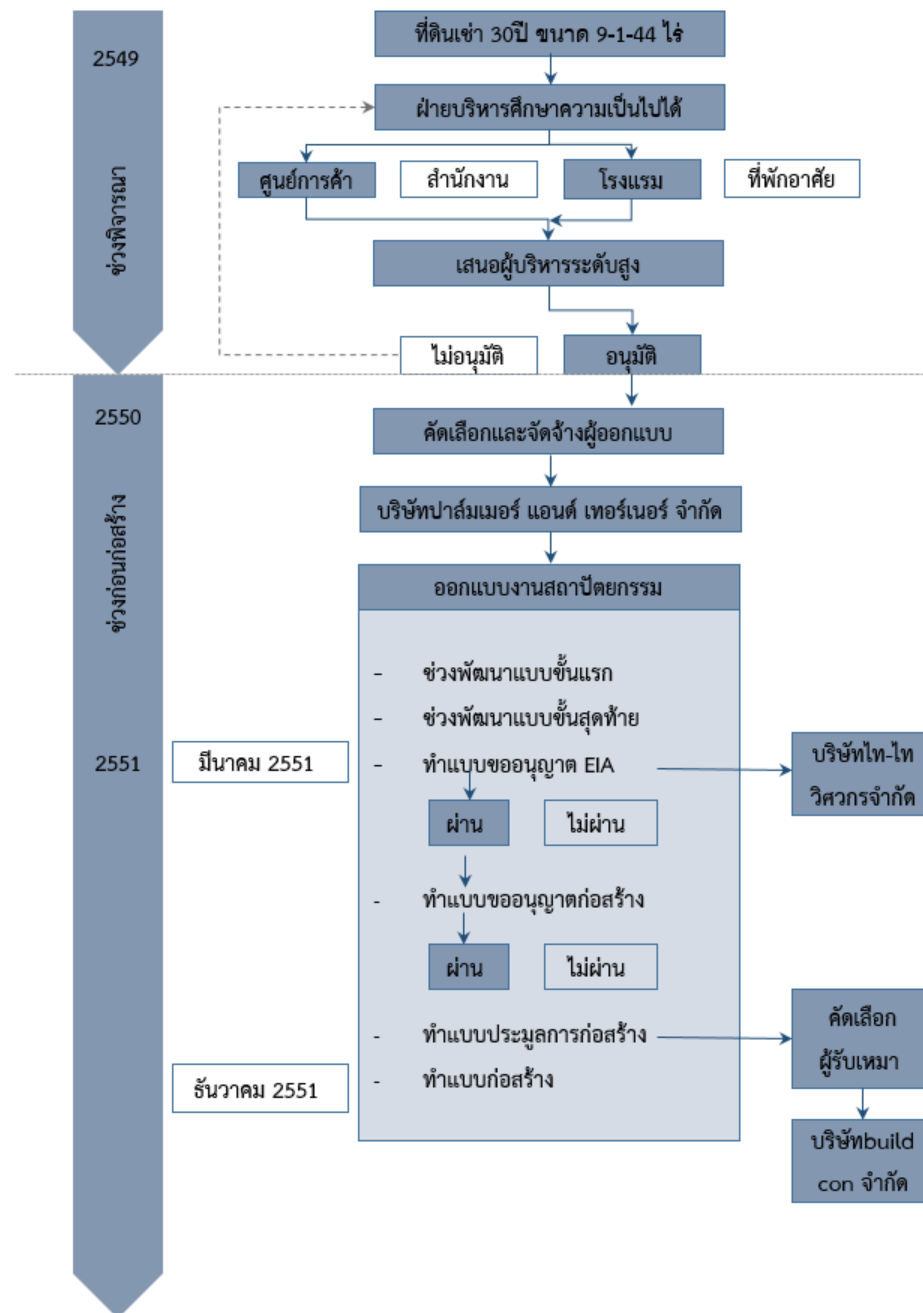
กลุ่มเป้าหมาย (Segmentation & Target group) : ทางศูนย์การค้า เน้นกลุ่มคนทำงาน นักเรียน นักศึกษาที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยพื้นที่โครงการเทอมินอล 21 ตั้งอยู่นั้นจะติดรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที อยู่ใกล้กับอาคารสำนักงานต่างๆ ที่มีออฟฟิศอยู่มากกว่า 800 บริษัท สถานศึกษามากกว่า 80 แห่ง และโรงแรมมากกว่า 100 แห่ง มีผู้เข้ามาใช้บริการอยู่ที่ประมาณ 50,000-80,000 คนต่อวัน

ตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) : แหล่งช้อปปิ้ง (Shopping) และบันเทิง ที่มีลักษณะแปลกใหม่แบบ market street พร้อมกับโรงแรมที่มีชื่อเสียงพัฒนามาจากธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ของบริษัทในเครือในชื่อ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอมินอล21 (ผู้จัดการ 360 องศา, 2552)

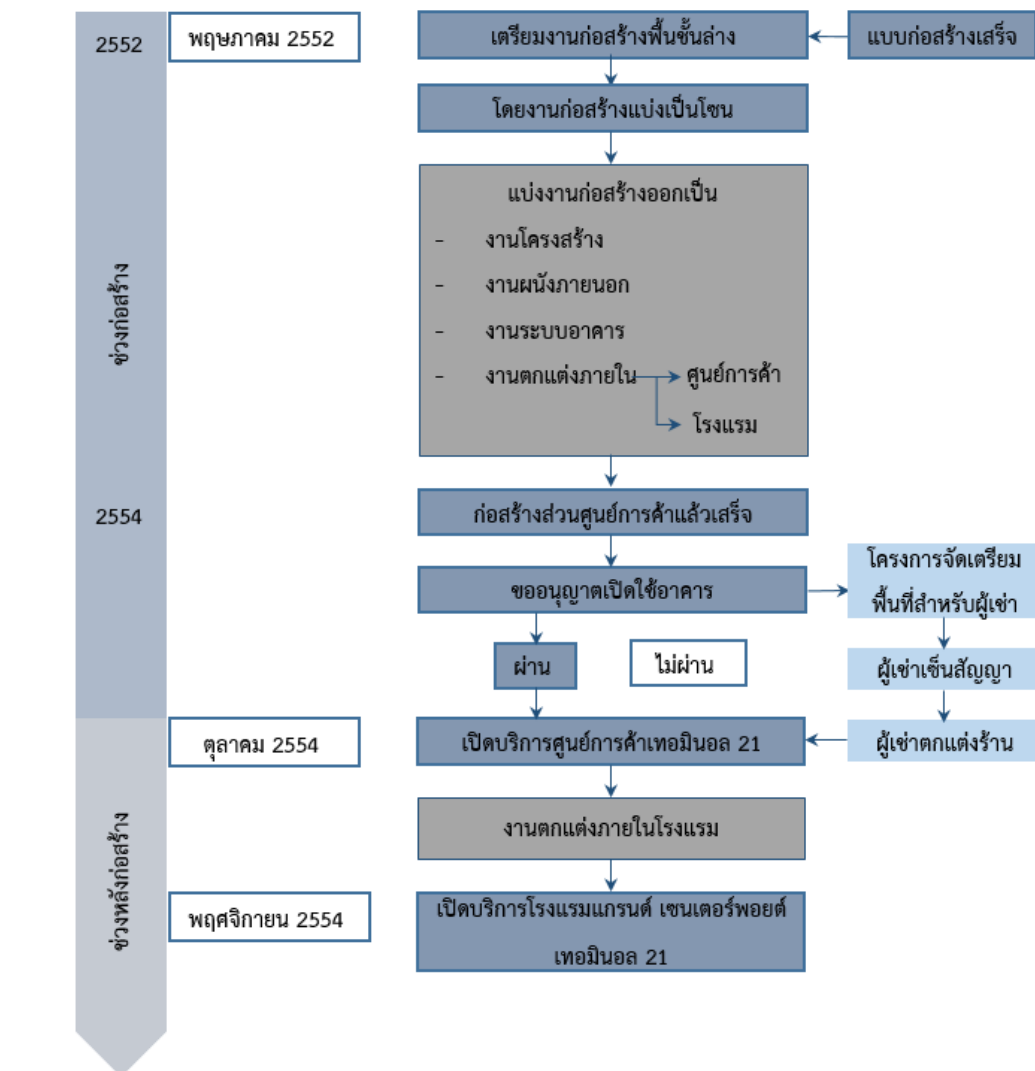
1.2 การศึกษาความเป็นไปได้โครงการด้านการเงิน

แบ่งหมวดงบประมาณก่อสร้าง (คุณกิตติ วรรณพรต, 2558) ดังนี้

1. ราคาที่ดิน (Acquisition cost)
 - ราคาที่ดิน (acquisition cost)
 - ค่าธรรมเนียมการโอน (due diligence and transfer fee)
2. ค่าก่อสร้าง (Construction cost)
 - ค่าก่อสร้างหลัก (Main construction cost)
 - ค่างานตกแต่งภายใน (Interior cost)
 - ค่างานตกแต่งสวน (landscape)
 - ค่าก่อสร้างสะพานเชื่อมรถไฟฟ้า (BTS & MRT connecting)
3. ค่าจ้างออกแบบและการบริหารโครงการก่อสร้าง (Design, Consult & Management fee)
 - ค่าจ้างออกแบบ (Design fee)
 - ค่าการบริหารโครงการก่อสร้าง (Consultant fee)
 - ค่าการบริหาร (Management overhead)
4. ค่าก่อนดำเนินการ (Pre-operation cost)
5. ค่าจ้างอื่นๆ (Other expenses & overhead)
 - ค่าจ้างการตลาดและโฆษณา (Marketing & Advertising expense)
 - ค่างานบริการการตลาดและโฆษณา (Service Apartment/Marketing & Advertising expenses & General Admin)
 - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses and General admin)
 - ค่าเช่าที่ดิน (Land rental during construction period)
6. ค่าที่ดินเพิ่มเติม (Extra land for additional access)
7. ค่าทางเชื่อมขนส่งมวลชน (Provision for MRT underground linkage)
8. สำรองงบ 5% จากงบประมาณทั้งหมด (Contingency 5% of total project cost)



ในช่วงก่อนก่อสร้าง มีระยะเวลาในการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ใช้เวลา 6 เดือน ซึ่งในต่อมามีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ภายในโครงการ จึงต้องขออนุญาต EIA เพื่อทำการเปลี่ยนแปลง



ภาพที่ 30 ผังแสดงการพัฒนาช่วงก่อนก่อสร้าง ช่วงก่อสร้าง ช่วงหลังก่อสร้าง

จากการสัมภาษณ์คุณกิตติ วรบรรพต ในช่วงก่อสร้างใช้ระยะเวลา 3 ปีเป็นไปตามแผนงานที่กำหนด

การทำงานก่อสร้างพบ **อุปสรรค** ในการก่อสร้างดังต่อไปนี้

1. ค่าอุปกรณ์ก่อสร้างมีราคาขึ้น คือ เหล็ก และในระยะเวลาต่อมา ราคาเริ่มลง จึงค่อยทำการสั่งซื้อและด้วย 2. การออกแบบภายในอาคารที่มีลักษณะการออกแบบแตกต่างกันตามแนวคิดแต่ละชั้น เหมือนท่าอากาศยานนานาชาติ แบบก่อสร้างจึงไม่เหมือนกัน **ใช้ระยะเวลาในการออกแบบภายในนานมากขึ้น**

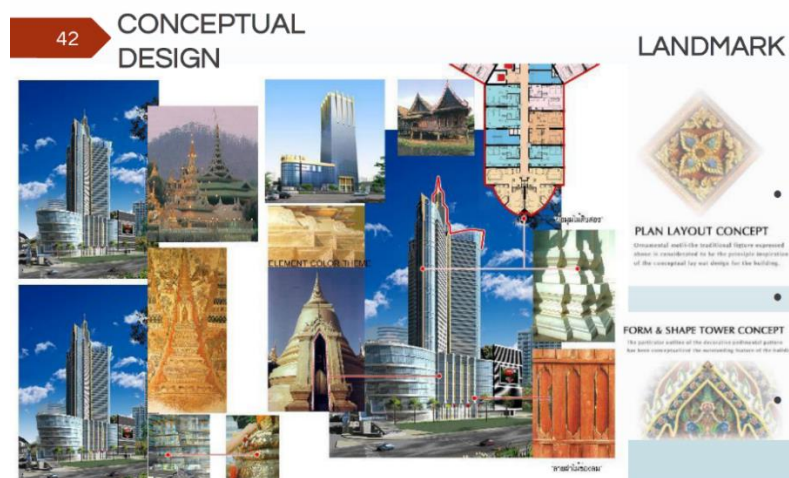
การทำงานก่อสร้างพบ **โอกาส** ในการก่อสร้างดังต่อไปนี้

1. **ใช้งบประมาณต่ำกว่าที่วางแผนไว้** เนื่องจากวางแผนซื้อที่ดินข้างๆไว้เพื่องานจราจร แต่ไม่ได้ใช้

2. มีความชำนาญในด้านการพัฒนาโครงการ สามารถควบคุมต้นทุนแรงงานและวัสดุให้อยู่ในกรอบได้
3. มีโครงการรถไฟฟ้าเอมอาร์ที มาเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส จึงไม่ต้องใช้งบส่วนนี้

แนวคิดการออกแบบโครงการ

จากการขอข้อมูลเบื้องต้นจากคุณปวีณ กอบบุญ จากบริษัทปาล์มเมอร์แอนด์เทอร์เนอร์ จำกัด เป็นบริษัทออกแบบ โดยโครงการมีแนวคิดจากจุดเด่นใจกลางเมือง (landmark) โดยส่วนโรงแรมมีแนวคิดจากลายปูนปั้นของไทย ตามภาพที่ 5.2

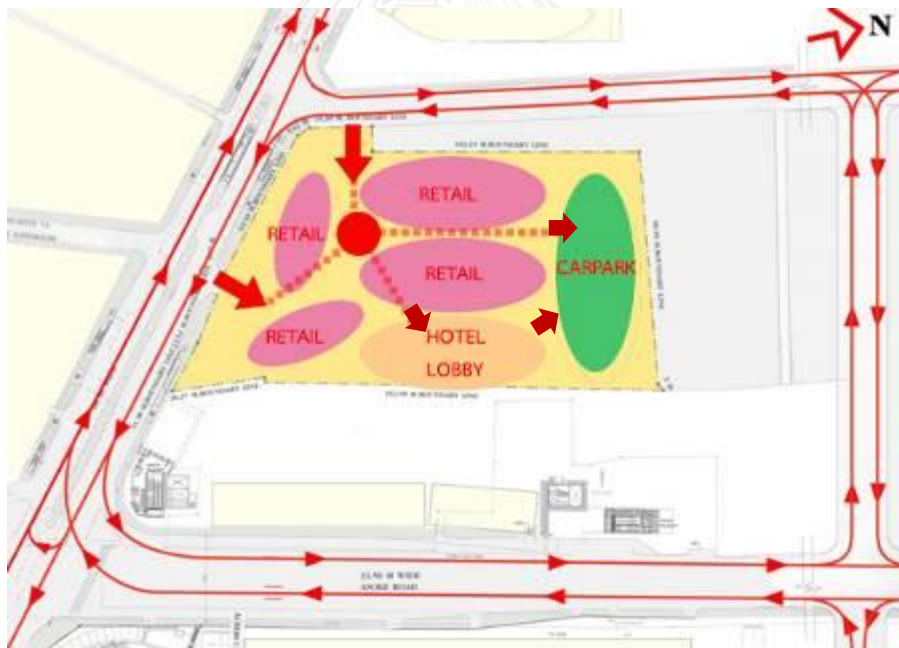


ภาพที่ 31 แนวความคิดโครงการเทอมินอล 21

- วิเคราะห์ผังพื้นที่โครงการ

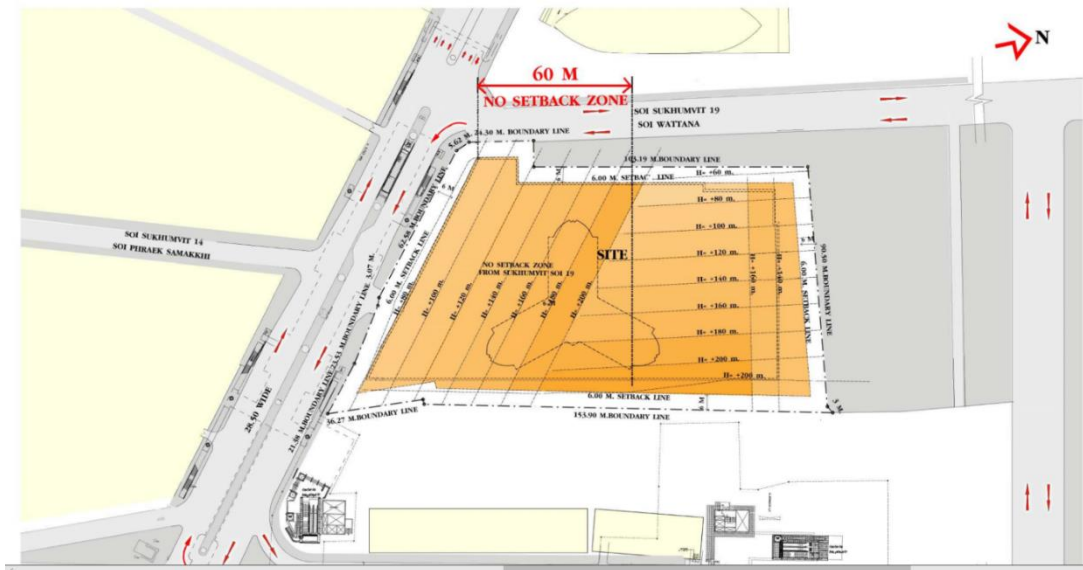


ภาพที่ 32 เริ่มต้นวางผังโครงการเทอมินอล 21



ภาพที่ 33 วางพื้นที่ภายในโครงการเทอมินอล 21

- พื้นที่โรงแรมอยู่ฝั่งทิศตะวันออกทำให้ไม่โดนแสงอาทิตย์ สามารถติดตั้งกระจกสูงได้
- พื้นที่ร้านค้าอยู่ด้านหน้าติดกับถนนสุขุมวิท และเข้าออกได้จากซอยสุขุมวิท 19
- พื้นที่จอดรถตั้งอยู่หลังโครงการ



ภาพที่ 34 ผังระยะร่นในโครงการทอมินอล 21

จากการวิเคราะห์ระยะถอยร่นอาคาร 6 เมตรโดยรอบ ตามกฎหมายอาคารสูง (กระทรวงมหาดไทย, 2535) และต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร และอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่นที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522, 2543) ซึ่งทำให้สามารถสร้างสูงได้ภายในระยะ 60 เมตรโดยไม่ติดข้อกำหนดความสูงอาคารจะสามารถก่อสร้างได้ไม่เกิน 2 เท่าของระยะจากตัวอาคารถึงถนนฝั่งตรงข้าม

- **ทิศใต้** อาคารโครงการตั้งอยู่ใกล้กับถนนสุขุมวิท เขตทางกว้าง 30 เมตร โดยแนวอาคารด้านนี้ระยะร่นอย่างน้อย 6.84 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร)
- **ทิศตะวันตก** อาคารโครงการตั้งอยู่ใกล้กับถนนซอยสุขุมวิท 19 เขตทางกว้าง 18.4 เมตร จะมีระยะร่นจากเขตถนนซอยสุขุมวิท 19 เป็นระยะทางอย่างน้อย 6.84 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนซอยสุขุมวิท 19 (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522, 2543) ซึ่งเท่ากับ 1.84 เมตร)

พื้นที่ภายในโครงการขนาด 9-1-44 ไร่ (14,976 ตารางเมตร) โครงการประกอบด้วย อาคาร โรงแรม โรงมหรสพ พาณิชยกรรม สรรพสินค้า ภัตตาคาร สำนักงาน และจอดรถยนต์ ขนาดความสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 166.9 เมตร(ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) พื้นที่อาคารรวม 144,518 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักในส่วนของโรงแรมทั้งสิ้น 498 ห้อง

ตารางที่ 20 สรุปพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	10,244
2. พื้นที่จอดรถและทางวิ่งภายนอกอาคาร (ตารางเมตร)	2,465
3. พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร (ตารางเมตร)	2,267
4. อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินของโครงการ (FAR)	9.65
5. ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (ร้อยละของพื้นที่โครงการ)	31.6
6. อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ร้อยละ	3.27

อาคารโครงการ ความสูง 166.9 เมตร ตั้งอยู่มุมถนนสองสาย ได้แก่ ถนนสุขุมวิท เขตทางกว้าง 30 เมตร และ ถนนซอยสุขุมวิท เขตทางกว้าง 18.4 เมตร โดยความสูงของอาคาร ณ จุดใดๆ จะไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นๆ ไปตั้งฉากกับแนวถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของถนนสายที่กว้างกว่า ถึงแม้ว่าอาคารจะมีความยาวตามแนวถนนซอยสุขุมวิท 19 ประมาณ 120 เมตร(เกิน 60 เมตร) แต่การเทียบความสูงของอาคารในช่วง 60 เมตรแรก จะเทียบกับถนนซอยสุขุมวิท 19 ซึ่งความสูงของอาคาร ณ จุดใดๆจะไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบจากจุดนั้นๆ ไปตั้งฉากกับแนวถนนสาธารณะด้านตรงข้าม (บริษัทปาล์มเมอร์ แอนด์ เทอร์เนอร์จำกัด)

พื้นที่สีเขียว

โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรือโครงการขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว

โดยโรงแรมมีจำนวนห้องพัก 498 ห้อง และคาดว่าจะมีผู้มาใช้บริการประมาณ 996 คน อัตราการเข้าพัก 2 คนต่อ 1 ห้อง ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมไม่น้อยกว่า 996 ตารางเมตร โดยต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 498 ตารางเมตร และให้มีไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 249 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมดประมาณ 3,866 ตารางเมตร

รายละเอียดงานระบบภายในโครงการ

ระบบไฟฟ้า

โครงการใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้งขนาด 2,000 KVA จำนวน 4 ชุด และขนาด 1,600KVA จำนวน 7 ชุด รวมทั้งเปลี่ยนขนาดเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินจาก 900 KVA จำนวน 1 ชุด เป็นขนาด 1,250 KVA จำนวน 1 ชุด ซึ่งสำรองไฟได้ 8 ชั่วโมง

ระบบน้ำใช้

- ถังน้ำใต้ดิน จำนวนสองถัง แต่ละถังมีความจุประมาณ 340 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถังมีความจุ 680 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด
- ถังเก็บน้ำชั้นที่ 8 (ชั้นลอย) จำนวนสองถัง โดยถังที่หนึ่งมีความจุประมาณ 411 ลูกบาศก์เมตร และถังที่สองมีความจุประมาณ 536 ลูกบาศก์เมตร รวมสองถังมีความจุ 946 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสำรองน้ำเพื่ออุปโภค บริโภค ประมาณ 606 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง 340 ลูกบาศก์เมตร
- ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวนสองถัง ถังที่หนึ่งมีความจุประมาณ 187 ลูกบาศก์เมตร และถังที่สองมีความจุประมาณ 154 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง ความจุ 341 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค - บริโภคทั้งหมด

ระบบน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ โดยโครงการยังคงใช้ระบบบำบัดน้ำเสียรวม ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่งแบบยี่ดระยะเวลาการเติมอากาศ ที่สามารถรองรับน้ำเสียได้ 728 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ระบบอัคคีภัย

- แผงควบคุม ทำหน้าที่เป็นจุดส่วนรวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร
- เครื่องตรวจจับควัน เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งอาคารจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณที่จอดรถ สำนักงาน ห้องพักอาศัย พื้นที่ห้างสรรพสินค้า พื้นที่พาณิชย์ ห้องประชุม ห้องพักผ่อน ร้านอาหาร ห้องเก็บของ โถงลิฟต์ และทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น รวมจำนวน 1,947 ชุด
- Alarm Bell เป็นกริ่งสัญญาณเตือนภัย จะติดตั้งอยู่บริเวณบันได โถงทางเดิน และบริเวณหน้าลิฟต์ รวมจำนวน 196 จุด
- Fire Alarm Manual Station เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง สำหรับส่งสัญญาณเตือนไฟ จะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ Alarm Bell รวมจำนวน 167 จุด

การสำรองน้ำดับเพลิง




โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างพอเพียง โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นที่ 8 (ชั้นลอย) จำนวน 2 ถัง ขนาดบรรจุรวม 937 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงรวม 340 ลูกบาศก์เมตร



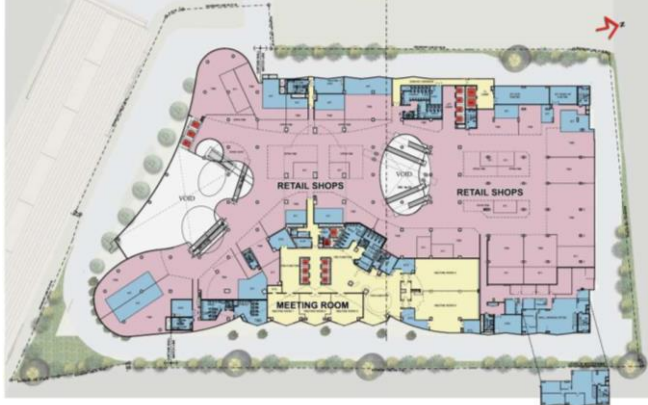
ทางหนีไฟ

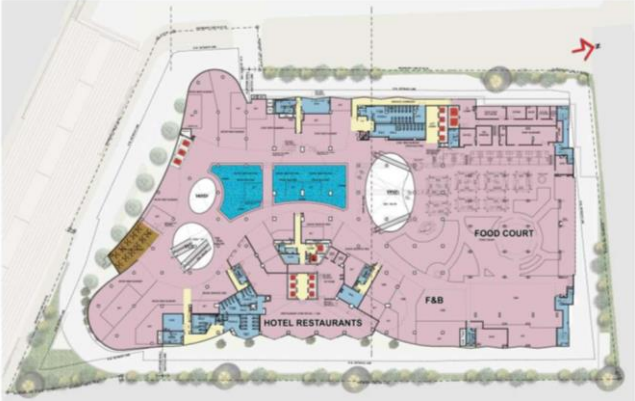

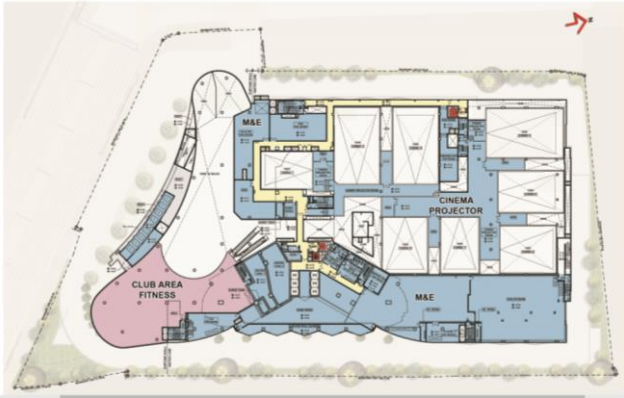
ทางหนีไฟของโครงการจะใช้บันได ST-1 ถึง ST-8 ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ จำนวน 8 แห่ง ได้แก่


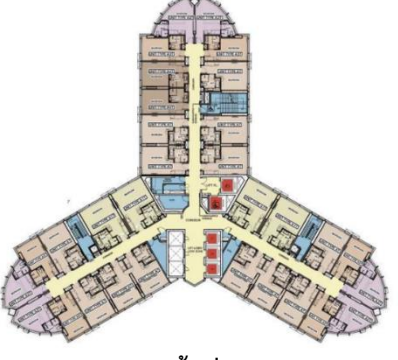
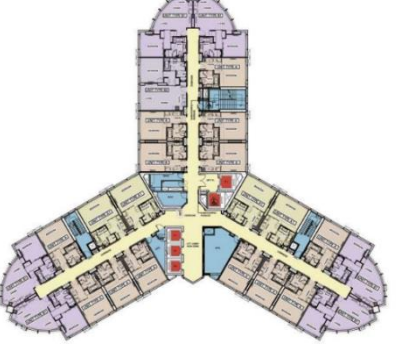
- บันได ST-1 ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตก เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน 2 – ชั้นดาดฟ้า มีขนาดความกว้าง 1.5 เมตร
- บันได ST-2 ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออก เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน 1B - ชั้นดาดฟ้า มีขนาดความกว้าง 1 เมตร
- บันได ST-3 ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออก เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน 1B – ชั้นดาดฟ้า ขนาดความกว้าง 1 เมตร
- บันได ST-4 ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตก เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน 2 – ชั้นที่ 8 (ชั้นลอย1) ขนาดความกว้าง 1.25 -1.50 เมตร
- บันได ST-5 ตั้งอยู่บริเวณทิศเหนือ เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน 1 –ชั้นที่ 8 ขนาดความกว้าง 1.5 -1.6 เมตร
- บันได ST-6 ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออก เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน 2 – ชั้นที่ 8 (ชั้นลอย) ขนาดความกว้าง 1.60 เมตร
- บันได ST-7 ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออก เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน 2 – ชั้นที่ 8 (ชั้นลอย) ขนาดความกว้าง 1 เมตร
- บันได ST-8 ตั้งอยู่บริเวณทิศเหนือ เป็นบันไดที่ขึ้นจากชั้นที่ 1-ชั้นที่ 8 ขนาดความกว้าง 1.6 เมตร

ตารางที่ 21 พื้นที่การใช้สอยในชั้นแบบสุดท้ายในโครงการเทอมินอล 21

ชั้นอาคาร	พื้นที่ รวม G.F.A.	พื้นที่ ขาย N.F.A.	รายละเอียด
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 1</p> 	10,213 ตร.ม.	8,803 ตร.ม.	การแบ่งพื้นที่ที่เป็นพื้นที่โรงแรมและร้านค้า โดยแยกทางเข้าออกของทั้งส่วนศูนย์การค้าและโรงแรม มีประตูเชื่อมต่อภายในระหว่างพื้นที่โรงแรมและร้านค้า
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 2</p> 	11,028 ตร.ม.	6,660 ตร.ม.	<ul style="list-style-type: none"> -มีพื้นที่ส่วนร้านค้าอย่างเดียว แต่มีทางเข้าออกเชื่อมทางเดินจากรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งสามารถเข้าทั้งส่วนร้านค้าและโรงแรมได้ -มีที่จอดรถเชื่อมด้านหลัง
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 3</p> 	10,441 ตร.ม.	6,073 ตร.ม.	<ul style="list-style-type: none"> -มีพื้นที่ส่วนร้านค้าอย่างเดียว -มีที่จอดรถเชื่อมด้านหลัง

ชั้นอาคาร	พื้นที่ รวม G.F.A.	พื้นที่ ขาย N.F.A.	รายละเอียด
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 4</p> 	10,490 ตร.ม.	6,122 ตร.ม.	<ul style="list-style-type: none"> -มีพื้นที่ส่วนร้านค้า อย่างเดียว -มีที่จอดรถเชื่อม ด้านหลัง
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 5</p> 	10,801 ตร.ม.	6,433 ตร.ม.	<ul style="list-style-type: none"> -มีพื้นที่ส่วนร้านค้า อย่างเดียว -มีที่จอดรถเชื่อม ด้านหลัง
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 6</p> 	8,659 ตร.ม.	6,745 ตร.ม.	<ul style="list-style-type: none"> -มีพื้นที่ส่วนร้านค้า และโรงแรมส่วนห้อง ประชุม

ชั้นอาคาร	พื้นที่ รวม G.F.A.	พื้นที่ ขาย N.F.A.	รายละเอียด
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 7</p> 	8,685 ตร.ม.	-	<p>-ในปัจจุบัน เปลี่ยนเป็นชั้น5 ซึ่งมีร้านอาหารของ โรงแรมโดยให้ ห้องอาหารสี่ฟามา เช่าพื้นที่แล้วบริการ ส่วนอาหารโรงแรม และสามารถมีหน้า ร้านด้วย</p> <p>-เป็นส่วนศูนย์อาหาร</p>
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 8</p> 	9,319 ตร.ม.	-	<p>-ในปัจจุบัน เปลี่ยนเป็นชั้น6 มีโรงภาพยนตร์ เมเจอร์ซีเนิเพลกซ์</p> <p>-พื้นที่สปาของ โรงแรมโดยให้ธุรกิจ สปา LET'S RELAX มาเช่าพื้นที่บริการทั้ง โรงแรมและมีหน้า ร้านในส่วนพื้นที่ ร้านค้า</p>
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 8M</p> 	-	-	<p>-เป็นพื้นที่เช่าสำหรับ ธุรกิจฟิตเนส</p> <p>-เป็นส่วนงานระบบ ของโครงการ</p>

ชั้นอาคาร	พื้นที่ รวม G.F.A.	พื้นที่ ขาย N.F.A.	รายละเอียด
<p>ชั้นที่ 9</p> 	6,104 ตร.ม.	-	-เป็นพื้นที่สันทนาการของโรงแรม มีห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส สนามกอล์ฟ สระว่ายน้ำ
 <p>ชั้นที่ 10-15</p>	1,507 ตร.ม.	1,147 ตร.ม.	-มีห้องพักทั้งหมด 31 ห้อง ในส่วนชั้น 10 มีห้องสำหรับผู้พิการ
 <p>ชั้นที่ 16-28</p>	1,524 ตร.ม.	1,147 ตร.ม.	-มีห้องพักทั้งหมด 24 ห้อง

5.2. ศึกษาการบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม

- แผนผังการบริหารโครงการ

ส่วนศูนย์การค้า

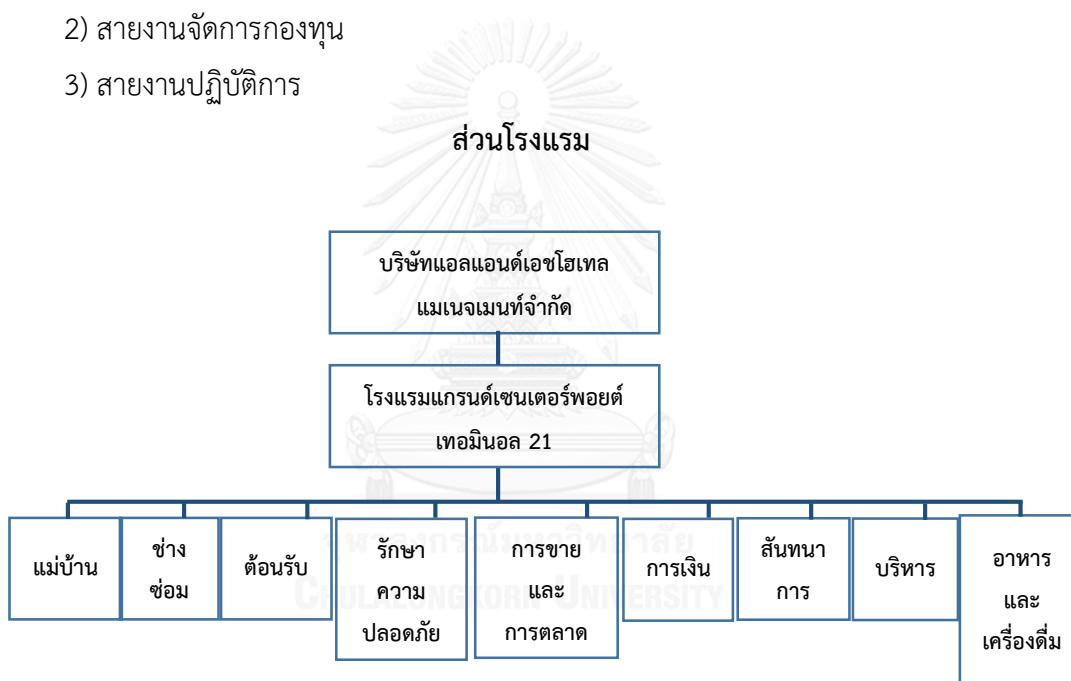
แบ่งกลุ่มงานบริหารออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ดังนี้

1) สายงานการตลาด

- ฝ่ายพัฒนาธุรกิจทำหน้าที่พัฒนาโครงการให้ตรงตาม ความต้องการของลูกค้า
- ฝ่ายการตลาดทำหน้าที่ให้ลูกค้าเข้ามาเดินภายในศูนย์การค้าฯ เพื่อ สนับสนุนหน้าที่ของฝ่ายอื่นๆ

2) สายงานจัดการกองทุน

3) สายงานปฏิบัติการ



ภาพที่ 35 แผนผังโครงสร้างการบริหารส่วนโรงแรม

จำนวน บุคลากร

- แผนกต้อนรับ จำนวน 21 คน
- แผนกแม่บ้าน จำนวน 23 คน
- แผนกยกกระเป๋า จำนวน 14 คน
- แผนกวิศวกรรม จำนวน 17 คน
- แผนกสันทนาการ จำนวน 7 คน
- แผนกรักษาความปลอดภัย จำนวน 5 คน
- แผนกการเงิน จำนวน 5 คน

แผนกจัดเลี้ยง จำนวน 4 คน

แผนกขายและการตลาด จำนวน 17 คน

แผนกบริหาร จำนวน 3 คน

แผนกไอที จำนวน 1 คน

แผนกซ่อมบำรุง จำนวน 4 คน

แผนกผู้จัดการ จำนวน 4 คน

แผนกการจองห้องพัก จำนวน 6 คน

จำนวนบุคลากรทั้งหมด 128 คน

วิเคราะห์การตลาด

ตารางที่ 22 ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด 7P

ส่วนผสมทางการตลาด 7P	ธุรกิจร้านค้า	ธุรกิจโรงแรม
ผลิตภัณฑ์ (PRODUCT)	จุดหมายปลายทางแห่งการช้อปปิ้ง" (The Destination for Inspiration) แบบ Market Street	-โรงแรมที่พัฒนาจากธุรกิจเซอวิส อพาร์ทเมนต์ -เอกลักษณ์ความเป็นไทย
ราคา (PRICE)	- เข้า1ปี ราคาเริ่มต้น 55,000 บาท/เดือนปรับขึ้น1ปี ขนาด 8-20 ตารางเมตร - เข้า 3 ปี ขนาด 50 ตารางเมตร คิดเป็น2000/ตร.ม.	ราคา 5,200-12,300 บาท ปรับขึ้นลง 3-5%
ด้านช่องการจัดจำหน่าย (PLACE)	-คัดเลือกสินค้า และติดต่อร้านค้าเป็นหลัก -เพิ่มพื้นที่เช่าสำหรับร้านอาหารในศูนย์การค้า	1. ผ่านบริษัทต่างๆโดยทีม 2. TRAVEL AGENCY 3. ผ่านออนไลน์ – OTA และเว็บไซต์โรงแรม
ด้านส่งเสริมการตลาด (PROMOTION)	กลุ่มเป้าหมายแบ่งเป็นสองกลุ่ม ร้านค้า(TENANT) และ ผู้ซื้อ (SHOPPER) ผ่าน 5 ช่องทาง 1. การโฆษณา (Advertising) 2. การส่งเสริมการขาย (Sales promotion) 3. การขายโดยใช้พนักงาน (Personal selling) 4. การประชาสัมพันธ์ (Public relations) 5. การขายโดยตรง (Direct marketing)	

ด้านบุคคล (PEOPLE)	บริหารผู้เชี่ยวชาญโดยบริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริหารโดย เครื่องแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์
การสร้างลักษณะกายภาพ และนำเสนอทางลักษณะ กายภาพ (Physical Evidence and Presentation)	ท่าอากาศยานนานาชาติ ทันสมัย	โรงแรมแบบไทยร่วมสมัย
ด้านกระบวนการ (Process)	อบรมพนักงาน และบริหารอย่าง มีคุณภาพ	อบรมพนักงาน และบริหาร อย่างมีคุณภาพ

5.3. เสนอแนะแนวทางการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม

จากการสำรวจสถานที่จริงและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในโครงการเทอมินอล 21
ตารางที่ 23 งานระบบโครงการเทอมินอล 21

งานระบบ	ร่วมกัน	แยกกัน	ปัญหาที่พบ	แนวทางแก้ไข
1. ระบบไฟฟ้า		√	ไม่มีปัญหา	
2. ระบบแก๊ส	√		ซ่อมแซมมีผลกระทบกัน	ควรแยกออกจากกัน
3. ระบบปรับ อากาศ		√	ไม่มีปัญหา	
4. ระบบน้ำดี		√	ไม่มีปัญหา	
5. ระบบน้ำเสีย	√		ไม่มีปัญหา	
6. บ่อบำบัด	√		ส่วนร้านค้าใช้ร้อยละ 70 ของการบำบัด	ควรแยกออกจากกัน
6. ถังน้ำสำรอง	√		-ใช้น้ำไม่พอ	เพิ่มมิเตอร์

ตารางที่ 24 ตารางพื้นที่ส่วนกลางโครงการเทอมินอล 21

พื้นที่ใช้งาน	ร่วมกัน	แยกกัน	สิ่งที่พบ
ห้องเก็บขยะ	√		ห้องขยะอยู่ห่างจากพื้นที่โรงแรม ต้องเดินผ่านห้าง
ที่จอดรถ	√		ไม่มีปัญหาเนื่องจากผู้ใช้บริการโรงแรมเป็นชาวต่างชาติส่วนใหญ่
ที่จอดรถสำหรับบริการส่งของ	√		ส่งของมาโรงแรมต้องเดินผ่านห้างหรือจอดชั้นLG
ที่จอดรถส่งผู้ใช้บริการ		√	ไม่มีปัญหา
ทางเข้า-ออก		√	ไม่มีปัญหา
โถงทางเดิน		√	ไม่มีปัญหา
โถงลิฟต์		√	ไม่มีปัญหา

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่โครงการและสำรวจที่จริงพบปัญหาคือ งานระบบบ่อบำบัดน้ำเสีย ใช้ร่วมกันแล้วไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ดังนั้นควรแยกระบบบ่อบำบัดออกจากกันเพื่อการใช้งานและการปรับปรุงได้ดีและสะดวกยิ่งขึ้น และ พื้นที่ใช้งานที่ควรแยกออกจากกัน เพื่อสามารถแบ่งขอบเขตการทำงานและใช้งานได้ดี คือ 1.ที่จอดรถส่งของบริการ 2.พื้นที่ทิ้งขยะ

กรณีศึกษา 2 : โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย

5.1. ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม

แผนผังการพัฒนาโครงการ

วัตถุประสงค์ของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ส่วนขยาย เพื่อรองรับความต้องการเช่าพื้นที่ค้าส่งที่เพิ่มสูงขึ้นจากชื่อเสียงของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ส่วนแรกซึ่งเป็นที่นิยมอย่างมากในกลุ่มผู้ค้าส่งสินค้าแฟชั่น เช่น โรงงานผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่ต้องเข้าถึงผู้ค้าปลีก หรือผู้ค้าส่งที่ต้องการขยายกิจการ เป็นต้น ทั้งนี้ อาคารโครงการส่วนขยายมีเป้าหมายและรูปแบบการดำเนินงานคล้ายคลึงกับโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ส่วนแรก โดยให้โครงการส่วนขยายเป็นศูนย์รวมเครื่องหนังกระเป๋า และรองเท้าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

ภายใต้วิสัยทัศน์ของคณะผู้บริหารเล็งเห็นว่าการดำเนินธุรกิจโรงแรมควบคู่ไปกับการดำเนินงานศูนย์การค้า นั้น จะทำให้ศูนย์ธุรกิจทั้งสองส่งเสริมซึ่งกันและกัน ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทั้งสองกิจการ จึงได้มีการพัฒนาโครงการโรงแรมขึ้นบนชั้น 6 – ชั้น 25 ของอาคารโครงการส่วนขยาย และได้เปิดดำเนินการโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ในเดือนพฤศจิกายนปี พ.ศ. 2554 ภายใต้บริษัท เอส.พี.ที.แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPT) ซึ่ง SPT ได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโรงแรม (Hotel Management Agreement) กับบริษัท เอเอพีซี (ประเทศไทย) จำกัด (ซึ่งอยู่ในเครือ ACCOR ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติรายหนึ่ง) เพื่อให้บริหารจัดการโครงการโรงแรมดังกล่าว ภายใต้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมนาน 10 ปี นับจากวันที่โรงแรมเปิดให้บริการเป็นครั้งแรก

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ

1.1 ศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด ประกอบด้วย ส่วนแบ่งการตลาดของโครงการ คู่แข่งขันลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ตลอดจนแนวโน้มของตลาด เช่น ความต้องการของลูกค้า การจัดหาสินค้า การกำหนดประเภทสินค้าและร้านค้า รวมถึงการ กำหนดราคาค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการตลาด การวิเคราะห์และศึกษาด้านเทคนิคและการศึกษาด้านโครงสร้าง เพื่อกำหนดลักษณะเฉพาะที่โดดเด่นและศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเพื่อศึกษาและประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน ผลตอบแทนขั้นต่ำจากการลงทุนในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 12

นอกจากนี้บริษัทฯ จะพิจารณาถึงสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ควบคู่ไปกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม ซึ่งต้องไม่ส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของบริษัทฯ

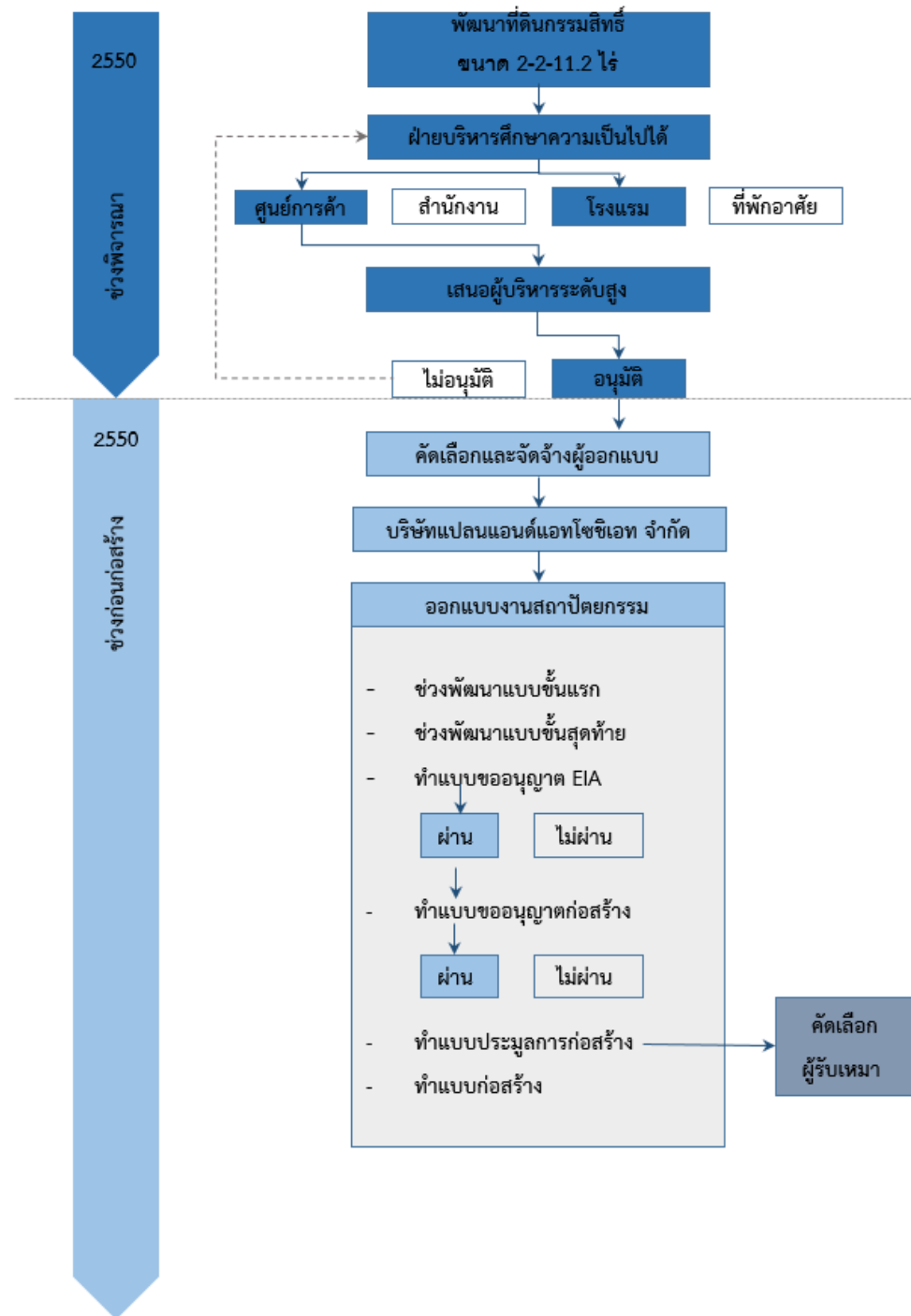
การวิเคราะห์คู่แข่ง : ผู้พัฒนาโครงการศึกษาและวิเคราะห์ศูนย์การค้าจากบริเวณโดยรอบ ได้แก่ ศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์ พบว่าศูนย์การค้ามีลักษณะเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed shopping mall) ยังไม่มีศูนย์การค้ารูปแบบค้าส่ง ส่วนทางด้านคู่แข่งโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียง ระดับ 4 ดาว ได้แก่ โรงแรมอโนมา โรงแรมแกรนด์เดมอนด์สวีท โรงแรมเซนทารา วอเตอร์เกต พาวิลเลียน กรุงเทพ โรงแรมสยาม แอท สยาม โรงแรมโกลว์ ประตูน้ำ โรงแรมเดอะเบิร์คคลีย์ โฮเต็ล ประตูน้ำ และโรงแรม วี โฮเต็ล กรุงเทพ

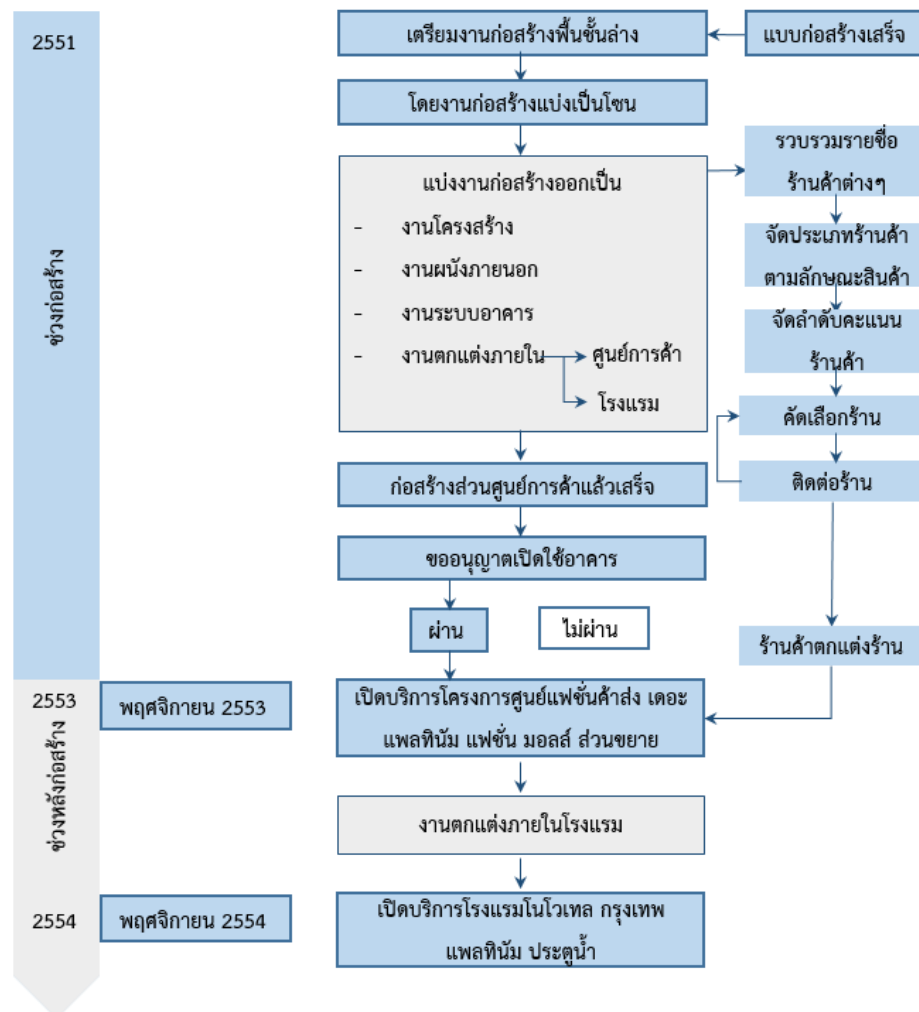
รูปแบบโครงการ : พิจารณาว่าทำเลนี้คือพื้นที่ส่วนขยาย ภายใต้แนวคิดศูนย์รวมเครื่องหนัง กระเป๋า และรองเท้าใหญ่สุดในประเทศไทย ที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในใจกลางย่านการค้าและย่านท่องเที่ยวที่สำคัญ และเป็นที่ยู๊จกเป็นอย่างดีของนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศ ซึ่งมีส่วนที่สำคัญในการดึงดูดให้มีผู้ประกอบการเป็นจำนวนมาก เข้ามาเช่าและใช้บริการพื้นที่ของโครงการอย่างต่อเนื่อง และรูปแบบของโครงการต้องได้รับการวางแผนอย่างถูกต้อง และสอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้บริการทุกรูปแบบ

กลุ่มเป้าหมาย (Segmentation & Target group) : กลุ่มผู้ค้าปลีก ดังนั้นแนวทางการทางการตลาดเพื่อส่งเสริมการขายของผู้เช่าพื้นที่จะไม่เน้นการทางตลาดผ่านสื่อวงกว้าง (Mass Media) แต่จะเน้นการเข้าถึงเฉพาะกลุ่มเป้าหมายและเป็นการตลาดแบบเชิงรุก

ตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) : ศูนย์รวมเครื่องหนังกระเป๋า และรองเท้าใหญ่สุดในประเทศไทย เป็นส่วนขยายต่อจากโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์

ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯเป็นธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์และโรงแรม ดังนั้นรูปแบบการจัดหาผลิตภัณฑ์จึงหมายถึงขั้นตอนการพัฒนาโครงการ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้





ภาพที่ 36 ผังแสดงการพัฒนาช่วงก่อนก่อสร้าง ช่วงก่อสร้าง หลังก่อสร้าง

ขั้นตอนการคัดเลือกร้านค้าสำหรับพื้นที่เช่า

ขั้นตอนที่ 1 : รวบรวมรายชื่อร้านค้าต่างๆ

ทีมการตลาด (Marketing Team) ของบริษัทจะออกสำรวจตลาด เพื่อรวบรวมรายชื่อและรายละเอียดร้านค้าต่างๆ ทั้งในบริเวณศูนย์การค้าอื่นๆ หรืออยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน แหล่งชุมชน ตลาด ย่าน การค้า เพื่อรวบรวมรายชื่อและจำนวนร้านค้าและโรงงานให้ได้มาก

ขั้นตอนที่ 2 : จัดประเภทร้านค้าและลักษณะสินค้า

บริษัทจะนำรายชื่อร้านค้าที่รวบรวมได้จากการสำรวจตลาดในขั้นตอนที่ 1 มาจัดประเภทตามลักษณะสินค้าที่ ร้านค้าจำหน่าย โดยอาจแบ่งประเภทเป็นร้านแฟชั่นเสื้อผ้า ร้านแฟชั่นเครื่องหนัง กระเป๋า รองเท้า ร้านแฟชั่น เครื่องประดับ ร้านอาหารภายในศูนย์อาหาร

ขั้นตอนที่ 3 : จัดลำดับคะแนนของร้านค้า

เมื่อได้รายชื่อร้านค้าสำหรับสินค้าและบริการแต่ละประเภทแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการให้คะแนนร้านค้าแต่ละร้าน ตามเกณฑ์ต่างๆที่กำหนดไว้ เช่น คุณภาพสินค้า จำนวนสาขาที่เปิดดำเนินการแล้ว ลักษณะการบริหารจัดการ ร้านค้า ระดับราคาสินค้าที่จำหน่าย เป็นต้น หลังจากพิจารณาคะแนนของแต่ละร้านค้าแล้ว บริษัทฯจะนำคะแนน ของแต่ละร้านค้ามาเรียงลำดับจากมากไปน้อย

ขั้นตอนที่ 4 : คัดเลือกร้านค้าที่เข้าเกณฑ์

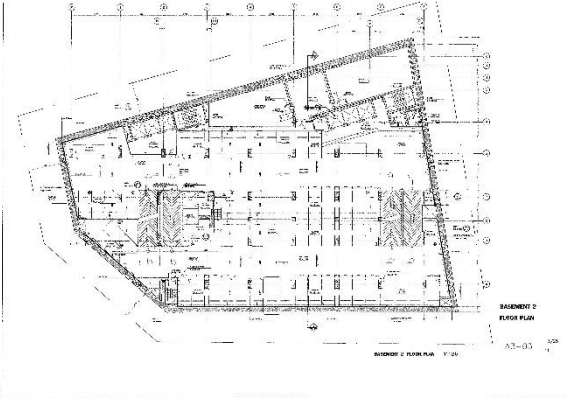
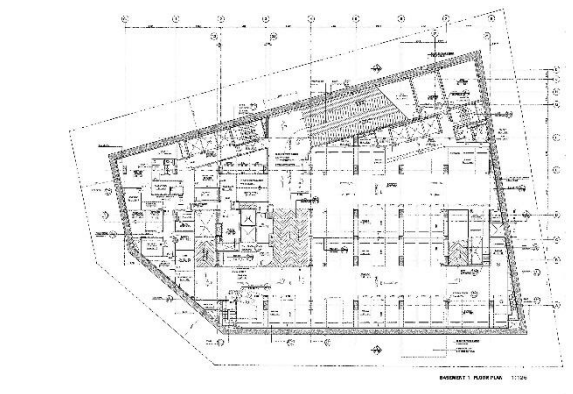

บริษัทฯจะวางแผนการจัดวางร้านค้าและจำนวนร้านค้าตามผลการสำรวจความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย กล่าวคือ หากสินค้าชนิดใดเป็นที่ต้องการของตลาด จำนวนร้านค้าที่ขายสินค้าประเภทนั้นจะมีจำนวนมากกว่า ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าสำหรับคนเฉพาะกลุ่ม ดังนั้น บริษัทฯจึงคัดเลือกร้านค้าตามลำดับคะแนน จากระดับ คะแนนสูงสุดลงไปเรื่อยๆจนครบจำนวนของร้านค้าแต่ละประเภทที่กำหนดไว้

ขั้นตอนที่ 5: ติดต่อร้านค้า

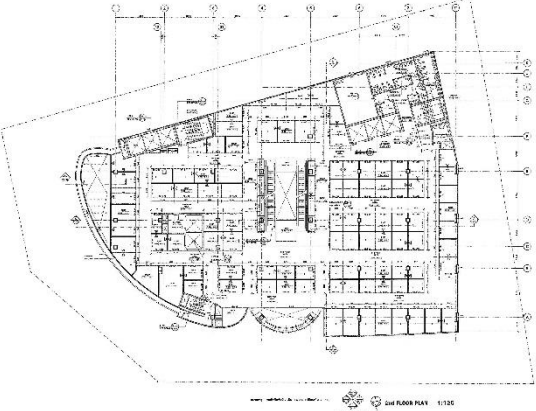
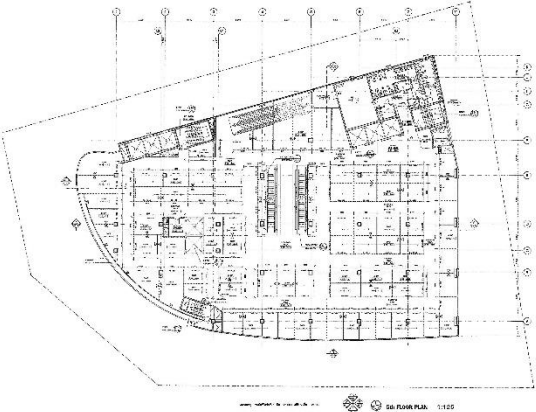
ขั้นตอนสุดท้ายคือการติดต่อผู้เช่า เพื่อสอบถามความสนใจในการเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์เพื่อดำเนินธุรกิจ โดยจะมีการแนะนำแนวคิดหลักของโครงการ ตลอดจนรูปแบบตัวอย่างพื้นที่เช่า โดยมีจุดประสงค์เพื่อสร้างความเข้าใจ พื้นฐานเกี่ยวกับโครงการ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ข้อมูลดังกล่าวประกอบการตัดสินใจ หากลูกค้าปฏิเสธการเช่า จะทำการคัดเลือกผู้เช่ามาทดแทนจากทะเบียนรายชื่อร้านค้า (Database) ที่บริษัทจัดทำไว้

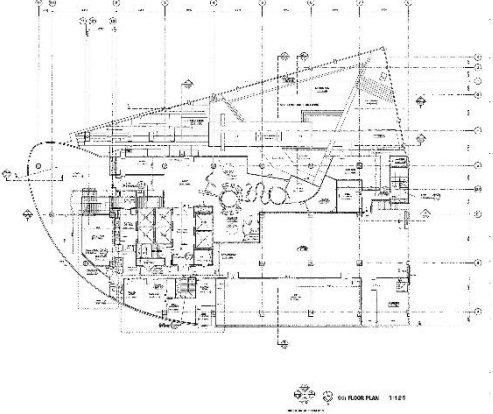
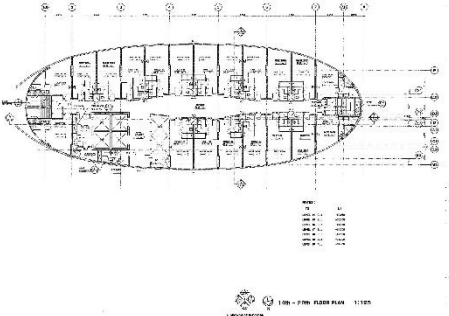
แนวคิดการออกแบบโครงการ

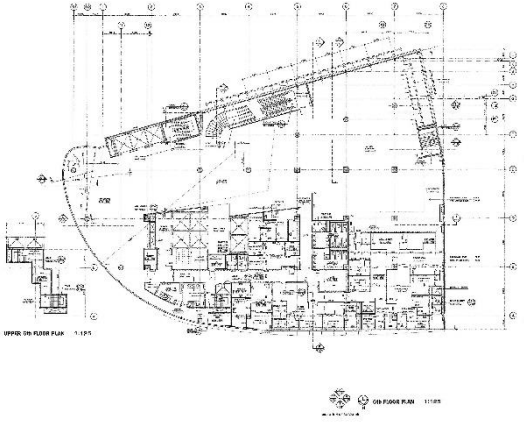
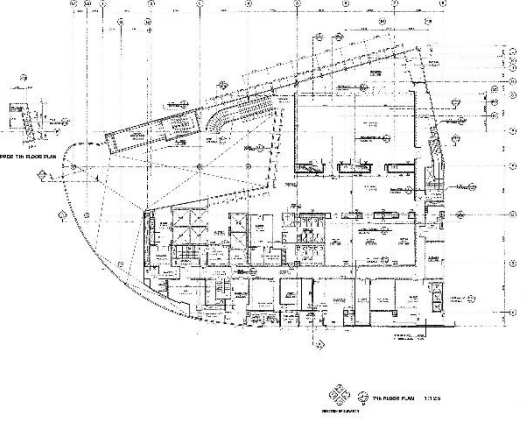
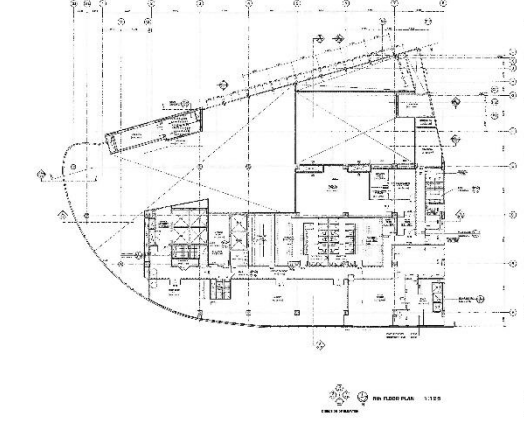
จากการสัมภาษณ์คุณชัยวัฒน์การออกแบบ เริ่มจากวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ ซึ่งเป็นห้วงมณน (node) รูปทรงอาคารที่วาง จึงไม่เป็นเหลี่ยม ใช้เส้นโค้งเว้ารับกับมณน แปลนชั้นห้องพักเป็นวงรีเพื่อมองให้หลายด้าน (approach) วางแปลนครั้งแรกเป็นวงกลมแต่ยากต่อการจัดห้องพัก จึงเปลี่ยนเป็นวงรี เชื่อมต่อกับอาคารแรก จึงใช้เปลือกอาคาร(cladding) แบบเดียวกัน ให้เสมือนเป็นอาคารเดียวกัน รูปแบบการออกแบบวางผังโครงการตั้งแต่แรกทางบริษัท ไม่ได้ทำการเก็บข้อมูลไว้ จึงไม่ได้นำมาเปิดเผย

ชั้นอาคาร	พื้นที่ รวม	พื้นที่ ขาย	รายละเอียด
<p style="text-align: center;">ชั้นใต้ดินชั้นที่ 2-4</p> 	-	-	ที่จอดรถ
<p style="text-align: center;">ชั้นใต้ดินชั้นที่ 1</p> 	-	-	ที่จอดรถ
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 1</p> 	-	-	สินค้าประเภทเสื้อผ้า แฟชั่น

ตารางที่ 25 พื้นที่การใช้สอยในชั้นแบบสุดท้ายในโครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย

ชั้นอาคาร	พื้นที่ รวม	พื้นที่ ขาย	รายละเอียด
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 2-4</p> 	-	-	<p>ชั้น 2 สินค้า ประเภทเสื้อผ้า แฟชั่น ชั้น3-4 ศูนย์รวม สินค้าประเภท เครื่องหนัง กระเป๋า รองเท้า</p>
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 5</p> 	-	-	<p>ชั้น 5 ศูนย์รวมสินค้า ประเภทเครื่องหนัง กระเป๋า รองเท้า</p>

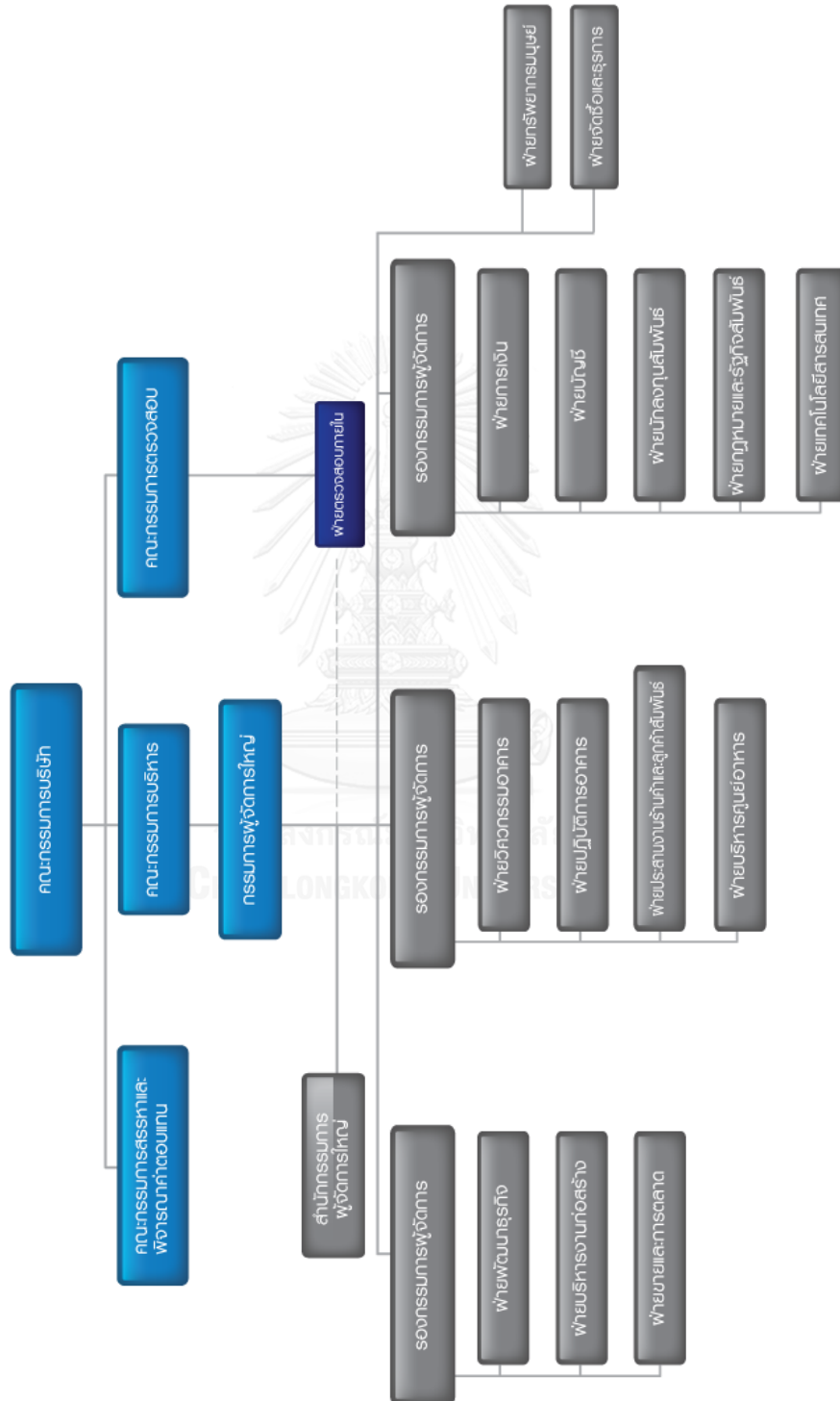
ชั้นอาคาร	พื้นที่ รวม	พื้นที่ ขาย	รายละเอียด
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 9</p>  <p style="text-align: center;">9th FLOOR PLAN 1121</p>	-	-	Bar9, swimming pool, spa
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 10-25</p>  <p style="text-align: center;">10th - 25th FLOOR PLAN 1122</p>	-	-	<p>ชั้น 10-22 : room (superior room and executive room)</p> <p>ชั้น 24: premier lounge</p> <p>ชั้น 23-25: executive suite</p>

ชั้นอาคาร	พื้นที่ รวม	พื้นที่ ขาย	รายละเอียด
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 6</p>  <p style="text-align: center;">UPPER TIN FLOOR PLAN 1:125 LOWER TIN FLOOR PLAN 1:125</p>	-	-	<p>ส่วนต้อนรับ ห้องอาคารแอสควร์ ส่วนห้องรับรอง แขก(LOUNGE)</p>
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 7</p>  <p style="text-align: center;">UPPER TIN FLOOR PLAN 1:125 LOWER TIN FLOOR PLAN 1:125</p>	-	-	<p>ห้อง meeting</p>
<p style="text-align: center;">ชั้นที่ 8</p>  <p style="text-align: center;">UPPER TIN FLOOR PLAN 1:125 LOWER TIN FLOOR PLAN 1:125</p>	-	-	<p>ห้องฝ่ายงานระบบ และห้องเครื่อง</p>

5.2. ศึกษาการบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม

● องค์การบริหารฝ่ายอาคาร

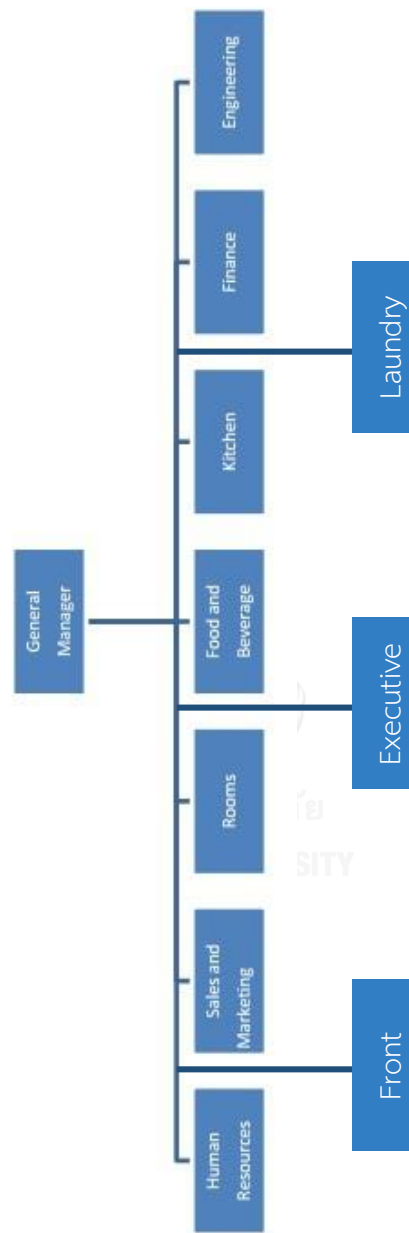
ทางฝ่ายศูนย์การค้าได้จัดตั้งองค์การบริหารโดยบริษัทแพลทินัม พลาซ่า จำกัด



ภาพที่ 37 แผนผังโครงสร้างการบริหารส่วนศูนย์การค้า

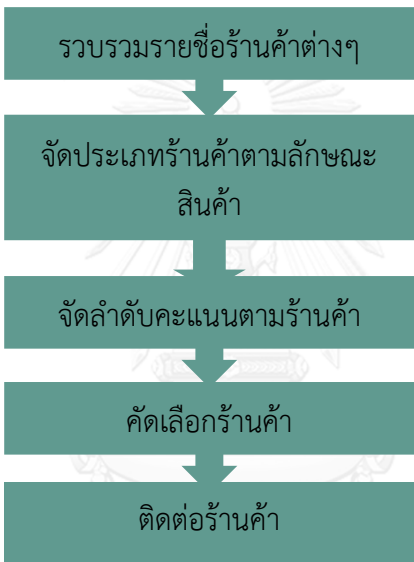
องค์กรการบริหารฝ่ายโรงแรม

จัดจ้างบริหารโดยบริษัท ACCOR จำนวน ประมาณ 200 คน



ภาพที่ 38 แผนผังโครงสร้างการบริหารส่วนโรงแรม

ตารางที่ 26 ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด 7P

ส่วนผสมทางการตลาด 7P	ธุรกิจร้านค้า	ธุรกิจโรงแรม
ผลิตภัณฑ์ (PRODUCT)	แหล่งค้าส่งเสื้อผ้า “อาณาจักรไม่รู้จบของแฟชั่นค้าส่งประตูน้ำ”	โรงแรมระดับ 4 ดาวบริหารโดยเครือ ACCOR
ราคา (PRICE)	ระยะสั้น 1 เดือน ปรับทุก 1 ปี ระยะ 1- 3 ปี ปรับทุก 1 ปี ระยะ 5-10 ปี ไม่ปรับราคาตลอดสัญญา	ราคาปรับขึ้นลงทุกวัน ช่วง ศุกร์-เสาร์-อาทิตย์ ราคาสูง ราคาเริ่มต้น 5,000 คน
ด้านช่องการจัดจำหน่าย (PLACE)	 <pre> graph TD A[รวบรวมรายชื่อร้านค้าต่างๆ] --> B[จัดประเภทร้านค้าตามลักษณะสินค้า] B --> C[จัดลำดับคะแนนตามร้านค้า] C --> D[คัดเลือกร้านค้า] D --> E[ติดต่อร้านค้า] </pre>	<ol style="list-style-type: none"> ผ่านสื่อ โดยตรงผ่านบริษัท
ด้านส่งเสริมการตลาด (PROMOTION)	<p>กลุ่มเป้าหมายแบ่งเป็นสองกลุ่ม ร้านค้า (TENANT) และ ผู้ซื้อ (SHOPPER) ผ่าน 5 ช่องทาง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การโฆษณา (Advertising) 2. การส่งเสริมการขาย (Sales promotion) 3. การขายโดยใช้พนักงาน (Personal selling) 4. การประชาสัมพันธ์ (Public relations) 5. การขายโดยตรง (Direct marketing) 	
ด้านบุคคล (PEOPLE)	บริหารผู้เชี่ยวชาญโดยบริษัท เดอะแพลทินัมกรุ๊ปจำกัด (มหาชน)	บริหารโดยบริษัท ACCOR

การสร้างลักษณะ กายภาพและ นำเสนอทาง ลักษณะกายภาพ (Physical Evidence and Presentation)	เป็นพื้นที่ส่วนขยายต่อจากศูนย์การค้า แพลทินัมแพชั่นมอลล์ ส่วนA ซึ่งพื้นที่ในส่วน ขยายจะเป็นสินค้าเสื้อผ้า กระเป๋า เครื่องหนัง	โรงแรมชั้นนำบริหารโดย เครือ ACCOR ที่มีความ น่าเชื่อถือ ทันสมัย เรียบหรู
ด้านกระบวนการ (Process)	บริหารโดยบริษัทแพลทินัมพลาซ่าจำกัด โดย เชี่ยวชาญการบริหารด้านอาคาร	บริหารโดยเครือ ACCOR

5.3. เสนอแนะแนวทางการพัฒนาการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม

ตารางที่ 27 งานระบบโครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย

งานระบบ	ร่วมกัน	แยกกัน	ปัญหาที่พบ	แนวทางแก้ไข
1. ระบบไฟฟ้า		√	ไม่มีปัญหา	-
2. ระบบแก๊ส	√		ไม่มีปัญหา	-
3. ระบบปรับอากาศ		√	ไม่มีปัญหา	-
4. ระบบน้ำดี		√	ไม่มีปัญหา	-
5. ระบบน้ำเสีย		√	ไม่มีปัญหา	-
6. บ่อบำบัดน้ำเสีย	√			-
6. ถังน้ำสำรอง	√		ไม่มีปัญหา	-

ข้อค้นพบ ในโครงการพบว่างานระบบไม่มีปัญหา เนื่องจากงานระบบส่วนใหญ่แยกการใช้งาน ส่วนระบบบำบัดน้ำเสียใช้ร่วมกันแต่ไม่มีปัญหา เนื่องจากโครงการไม่มีศูนย์อาหาร

ตารางที่ 28 ตารางพื้นที่ส่วนกลางโครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย

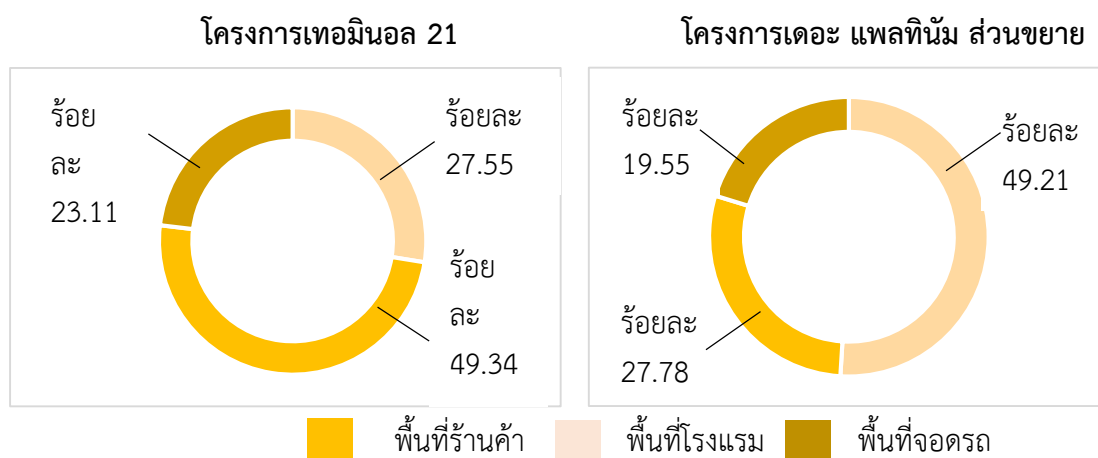
พื้นที่ใช้งาน	รวมกัน	แยกกัน	สิ่งที่พบ
ห้องเก็บขยะ	√		ไม่มีปัญหา
ที่จอดรถ	√		ไม่มีปัญหาเนื่องจากผู้ใช้บริการโรงแรมเป็นชาวต่างชาติส่วนใหญ่
ที่จอดรถสำหรับบริการส่งของ	√		ที่จอดรถส่งของไม่เพียงพอ
ที่จอดรถผู้ใช้บริการ		√	ไม่มีปัญหา
ทางเข้า-ออก		√	ไม่มีปัญหา
โถงทางเดิน		√	ไม่มีปัญหา
โถงลิฟต์		√	ไม่มีปัญหา

ข้อค้นพบ ในโครงการพบว่าพื้นที่จอดรถส่งของไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ทำให้ต้องจัดส่งบริเวณชั้น 1 ของอาคาร ดังนั้นควรเพิ่มที่จอดรถส่งของหรือใช้การบริหารช่วงเวลาในการส่งของเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการจราจรในโครงการ

ข้อค้นพบจากทั้งสองโครงการ

ในด้านการออกแบบ

พื้นที่ใช้สอยของแต่ละการใช้งาน



จากการเปรียบเทียบ พบว่าโครงการเทมินอลมีพื้นที่ร้านค้ามากกว่าพื้นที่โรงแรม แต่โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยายพื้นที่โรงแรมมากกว่าพื้นที่ร้านค้า จากการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเจ้าหน้าที่โครงการ และผู้ออกแบบ ได้ผลวิจัยดังนี้ **โครงการเทมินอล 21** เน้นร้านค้าปลีก เป็นจุดดึงดูดโครงการมากกว่าโรงแรม **โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย** จำกัดชั้นร้านค้าที่ 5 ชั้น เนื่องจากมุมมองทางการตลาด จำนวนชั้นมากกว่านั้นจะเสี่ยงต่อการไม่มีผู้เช่า ซึ่งสัดส่วนพื้นที่ของพื้นที่โดยรวมทั้งสองคล้ายกัน คือ อัตราส่วน 2:1:1 โดยเฉลี่ย ซึ่งพื้นที่ส่วนอัตราส่วนเป็น 2 จะเป็นพื้นที่โรงแรมหรือร้านค้า อย่างไรก็ตามหนึ่งขึ้นอยู่กับการวางแผนทางโครงการ

● ทางสัญจรแนวตั้ง

- พื้นที่โรงแรม
- พื้นที่ร้านค้า
- พื้นที่จอดรถ
- ลิฟต์ส่วนโรงแรม
- ลิฟต์ส่วนร้านค้า
- ลิฟต์ดับเพลิง



โครงการเทมินอล 21



โครงการเดอะแพลทินัม

โครงการเทมินอล 21 จากการสำรวจพบว่าลิฟต์โดยสารแบ่งเป็น 2 ส่วนสำหรับผู้ใช้บริการโรงแรมและร้านค้า ซึ่งลิฟต์จำนวนทั้งหมด 15 ตัว พื้นที่โรงแรม 8 ตัว ซึ่งภายในโรงแรมยังแยกออกเป็น 2 ส่วน คือชั้น 10-15 และชั้น 16-28 บันไดเลื่อนที่สูงที่สุดยาว 36 เมตร 2 ตัว อยู่จุดทางเข้าออกชั้น M ไปชั้น 3 เป็นทางเข้าออกเชื่อมต่อกับทางเดินไปสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และมีบันไดเลื่อนภายในพื้นที่ร้านค้า 26 ตัวที่ ในส่วนพื้นที่ร้านค้าจำนวน บันไดเลื่อนจากทางเข้าออกโรงแรม 2 ตัวจากทางเข้าออกเชื่อมต่อกับทางเดินไปสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสเช่นกัน

โครงการเดอะ แพลทินัม ส่วนขยาย จากการสำรวจพบว่าลิฟต์โดยสารแบ่งเป็น 2 ส่วนสำหรับผู้บริการโรงแรมและร้านค้า ซึ่งลิฟต์จำนวนทั้งหมด 12 ตัว พื้นที่โรงแรม 7 ตัว และพื้นที่ร้านค้า 3 ตัว ลิฟต์ดับเพลิงและบริการที่ใช้ร่วมกัน 2 ตัว บันไดเลื่อน 8 ตัว วางหน้าทางเข้าออกพื้นที่ร้านค้าสามารถขึ้นจากชั้น 1-5 และบันไดเลื่อน 2 ตัว ชั้น 5-6 เพื่อไปยังส่วนของโรงแรม

ข้อค้นพบ

จากการวิเคราะห์ โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม แบ่งพื้นที่ธุรกิจและการสัญจรแนวตั้งชัดเจน ทำให้ไม่สามารถสัญจรร่วมกัน ข้อดีทำให้ผู้ใช้บริการแยกประเภทในการใช้บริการได้ ข้อเสียต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายสูง เพราะใช้ลิฟต์เป็นจำนวนที่น้อยได้ตามการคำนวณลิฟต์ และจากการสำรวจพบว่า โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์ เทอมินอล 21 ได้ใช้ระบบความปลอดภัยของลิฟต์(คีย์การ์ด) ซึ่งผู้ใช้บริการโรงแรมเท่านั้นที่ใช้ได้

- พื้นที่ภายในอาคารใช้งานร่วมกัน

ในโครงการเทอมินอล 21 พบพื้นที่ทับซ้อนที่สามารถใช้งานร่วมกันได้ คือ พื้นที่ห้องอาหารของโรงแรมใช้การเก็บค่าเช่าพร้อมกับแบ่งผลตอบแทนจากสัดส่วนของรายได้ โดยทำสัญญากับ ห้องอาหารสีฟ้า มาดูแลเรื่องส่วนอาหารของโรงแรม ซึ่งสามารถเข้าได้ทางส่วนโรงแรมและส่วนร้านค้าในเวลาเดียวกันได้ ซึ่งทางร้านสามารถเพิ่มยอดขายได้จากการมีหน้าร้านในพื้นที่ร้านค้า



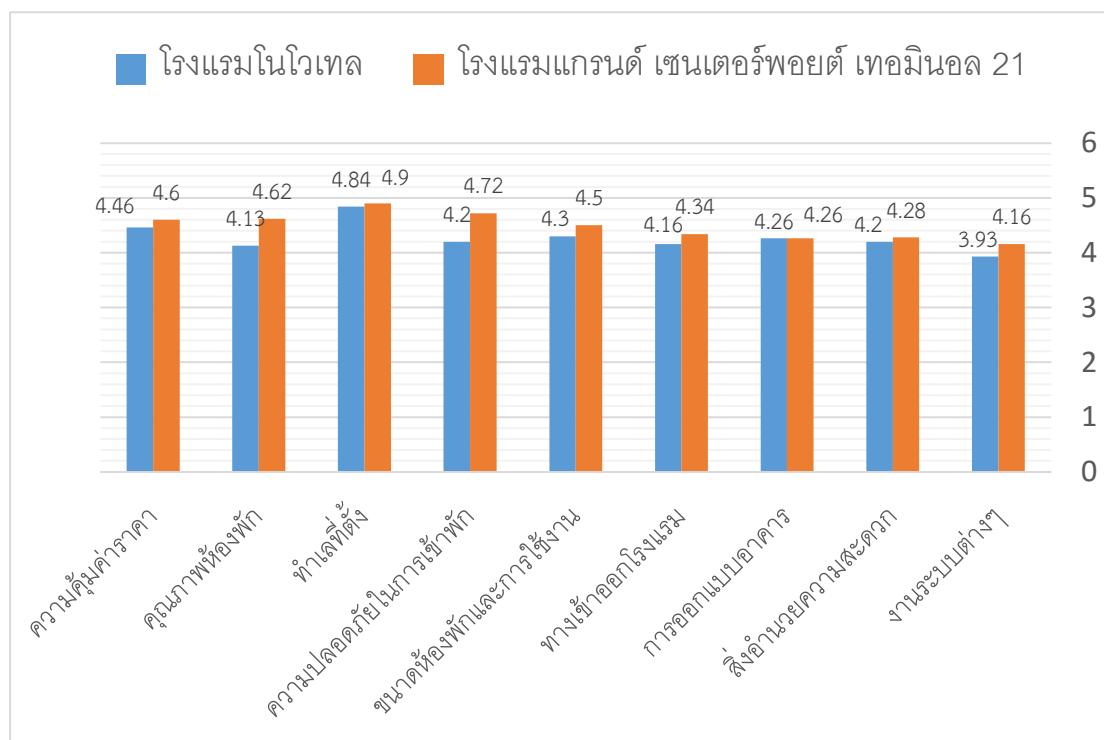
ภาพที่ 39 ร้านอาหารของโรงแรมของโครงการเทอมินอล 21

พื้นที่สปาของโรงแรมเป็นการเก็บค่าเช่าอย่างเดียว มาเป็นส่วนบริการให้กับโรงแรม สามารถเข้าได้สองทาง ทางส่วนโรงแรมและส่วนร้านค้าในเวลาเดียวกันได้ ซึ่งเปิดบริการลูกค้าโรงแรม



ภาพที่ 40 สปาของโรงแรมของโครงการเทอมินอล 21

จากการแจกแบบสอบถามความพึงพอใจจากผู้ให้บริการโรงแรมทั้งสองโรงแรมพบว่า จำนวน 80 ชุด โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอมินอล 21 จำนวน 50 ชุดและ โรงแรมโนโวเทล แพลทินัม ประตูน้ํา จำนวน 30 ชุด ได้ผลดังนี้



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 41 กราฟแสดงค่าการประเมินความพึงพอใจ

การวัดผลแบบ LIKERT SCALE ให้ค่าน้ำหนักของการประเมินเป็น 5 ระดับ ผลคือ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอมินอล 21 คะแนนเฉลี่ย 4.46 แปรผล พึงพอใจมากที่สุด และโนโวเทล แพลทินัม ประตูน้ํา คะแนนเฉลี่ย 4.29 แปรผล พึงพอใจมากที่สุดเช่นกัน สรุปผลคือทั้งสองโรงแรม ผู้ให้บริการ พึงพอใจมากที่สุด และจากการรวมผลคะแนนสูงสุด คือ 1.ทำเลที่ตั้ง 2. ความคุ้มค่าราคา 3. ขนาดห้องพักและการใช้งาน

ตารางที่ 29 การเปรียบเทียบการใช้งานและผลตอบแทนรายได้

	โครงการเทอมินอล 21	โครงการเดอะ แพลทินัม ส่วนขยาย
กลุ่มเป้าหมายของโรงแรม	<p>อื่นๆ 12% จีน 15.00% เกาหลี 18.00% สิงคโปร์ 35.00% ฮ่องกง 20.00%</p>	<p>อื่นๆ 27% ฮ่องกง 6% ไทย 5.10% มาเลเซีย 8.60% สิงคโปร์ 46.20% อินโดนีเซีย 7.10%</p>
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ 85	ร้อยละ 86
กลุ่มเป้าหมายของร้านค้า	ผู้ซื้อชิ้นสุดท้าย, นักท่องเที่ยว	ผู้ค้าปลีก, นักท่องเที่ยว
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 98	ร้อยละ 98
ระบบการเงิน	ระบบกองทุนทรัสต์	ระบบตลาดหลักทรัพย์
ระยะเวลาก่อนก่อสร้าง	ประมาณ 1 ปีครึ่ง	ประมาณ 1 ปี
ระยะเวลาก่อสร้าง	ประมาณ 2 ปีครึ่ง	ประมาณ 2 ปีครึ่ง

จากการวิจัย พบว่าทั้งสองธุรกิจในทั้งสองโครงการมีอัตราการเข้าพักและอัตราเช่าพื้นที่ ที่สูง โดยจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่การตลาดทั้งสองโครงการ พบว่าผู้ใช้บริการโรงแรมเข้าไปใช้บริการในศูนย์การค้าเช่นกัน สรุปว่า ธุรกิจทั้งสองแบบ เกื้อหนุนซึ่งกันและกัน

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ประกอบไปด้วยเนื้อหา ดังนี้

- 6.1 สรุปผลการศึกษา แยกตามวัตถุประสงค์
- 6.2 ข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษา

โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม ทั้งสองโครงการ มีการจัดการพื้นที่อาคารประเภทผสม (mixed-use building) ว่า การออกแบบอาคารผสม เป็นการสร้างรูปแบบของอาคารที่มีการใช้ร่วมกันของพื้นที่ คือ ทำให้เกิดรูปแบบของอาคารที่มีการใช้ร่วมกันของพื้นที่ซึ่งทำให้เกิดรูปแบบของอาคารที่มีลักษณะพิเศษ เพื่อส่งเสริมในเรื่องการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ให้มีความหลากหลาย โดยรูปแบบคือจัดพื้นที่ร้านค้าปลีก ในส่วนด้านล่างอาคาร และส่วนด้านบนเป็นพื้นที่โรงแรม

6.1.1 การพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม

ข้อค้นพบจากกรณีศึกษาทั้งสองโครงการ

1. **พื้นที่จอดรถ** สามารถจอดรวมกันได้ เนื่องจากผู้ใช้บริการโรงแรมเป็นชาวต่างชาติเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชน
2. **ระบบลิฟต์** ต้องแยกใช้บริการ รวมทั้งพื้นที่โถงหน้าลิฟต์ เพื่อการสัญจรของแต่ละพฤติกรรมผู้ใช้งาน แต่ทำให้เกิดความสิ้นเปลืองทางด้านการลงทุนและประสิทธิภาพในเชิงพื้นที่ (Space Efficiency) ลดลง และพบว่าถ้ามีการใช้ลิฟต์สำหรับพื้นที่โรงแรมควรมีระบบความปลอดภัยถ้ามีการใช้งานสำหรับคนภายนอกด้วย
3. **ทางเข้าออก** ของสองโครงการมีทางเข้าออก และเส้นทางสัญจรแยกออกจากกัน **สอดคล้องกับทฤษฎีการสัญจรอิสระ** ที่กล่าวถึงกิจกรรมการค้าจะอยู่บนเส้นทางที่มีศักยภาพในการเข้าถึงสูง และพื้นที่พักอาศัย ผู้ใช้งานจะกระจุกตัวในจุดเดียวเนื่องจากต้องการเป็นความส่วนตัว และอยู่บนเส้นทางที่มีศักยภาพต่ำและสอดคล้องกับงานวิจัย Mahjoub Elnimeiric, Hyeong-lll Kim (2547) คือ อาคารรูปแบบนี้ต้องการทางเข้า-ออก ลิฟต์ และแผนกต้อนรับแยกตามการใช้งาน
4. **พื้นที่ทับซ้อนที่สามารถใช้งานร่วมกันได้** คือ **พื้นที่ห้องอาหารและพื้นที่สปา** ในส่วนบริการของโรงแรม ที่สามารถบริการทั้งลูกค้าของโรงแรมและลูกค้าของศูนย์การค้า
5. **การบริหารโครงการต้องแยกเป็นสองส่วน** สำหรับดูแลพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่โรงแรม ทำให้มีค่าใช้จ่ายต่อพนักงานเพิ่มขึ้น แต่ในทางเดียวกัน ก็สามารถเกิดการจ้างงานมากขึ้น

6.1.2 การบริหารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม

สรุปผลการศึกษา การบริหารแยกเป็นสองส่วนสำหรับ ธุรกิจร้านค้าและธุรกิจโรงแรม มีการแบ่งช่วงเวลาในการบริหารงานเนื่องจากธุรกิจทั้ง 2 ประเภทมีการใช้งานของลูกค้าต่างกัน และจากการสำรวจความพึงพอใจอันดับสูงสุดคือทำเลที่ตั้ง จากการวิจัยพบว่า ผู้เข้าพักโรงแรมส่วนใหญ่ในโครงการเทอมนอล 21 และโครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย เลือกเข้าพัก เพราะ ทำเลที่ตั้ง สะดวกต่อการเดินทาง เนื่องจากอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า หรือ อยู่ใจกลางเมือง ติดกับห้างสรรพสินค้าชื่อดังหลายแห่ง สะดวกต่อการติดต่อธุรกิจ ซึ่งสอดคล้องตามหลัก แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนยุทธศาสตร์เมืองให้มีความหนาแน่น มีความคุ้มค่า เกิดประสิทธิภาพต่อการใช้อาคารูปโภค ประหยัดเวลา พลังงาน รวมทั้งค่าใช้จ่ายการเดินทาง

6.1.3 เสนอแนะแนวทางพัฒนาการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์แบบผสม

ตารางที่ 30 ตารางเปรียบเทียบพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ใช้งาน	โครงการเทอมนอล 21		โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย		ปัญหา	การแก้ไข
	ร่วมกัน	แยกกัน	ร่วมกัน	แยกกัน		
ห้องเก็บขยะ	✓			✓	ห้องขยะอยู่ห่างจากโรงแรม	ควรแยกห้องขยะ
ที่จอดรถ	✓		✓		-	-
ที่จอดรถทัวร์		✓	✓		ที่จอดรถไม่เพียงพอ	เพิ่มพื้นที่จอดหรือกำหนดที่รับส่งผู้มาโครงการ
ที่จอดรถส่งของ	✓		✓		ที่จอดรถส่งของไม่เพียงพอ	เพิ่มพื้นที่จอดหรือจัดการช่วงเวลาการบริการ
ทางเข้าออก		✓		✓	-	-
โถงทางเดิน		✓		✓	-	-
ลิฟต์		✓		✓	-	-

- พื้นที่ในโครงการที่พบปัญหา

สรุปผลการศึกษา

โครงการเทอมินอล 21 ปัญหาที่พบคือ ห้องเก็บขยะที่ใช้ร่วมกัน และอยู่ห่างจากพื้นที่โรงแรม ซึ่งทางศูนย์การค้าสะดวกต่อการทิ้งขยะ แต่ส่วนของโรงแรมต้องเดินไกล โดยทางแก้ไขคือควรแยกห้องเก็บขยะเพื่อบริการทั้งสองพื้นที่

โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย ปัญหาที่พบคือ ที่จอดรถทัวร์ และที่จอดรถส่งของไม่เพียงพอ ดังนั้นควรสำรองที่จอดรถทัวร์และที่จอดรถส่งของเพิ่ม หรือจัดการช่วงเวลาในการให้บริการ

ตารางที่ 31 ตารางเปรียบเทียบงานระบบ

งานระบบ	โครงการเทอมินอล 21		โครงการเดอะแพลทินัม ส่วนขยาย		ปัญหา	การแก้ไข
	ร่วมกัน	แยกกัน	ร่วมกัน	แยกกัน		
ระบบไฟฟ้า		✓	✓	✓	-	-
ระบบแก๊ส	✓		✓		-	-
ระบบปรับอากาศ		✓	✓	✓	-	-
ระบบน้ำดี		✓	✓	✓	-	-
ระบบน้ำเสีย		✓	✓	✓	-	-
บ่อบำบัด	✓		✓		บ่อบำบัดไม่เพียงพอ	ควรแยกบ่อบำบัดสำหรับศูนย์อาหารโดยเฉพาะ

- พื้นที่ในโครงการที่พบปัญหา

สรุปผลการศึกษา

โครงการเทอมินอล 21 ปัญหาที่พบคือ บ่อบำบัดที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน เนื่องจากเป็นศูนย์อาหารมีการใช้งานมากกว่าที่คำนวณไว้ ดังนั้นควรจะคำนวณเพื่อให้เหมาะสม ซึ่งจะพบว่าอีกโครงการไม่พบปัญหานี้เนื่องจาก เป็นศูนย์การค้าที่ไม่มีร้านอาหารเลย จึงสามารถใช้ร่วมกันได้อย่างไม่มีปัญหา

6.2 ข้อเสนอแนะ

6.2.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการควรสำรวจตลาดและความต้องการ วิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง และสำรวจตลาดกลุ่มเป้าหมายตามกลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ก่อน

เริ่มโครงการ สอดคล้องทฤษฎีกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Mike E. Miles, 2007) และจากการสัมภาษณ์ คุณสุวรรณา พุทธรประสาท กล่าวว่า “ผลตอบแทนคุ้มค่าทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ทำเลต้องมาก่อน ควรทำไปได้ดีทั้งสองธุรกิจ ไม่สามารถทำได้ทุกที่ที่ต้องดู Demand และ infrastructure” และ คุณกิตติ วรรณพรต กล่าวว่า “การจะทำโครงการใช้ประโยชน์แบบผสมต้องศึกษาความเป็นไปได้ ให้เหมาะสมกับศักยภาพของที่ดิน เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุด ซึ่งธุรกิจศูนย์การค้าและโรงแรมตอบโจทย์กับพื้นที่ดินนี้”

6.2.2 ข้อเสนอแนะต่อผู้ออกแบบ

อาคารรูปแบบนี้ ต้องคำนึงถึงทางสัญจรการเข้าออกของผู้มาใช้บริการ ขนาดพื้นที่ต่อห้องพัก สัดส่วนพื้นที่ธุรกิจร้านค้าปลีกและพื้นที่ธุรกิจโรงแรม ความปลอดภัยต่อผู้เข้าพัก รวมทั้งกฎหมายอาคาร และพื้นที่สีเขียว จึงควรพัฒนาการออกแบบและการบริหารเพื่อให้สอดคล้องต่อการใช้ประโยชน์อย่างแท้จริง เพื่อให้ตอบสนองต่อการใช้งานของแต่ละกิจกรรมในอาคาร สิ่งที่ต้องคำนึงต่อการออกแบบอาคารใช้ประโยชน์แบบผสม(ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจร้านค้า)ดังนี้

ตารางที่ 32 ข้อเสนอแนะต่อผู้ออกแบบ

อาคารรูปแบบใช้ประโยชน์แบบผสม	โครงการเทมินอล 21 (ศูนย์การค้า MARKET STREETและศูนย์อาหาร)	โครงการเดอะแพลทินัมส่วนขยาย (ศูนย์การค้าส่ง)
การสัญจร	ควรแยกโถงทางเดิน ลิฟต์ ทางเข้าออกระหว่างโรงแรมและร้านค้า	
ที่จอดรถ	ผู้ใช้บริการโรงแรมและร้านค้าจอดรถร่วมกันได้	
ที่จอดรถส่งของ	ควรแยกพื้นที่จอดรถส่งของระหว่างโรงแรมและร้านค้า หรือ กำหนดช่วงเวลาในการใช้งาน เช่น เวลาส่งของศูนย์การค้า	
ที่จอดรถทัวร์	ออกแบบที่จอดรถทัวร์ให้เพียงพอ หรือแยกพื้นที่จอดรถทัวร์ระหว่างโรงแรมและร้านค้า	
ชั้นดาดฟ้า	ปรับใช้เป็นสันหนาทนาการสำหรับโรงแรม	
พื้นที่ทิ้งขยะ	ควรแยกพื้นที่ทิ้งขยะ	
ระบบต่างๆ	ควรแยกงานระบบระหว่างโรงแรมและร้านค้า	
ระบบบำบัดน้ำเสีย	ควรแยกบ่อบำบัดตามการใช้งาน เช่น บ่อบำบัดสำหรับศูนย์อาหาร บ่อบำบัดสำหรับโรงแรม	



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาคผนวก ก
แบบสัมภาษณ์แบบเชิงมีโครงสร้าง

ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ-นามสกุล.....

บริษัท.....ตำแหน่ง.....

อาคาร.....วันที่.....

หัวข้อการสัมภาษณ์แบ่งเป็น 3 ส่วน

ส่วนที่ 1 ด้านมูลค่าสินทรัพย์

ส่วนที่ 2 ด้านค่าดำเนินการอาคาร

ส่วนที่ 3 ด้านประโยชน์ของการใช้พื้นที่แบบผสมผสานในอาคารเดียวกัน

ส่วนที่ 1 ด้านมูลค่าสินทรัพย์

1.1 ท่านคิดว่าผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ เมื่อธุรกิจโรงแรมอยู่ในอาคาร
รูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน

.....
.....
.....

1.2 ระยะเวลาคืนทุนเร็วกว่าอาคารที่ใช้ประโยชน์รูปแบบเดียวหรือไม่ และท่านคิดว่า ปัจจัย
ใดที่ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรม มีอัตราการเข้าพักมากกว่าอาคารทั่วไป

.....
.....
.....

1.3 ผลตอบแทนส่วนอื่น เป็นอย่างไรบ้าง และมีอัตราส่วนเท่าไรเมื่อเทียบกับผลตอบแทน
จากการเข้าพัก

.....
.....
.....

ส่วนที่ 2 ด้านค่าดำเนินการอาคาร

2.1 ค่าดำเนินการ (ค่าน้ำ-ค่าไฟ) แตกต่างกับอาคารทั่วไปอย่างไร

.....

.....

.....

2.2 ค่าบำรุงรักษาอาคาร หรือ ค่าเช่าที่มีอัตราที่แตกต่างกับอาคารทั่วไปอย่างไร

.....

.....

.....

2.3 ค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคารแตกต่างกับอาคารทั่วไปอย่างไร

.....

.....

.....

ส่วนที่ 3 ด้านประโยชน์ของการใช้พื้นที่แบบผสมผสานในอาคารเดียวกัน

3.1 ท่านคิดเห็นอย่างไรกับอาคารรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน

.....

.....

.....

3.2 อาคารรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสานส่งผลต่อข้อดีและข้อเสียของธุรกิจโรงแรมอย่างไร

.....

.....

.....

3.3 แนวโน้มการพัฒนาอาคารรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสานในประเทศไทยเป็นอย่างไร

.....

.....

.....

ภาคผนวก ข
แบบสำรวจความพึงพอใจ



CUSTOMER SATISFACTION SURVEY
FOR MASTER OF DEGREE IN REAL ESTATE AT
CHULALONGKORN UNIVERSITY

THESIS :PROJECT DEVELOPMENT AND ADMINISTRATION GUIDLINES FOR MIXED-USE PROJECT

Nationality..... Occupation..... SALARY.....

Trip alone friend family couple

How long will you stay in?.....

How many times have you been this hotel?.....

How do you get the reservation Online travel agency website the hotel ETC.(.....)

How do you get there? Public transportation Private car service from hotel

What is the purpose of your stay in? Shopping Business Travel in Thailand
 ETC.(.....)

HOTEL AND SERVICE : Please rate the following:

	Excellent	Good	Average	poor	N/A
	5	4	3	2	1
1. Over all,how would you rate the value the price paid?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2. Quality of in-room	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3. Location	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4. Safety for stay in	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5. How do you feel stay in mixed-Use building?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
6. How do you feel in this shopping mall?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

DESIGN THE BUILDING : Please rate the following:

	Excellent	Good	Average	poor	N/A
	5	4	3	2	1
1. Size and function	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2. Circulation between hotel and shopping mall	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3. Design of building	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4. facility (restaurant, swimming pool ,etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5. water, electronic , commucation system	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Suggestion :

.....
.....
.....

- ADD VALUE: DEPOSIT BAGGAGE SERVICE
 ADAPT YOUR CHECK IN-OUT TIME
 LANGUAGE OF HOUSE KEEPING

ภาคผนวก ค

ข้อกำหนด มาตรฐานโรงแรมฉบับนี้เป็นฉบับปรับปรุงเนื่องจากมีการปรับปรุงเกณฑ์และตัวชี้วัดมาตรฐาน โรงแรมระดับ 5 ดาว ดังนั้น มาตรฐานฉบับเดิมซึ่งเป็นฉบับรวม ระดับ 1 – 5 ดาว จึงต้องจัดทำใหม่เพื่อให้ สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว มาตรฐานฉบับนี้ประกอบด้วย ข้อกำหนดด้านคุณภาพของมาตรฐานที่พัก เพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม ระดับ 1 – 4 ดาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม ระดับ 4 ดาว ประกอบด้วย 12 หมวด 45 เกณฑ์ 365 ตัวชี้วัด ได้แก่

- หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไปและที่จอดรถ (3)
- หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟท์และทางสัญจรภายในอาคาร (3)
- หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมการเดินระเบียง และห้องน้ำ) (4)
- หมวดที่ 4 ห้องพักแบบ Suite (2)
- หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และครัว (2.5)
- หมวดที่ 6 ส่วนบริการด้านสนทนาการ (สระว่ายน้ำ) (2)
- หมวดที่ 7 ส่วนบริการด้านธุรกิจ : ห้องประชุมและ Business Center (1.5)
- หมวดที่ 8 บุคลากรและการบริการ (3)
- หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัย ในพื้นที่ทั่วไป (3)
- หมวดที่ 10 ทรัพยากรและชุมชนแวดล้อม (2.5)
- หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน (1.5)
- หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่นๆ (1)

2. มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม ระดับ 3 ดาว ประกอบด้วย 9 หมวด 33 เกณฑ์ 232 ตัวชี้วัด ได้แก่

- หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไปและที่จอดรถ (3)
- หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องน้ำสาธารณะ ลิฟท์และทางสัญจรภายในอาคาร (3)
- หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมการเดินระเบียง และห้องน้ำ) (4)
- หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และครัว (2.5)
- หมวดที่ 8 บุคลากรและการบริการ (3)
- หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัย ในพื้นที่ทั่วไป (3)

หมวดที่ 10 ทรัพยากรและชุมชนแวดล้อม (2.5)

หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน (1.5)

หมวดที่ 12 คุณลักษณะเสริมอื่นๆ (1)

3. มาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม ระดับ 2 ดาว ประกอบด้วย 8 หมวด 29เกณฑ์ 168 ตัวชี้วัด ได้แก่

หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไปและที่จอดรถ (3)

หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องผู้โดยสารณะ ลิฟท์และทางสัญจรภายในอาคาร (3)

หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมการเดินระเบียบ และห้องผู้) (4)

หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และครัว (2.5)

หมวดที่ 8 บุคลากรและการบริการ (3)

หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัย ในพื้นที่ทั่วไป (3)

หมวดที่ 10 ทรัพยากรและชุมชนแวดล้อม (2.5)

หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน (1.5)

4. มาตรฐานที่פקเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทโรงแรม ระดับ 1 ดาว ประกอบด้วย 8 หมวด 28 เกณฑ์ 154 ตัวชี้วัด ได้แก่

หมวดที่ 1 สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม สิ่งก่อสร้างทั่วไปและที่จอดรถ (3)

หมวดที่ 2 โถงต้อนรับ ห้องผู้โดยสารณะ ลิฟท์และทางสัญจรภายในอาคาร (3)

หมวดที่ 3 ห้องพักแบบ Standard (รวมการเดินระเบียบ และห้องผู้) (4)

หมวดที่ 5 ห้องอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ และครัว (2.5)

หมวดที่ 8 บุคลากรและการบริการ (3)

หมวดที่ 9 ระบบความปลอดภัย ในพื้นที่ทั่วไป (3)

หมวดที่ 10 ทรัพยากรและชุมชนแวดล้อม (2.5)

หมวดที่ 11 ส่วนของพนักงาน (1.5)

รายการอ้างอิง



Bernard H. Booms, M. J. B. (1981). The 7Ps of Services Marketing.

CBRE. (2015). *REPORT*.

Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH). (2015). The Skyscraper Surge Continues in 2015, The “Year of 100 Supertalls. <http://www.ctbuh.org/>

Hillier et al. (1993). Natural movement. 29-66.

Mike E. Miles, G. L. B., Mark J. Eppli, Marc A. Weiss,. (2007). *Real Estate Development - 4th Edition: Principles and Process* (4th ed.): United States of America: the Urban Land Institute.

Peter Coleman. (2006). *Shopping Environments Evolution, Planning and design*: Routledge.

Philip Kotler. (2000). *Marketing Management* (10th ed.). United States of America: Prentice-Hall, Inc.

เดอะแพลทินัมกรุ๊ป. (2558). รายงานประจำปี.

เสรีชัย โชติพานิช. (2544). การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด. 89.

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. (2549). เอกสารวิชาการกรมโยธาธิการและผังเมือง. ทฤษฎีและความรู้ทางด้านผังเมือง 29-31.

กรมการท่องเที่ยว. (2558). กลุ่มสถิติและเศรษฐกิจการท่องเที่ยว www.tourism.go.th

กรมธนารักษ์. (2558). ราคาที่ดิน. www.treasury.go.th

กระทรวงมหาดไทย. (2535). กฎกระทรวงฉบับที่ 33. www.dpt.go.th

คุณกิตติ วรบรรพต. (2558). In อ. จรูญธรรม (Ed.). UNIVERSITY

ฐาปนา บุญยประวีตร. (2557). Incentive Bonus กระตุ้นการใช้ที่ดิน: ปัจจัยความสำเร็จของการวางผังและออกแบบเมือง. <http://www.oknation.net/>

บริษัทแพลทินัม จำกัด มหาชน. (2559). รายงานประจำปี.

บริษัทพาล์มเมอร์ แอนด์ เทอร์เนอร์ จำกัด. ข้อมูลโครงการ.

บุญญา แก้วทองค์. (2547). การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม: กรณีศึกษา โครงการจิวเวลรี่ เทรตเซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร. (มหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.

ผู้จัดการ 360 องศา. (2552). Terminal 21.

<http://www.manager.co.th/mgrWeekly/ViewNews.aspx?NewsID=952000014801>

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522. (2543). กฎกระทรวงฉบับที่55.

<http://download.asa.or.th/03media/04law/cba/mr/mr43-55r-bm.pdf>

รศ.ดร.ชำนาญ ห่อเกียรติ. (2551). วิธีการเลือกใช้ลิฟต์เบื้องต้น.

<http://www.elevatordesigner.com/documents/02.pdf>

วสุธนา วัฒนถาวร. (2552). การดูแลอาคารสถานที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย :ประเภทอาคารเอนก
หน้าที่ใช้สอย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.

ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย. (2558). รายงานเศรษฐกิจ.

<http://cebf.utcc.ac.th/>



ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ-สกุล : นางสาว อาศยา จรุงธรรม

วัน เดือน ปี เกิด : 26 กันยายน พ.ศ. 2530

ประวัติการศึกษา:

พ.ศ. 2548 - พ.ศ. 2552 สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต(สถ.บ.) คณะสถาปัตยกรรม-
ศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการทำงาน:

พ.ศ. 2553 - พ.ศ. 2555 บริษัทสโตนเฮนจ์ จำกัด

พ.ศ. 2557 - พ.ศ.2559 บริษัทปาล์มเมอร์ แอนด์ เทอร์เนอร์ จำกัด

