

บทที่ ๒



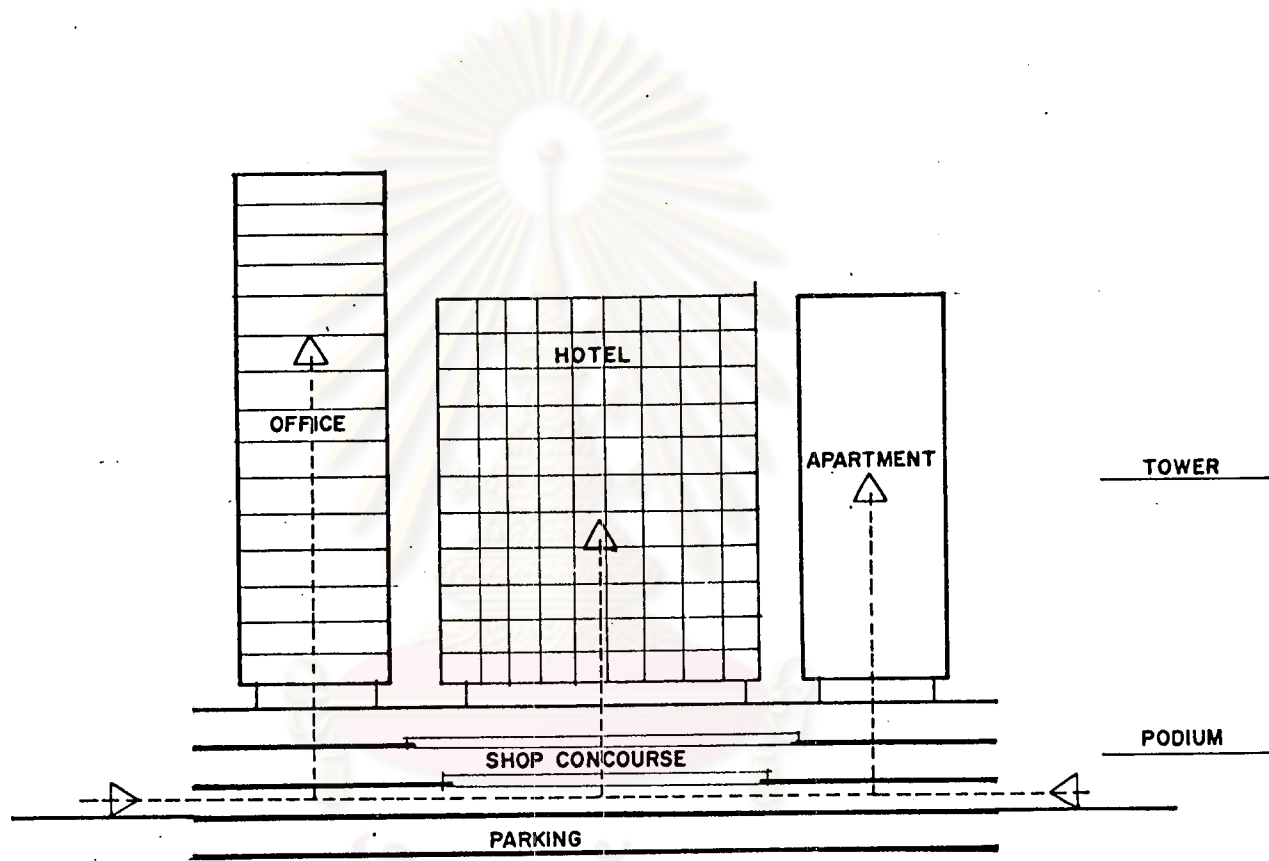
สาระสำคัญของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย

จากปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเมืองใหญ่ ๆ ทั่วโลก เช่นปัญหาการใช้ที่ดิน การจราจรติดขัด เป็นต้น ประกอบกับแนวความคิดในด้านการรวมกลุ่มของประโยชน์ใช้สอยที่มีความสัมพันธ์ เชื่อมโยงกัน ตั้งแต่ในอดีตและจากการค้นพบพฤติกรรมของประชาชนทั่ว ๆ ไป ที่มีความพึงพอใจในลักษณะของกิจกรรมหลายประเภทที่รวมกลุ่มกัน จนในปัจจุบันมีเงื่อนไขในเรื่องการลงทุน ซึ่งจะเน้นในเรื่องของผลตอบแทน จึงจำเป็นต้องสร้างผลตอบแทนสูงสุดในการลงทุน ดังนั้นจึงเกิดลักษณะการใช้ประโยชน์สูงสุดจากที่ดิน ซึ่งพบว่าควรจะนำกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน เกื้อหนุนกันตั้งแต่ ๓ ประเภทขึ้นไป มารวมอยู่ในอาคารเดียวกัน เพราะจะเป็นวิธีที่สามารถสร้างกิจกรรมที่มีวงจร มีความผูกพันกันได้มากที่สุด และจะเกิดขึ้นได้นานที่สุดหรือตลอด ๒๔ ชั่วโมง ซึ่งจะช่วยให้ได้รับผลตอบแทนที่สูงสุดได้ และนอกจากนั้นยังเป็นผลคือเมืองในลักษณะของการใช้ที่ดิน ลดการติดขัดของการจราจรและอื่น ๆ อีกหลายประการ

คำจำกัดความ

อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยคือ "อาคารหรือกลุ่มอาคารขนาดใหญ่ที่มีความหนาแน่นสูง" และมีลักษณะดังนี้

๑. เป็นสิ่งที่ให้ผลตอบแทนในการลงทุนที่เด่นชัดใน ๓ ลักษณะ หรือมากกว่า เช่นร้านค้า สำนักงาน ที่อยู่อาศัย โรงแรมและที่พักผ่อน ซึ่งมีการจัดความสัมพันธ์กันอย่างดี และสนับสนุนซึ่งกันและกัน
๒. มีหน้าที่ใช้สอยที่ชัดเจนและการรวมกันทางกายภาพ ซึ่งอยู่ในลักษณะการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่น ตลอดจนทางเดินเชื่อมโยงที่ไม่มีอุปสรรค



PROTOTYPE OF MULTI-FUNCTION BUILDING COMPLEX

รูปที่ ๑

โดยทั่วไปชั้นล่าง ๆ ของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย มักจะเป็นพวกร้านค้า เนื่องจากจะดึงดูดและสะดวกต่อผู้มาซื้อของ ส่วนชั้นบนขึ้นไปมักจะเป็นส่วนสำนักงาน อาคารพักอาศัย และโรงแรม เนื่องจากสวนเหล่านี้มักมีลักษณะเป็นอาคารสูงขึ้นไปในอากาศ ซึ่งจะอยู่ตรงสวนโคกของอาคารก็ได้ และใช้การสัญจรทางตั้งเป็นหลัก

๓. เป็นการพัฒนาที่เป็นไปในทำนองเดียวกัน คล้องจองกัน ซึ่งจะกระตุ้นรูปแบบและขนาดของการใช้รวมถึงความหนาแน่นและสิ่งเกี่ยวข้องอื่น ๆ

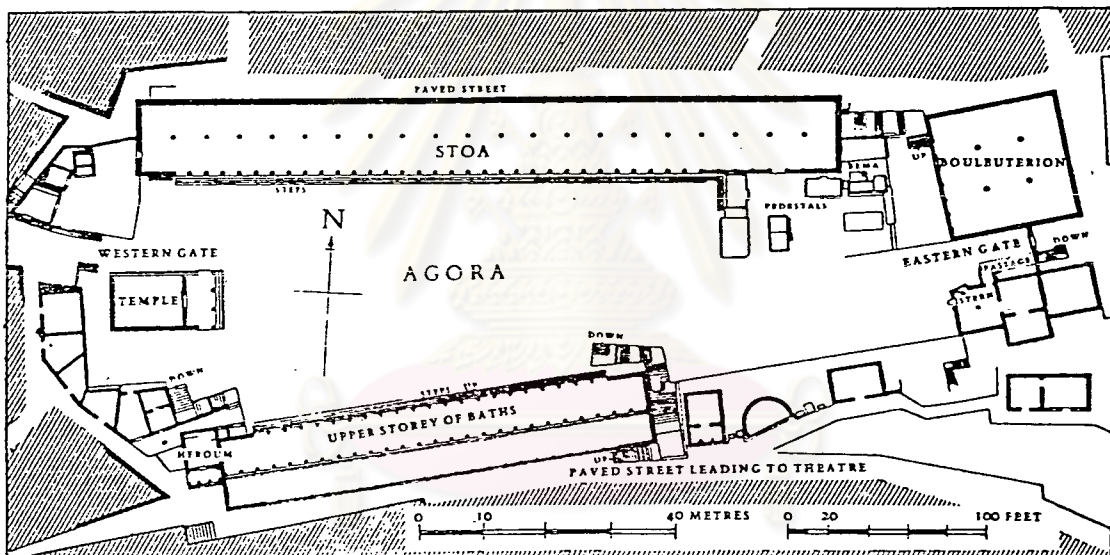
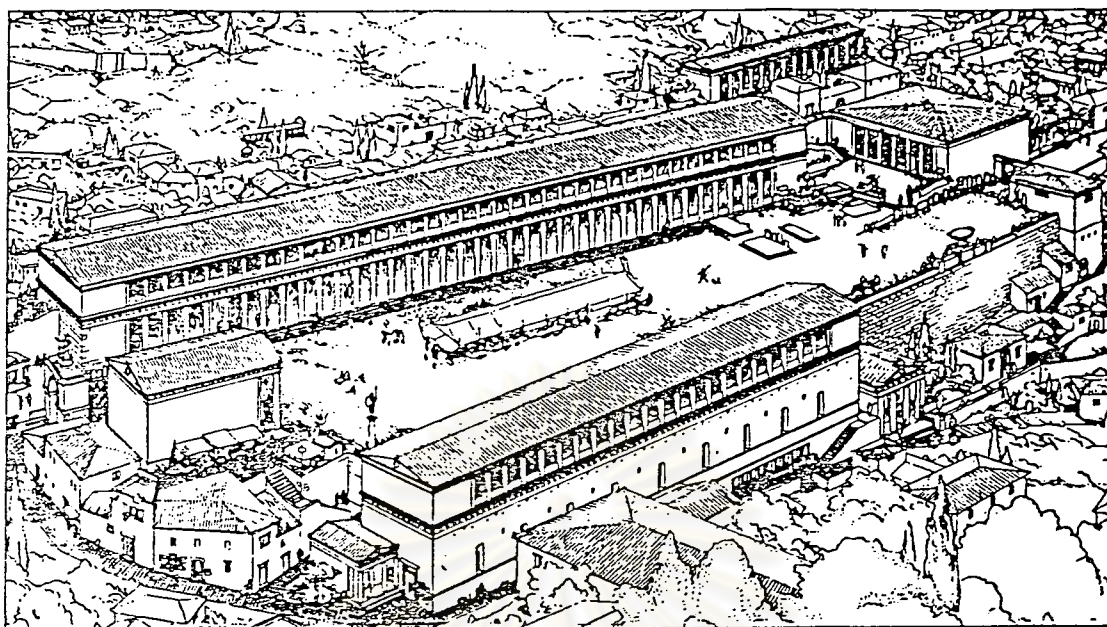
จากคำจำกัดความและบรรทัดฐานข้างต้น จะสามารถให้คำขยายความได้ดังนี้ "ทางกายภาพแล้ว โครงการเหล่านี้เกิดขึ้นในลักษณะของการผสมผสานกันในทางดิ่ง ของการใช้ที่ดินรวมในอาคารเดียวกัน เป็นอาคารขนาดใหญ่ในเนื้อที่ขนาดใหญ่ภายในเมืองและภายในอาคารมีการเชื่อมโยงกันด้วยทางเดินเท้าโดยทั่วถึง อาคารพวกนี้จึงมีลักษณะร่วมกันโดยทั่วไป คือมีหน้าที่ใช้สอยหลาย ๆ อย่าง มีส่วนต่าง ๆ ของอาคารกระจัดรวมกัน ซึ่งเป็นการใช้เนื้อที่ภายในเมืองอย่างได้ประโยชน์สูงสุด"

ทฤษฎีและแนวความคิดที่จะนำมาใช้

๑. ประสบการณ์จากสิ่งที่ผ่านมา

จุดเริ่มต้นแนวความคิดของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมีมาแต่สมัยโบราณ จาก AGORA ของกรีก FORUM ของโรมัน ตลอดจน LA PLACE ของฝรั่งเศส MARKET-PLACE ของอังกฤษ PIAZZA ของอิตาลี และอาคารบางหลัง เช่น ศาลาประจำเมืองในประเทศเบลเยียม อาคารที่อยู่อาศัยและค้าขายในศตวรรษที่ ๑๙ ในประเทศทางยุโรป และประเทศอื่น เป็นต้น

AGORA เป็นเนื้อที่โล่งว่างภายในเมือง (รูปที่ ๒) ซึ่งจะถูกกำหนดให้มีขึ้นในทุก ๆ เมืองของชาวกรีกโบราณ AGORA เป็นลักษณะของการเชื่อมโยงประโยชน์ใช้สอยที่ต่างกัน แต่มีความเกี่ยวพัน และบางครั้งสนับสนุนซึ่งกันและกัน เนื้อที่ของ AGORA จะถูกใช้ในหลาย ๆ กรณี เช่น เป็นตลาดค้าขาย ใช้ในการเลือกตั้งทางการเมือง ใช้ในการลงโทษผู้กระทำความผิด ใช้ในการถกเถียงพูดคุย ความคิดทางปรัชญา เป็นต้น สรุปได้ว่าสถานที่แห่งนี้เป็นจุดศูนย์กลางของประชาชนกรีก รอบ ๆ มักจะมีอาคารราชการ อาคารสาธารณะ ร้านค้า เป็นต้น ซึ่งจะเห็นได้ว่า AGORA และตัวอาคารรอบ ๆ มีความเกี่ยวพันเกี่ยวพันกันทางประโยชน์ใช้สอยในแง่ของเมือง หรือเป็นรูปร่างของสถานที่อเนกหน้าที่ใช้สอยแบบหนึ่งนั่นเอง และเนื้อที่ AGORA เองก็เป็นเนื้อที่อเนกประสงค์ด้วย



ASSOS. THE AGORA. PLAN AND RECONSTRUCTION

From Bacon, *Investigations at Assos*

รูปที่ 2 AGORA

ที่มา : ZUCKER, PAUL. TOWN AND SQUARE FROM THE AGORA TO THE VILLAGE GREEN
CAMBRIDGE : M.I.T. PRESS, 1970. P.

FORUM (รูปที่ ๓) ของชาวโรมันมีวิวัฒนาการมาจาก AGORA ของกรีก เนื่องจากชาวโรมันได้รับอิทธิพลจากกรีกในหลาย ๆ ด้าน โดยเฉพาะงานสถาปัตยกรรม FORUM ของชาวโรมันเป็นเนื้อที่ว่าง ภายในเมืองใช้สำหรับกิจกรรมหลายประเภท เช่น ตลาด และบริเวณล้อมรอบมักจะมีอาคารทางราชการ ร้านค้า THERMAE เป็นต้น FORUM จึงมีลักษณะเช่นเดียวกับ AGORA คือเป็นบริเวณของเมืองที่มีความเชื่อมโยงของประโยชน์ใช้สอยที่อยู่ใกล้เคียงกันในลักษณะอเนกหน้าที่ใช้สอย

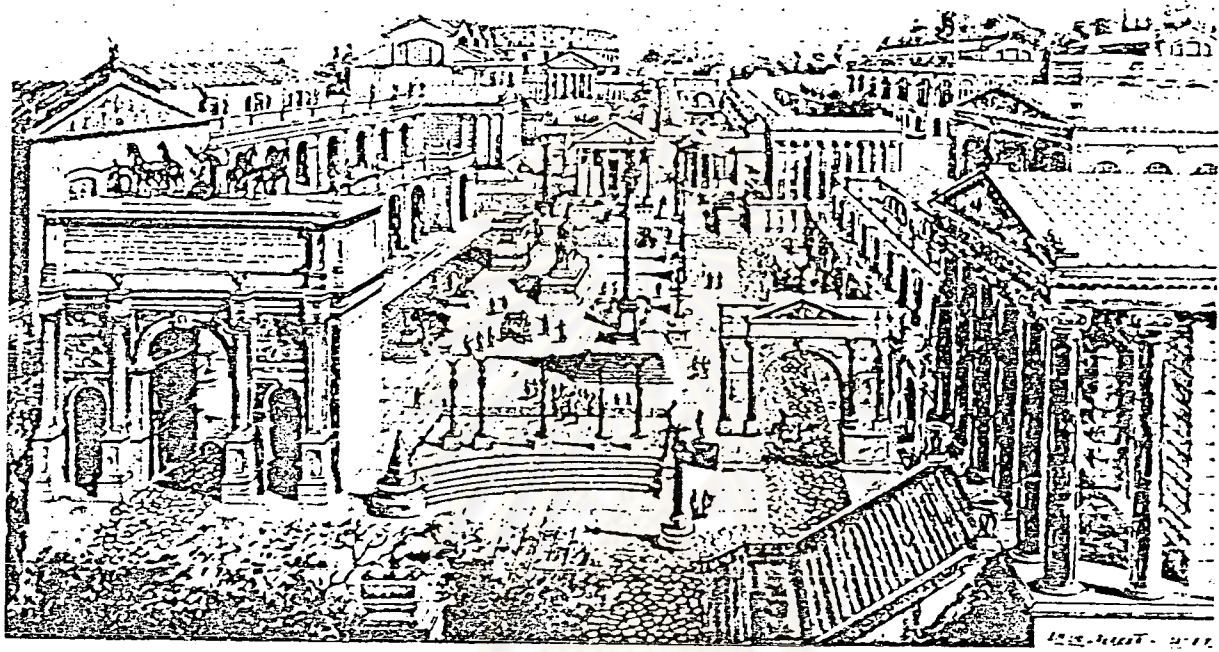
สำหรับอาคารโบราณซึ่งมีลักษณะอเนกหน้าที่ใช้สอยนั้น ได้แก่ อาคารศาลาประจำเมืองในประเทศเบลเยียม และอาคารบ้านพักของพ่อค้าจีน

ศาลาประจำเมือง ANTWERP (รูปที่ ๔) ประเทศเบลเยียม ค.ศ. ๑๕๖๔ เป็นอาคาร ๓ ชั้น ตั้งอยู่ริมอ่าวแห่งหนึ่งในประเทศเบลเยียม ซึ่งชาวเบลเยียมมีความเชี่ยวชาญพิเศษในการเดินเรือเพื่อการค้า อาคารแห่งนี้ เป็นสถานที่ติดต่อกับทางราชการในเรื่องระเบียบค่าธรรมเนียมในการค้าขาย และการเดินเรือพาณิชย์ อีกส่วนหนึ่งภายในอาคาร เป็นที่ติดต่อกดกลงในเรื่องการค้าระหว่างพ่อค้ากันเอง และชั้นบนขึ้นไปเป็นที่พักอาศัยแบบอพาร์ทเมนท์

บ้านพ่อค้าชาวจีน เมืองกวางตุ้ง ประเทศจีน (รูปที่ ๕) ในสมัยโบราณเป็นอาคาร ๒ ชั้น โดยที่นอกจากจะเป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ชั้นล่างด้านหน้าบ้านจะมีร้านค้า และสำนักงานอยู่ติดกันด้วย ซึ่งเป็นลักษณะของการรวมประโยชน์ใช้สอยต่างประเภท เข้าไว้ภายในอาคารเดียวกัน

จะเห็นว่าทั้งศาลาเมือง ANTWERP และบ้านพ่อค้าจีน ชาวกวางตุ้ง มีประโยชน์ใช้สอยหลายประเภทภายในอาคารเดียวกัน ซึ่งมีความเชื่อมโยงเกี่ยวพันกันในลักษณะอเนกหน้าที่ใช้สอยอย่างชัดเจน

จนในช่วงทศวรรษที่ ๑๙๔๐ ในสหรัฐอเมริกา อาคารศูนย์การค้าภายใต้มีการเติบโตขึ้นโดยลำดับ ทั้งขนาดและแนวความคิดที่โน้ม้นำสู่การมีประโยชน์ใช้สอยหลายประเภท จนในที่สุดได้มีผู้สังเกตว่า ผู้คนมีความชื่นชอบในบรรยากาศของกิจกรรมหลาย ๆ ประเภท ที่มีความผสมกลมกลืนต่อเนื่องกันโดยไม่ต้องมีการเดินทางที่ไม่จำเป็นเพิ่มขึ้น



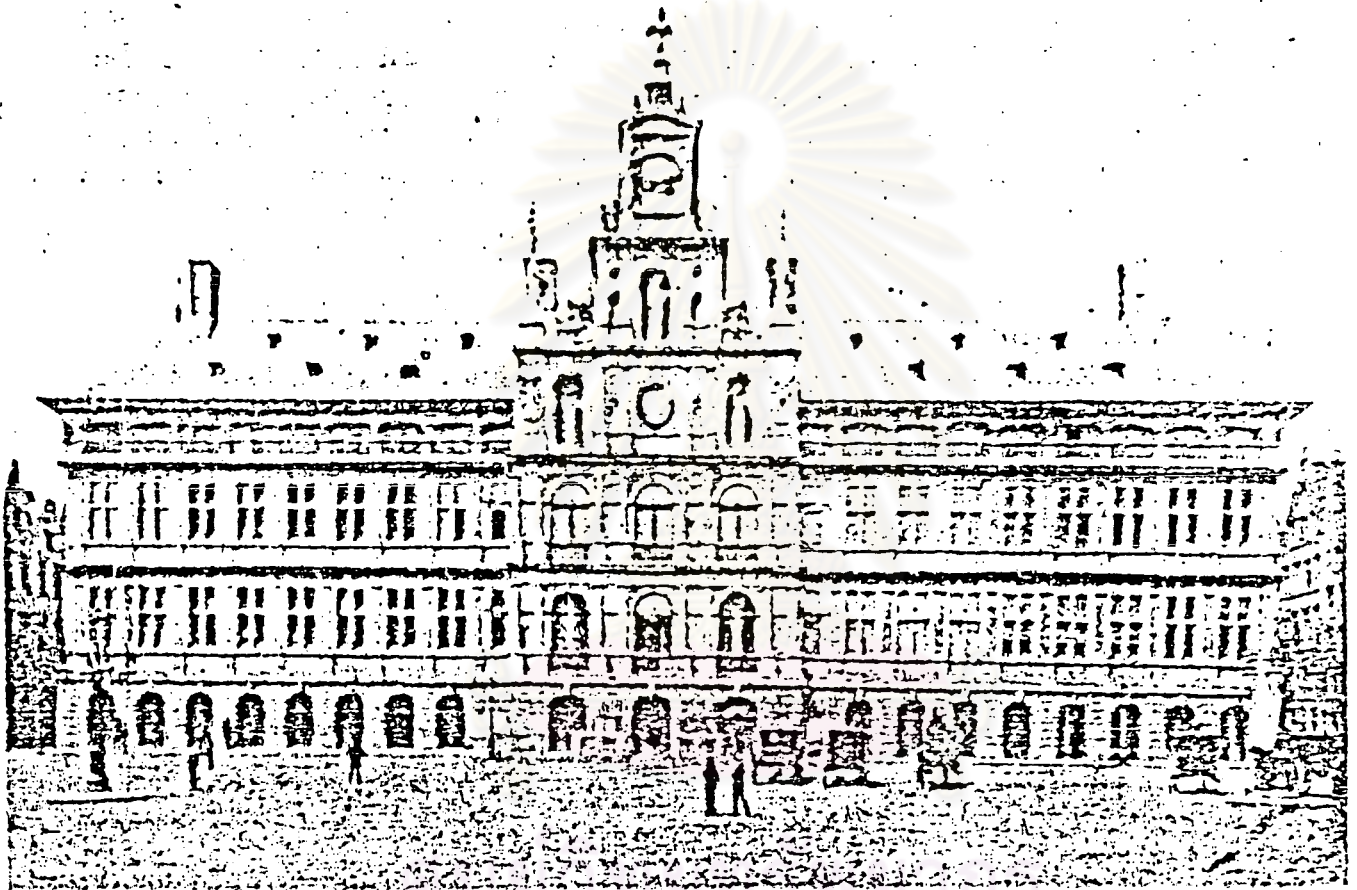
ROME. FORUM ROMANUM. RECONSTRUCTION

ศูนย์วิทยทรัพยากร
 ภาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 3 FORUM

ที่มา : ZUCKER, PAUL. TOWN AND SQUARE FROM THE ASORA TO THE VILLAGE GREEN

CAMBRIDGE : M.I.T. PRESS, 1970. P.

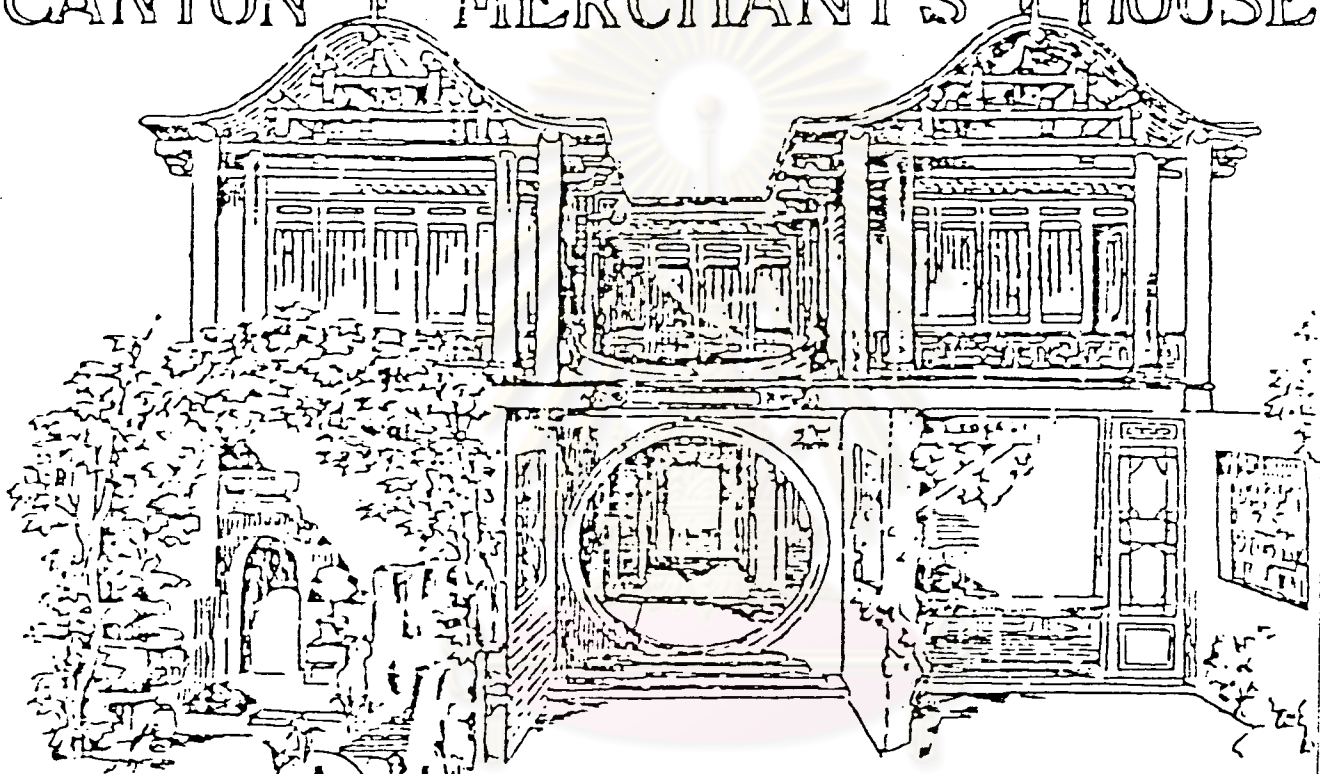


A. THE TOWN HALL, ANTWERP

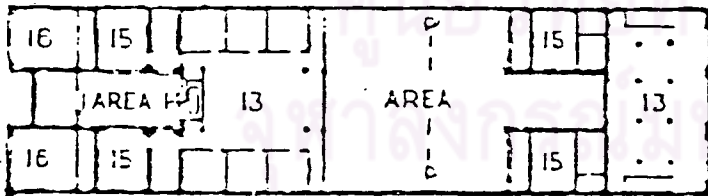
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 4

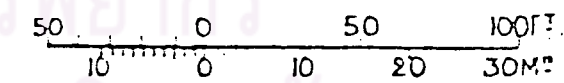
CANTON MERCHANT'S HOUSE



(A) SECTIONAL VIEW ON a-a

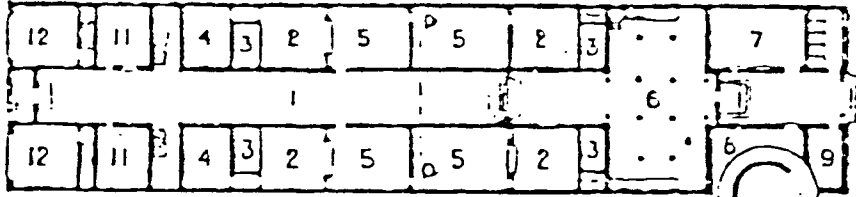


FIRST FLOOR PLAN



REFERENCE TABLE

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1 PASSAGE | 11 OFFICES |
| 2 RECEPTION RMS | 12 SHOP |
| 3 BED ROOMS | 13 LARGE RMS. |
| 4 STUDY | PARTIONED IN |
| 5 OPEN COURTS | TO GUEST RMS. |
| 6 DINING HALL | 14 IDOL ALTAR |
| 7 KITCHEN | 15 FAMILY |
| 8 SERVANTS RM. | APARTMENTS |
| 9 BATH ROOM | 16 SHOPMENS |
| 10 LAVATORIES | LODGINGS |



GROUND FLOOR PLAN

รูปที่ 5 บ้านพ่อค้าชาวจีน เมืองกวางตุ้ง ประเทศจีน

ที่มา : FLETCHER, BANISTER A HISTORY OF ARCHITECTURE ON THE COMPARATIVE METHOD
LONDON : TENTH EDITION, 1938.P.

จึงจัดเป็นประสบการณ์จากสมัยโบราณ จนกระทั่งยุคปัจจุบัน ซึ่งทำให้ได้แนวทางของการรวมประโยชน์หน้าที่ใช้สอยต่างประเภท ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกันและเกื้อหนุนกัน มารวมไว้ในอาคารเดียวกัน เป็นอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย

๒. ทฤษฎีการใช้ที่ดิน^{*}

สาเหตุที่ราคาที่ดินภายในเมืองมีราคาสูง เนื่องจากที่ดินภายในเมือง เป็นบริเวณที่สามารถให้ผลตอบแทนได้สูงในแง่ของการค้าขาย เพราะในเมืองจะเป็นที่มีประชาชนอยู่หนาแน่น และยังมีผลทำให้เสียค่าใช้จ่ายในการโฆษณาน้อย ดังนั้นกิจกรรมที่คุ้มค่าต่อการอยู่บนในของเมือง จึงมีกิจการประเภทศูนย์การค้า สำนักงาน ธนาคารขนาดใหญ่ และกิจการที่สามารถสร้างผลกำไรได้สูงทั้งหลาย

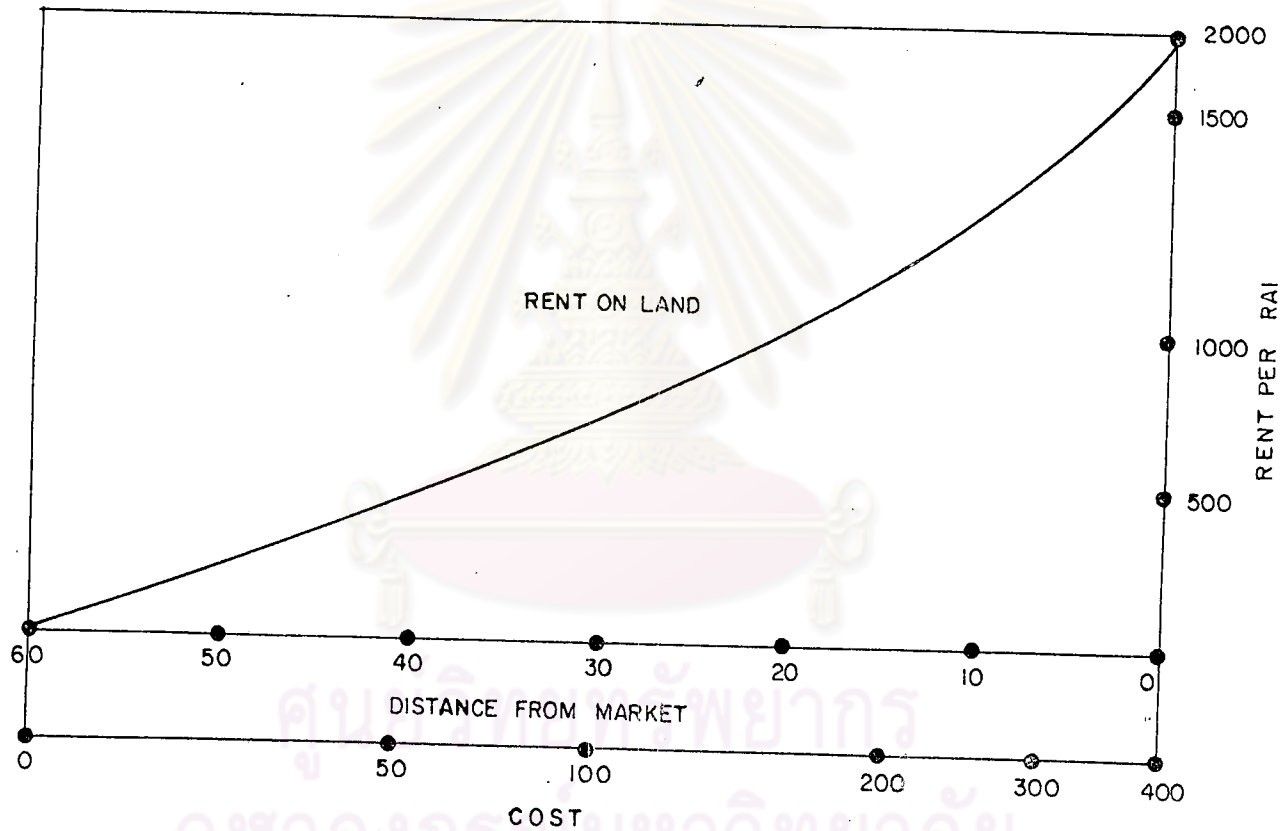
จากกราฟเป็นการแสดงให้เห็นว่ายิ่งเข้าใกล้จุดศูนย์กลางของเมือง คือ ๐ ค่าเช่าที่ดิน (ผลตอบแทน) จะมีค่ามาก และในขณะที่เดียวกันราคาที่ดินก็จะสูงด้วยในทางตรงกันข้ามยิ่งห่างจากศูนย์กลางเมืองเท่าใดค่าเช่าที่ดินก็มีค่าลดลงตามลำดับ และราคาที่ดินจะลดลงด้วย

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินภายในเมือง ซึ่งเป็นที่ดินที่มีราคาสูง และโอกาสของผลตอบแทนสูงนั้น จะต้องนำกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลตอบแทนได้สูงมาใช้ในที่ดินนั้น ๆ อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยเป็นหนทางหนึ่งในการที่จะสร้างกิจกรรมในลักษณะดังกล่าว โดยการนำกิจกรรมในเชิงการค้าหลายประเภทมาอยู่รวมภายในอาคารเดียวกัน ในลักษณะที่มีความเกี่ยวข้องกันเกื้อหนุนต่อกัน ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ของที่ดินได้สูงสุด เมื่อเทียบกับโครงการในลักษณะอื่น โดยเป็นการยืดเวลากิจกรรมต่าง ๆ ให้เกิดขึ้นได้ตลอด ๒๔ ชั่วโมง อันเป็นผลทำให้ธุรกิจต่าง ๆ มีโอกาสดำเนินกิจการของตนได้ยาวนานขึ้นในแต่ละวัน และผู้พัฒนาโครงการเองก็สามารถขายหรือให้เช่าอาคารของตนได้ดีกว่าโครงการประเภทอื่น เนื่องจากเป็นการสร้างตลาดสำเร็จเอาไว้ให้กับผู้เข้ามาดำเนินธุรกิจรายย่อย เพราะเป็นสถานที่มีหลาย ๆ สิ่งที่ประชาชนต้องการและเกี่ยวข้องในชีวิตประจำวันรวมอยู่ในที่เดียวกัน

ดังนั้นการนำโครงการอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมาพัฒนาในที่ดินซึ่งมีราคาแพงภายในเมือง จึงเป็นโครงการที่สมเหตุผลยิ่ง

* ประพันธ์ เสวตนิพนธ์, เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ดวงกมล, หน้า ๔๑-๔๓.

CURVE OF RENT ON LAND



ศูนย์วิจัยและพัฒนา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 1

ประโยชน์ใช้สอยและการพิจารณาเพื่อนำมาใช้

โครงการอเนกหน้าที่ใช้สอย เป็นโครงการที่ทำให้ชีวิตชาวเมืองมีการดำเนินชีวิตที่ครบถ้วนมากขึ้น เนื่องจากเป็นลักษณะที่คล้องจองกับ การเป็นอยู่ของวิถีชีวิตแบบชาวเมือง เพิ่มประสบการณ์ให้กับผู้คน และทำให้เวลาว่างมีความหมายด้วยกิจกรรมหลาย ๆ อย่าง โครงการอเนกหน้าที่ใช้สอย จะสนองความต้องการของผู้คนโดยเฉพาะ โดยพยายามที่จะพัฒนาภายในเมืองให้มีกิจกรรมและมีชีวิตชีวามากขึ้น การใช้ที่ดินให้ได้ประโยชน์สูงสุด เสริมสร้างโครงสร้างของเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จะเป็นการพัฒนาที่ดินที่เป็นจุดฮับของเมืองได้เป็นอย่างดี

ก. ส่วนประกอบของอาคาร

ประโยชน์ใช้สอยที่จะนำมาประกอบในอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย ซึ่งมีความเหมาะสมกับที่ดินภายในเมือง แบ่งเป็น ๖ ประเภทดังนี้

๑. อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงาน เป็นอาคารสำหรับประกอบกิจกรรมประเภทงานบริหาร งานเอกสาร เป็นที่ติดต่อกับงานรับหรือส่งข่าวสาร โดยปกติอาคารนี้จะเป็นลักษณะของการจัดเนื้อที่สำหรับโต๊ะทำงานที่เก็บเอกสารและที่ติดต่อกับ

ปัจจุบันเนื่องจากการติดต่อกับโทรศัพท์ ปรินต์ และ เทลเร็ก มีความสะดวกรวดเร็วและการพัฒนาลิฟท์ได้ถึงจุดสุดยอดแล้ว ประกอบกับราคาที่ดินภายในเมืองมีราคาแพง และการทำงานในลักษณะสำนักงานไม่มีความจำเป็นต้องติดต่อกับลูกค้าโดยตรงมากนัก อาคารสำนักงานจึงมักมีลักษณะเป็นอาคารสูง ซึ่งทำให้สะดวกในการที่จะกำหนดให้อาคารสำนักงานตั้งอยู่ในที่ส่วนใดของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยก็ได้ เพียงแต่จัดทางเข้าออกให้สะดวกเท่านั้น

เหตุผลสนับสนุนในการนำอาคารสำนักงานเข้ามาประกอบกับโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอย

ก. อาคารสำนักงาน จำต่อการประกอบเข้าเป็นส่วนประกอบของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย ดังสาเหตุที่ได้กล่าวมาแล้วคือ ไม่มีความจำเป็นต้องมีส่วนที่ติดต่อกับประชาชนโดยตรง ตัวอาคารเองมักมีลักษณะเป็นทรงแปดเหลี่ยมขึ้นไปในอากาศ ความสัมพันธ์กับพื้นดินเป็นเพียงทางเข้าออกเท่านั้น

ปลีกย่อยมีดังนี้

ก. ห้างสรรพสินค้าและกลุ่มร้านค้าย่อยจำนวนมาก จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้คนได้เป็นอย่างดี เพราะคนโดยทั่วไปมักมีพฤติกรรมที่ชอบเลือกชมสินค้า และเพื่อเป็นลักษณะของกลุ่มร้านค้าขนาดใหญ่ ด้วยแล้ว ยิ่งจะเป็นสิ่งที่ดึงดูดผู้คนได้มาก เพราะนอกจากจะสามารถเลือกซื้อสินค้าได้หลายประเภท ในขณะที่เดียวกันแล้วยังจะเกิดความเพลิดเพลินด้วย

ข. จัดเป็นตลาดที่มีลูกค้าอยู่แล้ว จึงดึงดูดประชาชนให้เข้าไปใช้ส่วนประกอบอื่น ๆ เช่น การมาซื้อสินค้าอาจจะเป็นการประวิงเวลาเพื่อรอเข้าชมภาพยนตร์หรือไนท์คลับ เป็นต้น

ค. ส่วนประกอบย่อยเหล่านี้เป็นวิธีการที่ดีที่สุดที่จะช่วยขยายวงจรของกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งเป็นการสร้างความน่าตื่นเต้น และความหลากหลายให้กับโครงการ ส่วนประกอบย่อยต่าง ๆ มีเวลาเปิดและเปิดซึ่งแตกต่างกัน เช่น ร้านอาหาร เข้าจะเปิดตั้งแต่เช้า ช่วงสายจะเป็นเวลาของพวกร้านค้าย่อย ช่วงกลางวันจะเป็นเวลาของร้านอาหาร ช่วงเย็นหรือหัวค่ำจะเป็นเวลาของพวกร้านขายเครื่องดื่ม ช่วงกลางคืนจะเป็นเวลาของไนท์คลับ เป็นต้น

ง. ส่วนประกอบย่อย เช่น ร้านอาหาร สถานที่เล่นกีฬาในร่ม หน่วยราชการบางอย่าง เช่น ไปรษณีย์ ฯลฯ จะทำให้โครงการสมบูรณ์ยิ่งขึ้น เพราะจะทำให้ประชาชนหาบริการเกือบทุกอย่างได้ในอาคารเดียวกัน เป็นการสะดวกต่อผู้มาใช้อาคารเป็นอย่างมาก

จ. ส่วนประกอบย่อยเหล่านี้จัดเป็นองค์ประกอบหลักของโครงการ เพราะเป็นส่วนที่จะดึงดูดประชาชนได้มาก เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันของชาวเมืองเป็นอย่างมาก เช่น การมีพวกลินค้าต่าง ๆ ร้านอาหาร และบริการบางประเภท อันได้แก่ คัดผม คัดเสื้อ เป็นต้น ยิ่งโครงการมีความสมบูรณ์ตามข้อ ง. มากขึ้นเท่าใด จะทำให้โครงการมีโอกาสประสบความสำเร็จมากขึ้นเท่านั้น

๓. โรงแรม

โดยทั่วไปโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยมักจะนำโรงแรมชั้นหนึ่งเข้ามารวมในโครงการด้วย เพราะโดยปกติการออกแบบโรงแรมชั้นหนึ่งจะมีความหรูหรา สะดุดตา ดึงดูดผู้คนให้เข้ามาใช้อาคาร ฉะนั้นโรงแรมชั้นหนึ่งจึงเป็นส่วนที่ช่วยทำให้อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมีภาพพจน์ที่ดี

เหตุผลสนับสนุนการนำโรงแรมขึ้นหนึ่งมารวมในโครงการ

ก. โรงแรมจะเป็นส่วนที่นำกำไรมาให้มาก เนื่องจากนอกจากจะเป็นห้องพักแล้วภายในโรงแรม มักจะประกอบด้วยร้านอาหารประเภทต่าง ๆ ห้องจัดงานขนาดใหญ่ ห้องประชุม ตลอดจนไนท์คลับ เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้มักจะจัดในระดับร้านอาหารชั้นสูง และนอกจากนั้นอัตราบริการต่างๆ นอกจากสามารถตั้งได้ในอัตราที่สูงแล้ว ยังสามารถปรับราคาได้ตามภาวะเศรษฐกิจด้วย

ข. โรงแรมจะเป็นส่วนสร้างตลาดที่สำคัญ โดยจะเป็นสิ่งที่เสริมสร้างภาพพจน์ที่ดีของโครงการ ซึ่งจะเป็นการทำให้มีผู้คนในอาคารโดยปริยาย โดยปกติแล้วโรงแรมมักจะมีการออกแบบรูปร่างและรูปทรงอาคาร ซึ่งมีภาพพจน์ที่ดีมีความหรูหรา เพื่อดึงดูดให้คนมาพักประกอบการตกแต่งและการบริการที่ดี จึงทำให้ประชาชนมีความพึงพอใจที่จะใช้บริการ หรืออย่างน้อยที่สุดการได้เข้ามาในบริเวณใกล้เคียง

ค. โรงแรมจะทำให้เกิดวงจรของกิจกรรมขึ้นได้ ๕ ถึง ๕ วงจร ซึ่งจะทำให้มีคนในช่วงกลางวัน และเกิดสิ่งบันเทิงตามมาด้วย ดังที่ได้กล่าวมาแล้วภายในโรงแรมนอกจากจะมีห้องพักแล้วยังประกอบด้วยพวกร้านอาหารชนิดต่าง ๆ ร้านขายเครื่องดื่ม ตลอดจนห้องโถงจัดงานขนาดใหญ่ ซึ่งแต่ละชนิดของร้านอาหารจะเปิดบริการต่างเวลากัน เช่น อาหารเช้า กลางวัน และกลางคืน เป็นต้น

ง. โรงแรมจะเป็นส่วนช่วยทำให้อาคารมีชีวิตชีวาขึ้น เพราะผู้มาพักมักจะออกมาเดินชมสินค้าตามร้านค้าต่าง ๆ ในขณะที่ผู้พักอาศัยในหน่วยพักอาศัยจะพักผ่อนในหน่วยพักอาศัยหมดหลังจากการทำงาน ฉะนั้นคนที่มาพักในโรงแรมจะกลายเป็นลูกค้าอย่างคึกคักของร้านค้า และร้านอาหารต่าง ๆ ทำให้เกิดความคึกคักขึ้นได้อีกทางหนึ่งในอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย

๔. ที่พักอาศัย

โดยปกติย่านของที่พักอาศัยควรจะเป็นย่านที่มีความสงบ เพื่อก่อให้เกิดบรรยากาศของการพักผ่อน แต่ปัจจุบันวิถีชีวิตของชาวเมืองมีความเปลี่ยนแปลงไปตามเงื่อนไขที่เกิดขึ้นใหม่ ๆ เช่น การจราจรติดขัด ราคาที่ดินแพง ความตื่นตัวต่อธุรกิจการงาน เป็นต้น ทำให้ชาวเมืองต้องใช้เวลาว่างมากขึ้น หอใจที่จะอยู่ภายในเมืองใกล้ที่ทำงาน โดยยอมรับลักษณะที่พักอาศัยแบบอพาร์ทเมนท์ เพราะเป็นสิ่งที่ชาวเมืองโดยทั่วไปจะสามารถครอบครองได้ การออกแบบอาคารประเภทนี้จึงจำเป็นต้องมี

การทดแทนลักษณะบ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นลักษณะดั้งเดิมของที่อยู่อาศัย โดยการจัดที่พักร่วมให้ เป็นส่วนรวม หรือการจัดเฉลี่ยขนาดใหญ่ทดแทนสนามหญ้า เป็นต้น

ข้อเสียบางประการของการนำที่พักอาศัยมาประกอบในโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอย

ก. ขาดบรรยากาศที่เงียบสงบ เป็นการลำบากที่จะนำที่พักอาศัยมาประกอบกับบรรยากาศของการค้าขาย เพราะโดยธรรมชาติที่ที่พักอาศัยควรมีบรรยากาศที่สงบไม่พลุกพล่าน แต่อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยจะประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ซึ่งอาคารเหล่านี้จะทำให้มีคนจำนวนมากเข้ามาใช้อาคาร ดังนั้นปัญหาดังกล่าวนี้จึงจำต้องแก้ปัญหาด้วยการออกแบบทางสถาปัตยกรรม แต่อย่างไรก็ตามที่พักอาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะอยู่ใกล้ที่ทำงาน เป็นสิ่งจำเป็นอย่างมาก สำหรับคนบางคน เช่น นักธุรกิจ เป็นต้น

ข. มีข้อจำกัดหลายด้านต่อความนิยมที่อยู่อาศัยในอาคารสูง

๑. ขาดความเป็นส่วนตัวบางประการ การอยู่ในอาคารลักษณะนี้เป็นการอยู่ร่วมกับคนอื่น ๆ อีกเป็นจำนวนมาก แม้ว่าห้องที่พักอาศัยจะแยกเป็นสัดส่วนก็ตาม แต่การใช้บันได การใช้ลิฟท์ เป็นต้น ก็ยังจำเป็นต้องใช้ร่วมกับผู้อื่น ซึ่งหมายความว่าความเป็นส่วนตัวบางส่วนจะต้องลดลงไป ซึ่งคนบางคนไม่ชอบการเป็นอยู่ประเภทนี้

๒. มีปัญหาเรื่องพลังงานไฟฟ้า การอยู่อาศัยอยู่ในอาคารสูงจำเป็นต้องอาศัยพลังงานไฟฟ้า เพื่อใช้กับลิฟท์ ใช้กับปั๊มน้ำ แสงสว่าง และเครื่องปรับอากาศ ดังนั้นในกรณีที่กระแสไฟฟ้าหยุด การจ่ายกระแสไฟฟ้า จะเป็นปัญหาอย่างยิ่งในการอยู่อาศัยในอาคารสูง

๓. มีความจำกัดทางกายภาพ ห้องพักในอาคารสูงไม่อาจจัดสิ่งต่าง ๆ เช่นสนามหญ้า หรือความเป็นบ้านได้ เท่ากับอาคารพักอาศัยแบบดั้งเดิม ซึ่งมีที่ดินล้อมรอบตัวบ้านพัก ดังนั้นการเข้าพักอาศัยในอาคารสูงจะต้องยอมเสียสิ่งที่ได้กล่าวถึงข้างต้น แม้อาคารสูงมักจะมีการจัดสวนพักผ่อน สนามหญ้า และสระว่ายน้ำไว้เป็นส่วนรวม เพื่อเป็นการทดแทน แต่ความเป็นส่วนตัวก็ต้องลดลง

ค. กรรมสิทธิ์ในการครอบครอง กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดยังเป็นของใหม่ ซึ่งไม่เคยมีมาก่อนในประเทศไทย ดังนั้นข้อพิพาทที่จะเกิดขึ้นยังไม่อาจทราบได้ พระราชบัญญัติอาคารชุด^๑ เพิ่งจะ

^๑ อากาศผนวก ก.

ประกาศใช้เมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๒ และแม้จะมีโครงการหลายโครงการกำลังก่อสร้างตามพระราชบัญญัติ
 นี้บางโครงการ มีประชาชนซื้อหมด และโครงการอื่น ๆ มีประชาชนซื้อกันแล้วประมาณ ๔๐-๗๐
 เปอร์เซ็นต์ ก็ตามแต่ ก็ยังไม่อาจทราบได้ถึงสิ่งที่จะเกิดขึ้นตามมา

ข้อดีของการนำที่พักอาศัย เข้ามาประกอบในโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอย

ก. ทำให้ประชาชนสามารถมีที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน การมีที่พักอาศัยอยู่ใกล้ที่ทำงานจะทำให้
 ให้เกิดความสะดวก เพราะเดินไปทำงานได้โดยไม่ต้องใช้รถยนต์ ซึ่งจะช่วยให้ลดค่าใช้จ่ายในการ
 เดินทาง และช่วยจัดปัญหาอากาศเป็นพิษ อันเกิดจากไอเสียของรถยนต์ด้วย

ข. ช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนที่พักอาศัย เพราะสามารถเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยให้แก่เมือง
 ได้ด้วยการสร้างอาคารพักอาศัยในลักษณะอาคารชุด ซึ่งผู้มีรายได้ปานกลางจะสามารถครอบครองได้

ค. ช่วยสร้างวงจรของกิจกรรม ในอาคารพักอาศัยหรืออาคารชุดในโครงการอเนกหน้าที่
 ใช้สอย จะมีผู้เข้ามาพักอาศัยเป็นจำนวนมาก ซึ่งเท่ากับ เป็นลูกค้าของศูนย์การค้าในโครงการเดียวกัน
 ได้เป็นอย่างดี เช่นจะทำให้ร้านอาหารเปิดกิจการได้ การออกกำลังกายภายในร่ม หรือกีฬาภายในร่ม
 บางประเภท เช่น สควอช บิงปอง เป็นต้น จะเปิดกิจการได้ ฯลฯ

๔. ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ

ส่วนพักผ่อนหย่อนใจซึ่งได้แก่ โรงภาพยนตร์ กีฬาในร่มต่าง ๆ กีฬาที่ใช้เนื้อที่น้อยได้แก่
 สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ฯลฯ สวนสนุกและสวนหย่อม เป็นต้น มีข้อดีในการนำมาประกอบในโครง
 การอเนกหน้าที่ใช้สอยดังนี้

๑. ทำให้โครงการมีความสมบูรณ์มากขึ้น โดยเป็นการก่อให้เกิดกิจกรรมที่น่าเพลิดเพลิน
 ในการพักผ่อนหย่อนใจ เป็นการดึงดูดประชาชนให้เข้ามาใช้อาคาร ซึ่งมีผลในการสนับสนุนส่วนอื่นๆ
 ของอาคารได้เป็นอย่างดี

๒. ช่วยเพิ่มวงจรของกิจกรรม โดยทำให้กิจกรรมประเภทอื่นเกิดขึ้นตามมาได้ เช่น พวก
 กิจกรรมที่มีลักษณะใกล้เคียงกันและต้องจองกันอันได้แก่ ร้านอาหาร เป็นต้น

๓. ช่วยเสริมสร้างภาพพจน์ของโครงการ เนื่องจากการพักผ่อนหย่อนใจเป็นที่ต้องการของ
 ประชาชนโดยทั่วไป ส่วนพักผ่อนหย่อนใจจึงเป็นส่วนช่วยในการดึงดูดและการยอมรับของประชาชนต่อ

โครงการมากขึ้น

๔. เป็นการเพิ่มสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เนื่องจากปัจจุบันที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนในกรุงเทพมหานครมีน้อย ไม่พอต่อความต้องการของประชาชน การจัดสถานที่ดังกล่าวจึงเป็นการเพิ่มที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนได้ทางหนึ่ง

๖. ส่วนประกอบอื่น

ส่วนประกอบอื่น ๆ ได้แก่ สถานที่ราชการ เช่นที่ทำการไปรษณีย์ พิพิธภัณฑสถาน หุ่นขี้ผึ้ง หอสมุดและโรงเรียนทัศนศึกษา เป็นต้น ส่วนประกอบเหล่านี้จะทำให้อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมีความเป็นเมืองมากขึ้น ทำให้สถานที่นี้เป็นสถานที่สำหรับประชาชนอย่างแท้จริง ข้อดีของส่วนประกอบเหล่านี้ได้แก่

๑. ทำให้โครงการมีความสมบูรณ์มากขึ้น โดยส่วนประกอบปลีกย่อย เหล่านี้จะทำให้โครงการมีความครบถ้วนมากขึ้น ประชาชนจะสามารถใช้บริการบางอย่างได้ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์ โดยไม่ต้องเดินทางออกจากอาคารอีก เป็นต้น

๒. ช่วยสนับสนุนส่วนประกอบอื่น ๆ เช่น ผู้ใช้อาคารในส่วนอื่นจะสามารถหาข้อมูลหรือความรู้บางประการได้ เช่น บริการจากสำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยว เป็นต้น

๓. มีความเป็นเมือง โดยจะทำให้ผู้ใช้อาคารสามารถอยู่อาศัย ทำงาน หรือใช้บริการภายในอาคารแห่งนี้ได้โดยไม่ต้องเดินทาง อันเป็นการพัฒนาเมือง และลดขนาดของเมืองลงได้ด้วย

ข. ข้อพิจารณาเลือกองค์ประกอบ

การพิจารณาเพื่อนำส่วนประกอบต่าง ๆ เข้ามารวมในโครงการจะต้องพิจารณาใน ๒ ด้านด้วยกันคือ

๑. การใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมใกล้เคียง เป็นการสำรวจสภาพตลาดบริเวณใกล้เคียง เพื่อนำมาวิเคราะห์สร้างโครงการได้ถูกต้อง โดยเป็นการถือประโยชน์จากกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้ว โดยปรับปรุงให้ดีกว่า หรือจะเป็นการเสนอสิ่งอื่นเพิ่มขึ้นมา

๒. พิจารณาความสัมพันธ์ของส่วนประกอบต่าง ๆ ซึ่งเหมาะสมที่จะนำมารวมอยู่ในโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยอันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารชุด และส่วน

ประกอบอื่น ๆ เช่น ห้องออกกำลังกาย กีฬาในร่ม เป็นต้น ลักษณะของอาคารเหล่านี้เมื่อนำมาอยู่ด้วยกันจะเกิดความสัมพันธ์ต่อกันใน ๓ ลักษณะ คือ มาก ปานกลาง และน้อย ซึ่งจะก่อให้เกิดผลที่จะพิจารณาได้ดังนี้

ตารางที่ ๒ แสดงระดับความสัมพันธ์ของประโยชน์ใช้สอยในอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย

ประโยชน์ใช้สอย ที่มีอยู่	ประโยชน์ใช้สอยที่จะ นำมาพิจารณารวม				
	ร้านค้า	สำนักงาน	โรงแรม	ที่พักอาศัย	อื่น ๆ
ร้านค้า		๑ ข.	๒ ข.	๓ ก.,ข.	๔ ค.
สำนักงาน	๕ ก.	-	๖ ก.	๗ ก.,ข.	๘ ข.
โรงแรม	๙ ก.	๑๐ ข.,ค.	๑๑ ข.	๑๒ ค.	๑๓ ข.
ที่พักอาศัย	๑๔ ก.	๑๕ ข.,ค.	๑๖ ค.	-	๑๗ ข.
อื่น ๆ	๑๘ ข.	๑๙ ข.	-	๒๐ ค.	-

ระดับความสัมพันธ์และ เกณฑ์

ก. มาก

ข. ปานกลาง

ค. น้อย

คำอธิบายประกอบตารางแสดงความสัมพันธ์

บางด้าน

- ๑. สำนักงานตั้งขึ้นได้เพราะส่วนประกอบประเภท ร้านค้าย่อย จะให้บริการสนับสนุนได้ใน
- ๒. จะทำให้มีคนมาพักโรงแรมกันมากขึ้น
- ๓. ทำให้ส่วนที่พักอาศัยมีความสมบูรณ์ขึ้น
- ๔. ผู้ที่มาซื้อสินค้าจะมีโอกาสได้ใช้เวลาที่เหลือกับสิ่งบันเทิงอื่น ๆ เช่น ภาพยนตร์
- ๕. อาคารสำนักงานต้องการความสะดวกในเรื่องร้านอาหารและบริการพิเศษปลีกย่อยบาง

ประเภท

- ๖. สำนักงานบางแห่งต้องการสถานที่ประชุม ซึ่งอาจมีขึ้นบ่อย ๆ โดยไม่ต้องเดินทางไกล
- ๗. ผู้ทำงานสำนักงานจะได้ที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่ทำงาน
- ๘. เป็นตลาดสำเร็จรูปจากพวกทำงานสำนักงานในช่วง เวลาพักหรือเลิกงาน
- ๙. นักท่องเที่ยวและผู้ที่มาพักโรงแรมจะมีโอกาสได้ใช้ร้านค้า ร้านอาหาร และส่วนปลีกย่อย

อื่น ๆ

- ๑๐. องค์การใหญ่ ๆ และสำนักงานต่าง ๆ มีโอกาสได้ใช้ห้องประชุม
- ๑๑. มีความพอใจที่จะพักอยู่ใกล้กับแหล่งวัฒนธรรมและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
- ๑๒. ผู้อยู่ในที่พักอาศัยมีความต้องการสภาพแวดล้อมบางส่วนของโรงแรม
- ๑๓. ผู้ที่มาพักมีความต้องการด้านความบันเทิงและทางวัฒนธรรม
- ๑๔. ต้องการความสะดวกด้านการบริการ ร้านอาหารและส่วนอำนวยความสะดวกปลีกย่อย
- ๑๕. ได้มีที่ทำงานอยู่ใกล้ที่พัก
- ๑๖. ผู้ที่มาจากที่อื่นจะพักในโรงแรมได้
- ๑๗. พวกที่พักในอาคารชุดจะใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจได้
- ๑๘. ในด้านการบันเทิง ทำให้เกิดความต้องการ พวกร้านอาหารและความเพลิดเพลินใน

การซื้อของ

- ๑๙. เป็นส่วนช่วยให้พวกสำนักงานมาอยู่ด้วย
- ๒๐. พอใจที่จะได้อยู่ใกล้ศูนย์กลางของกิจกรรมทั้งหมด

ด. รายละเอียดของประโยชน์ใช้สอยที่สามารถนำมาพิจารณาใช้ในโครงการได้

๑. อาคารสำนักงาน

สำนักงานขนาดใหญ่ สำนักงานขนาดย่อย ธนาคาร สำนักงานจองบัตรโดยสารเครื่องบิน สำนักงานจัดท่องเที่ยว ฯลฯ

๒. ร้านค้าและส่วนประกอบย่อย

ร้านขายของขนาดเล็กต่าง ๆ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร คอฟฟี่ช็อป บาร์ ในทึคคลับ เนื้อที่จัดแสดงสินค้าเป็นกรณีพิเศษ ร้านตัดผม ร้านตัดเสื้อผ้า ฯลฯ

๓. โรงแรม

ห้องพัก ร้านอาหารค่ำ ร้านอาหารกลางวัน ร้านอาหารเช้า ร้านกาแฟ ร้านขายเครื่องดื่ม บาร์ ในทึคคลับ ห้องจัดงานขนาดใหญ่ ร้านอาหารประเภทต่าง ๆ ภัตตาคาร อาหารฝรั่ง อาหารจีน เป็นต้น ร้านขายของที่ระลึก ร้านตัดผม ร้านตัดเสื้อผ้า ร้านขายหนังสือ ฯลฯ

๔. อาคารพักอาศัย

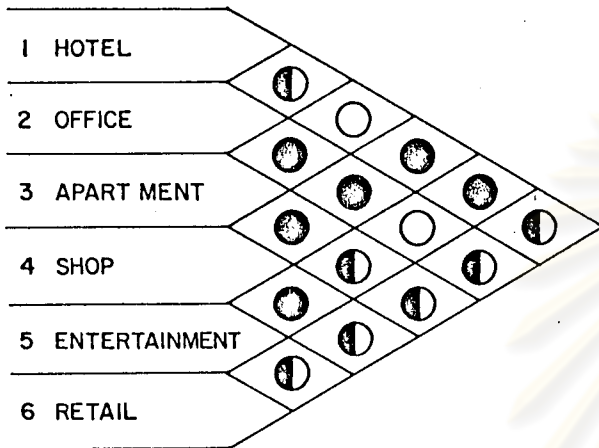
อาคารพักอาศัยขายกรรมสิทธิ์ หรืออาคารพักอาศัยให้ เช่าแบบอพาร์ทเมนท์

๕. ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ

โรงภาพยนตร์ โบว์ลิ่ง สเก็ตน้ำแข็ง อิมเนเซียม ซาวน่า สวนสนุก สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน สควอช สวนหย่อม ฯลฯ

๖. ส่วนประกอบอื่น

สถานที่ทำงานส่วนราชการต่าง ๆ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์ องค์การส่งเสริมการท่องเที่ยว พิพิธภัณฑ์หุ่นขี้ผึ้ง ห้องสมุด โรงเรียนขนาดเล็ก เช่น โรงเรียนพณิชยการ โรงเรียนฝึกหัดครูฝึก ที่รับเลี้ยงเด็กเล็ก เป็นต้น ฯลฯ



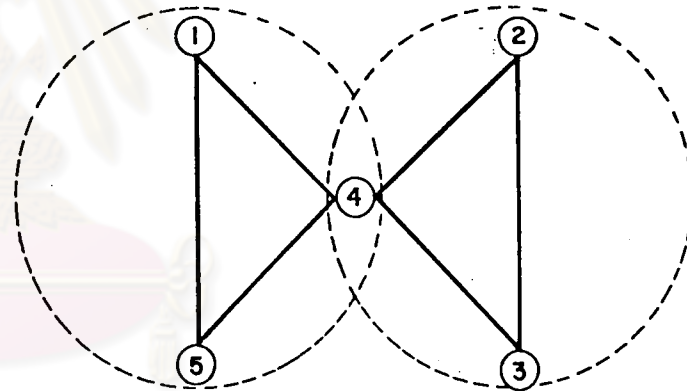
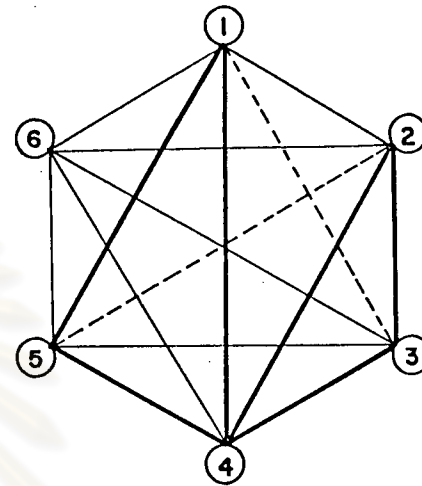
DEGREE OF RELATION

● MUCH ◐ MODERATE ○ LITTLE

FUNCTION RELATION ANALYSIS
IN MULTI FUNCTION BUILDING COMPLEX

รูปที่ 6

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบหลักของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย โดยพิจารณาจากลักษณะของความคล่องจองและความเกื้อหนุนกันของแต่ละประโยชน์ใช้สอย ซึ่งมีต่อกัน



รูปที่ 7

จากการวิเคราะห์ระดับความสัมพันธ์และนำมาเขียนแสดงความสัมพันธ์ด้วยวิธีของ C. ALEXANDER จะพบว่า อาจแบ่งองค์ประกอบออกได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ

1. โรงแรม รมานคา สิงบนเหิง
2. สำนักงาน รมานคา หองพักอาศัย

ซึ่งทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์ที่เด่นชัดระหว่างองค์ประกอบในการพิจารณาไปไร่ อย่างไรก็ตามรานคาเป็นองค์ประกอบที่มีลักษณะเชื่อมโยงกลุ่มองค์ประกอบทั้งสองเข้าด้วยกันได้ในกรณีที่จะนำองค์ประกอบหลักทั้งหมดมารวมอยู่ในโครงการเดียวกัน ในแต่ละองค์ประกอบซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ในระดับมากต่อกัน ยังคงมีความสัมพันธ์ในระดับรองลงมา คือ ปานกลาง และ นอบ ซึ่งจะมีความเกื้อหนุนต่อกันในโครงการมีความสมบูรณ์

ข้อดีและผลที่ตามมา

โครงการอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมีผลเกี่ยวเนื่องและผลกระทบในหลาย ๆ ด้าน ต่อกิจกรรมของเมือง ผังของเมือง เนื่องจากเป็นการพัฒนาเมือง และแก้ปัญหาบางประการของเมือง เช่น เป็นการใช้ที่ดินของเมืองวิธีหนึ่งที่ทำให้ประโยชน์ได้สูง และคุ้มค่า ในขณะที่เดียวกันมีส่วนช่วยแก้ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาอันเกิดจากอากาศเป็นพิษ เนื่องจากควันไอเสียของรถยนต์ ทำให้มีที่อยู่อาศัยภายในเมืองมากขึ้น ช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย เป็นการเพิ่มกิจกรรมภายในเมือง เช่นทำให้เกิดศูนย์การค้า สถานพักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น

ในแง่สถาปัตยกรรม เป็นการก่อให้เกิดแนวทางในการสร้างโครงการทางสถาปัตยกรรมที่มีผลในการแก้ปัญหาของเมือง และสร้างสถานที่ของประชาชนขึ้นมาใหม่

ก. อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยทำให้เกิดผลดีต่อผู้เกี่ยวข้อง

ผู้เกี่ยวข้องกับอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยหลายฝ่าย เช่นผู้ใช้อาคาร สถาปนิก วิศวกร และนักลงทุน จะพบข้อดีของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยดังนี้

๑. ผู้ใช้อาคารจะมีความสะดวกสบายขึ้น เพราะสามารถเดินไปในส่วนต่าง ๆ ของอาคารได้โดยไม่ต้องใช้รถยนต์

๒. สถาปนิกจะพบความเป็นเมือง ซึ่งมีส่วนต่าง ๆ ประกอบรวมอยู่ในอาคารเดียวกัน

๓. วิศวกรจะพบว่าเกิดการใช้ระบบสาธารณูปโภคที่ประหยัด และมีประสิทธิภาพที่จะบริการส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

๔. นักลงทุน จะพบตลาดสำเร็จรูป จากการผสมผสานกันระหว่างส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งยียดเวลาของกิจกรรมออกไปได้นานที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

ข. ข้อดีในแง่ของผังเมือง

อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยในด้านหนึ่ง คือการรวบรวมเอาประโยชน์ใช้สอยบางประการของเมืองเข้ามาอยู่ภายในอาคารเดียวกัน ในลักษณะที่กระชับและเป็นเมืองทางตั้ง เนื่องจากเป็นอาคารสูงหลายชั้น ซึ่งมีข้อดีดังนี้

๑. เป็นการสร้างแนวทางเติบโตของเมืองขนาดใหญ่
๒. เป็นการใช้ที่ดินให้ได้ประโยชน์มากที่สุดแบบหนึ่ง
๓. เป็นการสร้างชุมชนขึ้นแทนลักษณะการพัฒนาแบบอื่น ซึ่งไม่ได้รับการยอมรับแล้ว
๔. เป็นการสร้างตัว แรงในการพัฒนาชุมชนขนาดใหญ่ แทนโครงการเดี่ยว ๆ ประเภท

อื่น

๕. เป็นการจัดที่อยู่อาศัยและที่พักผ่อนหย่อนใจไปไว้ในที่ซึ่งจัดว่าเป็นส่วนอื่นของ เมือง

ในช่วงนอก เวลาทำงาน

๖. เป็นการเพิ่มพูนและปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้คงอยู่ต่อไป
๗. เป็นการแก้ปัญหาของ เมืองบางประการ

ค. ข้อดีทั่วไปของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย

อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมีความเกี่ยวข้องกับสิ่งอื่นหลายด้าน เช่น เมือง เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เป็นต้น ดังนั้นข้อดีทั่วไปของอาคารประเภทนี้จึงมีดังนี้

๑. ช่วยลดขนาดของเมืองลง ลดลักษณะข้าซากของโครงการที่มีผู้เคยทำกันมา ลดความไม่น่าอยู่ของ เมือง และ เนื่องจากงานพัฒนาที่ดินที่ผ่านมามักจะเป็นโครงการที่มีความหนาแน่นต่ำ ดังนั้นจึงเป็นโอกาสที่จะพัฒนาที่ดินในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง และยังทำให้เกิดความรู้สึกพิเศษด้านความเป็นเอกลักษณ์ด้วย

๒. เป็นลักษณะของการลงทุนขนาดใหญ่ที่น่าสนใจ และให้ความพึงพอใจดีกว่าที่ผ่านมา

๓. ทำให้เวลาร้างของผู้คนมีความหมายมากขึ้น เนื่องจากมีสถานที่ที่จะมาพักผ่อนและซื้อสินค้าได้เพิ่มมากขึ้น ตลอดจนการมีรายได้ที่สูงขึ้น การบริโภคที่มีมาตรฐานสูงขึ้น ซึ่งลักษณะเหล่านี้สามารถจัดให้มีขึ้นได้ในเมือง

๔. ในขณะที่ราคาที่ดินในเมืองมีราคาสูงขึ้นตลอดเวลา นักลงทุนจะสามารถสร้างสิ่งที่มีความหนาแน่นสูงกว่า และการรวมกันของประโยชน์ใช้สอยที่ต่างกัน ซึ่งจะ เกิดหนุนต่อกันและยืดเวลาของกิจกรรมต่าง ๆ ออกไปได้นานที่สุด อันเป็นผลให้ผู้ที่มาทำกิจการต่างมีรายได้สูงกว่าที่อื่น เจ้าของอาคารก็จะได้รับค่าเช่าหรือการขายที่มีราคาสูงกว่าอาคารประเภทอื่น

๕. ในลักษณะของสิ่งที่มีความหมายมากขึ้นนี้ ได้สร้างโอกาสของกรรมสิทธิ์เหนืออากาศขึ้น จากการทำเป็นตลาดสำเร็จรูป จะทำให้มีผู้อยอมรับและเข้ามาเปิดกิจการหรือเช่าอาคาร ซึ่งโอกาสในการขายเนื้อที่ อาคารตามกฎหมายอาคารชุดจึงมีมากขึ้น

๖. ปัญหาการจราจรติดขัด อากาศเป็นพิษ การขาดแคลนเชื้อเพลิง และปัญหาที่ดินมีราคาสูง ได้เป็นสิ่งผลักดันให้เกิดอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยขึ้น โดยเป็นการแยกการจราจรโดยรถยนต์ออกจากทางเดินเท้า ด้วยการจัดที่อยู่อาศัยให้อยู่ใกล้ที่ทำงาน และรายได้จากการพัฒนาอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมีโอกาสดีกว่า ซึ่งสามารถทำได้บนที่ดินที่มีราคาสูง

๗. ทำให้โครงการโตด ๆ เช่น ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ฯลฯ ลดน้อยลง และทำให้เกิดย่านใหม่ในเมืองขึ้น

ตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน

อาคารที่จัด เป็นอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยได้ เริ่มมีขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา ตั้งแต่กลางทศวรรษที่ ๑๙๕๐ ซึ่งในระบอบนั้นอาคารที่มีกิจกรรมเดียว ได้มีการพัฒนาถึงขั้นสูงสุดแล้ว

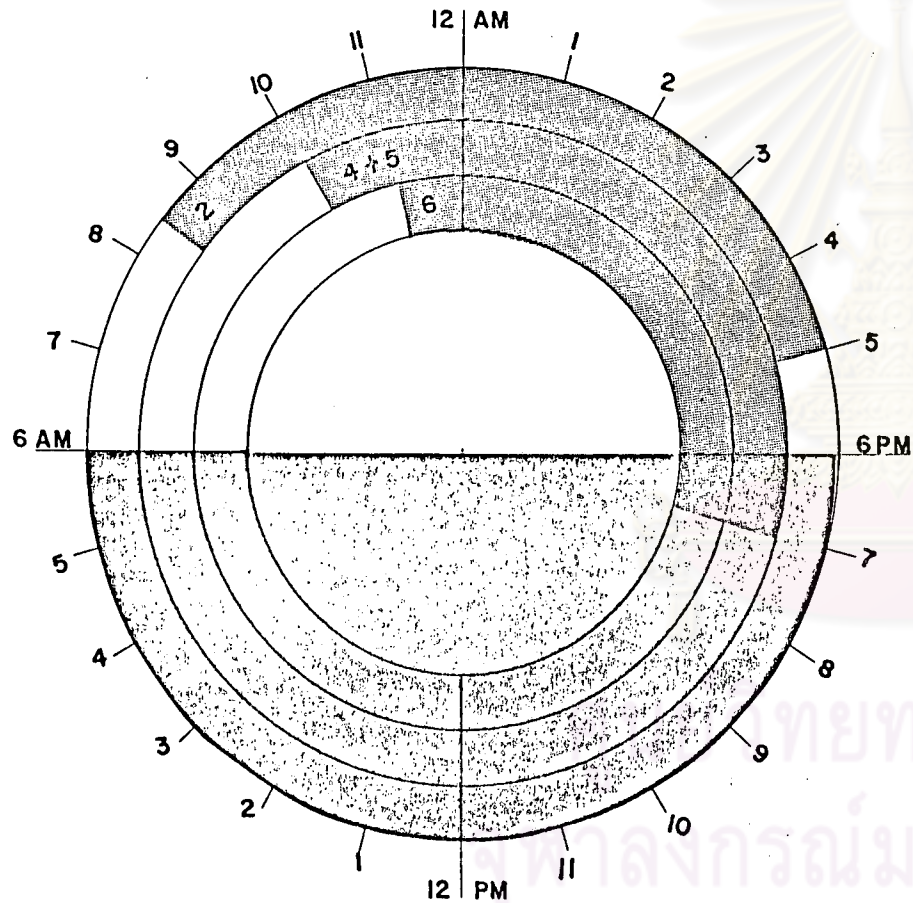
ตั้งแต่กลางทศวรรษที่ ๑๙๕๐ เป็นต้นมา อาคารในลักษณะอเนกหน้าที่ใช้สอยได้เกิดขึ้นในสหรัฐอเมริกาแล้วมากกว่า ๕๐ โครงการ และยังคงเป็นแนวทางที่ได้รับความนิยมและยอมรับสำหรับการวางโครงการทางสถาปัตยกรรมสำหรับอนาคตอย่างกว้างขวาง

ในประเทศอื่น ๆ เช่น ประเทศสิงคโปร์ ฮองกง และญี่ปุ่น ก็มีอาคารประเภทอเนกหน้าที่ใช้สอยอยู่มาก เช่นในฮองกงมีอาคารศูนย์การค้า OCEAN TERMINAL บนฝั่ง เกาะลูนาร์ ทำเรือข้ามฝากไปเกาะฮองกง ในประเทศสิงคโปร์มีอาคารศูนย์การค้า PEOPLE'S PARK COMPLEX ถนน NEWERIDGE ROAD อาคารศูนย์การค้า GOLDEN MILE ถนน BEACH ROAD เป็นต้น

สำหรับประเทศไทยในระยะเวลา ๑๐ ปีที่ผ่านมา มีอาคารที่จัดอยู่ในประเภทนี้คือ อาคารศูนย์การค้าอินทรา อาคารศูนย์การค้าและโรงภาพยนตร์วอร์เนอร์ และยังมีอาคารที่จัดว่ามีลักษณะใกล้เคียง เช่น ศูนย์การค้าราชดำริอาเขต ศูนย์การค้าสยาม เซนเตอร์ เป็นต้น

อาคารที่กล่าวถึงเหล่านี้ ต่างมีการพัฒนาการมาจากลักษณะของย่านการค้าต่าง ๆ เช่น วังบูรพา บางลำภู และสยามสแควร์ เป็นต้น

ACTIVITY CYCLE OF RAJDUMRI ARCADE



รูปที่ 8

วงจรของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในศูนย์การค้าราชมรรคาวิอาเซต เกิดจากองค์ประกอบหลัก 2 ชนิด คือ ร้านค้า และ ย่านกิจกรรม จะพบว่าในแต่ละวันกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจะอยู่ใน ช่วง 8.30 AM. จนถึง 7 PM. ซึ่งจัดว่าค่อนข้างสั้น เมื่อเทียบกับเวลา 24 ชั่วโมงของแต่ละวัน

แม้ศูนย์การค้าแห่งนี้จะมีความหลากหลายที่ไม่สมบูรณ์ แต่เนื่องจากมีขนาดและประโยชน์ใช้สอยที่เหมาะสมกับขนาดของพื้นที่และประกอบกับอยู่ในทำเลที่ดี มีการดำเนินงานที่ถูกต้อง จึงทำให้ประสบความสำเร็จ

อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าแห่งนี้อาจเพิ่มองค์ประกอบหลักอีกชนิดหนึ่งได้ คือที่พักอาศัย ซึ่งจะช่วยให้โครงการมีความสมบูรณ์ขึ้นตามแนวทางของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย ซึ่งจะช่วยให้เวลาว่างของกิจกรรมทาง ๗ ออกไปได้อีกและจะทำให้กิจกรรมที่มีอยู่แล้วก็คึกคักมากขึ้น และอาจเป็นการช่วยให้เกิดวงจรของกิจกรรมอื่น ๆ ได้อีกด้วย

1 HOTEL	6 RESTAURANT
2 OFFICE	7 COFFEE SHOP
3 APARTMENT	8 NIGHT CLUB
4 DEPARTMENT STORE	9 MOVIE THEATRE
5 SHOP	10 MUSEUM

สาเหตุสำคัญที่ทำให้อาคารในลักษณะอเนกหน้าที่ใช้สอยเกิดขึ้นทั่วไป คือปัญหาที่ดินในเมืองมีจำกัด ที่ดินมีราคาสูง การจรรยาบรรณที่ดี ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นทั่วไปตามเมืองใหญ่ ๆ อาคารลักษณะนี้จึงจัดเป็นความคิดร่วมสมัยอย่างหนึ่งทางสถาปัตยกรรม

ก. ตัวอย่างอาคารในต่างประเทศ

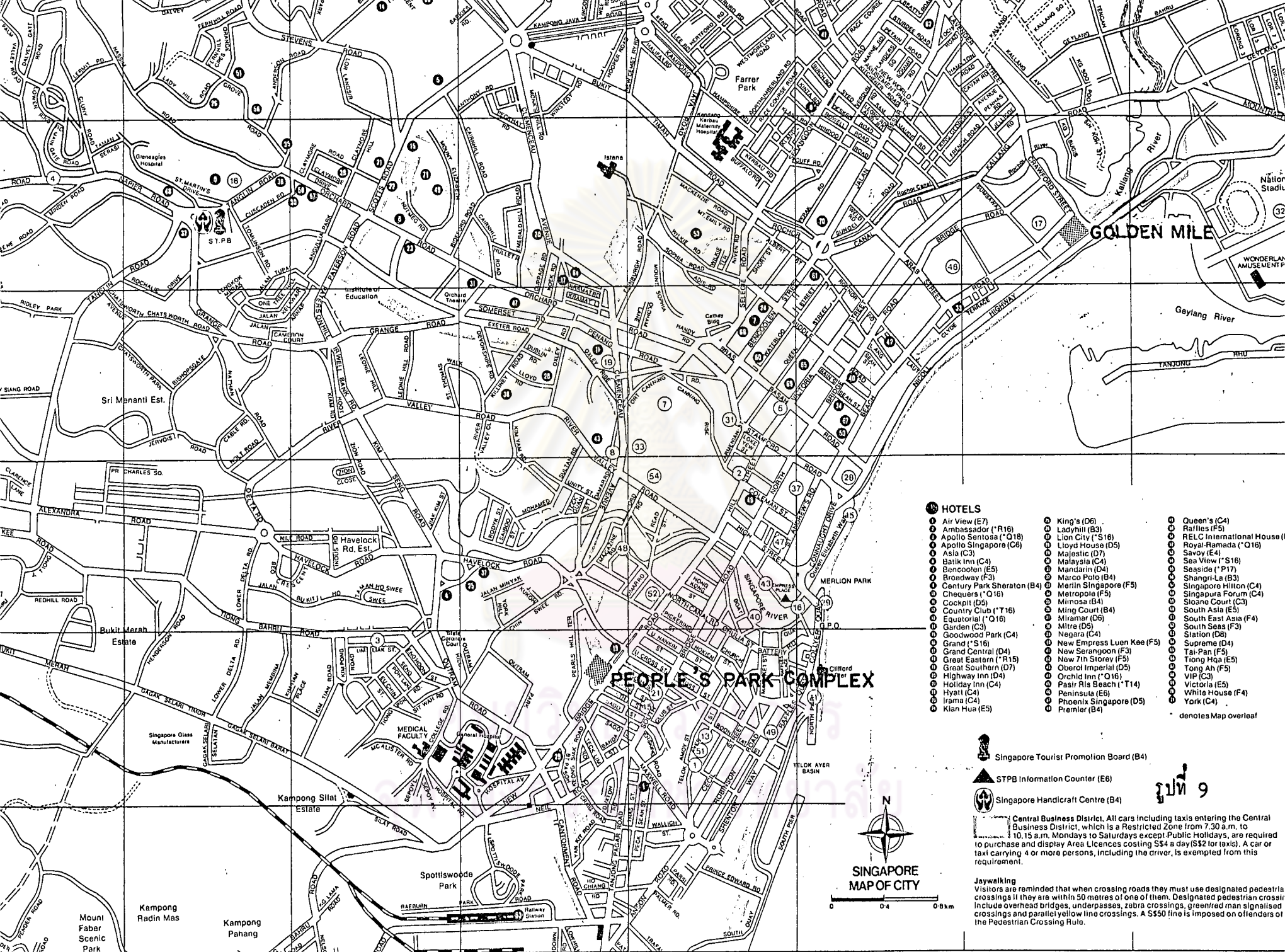
๑. PEOPLE'S PARK COMPLEX (รูปที่ ๑๐-๑๔) ในประเทศสิงคโปร์ ได้ออกกฎเทศบัญญัติข้อหนึ่งมีชื่อว่า COMPLEX ซึ่งหมายถึงอาคารที่มีประโยชน์ใช้สอยร่วมกัน ระหว่างการค้าและที่อยู่อาศัย กฎหมายข้อนี้ เป็นทั้งแรงผลักดันและตัวบังคับให้เกิดอาคารประเภทนี้ขึ้นหลายแห่งในประเทศสิงคโปร์

PEOPLE'S PARK COMPLEX เป็นอาคารศูนย์การค้ารุ่นแรกที่เกิดขึ้นด้วยเหตุดังกล่าว เมื่อประมาณ พ.ศ. ๒๕๑๑ โดยมี DESIGN PARTNERSHIP เป็นสถาปนิก และมี PEOPLE'S PARK DEVELOPMENT เป็นผู้ลงทุน

อาคารนี้ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจกลางเมืองในเขตควบคุมการจราจร ถนน NEW BRIDGE

ส่วนประกอบในอาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX

- ชั้นพื้นดิน ร้านค้า ร้านกาแฟ EMPORIUM ธนาคาร แผงลอย
 - ชั้นที่สอง ร้านค้า ห้างสรรพสินค้า ๒ ห้าง EMPORIUM SUPERMARKET โรงไอเปร์ว แผงลอย
 - ชั้นที่สาม ร้านค้า EMPORIUM ร้านอาหาร ร้านกาแฟ แผงลอย ที่จอดรถ
 - ชั้นที่สี่ สำนักงาน ที่จอดรถ
 - ชั้นที่ห้า ในทึคัลลิส คิสโกทิกและบาร์ สำนักงานและที่จอดรถ
 - ชั้นที่หก ที่รับเลี้ยงเด็ก ห้องประชุม สนามเด็กเล่น ที่จอดรถ
 - ชั้นที่เจ็ด ลานบริการ ห้องเจ้าหน้าที่ควบคุมอาคาร ๓ ห้อง
 - ชั้นที่แปดถึงชั้นที่สามสิบ อาคารพักอาศัย ๒๖๐ หน่วย
 - ชั้นที่สามสิบเอ็ด เพนเฮาส์ ๔ หน่วย
- รวมเนื้อที่เพื่อการค้าประมาณ ๒๔,๔๐๔ ตารางเมตร
- รวมเนื้อที่เพื่ออยู่อาศัยประมาณ ๒๓,๗๐๓ ตารางเมตร



HOTELS

- Air View (E7)
- Ambassador (*R16)
- Apollo Sentosa (*Q18)
- Apollo Singapore (C8)
- Asia (C3)
- Batik Inn (C4)
- Bancroft (E5)
- Broadway (F3)
- Century Park Sheraton (B4)
- Chequers (*Q18)
- Cockpit (D5)
- Country Club (*T16)
- Equatorial (*Q16)
- Garden (C3)
- Goodwood Park (C4)
- Grand (*S16)
- Grand Central (D4)
- Great Eastern (*R15)
- Great Southern (D7)
- Highway Inn (D4)
- Holiday Inn (C4)
- Hyatt (C4)
- Irama (C4)
- Kian Hua (E5)
- King's (D6)
- Ladymill (B3)
- Lion City (*S16)
- Lloyd House (D5)
- Majestic (D7)
- Malaysia (C4)
- Mandarin (D4)
- Marco Polo (B4)
- Merlin Singapore (F5)
- Metropole (F5)
- Mimosa (B4)
- Ming Court (B4)
- Miramar (D6)
- Mitre (D5)
- Negara (C4)
- New Empress Luen Kee (F5)
- New Sarangoon (F3)
- New 7th Storey (F5)
- Oberoi Imperial (D5)
- Orchard Inn (*Q16)
- Pasir Ris Beach (*T14)
- Peninsula (E6)
- Phoenix Singapore (D5)
- Premier (B4)
- Queen's (C4)
- Raffles (F5)
- RELC International House (F5)
- Royal Ramada (*Q16)
- Savoy (E4)
- Sea View (*S16)
- Seaside (*P17)
- Shangri-La (B3)
- Singapore Hilton (C4)
- Singapore Forum (C4)
- Sincere Court (C3)
- South Asia (E5)
- South East Asia (F4)
- South Seas (F3)
- Station (D8)
- Supreme (D4)
- Tai Pan (F5)
- Trong Hoa (E4)
- Tong Ah (F5)
- VIP (C3)
- Victoria (E5)
- White House (F4)
- York (C4)

● denotes Map overleaf

- Singapore Tourist Promotion Board (B4)
- ▲ STPB Information Counter (E8)
- Singapore Handicraft Centre (B4)

Central Business District. All cars including taxis entering the Central Business District, which is a Restricted Zone from 7.30 a.m. to 10.15 a.m. Mondays to Saturdays except Public Holidays, are required to purchase and display Area Licences costing S\$4 a day (S\$2 for taxis). A car or taxi carrying 4 or more persons, including the driver, is exempted from this requirement.

Jaywalking
Visitors are reminded that when crossing roads they must use designated pedestrian crossings if they are within 50 metres of one of them. Designated pedestrian crossings include overhead bridges, underpasses, zebra crossings, green/red man signalled crossings and parallel yellow line crossings. A S\$50 fine is imposed on offenders of the Pedestrian Crossing Rule.



PARK ROAD REDEVELOPMENT

STREET

NEW MARKET ROAD

PEOPLE'S PARK SITE DEVELOPMENT

CROSS

UPPER

PROPOSED ROAD

PARK ROAD

MAJETIC THEATRE

SOUTHERN HOTEL

EU TONG SENG STREET

CANAL

CANAL

CANAL

CANAL

NEW

BRIDGE

ROAD

SMITH STREET

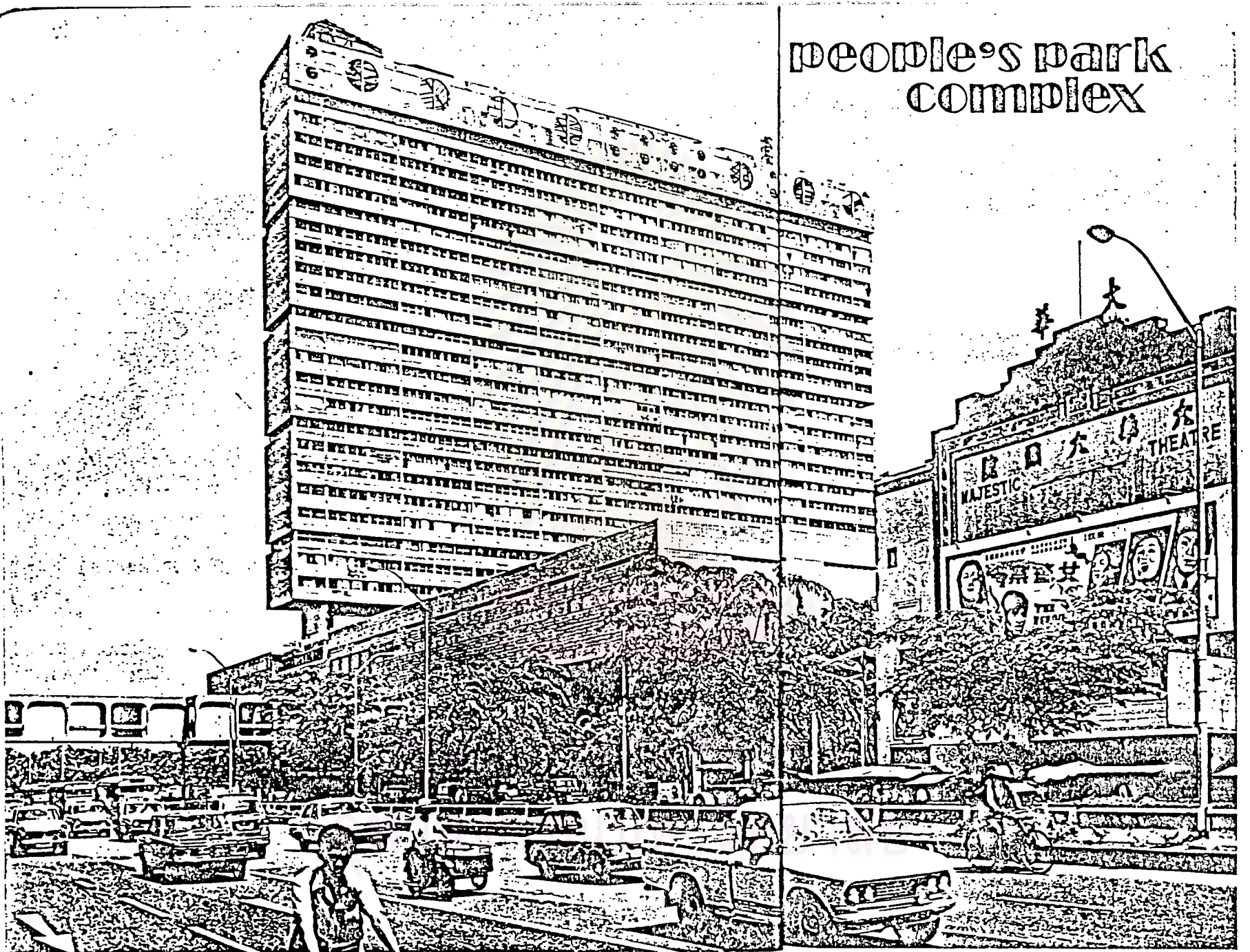
TEMPLE STREET

PAGODA STREET

MOSQUE STREET

UPPER CROSS STREET

PEOPLE'S PARK COMPLEX SITE MAP



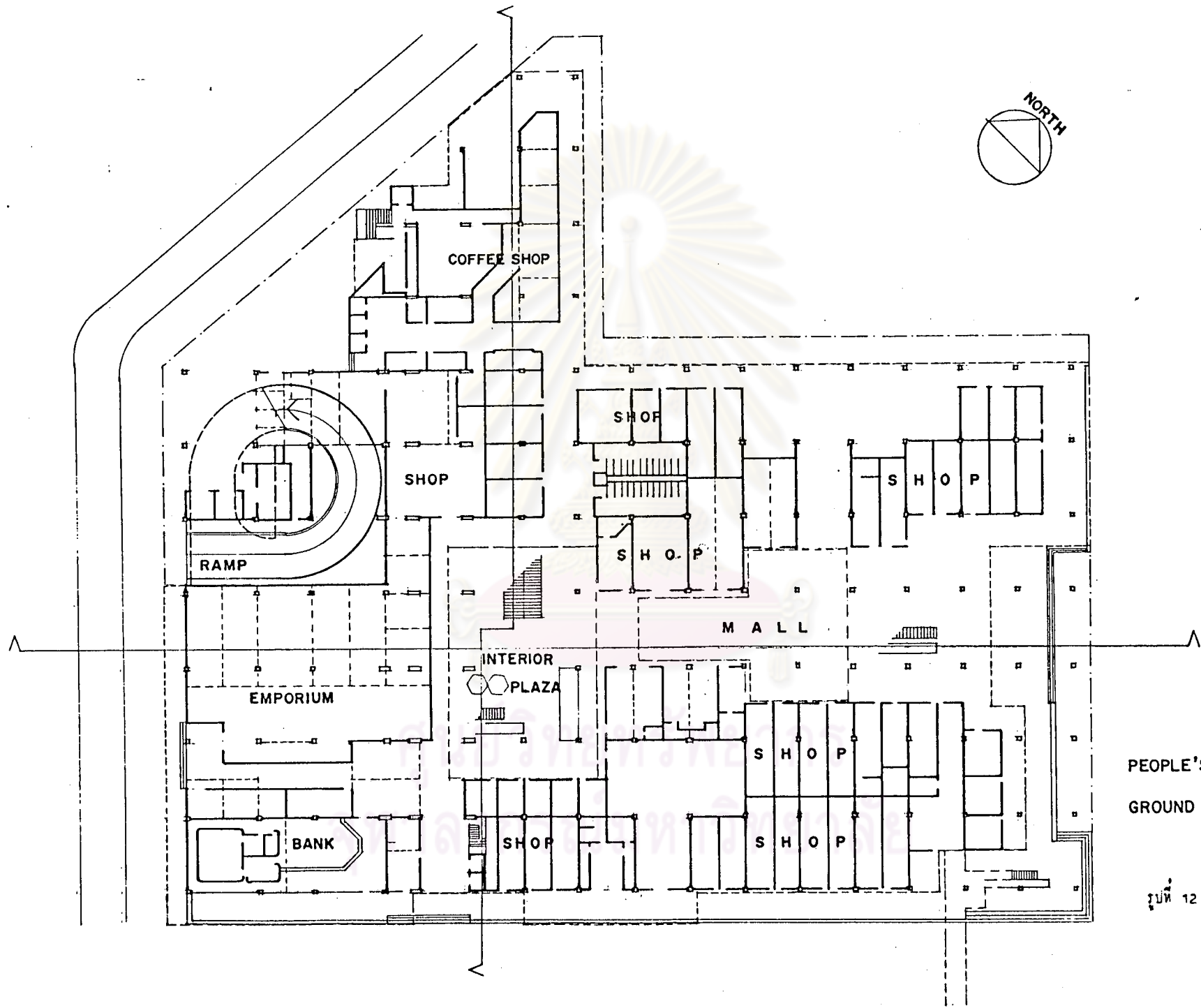
people's park complex

พลาซ่าพาร์คคอมเพล็กซ์ New Bridge
People's Park Complex—view from New Bridge Road.

รูปที่ 11 PEOPLE'S PARK COMPLEX

ที่มา : IDORF, PINNA. "URBANRENEWAL" ASA BANGKOK : DECEMBER 9173, P.32

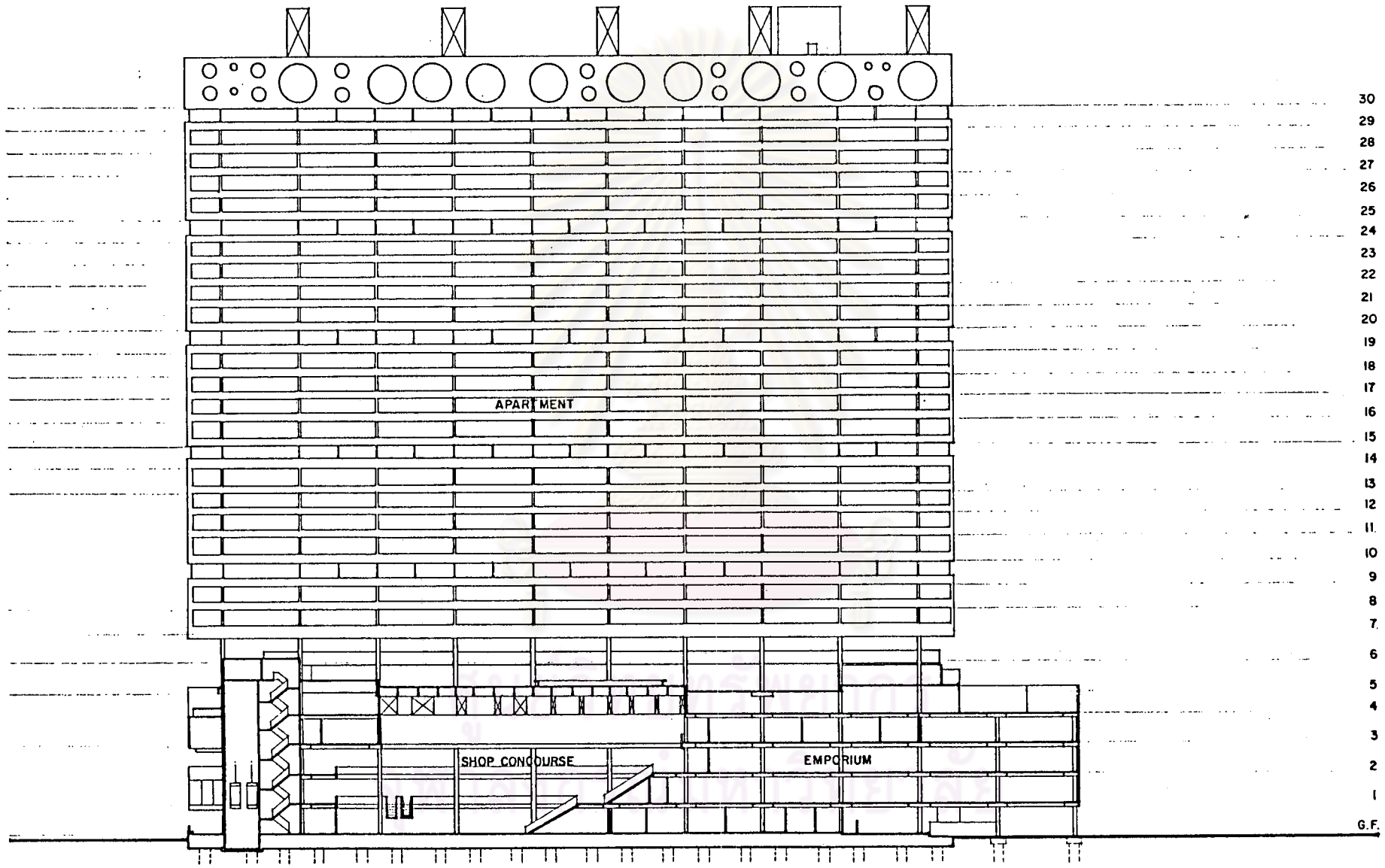
13/3



PEOPLE'S PARK COMPLEX
GROUND FLOOR PLAN

12
PU

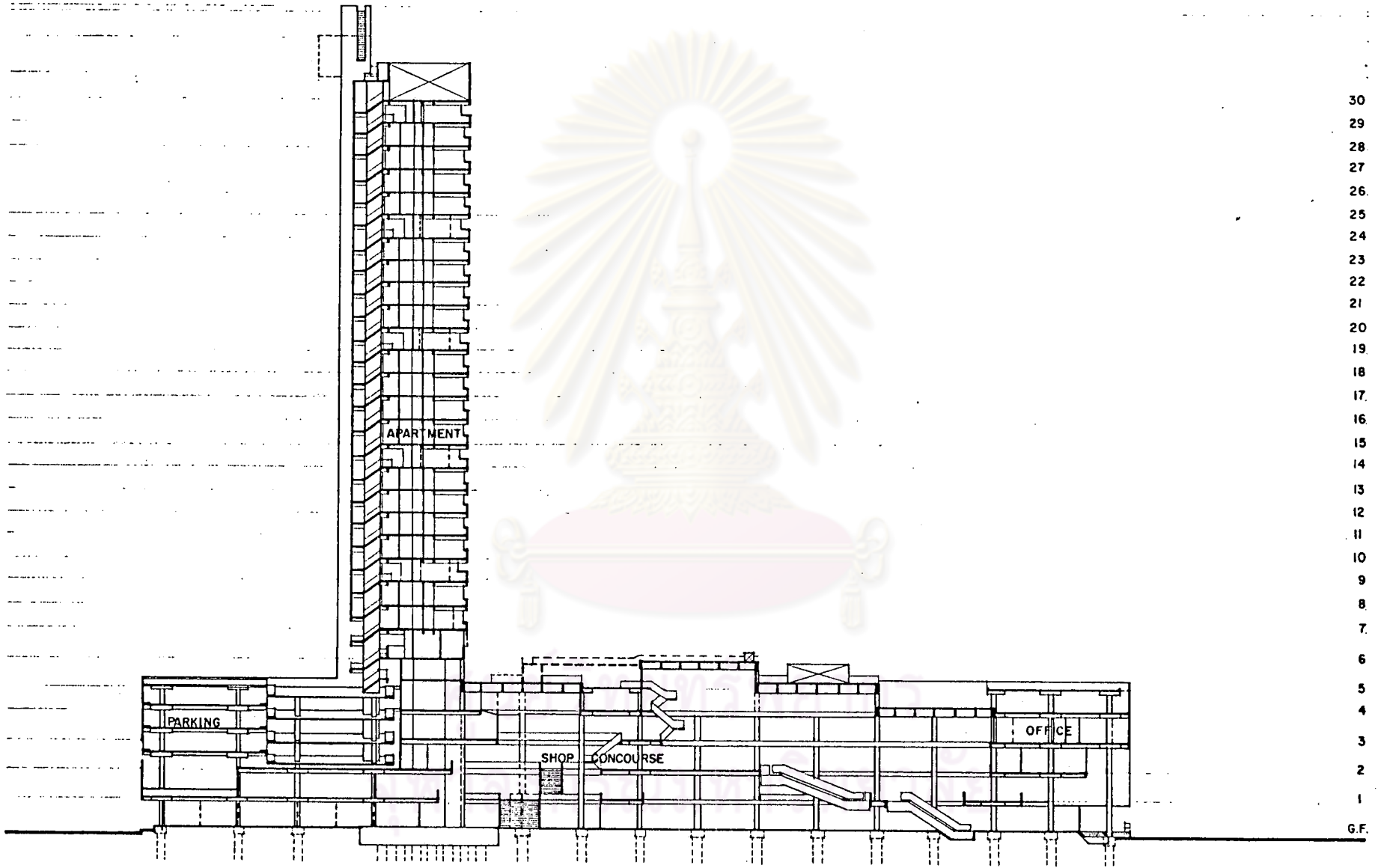
I 15222905



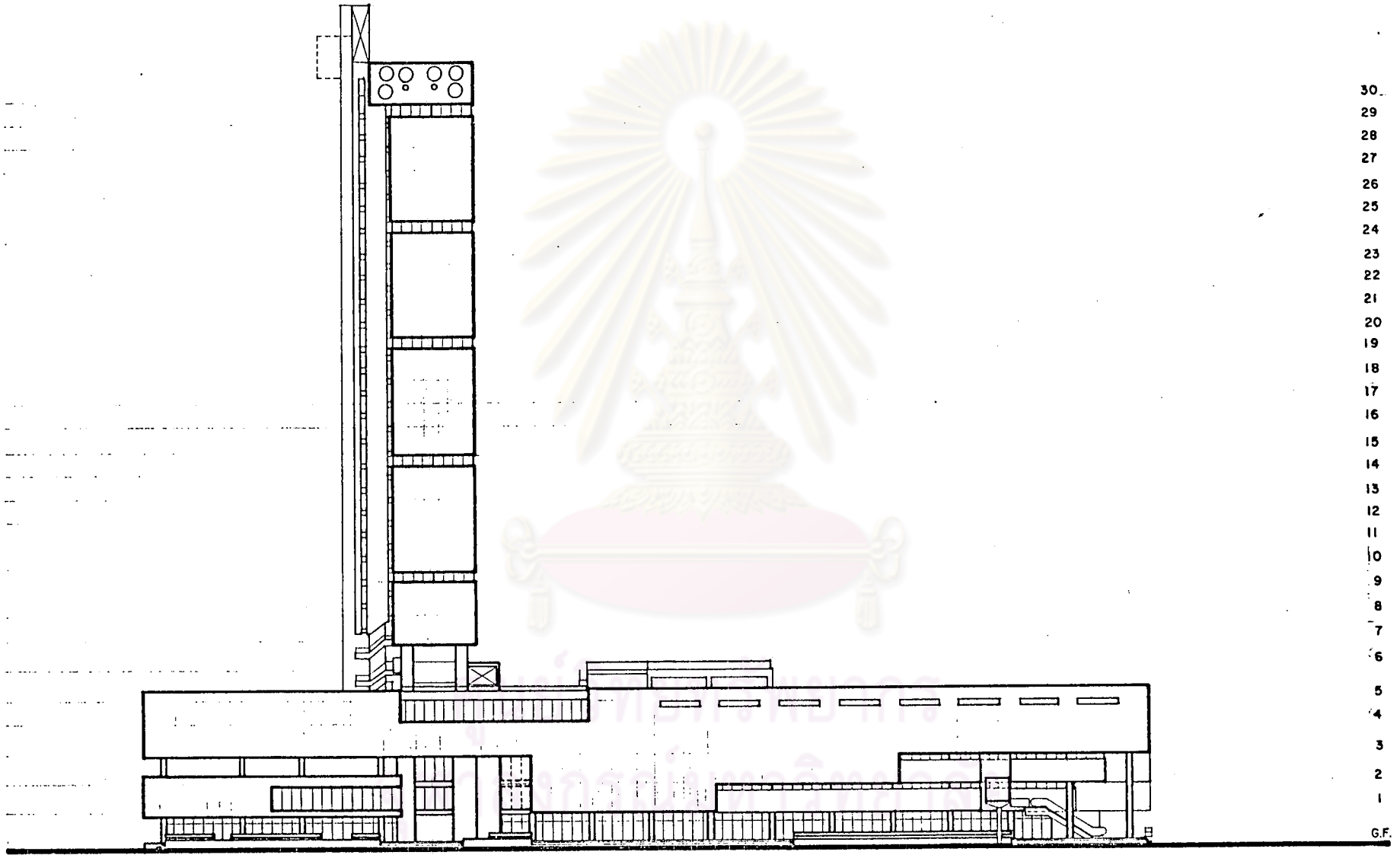
PEOPLE'S PARK LONGITUDINAL SECTION

13

20



PEOPLE'S PARK CROSS SECTION

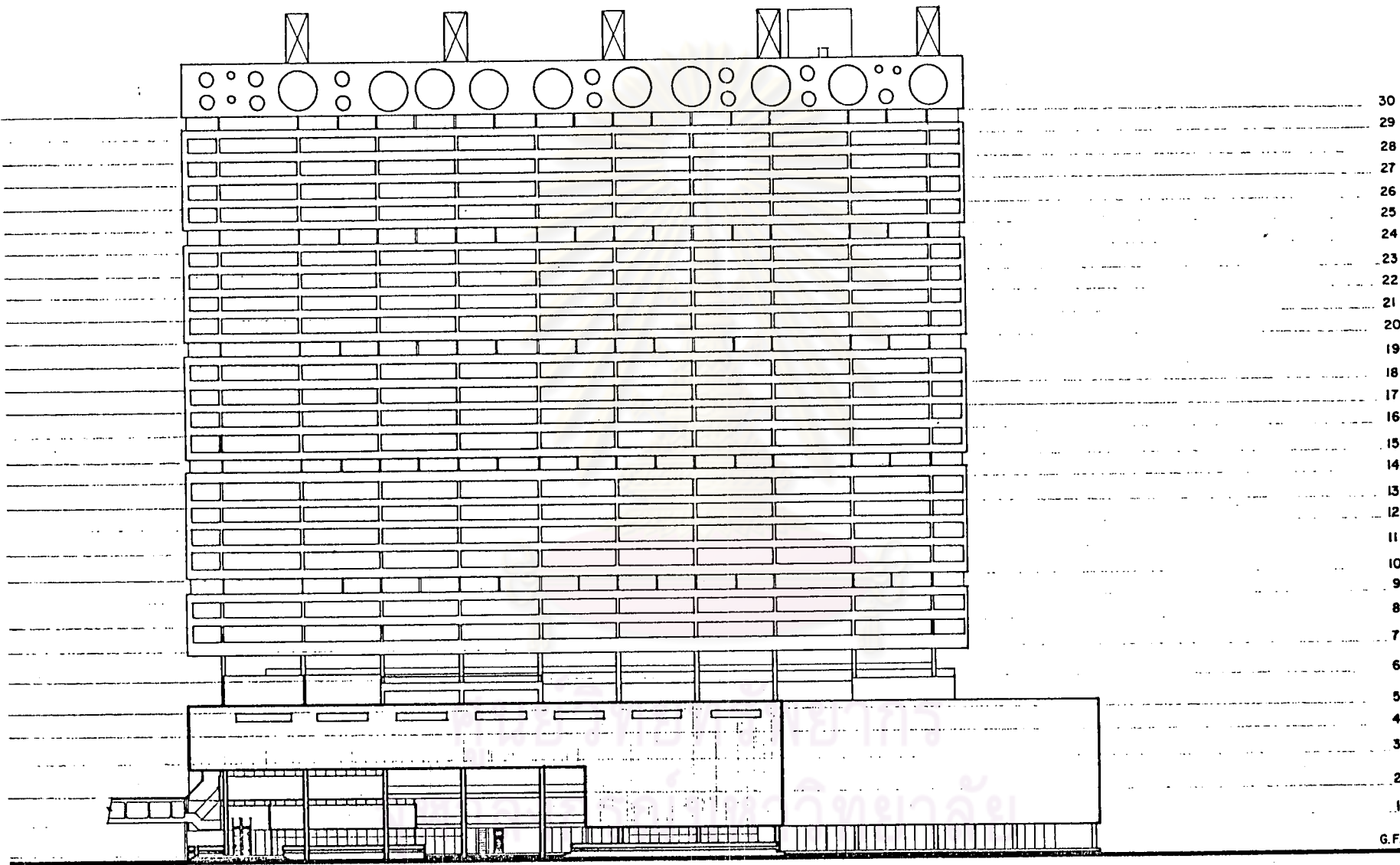


PEOPLE'S PARK

FRONT ELEVATION

15

၁၅၅



PEOPLE'S PARK SIDE ELEVATION

15.1

อาคารหลังนี้ได้พัฒนาขึ้นในที่ดินย่านกลางเมืองเก่า ซึ่งเดิมเป็นท้องแถว หลังจากการสร้างอาคารแห่งนี้ขึ้นแล้ว ได้ทำให้บริเวณที่มีการปลูกสร้างอาคารในลักษณะเดียวกันตามมาอีกหลายหลังทำให้การใช้ที่ดินในย่านนั้น เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และในขณะเดียวกันสภาพแวดล้อมของเมืองก็ได้รับการปรับปรุงไปด้วย

ปัจจุบันอาคารแห่งนี้มีประชาชนเข้าพักอาศัยหมดแล้ว ทั้งส่วนร้านค้าและหน่วยพักอาศัย ในส่วนร้านค้ามีสินค้าราคาปานกลางขายอยู่ทั่วไป มีประชาชนและนักท่องเที่ยว เข้ามาซื้อสินค้าตลอดทั้งวัน ประมาณว่ามีประชาชนผ่าน เข้าออกอาคารนี้ประมาณเดือนละ ๑,๐๐๐,๐๐๐ คน* นอกจากนี้อาคารแห่งนี้ยังได้จัดวางผังให้มีส่วนสัมพันธ์กับอาคารและบริเวณใกล้เคียง โดยจัดทางเดินขนาดใหญ่และสะพานทางเดิน เชื่อมโยงกับศูนย์การค้าข้างเคียง ในทางเดินดังกล่าวได้จัดเป็นสวนขนาดเล็กด้วย ซึ่งนอกจากอาคารแห่งนี้จะ เป็นที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า และสิ่งที่ได้กล่าวถึงอย่างอื่นแล้ว ยังได้กลายเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนด้วย นับเป็นความสำเร็จในการวางผังอาคารที่น่าสนใจแห่งหนึ่ง

ผลสำเร็จของโครงการนี้ถือประการหนึ่งคือ การสนับสนุนทางค่านกฎหมายที่ยินยอมให้ประชาชนถือกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินในอากาศ อันทำให้ประชาชนสามารถมีทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของครอบครัว ซึ่งมีค่าทางธุรกิจด้วย ซึ่งหมายความว่า จะสามารถนำส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารไปใช้เป็นสิ่งจำนองในการกู้ยืมเงินได้

ความสำเร็จของโครงการ PEOPLE'S PARK COMPLEX นอกจากที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ยังมีอีกหลายประการดังนี้

๑. เป็นที่ยอมรับของประชาชนทั่วไป โครงการนี้จัดเป็นโครงการศูนย์การค้าและที่อยู่อาศัย โครงการแรกที่ได้ก่อสร้างขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งในขณะนั้น เป็นการเริ่มต้นพัฒนาเมือง โดยมี

* INDORF, PINNA. "URBAN RENEWAL" ASA. BANGKOK: DECEMBER 1973

หน่วยงานของรัฐบาลสิงคโปร์ ซึ่งเรียกว่า URBAN RENEWAL AUTHORITY^๑ ได้ประกาศให้เอกชนเข้าทำการพัฒนาในที่ดินดังกล่าว ระยะแรกประชาชนโดยทั่วไปไม่ยอมรับแนวทางดังกล่าว เนื่องจากเป็นความคิดที่ใหม่มาก ในการที่จะนำมาพัฒนาที่ดิน แต่ในที่สุด PEOPLE'S PARK DEVELOPMENT ได้ดำเนินการพัฒนาที่ดินแห่งนี้ตามข้อกำหนดของ URBAN RENEWAL AUTHORITY และภายหลังที่โครงการนี้ก็ก่อสร้างสำเร็จ อาคารแห่งนี้ก็กลับได้รับความนิยมจากนักธุรกิจและประชาชนเป็นอันมาก เช่นหน่วยพักอาศัยมีผู้เช่าอยู่ครบหมด ร้านค้าและส่วนต่าง ๆ ก็มีผู้เข้าไปทำธุรกิจหมด แม้ว่าอาคารแห่งนี้จะไม่มีความปลอดภัยมากนักก็ตาม แต่ก็จะเป็นที่ชื่นชอบของประชาชนโดยทั่วไป เนื่องจากมีคุณสมบัติต่าง ๆ ที่ได้อธิบายแล้วข้างต้น

๒. แนวทางในการดำเนินงานตามความคิดของผู้พัฒนาโครงการ โดยเฉพาะ PEOPLE'S PARK DEVELOPMENT ได้ให้ความเห็นไว้ว่า โครงการต่าง ๆ จะสำเร็จผลด้วยดีได้จะต้องมีองค์ประกอบ ๓ ประการ ดังนี้

- ก. ทำเลที่ตั้ง
- ข. การออกแบบ
- ค. การสนับสนุนโครงการ

ก. ทำเลที่ตั้ง อาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX ตั้งอยู่ในเขตธุรกิจกลางเมืองของสิงคโปร์ การเดินทางมาสู่อาคารแห่งนี้เป็นไปได้อย่างสะดวก แม้ว่าจะอยู่ในเขตควบคุมการจราจร^๒

^๑ URBAN RENEWAL AUTHORITY เป็นหน่วยงานของรัฐบาลสิงคโปร์ ซึ่งมีหน้าที่ในการปรับปรุงและพัฒนาเมือง โดยจะเป็นผู้กำหนดการใช้ที่ดินและให้เอกชนเข้ามาดำเนินการและจะเป็นผู้สนับสนุนโดยหาแหล่งเงินทุนและเป็นผู้ค้ำประกันให้

^๒ เขตควบคุมการจราจร คือย่านซึ่งจะมีการจำกัดการเข้าออกของรถยนต์บางประเภท เช่นรถส่วนบุคคลจะต้องมีผู้โดยสารรวมคนขับด้วยอย่างน้อย ๔ คน หรือถ้าน้อยกว่านั้นจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมพิเศษ หรือรถแท็กซี่ซึ่งไม่มีใบอนุญาตจะเข้ามาในเขตนี้ไม่ได้ กรณีดังกล่าวจะใช้บังคับในช่วงเวลาเร่งด่วน คือตอนเช้าและตอนเย็นของวัน

ซึ่งอยู่ในระยะใกล้เคียงกับที่ทำงานภายในย่านธุรกิจ ทำให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารแห่งนี้สามารถเดินทาง
ไปทำงานได้ด้วยการเดินเท้า การเดินทางไปในที่อื่น ๆ ก็เป็นได้สะดวก เพราะมีรถประจำทางผ่าน
หลายสาย และกระจายไปสู่ที่ต่าง ๆ กัน นอกจากนี้โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ย่านที่อาคารแห่งนี้ตั้งอยู่
เป็นย่านศูนย์กลางการค้า ซึ่งมีความต่อเนื่องกับศูนย์กลางการค้าอื่น จนจัดเป็นย่านศูนย์กลางการค้าใหญ่แห่งหนึ่งของ
สิงคโปร์

ข. การออกแบบ แม้อาคารแห่งนี้จะไม่มี ความทรูทรามากนัก เมื่อเทียบกับอาคารอื่นใน
ประเภทเดียวกัน แต่ก็ได้รับความนิยมจากประชาชนมาก ภายนอกอาคารมีความ เรียบง่าย ภายใน
อาคารบางแห่งไม่มีการปรับอากาศ แต่เนื่องจากผู้ออกแบบได้พยายามที่จะนำการใช้สอยต่าง ๆ ที่
เป็นกิจกรรมต่อเนื่องกัน และเกี่ยวพันกันมารวมไว้ในอาคารแห่งนี้ ซึ่งทำให้กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิด
ขึ้นมีความต่อเนื่องกันได้ตลอด ๒๔ ชั่วโมง ทำให้ผู้ที่เข้ามาทำธุรกิจทั้งหลายมีโอกาสดูการค้า เกือบ
ตลอดทั้งวัน นับเป็นความสำเร็จเป็นอย่างดีของแนวทางอาคารออกแบบที่ ใช้สอย ส่วนความสำเร็จ
ของการวางผังได้กล่าวมาแล้วแต่ต้น

ค. การสนับสนุนโครงการ เนื่องจากในย่านของที่ดินที่สร้างอาคาร PEOPLE'S PARK
COMPLEX ขึ้นมาเป็นย่านค้าขายเก่าแก่ของเมือง ทางผู้พัฒนาโครงการได้มีความคิดที่จะสนับสนุนผู้
ขายสินค้าประเภทเดียวกันกับของเดิมหรือใกล้เคียงมาค้า เน้นธุรกิจภายในอาคารแห่งนี้ จึงทำให้สินค้า
ต่าง ๆ ที่ขายอยู่ เป็นสินค้าที่มีราคาปานกลาง และมีหลายประเภท ทำให้เป็นที่ยอมรับของประชาชน
อย่างกว้างขวาง และตลอดจนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศด้วย

ก. เป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวาง จากการประสบความสำเร็จของ
อาคารแห่งนี้ได้มีผู้นำไปพิมพ์เผยแพร่ในนิตยสารต่าง ๆ ทั้งนิตยสารทางสถาปัตยกรรม เช่น JAPAN
ARCHITECTURE* เป็นต้น ตลอดจนนิตยสารประเภทอื่น ๆ เช่น นิตยสารเกี่ยวกับการท่องเที่ยวถึง
๑๐ ภาษา อาคารแห่งนี้จึงเป็นที่ยอมรับกันกว้างขวางไม่เฉพาะในประเทศสิงคโปร์เอง แต่มีชื่อเสียง
ในต่างประเทศด้วย

* JAPAN ARCHITECTURE เป็นนิตยสารทางสถาปัตยกรรม ซึ่งพิมพ์ในประเทศญี่ปุ่น เป็น
นิตยสารที่มีชื่อเสียงมากฉบับหนึ่งในวงการสถาปัตยกรรม

สรุป

๑. อาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX เป็นอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย เนื่องจากมีประโยชน์ใช้สอยหลายประเภทในอาคารเดียวกัน อันได้แก่ ร้านค้าย่อย ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ธนาคาร สำนักงาน และส่วนพักผ่อน ทำให้เกิดกิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นภายในอาคารตลอดทั้งวัน

๒. อาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX ประสบความสำเร็จเป็นที่ยอมรับทั่วไป เนื่องจากเป็นรูปแบบของอาคารที่ตอบรับกับความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคม และเป็นลักษณะของการพัฒนาเมืองสมัยใหม่ นอกจากนั้นความสำเร็จยังเกิดจาก

- ทำเลที่ตั้ง
- การออกแบบ
- การสนับสนุนโครงการ

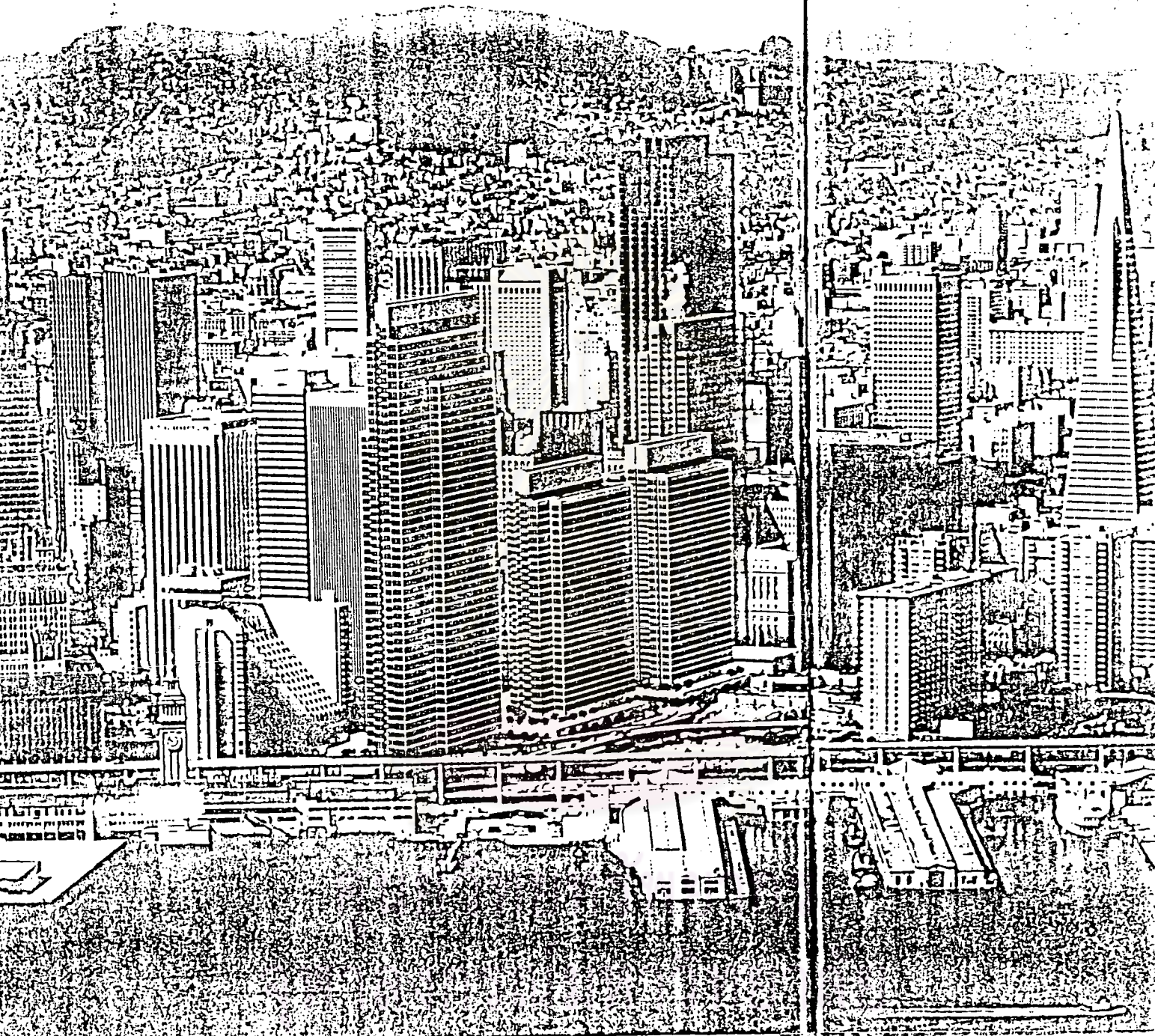
ความสำเร็จของอาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX จึงเป็นสิ่งที่น่าศึกษาอย่างยิ่งทั้งในแง่สถาปัตยกรรมและผังเมืองสมัยใหม่

๒. EMBARCADERO CENTER* (รูปที่ ๑๖-๑๗)

EMBARCADERO CENTER เป็นการพัฒนาเมือง ซึ่งพัฒนาขึ้นในที่ดินห้าบล็อก^๒ กลางใจเมืองย่านธุรกิจการเงินเมืองซานฟรานซิสโก โครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยโครงการนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ GOLDEN GATE WAY ซึ่งเป็นการพัฒนาเมืองเดิมในเนื้อที่ประมาณ ๑๒๗.๕ ไร่ เนื้อที่ดังกล่าวนี้แต่เดิมเป็นย่านขายส่งที่เก่าแก่ของเมืองซานฟรานซิสโก

* WITHERSPOON, ROBERT E. ABBETT, JON P. GLADSTONE, ROBERT M, MIXED-USE DEVELOPMENTS. TECHNICAL BULIETIN 71 ULI--THE URBAN LAND INSTITUTE WASHINGTON, D.C. ; 1976, P.P. 134-140.

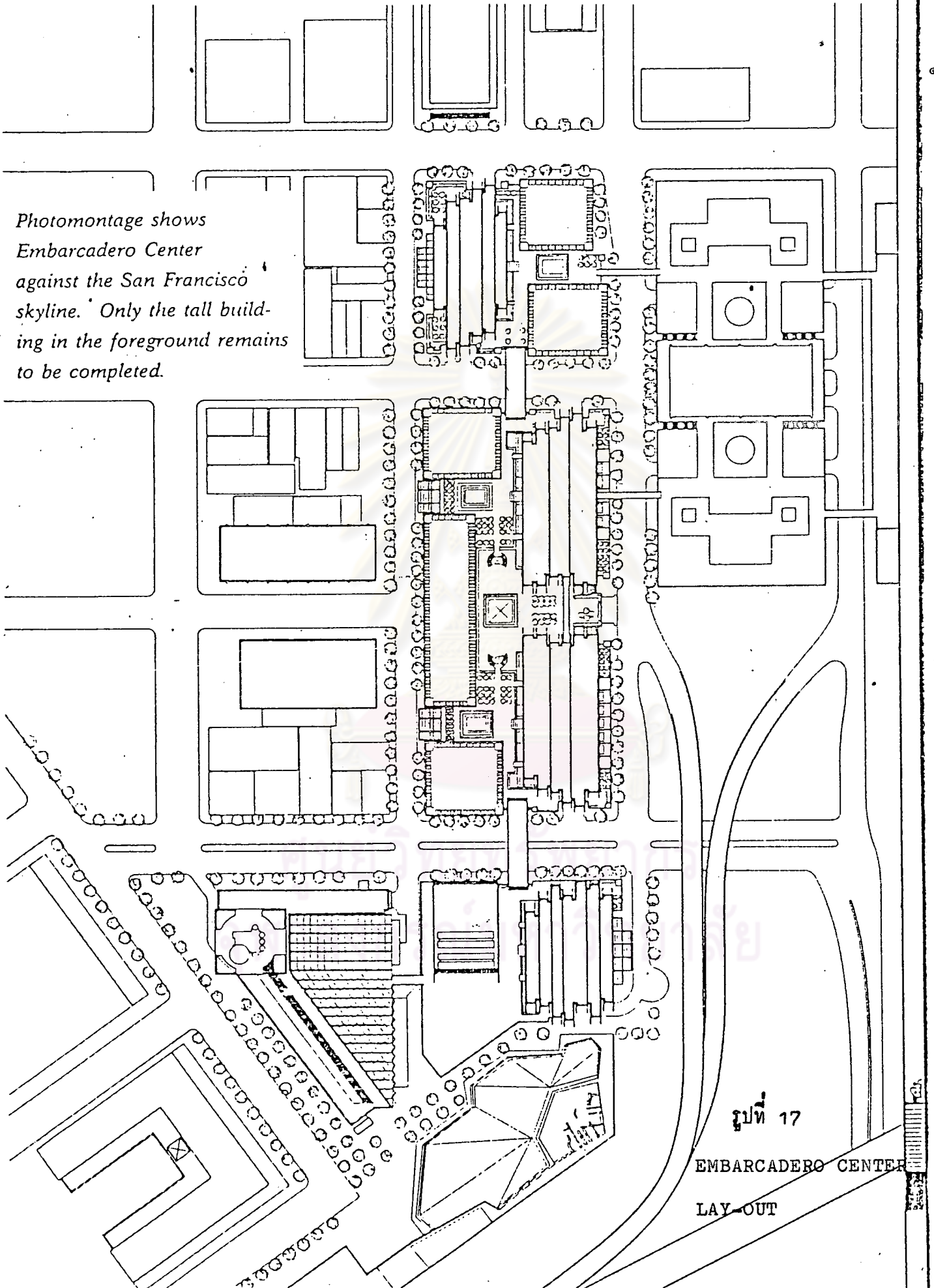
^๒ บล็อก (BLOCK) เป็นการแบ่งที่ดินเป็นส่วน ๆ ตามกฎหมายผังเมืองซานฟรานซิสโก
 ๑ บล็อกมีขนาดประมาณ ๔.๒๔ ไร่



117 16

EMBARCADERO CENTER

Photomontage shows
Embarcadero Center
against the San Francisco
skyline. Only the tall build-
ing in the foreground remains
to be completed.



PLN 17

EMBARCADERO CENTER

LAY-OUT

ส่วนประกอบต่าง ๆ ของโครงการ เช่นอาคารสำนักงาน ร้านค้าย่อยต่าง ๆ และโรงแรม จะตั้งอยู่ติดกับพลาซ่าขนาดใหญ่ ซึ่งมีการจัดตั้งบริเวณอย่างสวยงาม โดยมีภูมิกรรมและน้ำพุ ซึ่งจะก่อให้เกิดความงดงามต่อสภาพแวดล้อมของบริเวณอาคารเป็นอย่างดี การพัฒนาโครงการในเนื้อที่ ๒๑.๒๔ ไร่ นี้ เริ่มต้นในเดือนกรกฎาคม ๒๕๑๑ และเสร็จสมบูรณ์ในปี พ.ศ. ๒๕๒๒

อาคารสำนักงาน ๓ หลัง ได้เปิดให้เข้าใช้เมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๔ ส่วนโรงแรม HYATT REGENCY ซึ่งมีห้องพัก ๔๐๖ ห้อง ออกแบบโดยสถาปนิก JOHN PORTMAN เปิดเมื่อเดือนพฤษภาคม ๒๕๑๖ และร้านค้าย่อยอื่น ๆ ได้ก่อสร้างต่อมาอีก ๖ ปี โดยเชื่อมโยงกับพวกอาคารสำนักงาน อาคารต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นจะมีเนื้อที่รวมกันประมาณ ๔๒๗,๘๐๐ ตารางเมตร ค่าก่อสร้างประมาณ ๒๗๐ ล้านดอลลาร์สหรัฐ

โครงการนี้ถูกพัฒนาาร่วมกัน โดยมีสถาปนิก JOHN PORTMAN, TRAMMEL CROW, DAVID ROCKEFELLER และ PIC REALTY COMPANY ซึ่งกลุ่มนี้เป็นผู้ออกแบบพัฒนา เป็นเจ้าของและดำเนินงานอาคารใน EMBARCADERO CENTER ทั้งหมด

โดยทั่วไปแล้วการพัฒนาโครงการนี้ดำเนินการโดยมีวัตถุประสงค์พื้นฐาน ๓ ประการคือ

- ส่วนการค้าขายที่จะเป็นสมบัติส่วนบุคคลได้
- การสร้างสรรสภาพแวดล้อมของมนุษย์ที่ดี
- และสถาปัตยกรรมชั้นยอด

ผู้ดำเนินงานโครงการได้พิจารณาเป็นพิเศษในเรื่องของการตลาดและการเงิน ซึ่งจะกลายเป็นข้อกำหนดของขั้นตอนการดำเนินงาน คุณภาพ ชนิดและลักษณะของอาคาร ในขอบข่ายดังกล่าวนี้ ผู้ดำเนินงานได้กำหนดประโยชน์ใช้สอยที่มีความยืดหยุ่น ซึ่งมีความสัมพันธ์กันในแต่ละส่วน และมีการออกแบบเป็นอย่างดีในงานสถาปัตยกรรม และที่โล่งว่าง เพื่อเป็นสถานที่สำหรับผู้คนโดยเฉพาะ โดยสรุปแล้ว EMBARCADERO CENTER เป็นสิ่งที่แสดงถึงการลงทุนของเอกชนในโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยในการพัฒนาเมือง ซึ่งประสบผลสำเร็จทั้งทางด้านการลงทุนและทางสังคม

การวางผังและขบวนการในการพัฒนาโครงการ

แนวความคิดและแผนการพัฒนา EMBARCADERO CENTER เริ่มต้นในระหว่างปี พ.ศ.๒๕๐๔ ถึง ๒๕๑๑ ก่อนหน้านั้นทางหน่วยงานพัฒนาเมืองซานฟรานซิสโก ได้พยายามติดต่อกับ TRAMMEL CROW ให้มาทำการพัฒนาในส่วนที่ดินที่ยังว่างอยู่ ของการปรับปรุงเมืองโครงการ GOLDEN GATE WAY ซึ่งมีเนื้อที่ ๕ บล็อก หรือประมาณ ๒๑.๒๕ ไร่ ซึ่งได้ทำการเตรียมที่ดินแห่งนี้ไว้หลายปีมาแล้ว

TRAMMEL CROW และ JOHN PORTMAN ตกลงใจที่จะทำการพัฒนาโครงการนี้ และได้สร้างความสนใจให้กับ DAVID LOCKE FELLER ซึ่งได้เข้ามาร่วมดำเนินการด้วยในปี พ.ศ.๒๕๐๔ ต่อมาในปี พ.ศ.๒๕๑๔ PIC REALTY ได้เข้ามาร่วมพัฒนาโครงการด้วยอีกพวกหนึ่ง และได้ร่วมกันตั้งเป็นกลุ่มหุ้นส่วนในการพัฒนาโครงการ EMBARCADERO CENTER ขึ้น

ที่ตั้งโครงการแห่งนี้ตั้งอยู่ติดกับย่านธุรกิจการเงินของซานฟรานซิสโก ซึ่งสะดวกในการเข้าออกจาก EMBARCADERO FREEWAY ส่วนอ่าวซานฟรานซิสโกอยู่ห่างจากขอบเขตที่ตั้งของโครงการออกไปทางทิศตะวันออกประมาณ ๓ บล็อก สถานี BAY AREA RAPID TRANSIT BART อยู่ห่างลงไปทางใต้ประมาณ ๒ บล็อก ซึ่งจัดเป็นการคมนาคมของที่แห่งนี้ที่ดีมาก และรอบที่ตั้งโครงการยังมีล้อมรอบไปด้วยสวนพักผ่อนและที่พักผ่อนริมแม่น้ำ และนอกจากนั้นเส้นทางเหนือยังเป็นบริเวณที่พักอาศัยซึ่งเพิ่งจะพัฒนาขึ้นมาใหม่

ในการทำงานกับสำนักผังเมือง คณะดำเนินงานได้เริ่มวางผังแม่บทในเนื้อที่ ๕ บล็อก ในลักษณะที่มีประโยชน์ใช้สอยหลาย ๆ ชนิดรวมกัน เช่นอาคารสำนักงาน ส่วนประกอบย่อย โรงแรม เนื้อที่โล่งว่างสำหรับประชาชน และทางสำนักปรับปรุงเมืองได้กำหนดอาคารในบริเวณนี้ให้มี เอฟ.เอ.อาร์ * สูงสุดได้ไม่เกิน ๑๐ ซึ่งแตกต่างกับบริเวณทั่ว ๆ ไปของเมือง ซึ่งมี เอฟ.เอ.อาร์ ถึง ๑๕ นอกจากนั้นทางสำนักผังเมืองยังทราบดีในเรื่องที่โล่งว่าง และที่จอดรถสำหรับอาคารแห่งนี้ด้วย อีกประการหนึ่งที่สำคัญคือทางสำนักผังเมืองได้กำหนดให้ทางผู้พัฒนาโครงการตั้งงบประมาณไว้

* ๑ หน้า ๔๔ เชนเจอร์ที่ ๑.

๑. เปอร์เซ็นต์ของโครงการสำหรับจัดหางานศิลปกรรมมาประดับในเนื้อที่ส่วนรวมของประชาชน

ที่ดินแห่งนี้มีราคาประมาณ ๑๒.๕ ล้านเหรียญ หรือประมาณ ๓๑ เหรียญต่อตารางฟุต และได้เริ่มก่อสร้างอาคารสำนักงานเมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๑๑

การวางผังและอาคารต่าง ๆ ในโครงการ EMBRACADERO CENTER มีผลที่ตามมาและข้อวิเคราะห์ที่ดังต่อไปนี้

๑. ผังแม่บท

ผังแม่บทขึ้นอยู่กับការวิเคราะห์ทางตลาด โดยผังแม่บทของ EMBRACADERO CENTER ได้กำหนดให้สร้างอาคารสำนักงานมีเนื้อที่ ๖,๐๔๕-๗๔,๔๐๐ ตารางเมตรต่อปี เพื่อจะได้เกิดผลดีในแง่ของการตลาด อาคารสำนักงานหลังแรกสร้างเสร็จเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๔ มีเนื้อที่ให้เข้า ๗๓,๐๐๔ ตารางเมตร เป็นอาคาร ๔๔ ชั้น ต่อมาอาคารสำนักงานหลังที่สองมีเนื้อที่ ๖๗,๔๒๕ ตารางเมตร สูง ๓๔ ชั้น เริ่มก่อสร้างในเดือนมีนาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๑๗ อาคารสำนักงานหลังที่ ๓ สร้างเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งรวมแล้วจะมีเนื้อที่สำนักงานให้เข้าทั้งหมดประมาณ ๑๘๖,๐๐๐ ตารางเมตร

พวกร้านค้าย่อยได้ถูกพัฒนาตามอาคารสำนักงานและโรงแรม ซึ่งนับรวมเนื้อที่ได้ประมาณ ๒๐,๔๖๕ ตารางเมตร แบ่งออกได้เป็น ๗๔ ร้าน ในส่วนอาคาร ๓ ชั้น สิ่งสำคัญในส่วนนี้คือ DESIGN RESERCH HASTINGS DEPARTMET STORE ค่าเช่าร้านเหล่านี้มีตั้งแต่ราคา ๖๔ เหรียญถึง ๒๖๔.๔ เหรียญต่อตารางเมตร

ทางเดินลอยฟ้าเชื่อมส่วนต่าง ๆ ในเนื้อที่ ๔ บล็อกนี้ เป็นการแยกทางเดินเท้าออกจาก การจราจรของรถยนต์โดยเด็ดขาด ทางเดินลอยฟ้าเหล่านี้อยู่ในระดับชั้นสองและชั้นสามของพวกร้านค้าย่อย ห้องโถงของอาคารสำนักงานเปิดเชื่อมกับระดับที่สองของร้านค้าย่อย ส่วนร้านค้าระดับพื้นดินใช้ทางเดินเท้าธรรมดา ทางเดินลอยฟ้าจัดเป็นศูนย์กลางสำคัญของระบบทางสัญจร ซึ่งจะจัดวางตำแหน่งอย่างระมัดระวัง เพื่อที่จะให้เกิดความมั่นใจว่าระดับที่สองและระดับที่สามของพวกร้านค้าจะประสบความสำเร็จในการค้าขาย

การจัดระบบทางเดินเท้าอย่างระมัดระวัง ทั้งภายในตัวอาคารและส่วนเชื่อมโยงระหว่างส่วนต่าง ๆ ของโครงการ ทำให้สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในระหว่างส่วนประกอบเหล่านั้น แม้

ลักษณะของที่ดินจะมีรูปร่างที่ไม่ค่อยอำนวยต่อการพัฒนาโครงการ และกลุ่มอาคารยังถูกแบ่งแยกโดยถนนอีกด้วย การจัดการระบบทางเดินดังกล่าวทำให้เกิดจุดกลับเปลี่ยนของส่วนต่าง ๆ ในโครงการในระดับที่ดิน ซึ่งได้กลายเป็นที่โล่งสำหรับประชาชนแห่งใหม่ขึ้นด้วย

๒. อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานใน EMBARCADERO CENTER นั้น เหมือนกับอาคารสำนักงานทั่ว ๆ ไปในซานฟรานซิสโก แต่เนื่องจากการที่โครงการนี้มีลักษณะของประโยชน์ใช้สอยหลายชนิดรวมกัน และสภาพแวดล้อมของที่ตั้งที่มีเสน่ห์จึงทำให้มีผู้เช่าเช่ากันมาก แม้ว่าอัตราค่าเช่าจะสูงที่สุดก็ตาม อาคารสำนักงานหลังแรกเมื่อก่อสร้างเสร็จมีผู้เช่าเช่า ๑๐๐ เพอร์เซ็นต์ และหลังที่สองเมื่อก่อสร้างเสร็จมีผู้เช่าเช่า ๗๕ เพอร์เซ็นต์ ในระยะเวลา ๑๒ เดือนต่อมา ซึ่งจัดได้ว่าเป็นเวลาที่สั้นมาก

กลุ่มผู้ลงทุนให้เหตุผลของความสำเร็จของอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นลักษณะพิเศษของโครงการนี้ว่า การที่บริษัทต่าง ๆ เข้ามาเช่าอาคารสำนักงานที่นี่เนื่องจากพวกธุรกิจของบริษัทขอสภาพแวดล้อมของโครงการนี้ ในขณะที่ประมาณอย่างหยาบ ๆ ว่ามีคนเข้ามาทำงานใน EMBARCADERO CENTER ประมาณ ๑๑,๐๐๐ คน และประมาณว่าเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์จะมีผู้เข้ามาทำงานรวมทั้งหมดประมาณ ๑๔,๐๐๐ คน

๓. ร้านค้าย่อย

ร้านค้าย่อยในอาคารหลังแรกมีผู้เข้ามาดำเนินการถึง ๑๐๐ เพอร์เซ็นต์ ในทันทีที่เปิดและร้านค้าย่อยในอาคารหลังที่สองมีผู้เข้ามาดำเนินการ ๘๐ เพอร์เซ็นต์ หลังจากเปิดได้ ๑ ปี ราคาของพวกร้านค้าย่อยอยู่ในระหว่าง ๔๕ เหรียญถึง ๑๐๐ เหรียญ ต่อตารางฟุต และราคาเพิ่มสูงขึ้นอย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาโดยรวม ๆ แล้ว ในส่วนนี้ของอาคารก็ยังคงจะมีการปรับปรุงอีก โดยให้มีลักษณะของสภาพที่กระชั้นมากขึ้น ร้านค้าย่อยมีจำนวนเพิ่มขึ้นตามอาคารสำนักงานและโรงแรมอย่างค่อยเป็นค่อยไป ซึ่งผู้ลงทุนได้ชี้ให้เห็นว่าการก่อสร้างร้านค้าย่อยในลักษณะนี้ทำให้ขาดความต่อเนื่อง ขาดความคล่องตัวของประโยชน์ใช้สอยเท่าที่ควรจะเป็น ซึ่งทำให้ไม่เป็นที่ดึงดูดประชาชนเท่าที่ควร แต่อย่างไรก็ตามในส่วนนี้ของอาคารก็เป็นที่ยอมรับกันทั่วไปของประชาชน

๔. โรงแรม

โรงแรม HYATT REGENCY มีผู้เข้าพักอยู่ในระดับ ๗๔ เพอร์เซ็นต์ ห้องพักมีอัตรา ๔๔ เทรียนู และ ๖๔ เทรียนูต่อคืน ค่าก่อสร้างโรงแรมมีราคา ๔๔ ล้านดอลลาร์สหรัฐ อาคารนี้ตั้งอยู่ทางด้านตะวันออกของ EMBARCADERO CENTER โดยแยกตัวออกจากอาคารส่วนใหญ่ของโครงการทางด้านตะวันตก การก่อสร้างพวกอาคารสำนักงานจะสร้างจากทางตะวันตกมาทางตะวันออก ซึ่งจะมีความเชื่อมโยงกับโรงแรมในภายหลัง อีกส่วนของโครงการคือ หอประชุมซึ่งได้วางผังไว้ทางด้านถนน MARKET เพื่อเป็นส่วนประกอบของโรงแรม

โรงแรม REGENCY ใช้แนวความคิดในการออกแบบ เหมือนกับโรงแรม HYATT REGENCY ที่แอตแลนต้าของ JOHN PORTMAN มีเนื้อที่โล่งว่างขนาดใหญ่ภายใน บนชั้นหลังคามีร้านอาหารและเน้นเป็นพิเศษในด้านรูปร่างของสถาปัตยกรรม ห้องพักจัดเป็นส่วนอาคาร ๑๖ ชั้น บนอาคารรวม ๔ ระดับ ซึ่งประกอบด้วยห้องประชุม ร้านค้าย่อย และบริการอื่น ๆ ตัวโรงแรมอยู่ติดกับพลาซ่า และน้ำพุ

๕. งานศิลปะและปฏิมากรรม

งบประมาณประมาณ ๑ เพอร์เซ็นต์ของค่าก่อสร้าง จะใช้สำนักงานตกแต่งภายนอกอาคาร ซึ่งเป็นหน่วยงานปฏิมากรรมการจัดบริเวณและน้ำพุ เป็นต้น งานศิลปะต่าง ๆ เป็นผลงานของศิลปินที่มีชื่อเสียงหลายคน ซึ่งรวมแล้วมีจำนวนถึง ๑๖ ชิ้น

ทางสำนักผังเมืองได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการสร้างสรรค์ความมีเสน่ห์ต่อสภาพแวดล้อมภายนอกของอาคาร ซึ่งทางสถาปนิกและผู้ลงทุนได้ปฏิบัติตาม และพัฒนาความคิดมาใช้ที่ EMBARCADERO CENTER ความสำเร็จผลของโครงการจะวัดได้ในเรื่องของการเงินและบทบาทที่มีในการพัฒนาเมืองซานฟรานซิสโก

ผู้ลงทุนได้ใช้แนวความคิดของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย โดยการดำเนินงานอย่างระมัดระวังและควบคุมงบประมาณในการพัฒนาโครงการ การพัฒนาโครงการได้ดำเนินงานไปตามความเป็นจริงของการตลาดและความปรารถนาที่จะสร้างสรรค์สถานที่พิเศษสำหรับประชาชน EMBARCADERO CENTER เป็นสิ่งที่แสดงถึงแนวโน้มของการพัฒนาในลักษณะของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย ความท้าทายและความเห็นแจ้งเพื่อที่จะดำเนินการได้จนสำเร็จ

ข้อคิดเห็นของผู้ลงทุน โครงการ EMBARCADERO CENTER ในแง่ต่าง ๆ

- คำโฆษณา และวัตถุประสงค์ของ EMBARCADERO CENTER "เราใช้คำโฆษณามากกว่า..... เพื่อที่จะใช้พูดว่า โครงการนี้เป็นมากกว่า สำนักงาน เป็นมากกว่าโรงแรม เป็นมากกว่าที่พักผ่อนของประชาชน ซึ่งผมคิดว่าคำพูดนี้เราใช้เพื่อสื่อสาร ความหมาย ลักษณะที่อ่อนตัวของโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอย นอกจากนั้นเรายังใช้คำว่า สถานที่สำหรับประชาชน ซึ่งเป็นการถ่ายทอดความหมายที่ชัดเจนอันนี้ออกมาอีกด้วย JOHN PORTMAN มีความเชี่ยวชาญเป็นพิเศษในการสร้างสรรสภาพแวดล้อมในลักษณะนี้ในงานสถาปัตยกรรมของเขา และเราก็สามารถดำเนินงานขึ้นมาได้ด้วยทุนส่วนตัวที่มีความคุ้มค่าและคุ้มค่า วงจรกิจกรรมตลอด ๒๔ ชั่วโมง ถูกนำกลับมาให้มีเกิดขึ้นในเมืองได้อีกครั้ง การคละกันของการตกแต่งบริเวณงานปฏิมากรรมและงานศิลปะอื่น ๆ ได้ก่อให้เกิดกิจกรรมที่ทำให้ภาพพจน์ในการปรับปรุงย่านใจกลางเมืองมีผลมากพอต่อการดึงดูดการลงทุนของผู้ดำเนินการ"

- การแบ่งช่วงการก่อสร้าง ประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ และขนาดของโครงการ "ใน EMBARCADERO CENTER นี้เกิดขึ้นจากเงื่อนไขทางตลาดและการเงิน ช่วงการก่อสร้างเป็นกุญแจสำคัญของแนวโน้มของการตลาด ในซานฟรานซิสโก มีเนื้อที่อาคารสำนักงานอยู่แล้วประมาณ ๔๓,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ยังไม่เพียงพอ เราจึงก่อสร้างอาคารสำนักงานขึ้นอีกทุก ๆ ๒ ปี เพื่อที่จะเป็นการวางอนาคตการตลาดของโครงการ

ช่วงการก่อสร้างของร้านค้าย่อย เป็นไปตามอาคารสำนักงาน ซึ่งถ้าเป็นไปได้ผมอยากจะให้การก่อสร้างในส่วนร้านค้าย่อยมีความต่อเนื่องมากกว่านี้ เพราะเราจะสามารถทำให้ส่วนนี้เป็นตลาดที่ดีได้โดยเฉพาะ ถ้าสร้างเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่เป็นอาคารเดี่ยวเลย การสร้างร้านค้าย่อยในลักษณะที่เป็นอยู่ เป็นการขัดจังหวะการเข้าเช่าของลูกค้า ซึ่งเขาเหล่านั้นหวังในเรื่องการมีประโยชน์ใช้สอยหลาย ๆ อย่างในอาคารและหวังในขนาดที่ใหญ่โตของโครงการ ตามที่พวกเขาได้เห็นมันทั้งหมดจากผังแม่บท ซึ่งทำให้ไม่ควรจะมีการเปลี่ยนแปลงในส่วนใหญ่ ๆ ของแบบแปลนภายในอาคารเลย EMBARCADERO CENTER เป็นการผสมผสานของหน้าที่ใช้สอยในแง่ของที่ตั้ง การตลาด และการเงิน และอีกประการคือ เราควรจะสร้างห้องพักของโรงแรมเพิ่มขึ้น เพราะเราประสบความสำเร็จมากกว่าที่ทางริเจนซี่ได้คาดการณ์เอาไว้"

- ฤกษ์ในการออกแบบ

"สถาปัตยกรรมที่ยอคเยี่ยม ซึ่งมีสัดส่วนที่พอเหมาะระหว่างร้านค้าย่อย และอาคารสำนักงาน ความยืดหยุ่น การวางตำแหน่งอาคารสำนักงานและร้านค้าย่อย การจัดบริเวณและงานภูมิสถาปัตย์ นับเป็นสิ่ง สำคัญที่สุดในการออกแบบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงแรมออกแบบได้งดงามเป็นพิเศษภายนอก อาคารมีส่วนที่ลาดชัน และภายในมีส่วนโล่งกว้าง ซึ่งเป็นลักษณะสำคัญของโรงแรม REGENCY ซึ่งเป็นการริเริ่มโดย JOHN PROTMAN ตัวอาคารสำนักงานมีความพอเหมาะพอดีในแง่ของการตลาด ภาพพจน์ของ EMBARCADERO CENTER ไม่ได้เกิดขึ้นแต่ลำพังจากสถาปัตยกรรม การจัดตั้งบริเวณหรืองานศิลปกรรม แต่เป็นรสชาติซึ่งเกิดจากการร่วมกันของแต่ละอย่างโดยเฉลี่ย"

ภาพพจน์ของ EMBARCADERO CENTER ไม่ได้เกิดจากการเป็นอนุสาวรีย์ของสถาปัตยกรรม แต่เป็นการเชื่อมโยงกันของประโยชน์ใช้สอยและกิจกรรม ซึ่งเราได้สร้างขึ้น คณะทำงานได้ศึกษาจากการวิจัย ก่อนที่จะเริ่มโครงการการศึกษาเบื้องต้นนี้ ได้ทำร่วมกันโดยนักวางแผน ผู้ชำนาญการในด้านให้เข้าร้านค้าย่อยและสำนักงาน สถาปนิก วิศวกร นักวางผังและคณะดำเนินการ เพื่อให้เกิดแนวทางที่กว้างขวางที่สุดสำหรับการออกแบบและการตลาด วิธีการนี้เป็นวิธีที่ยอคเยี่ยมมาก ซึ่งทำให้ค่าเช่าของอาคารมีราคาดี เมื่อเทียบกับโครงการอื่น ๆ

- การเงิน

"ตามแผนงานในตอนแรก เราได้คาดการณ์ไว้ว่าจะมีรายได้ประมาณ ๑๒-๑๓ เปอร์เซ็นต์ กลับเข้ามาจากการลงทุนภายในเวลา ๑๕ ปี ของช่วงการพัฒนา แม้เราจะประสบผลกระทบบจากอัตราดอกเบี้ยและเงินเฟ้อที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เหมือนนักลงทุนรายอื่นก็ตาม แต่กระแสเงินที่ได้กลับเข้ามา ก็ยังคงอยู่ในเป้าหมายที่พวกเราได้คาดการณ์ไว้ แต่โดยทั่วไปแล้วเราคิดว่ารายได้จากการพัฒนา EMBARCADERO CENTER ค่อนข้างจะต่ำไปจากที่เราคาดหวังไว้ แต่ก็จะเป็นการแข่งขันกับผู้อื่น ในขณะที่สภาพเศรษฐกิจมีความเปลี่ยนแปลงไปมาเป็นอย่างมาก ซึ่งเป็นสิ่งที่เราได้เรียนรู้ในภายหลัง

ผมรู้สึกว่าการลงทุนสำหรับโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยนั้น ค่อนข้างจะยาวนานกว่าธรรมดา แต่ก็ทำให้เราได้รู้ถึงคุณค่าของการตลาดที่เกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งนับเป็นสิ่งที่น่าพอใจทีเดียว โดยย่อแล้วสิ่งที่เกิดขึ้นคือ ยิ่งเวลาผ่านไปและความยุ่งยากในการพัฒนาที่เกิดขึ้นจากโครงการแบบนี้ จะจัดเป็นโครงการที่มีอุปสรรคมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบรรยากาศของเศรษฐกิจในปัจจุบัน แต่เมื่อใดก็ตามที่การ

พัฒนาสำเร็จลง ผมมีความเชื่อว่าโครงการแบบนี้จะให้ผลดีกว่าการลงทุนในโครงการใด ๆ เป็นอย่างมาก แม้ว่าค่าดำเนินการในบิณฑ์ทั้งหมดจะเป็นเงินถึง ๗.๓ ล้านเหรียญ แต่เมื่อคิดเทียบดูว่าถ้าส่วนประกอบของโครงการแยกเป็นส่วน ๆ แล้ว ค่าใช้จ่ายจะต้องมากกว่านี้ ดังนั้นจึงจัดว่าเป็นการล้มเหลวผลที่เดียว โครงการแบบอเนกหน้าที่ใช้สอยนี้ให้ผลผลิตที่มีความแตกต่างกัน และโอกาสที่จะเพิ่มรายได้ที่จะกลับเข้ามาโดยการมีส่วนต่าง ๆ ของอาคารได้มากกว่าโครงการอื่น พวกร้านค้าย่อยและโรงแรม ทำให้โครงการผ่านพ้นการเกิดเงินเพื่อได้เป็นอย่างดี เพราะเราสามารถปรับราคาค่าเช่าได้ทันเหตุการณ์ ซึ่งผิดกับอาคารสำนักงานซึ่งต้องตกลงเช่ากันเป็นระยะเวลานาน ๆ จึงไม่อาจปรับราคาค่าเช่าได้ตามเหตุการณ์การเงินที่เกิดขึ้นในภายหลังได้"

- ขนาดที่ประหยัดในการลงทุน

"มันมีขนาดของความประหยัดที่ชัดเจนในการพัฒนาและการดำเนินการของ EMBARCADERO CENTER ซึ่งขณะนี้เรามีพนักงานซึ่งมีประสพการณ์เป็นอย่างดี ไม่ว่าโครงการจะมีแนวทางเช่นไร เช่น จุดประสงค์ของโครงการ ข้อกำหนดของท้องถิ่น ความต้องการและรายละเอียดพิเศษต่าง ๆ ในการดำเนินงาน เราใช้บุคลากรเพียงชุดเดียวได้หมด ซึ่งทำให้เราใช้ทรัพยากรที่เรามีอยู่ได้อย่างเต็มที่"

- การสร้างตลาด

"การเกิดเป็นตลาดใน EMBARCADERO CENTER เพิ่งจะเริ่มขึ้นในแต่ละส่วนประกอบของโครงการ จะช่วยสนับสนุนส่วนอื่น ๆ ซึ่งก็ต้องใช้เวลาพอสมควรในการสร้างตลาดที่มีความสัมพันธ์ระหว่างส่วนต่าง ๆ ของโครงการ และเมื่อ ๖ ปีให้หลังผมคิดว่าบรรยากาศดังกล่าวกำลังเกิดขึ้นแล้ว การเกิดตลาดในโครงการแบบนี้ไม่ใช่ว่าจะเป็นไปโดยอัตโนมัติ แต่เป็นสิ่งที่ต้องสร้างขึ้น ตัวอย่างเช่น ในการที่จะอำนวยความสะดวกให้เกิดตลาด เราจำเป็นต้องจัดปรับเนื้อที่ของร้านค้าย่อย และเปลี่ยนแปลงส่วนที่เงินหลักใหญ่บางประการ จนกระทั่งบัดนี้มันได้ทำให้เกิดผลที่ดี ซึ่งการเกิดตลาดคงจะขยายตัวต่อไปในช่วงของการพัฒนาโครงการ"

- สิ่งที่ต้องเปลี่ยนแปลง

"ผมคิดว่ามันจะเป็นการฉลาดกว่าที่จะมีการปรับอากาศในส่วนร้านค้าย่อย และในส่วนเนื้อที่สาธารณะบางแห่ง แม้ผมไม่คิดว่ามันจะเป็นเรื่องสำคัญ แต่ประชาชนโดยทั่วไปได้หวังเอาไว้อย่าง

มีนครจะมีการปรับอากาศในส่วนร้านค้าเหล่านั้น แม้ว่ามันจะเป็นสิ่งที่เป็นไปได้ในช่วงต้น ๆ ของโครงการ ผมคิดว่าเราควรจะทำแบบตัวอาคารให้มีความกระชับมาก ๆ และถ้าเป็นไปได้ก็ควรยกเลิกถนนซึ่งแบ่งเนื้อที่โครงการออกไปเลย

EMBARCADERO CENTER และการพัฒนาส่วนอื่นในโครงการ GOLDEN GATE WAY ใต้ทำให้ราคาที่ดินมีค่าขึ้นอย่างรวดเร็ว และได้สร้างโอกาสในการพัฒนาที่ดินให้กับบริเวณข้างเคียง"

- อนาคตของโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอย

"โครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยจะเป็นสิ่งเดียวที่เหมาะสมในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งมีราคาสูงภายในเมือง ไม่แต่เฉพาะเรื่องราคาที่ดินเท่านั้น แต่ยังเป็นการขยายการพัฒนาที่ดินและเนื้อที่สำหรับสาธารณะด้วย สภาพแวดล้อมของการพัฒนาได้เกิดขึ้นในเมืองของเราจากความจำเป็นในด้านการเงินเพื่อที่จะก่อให้เกิดกิจกรรมที่ยืดเวลามากขึ้นไปได้อีกในอาคารที่ก่อสร้างขึ้น ผมคิดว่าการพัฒนาโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยเป็นสิ่งที่ยืดเวลาของเมืองออกไปได้อีก และที่สำคัญกว่านั้นมันยังเป็นวิธีจัดการกับเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว และเป็นการพัฒนาสภาพแวดล้อมซึ่งจะอยู่กับเราต่อไปในอนาคต จากประสบการณ์ของเราได้แสดงให้เห็นว่า การพัฒนาโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยนั้นต้องใช้เงินจำนวนมาก และเวลาที่ยาวนานสำหรับทำไรที่จะเกิดขึ้น ดังนั้นโครงการซึ่งมีค่าใช้จ่ายสูง และระยะเวลาที่ยาวนานแบบนี้ เป็นโครงการที่มีอัตราการเสี่ยงและความล้มเหลวได้มาก ซึ่งเป็นการลำบากต่อการพัฒนาโครงการแบบนี้ในอนาคตที่เล็ก

ในอนาคตโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยจะกลายเป็นโครงการที่พัฒนาโดยเจ้าของหลายคนซึ่งรวมถึงสถาบันโดยแหล่งเงินขนาดใหญ่ และเป็นลักษณะของการพัฒนาที่ดินที่น่าสนใจในระดับธรรมดา"

สรุป

EMBARCADERO CENTER เป็นโครงการอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยขนาดใหญ่ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ๓ หลัง ร้านค้าย่อยและโรงแรม HYATT REGENCY โครงการนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ GOLDEN GATE WAY ซึ่งเป็นการพัฒนาเมืองซานฟรานซิสโก

เนื่องจากโครงการ EMBARCADERO CENTER เป็นโครงการขนาดใหญ่ จึงมีความจำเป็นต้องแบ่งการก่อสร้างออกเป็นช่วง ๆ เพื่อความเป็นไปได้ทางการเงิน และความสะดวกในการก่อสร้าง

โครงการนี้มีการวางแผนงานอย่างรัดกุม จากผู้ร่วมงานหลายฝ่าย ทำให้การดำเนินงานสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี และประสบผลสำเร็จตามที่คาดการณ์เอาไว้

ข. ตัวอย่างอาคารภายในประเทศ

อาคารภายในประเทศที่สามารถจัดอยู่ในประเภทอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยได้นั้นมีอยู่ ๒ แห่ง คืออาคารโรงภาพยนตร์ร็วอเนอร์ ถนนมเหศักดิ์ และอาคารศูนย์การค้าอินทรา ถนนราชปรารภ ในอาคารทั้งสองแห่งนี้มีประโยชน์ใช้สอยที่มีความเกี่ยวพัน และมีความต่อเนื่องยึดเวลากิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในอาคารได้มากที่สุด เมื่อเทียบกับอาคารศูนย์การค้าแห่งอื่น เช่นราชดำริอาเขต ที่ถนนราชปรารภ และศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ที่ถนนพระราม ๑ เป็นต้น

๑. อาคารโรงภาพยนตร์ร็วอเนอร์ (อูรพที่ ๑๔-๒๑)

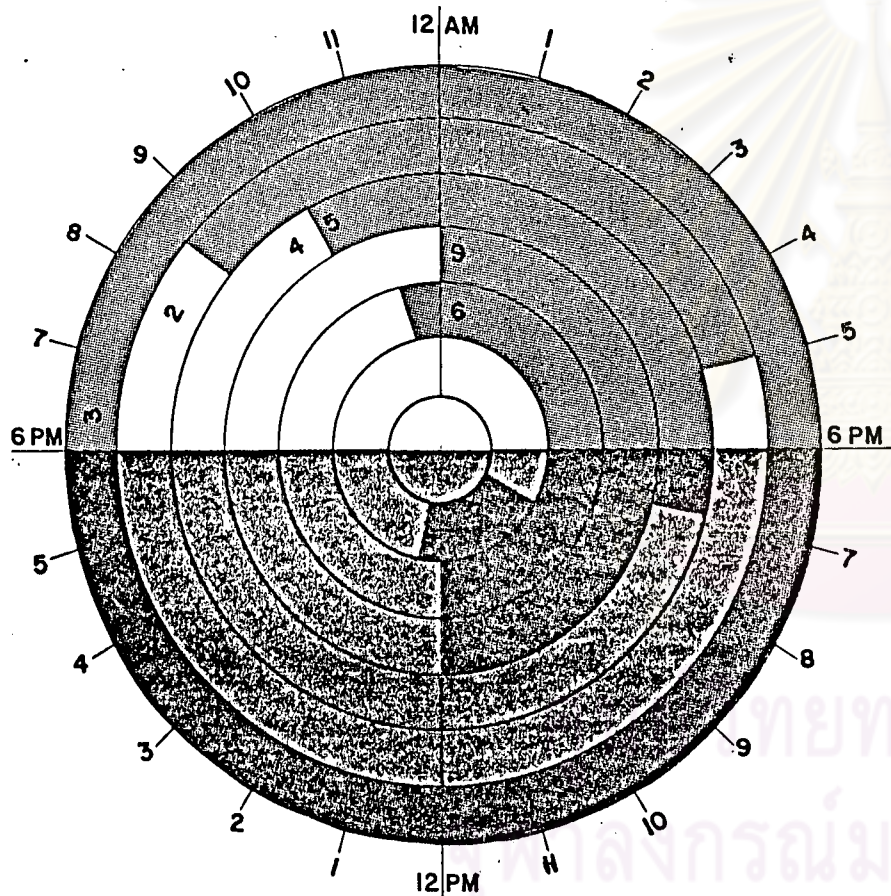
อาคารโรงภาพยนตร์ร็วอเนอร์ ถนนมเหศักดิ์ ย่านถนนสีลม ประกอบด้วยโรงภาพยนตร์ชั้น ๑ มีที่นั่ง ๑,๒๐๐ ที่ ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร ในท์คลับ ซึ่งอยู่ในชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ ของอาคารชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถ ตั้งแต่ชั้น ๓ ขึ้นไปเป็นอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัย สถาปนิกผู้ออกแบบคือ นายบุรินทร์ วงศ์สงวน

แม้อาคารแห่งนี้จะมีลักษณะที่ครบถ้วนของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย คือมีประโยชน์ใช้สอย ๓ ประเภท อยู่ในอาคารเดียวกัน และมีกิจกรรมเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา เช่นการซื้อขายสินค้าพวกเครื่องใช้ประจำวัน ร้านอาหาร ในท์คลับ การฉายภาพยนตร์ การทำงานในสำนักงานและห้องพักอาศัย เป็นต้น

และมีคนกล่าวขวัญถึงอาคารแห่งนี้กันมากในระยะแรก หลังจากก่อสร้างเสร็จก็ตาม แต่ปัจจุบันอาคารแห่งนี้ไม่จัดว่าประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

ก. ขนาดของอาคารเล็กเกินไป แม้อาคารแห่งนี้จะมีลักษณะของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยดังที่กล่าวมาแล้ว แต่เนื่องจากอาคารแห่งนี้มีขนาดเล็กเกินไป เนื่องจากขนาดของที่ดินโครงการ

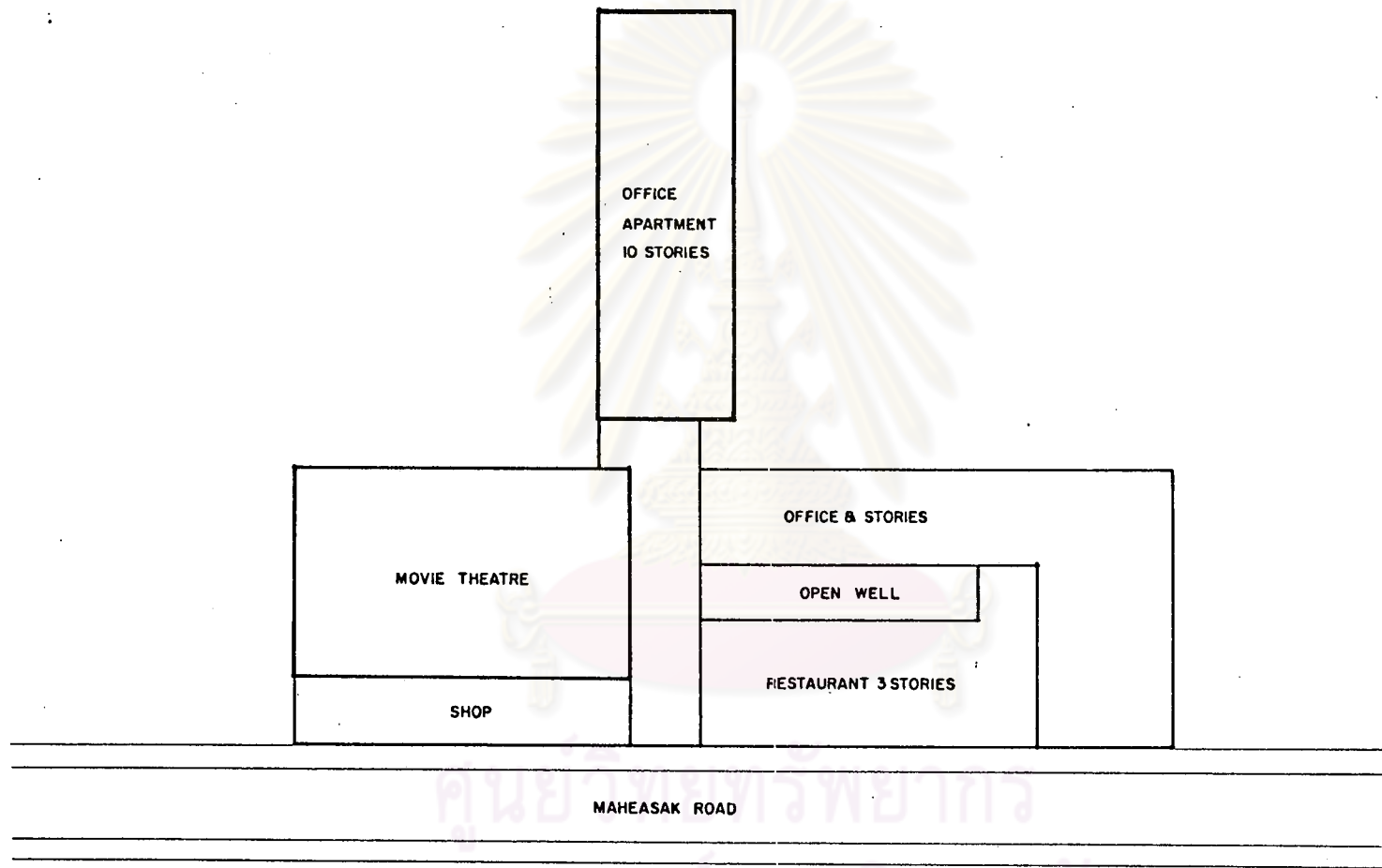
ACTIVITY CYCLE OF WARNER THEATRE



รูปที่ 19

วงจรกิจกรรมที่เกิดขึ้นในอาคารโรงภาพยนตร์ วอเนอร์ แม้จะมีองค์ประกอบอยู่ถึง 4 ชนิดและมีวงจรของกิจกรรมเกิดขึ้นตลอด 24 ชั่วโมงก็ตาม แต่เนื่องจากอาคารแห่งนี้มีขนาดเล็กลงไป จึงไม่อาจสร้างความหลากหลาย ซึ่งจะสามารถดึงดูดประชาชนได้เพียงพอ อาคารแห่งนี้จึงไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร

1	HOTEL	6	RESTAURANT
2	OFFICE	7	COFFEE SHOP
3	APARTMENT	8	NIGHT CLUB
4	DEPARTMENT STORE	9	MOVIE THEATRE
5	SHOP	10	MUSEUM



LAY OUT PLAN

รูปที่ 20



รูปที่ 21 โรงภาพยนตร์วอเนอร์

มีขนาดเพียงประมาณ ๒.๕ ไร่ จึงทำให้ไม่สามารถสร้างความหลากหลาย^๑ ขึ้นได้ ดังนั้นจึงขาดแรงดึงดูดประชาชนให้มาใช้อาคารแห่งนี้

ข. สถานที่ตั้งอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ อาคารโรงภาพยนตร์วอเนอร์ตั้งอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ในระยะเพียงประมาณ ๑๐๐ เมตร ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ คือมีเนื้อที่ ๑๑,๐๖๗ ตารางเมตร ดังนั้นจึงมีแรงจูงใจประชาชนมากกว่า เมื่อประชาชนมาในย่านนี้ และมีความตั้งใจจะมาซื้อสินค้า จึงตัดสินใจที่จะแวะไปยังอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลมากกว่าที่จะมายังอาคารโรงภาพยนตร์วอเนอร์

ค. การดำเนินการ โดยเฉพาะภาพยนตร์ในระยะหลังไม่มีการนำภาพยนตร์ที่อยู่ในความนิยมของประชาชนมาฉาย จึงทำให้ความนิยมในอาคารแห่งนี้ลดลงในปัจจุบัน และนอกจากนั้นผู้จัดการอาคารยังไม่สามารถจะนำสิ่งดึงดูดอื่น ๆ มาอยู่ในอาคาร ทั้งสองประการนี้มีผลให้ความนิยมของประชาชนต่ออาคารแห่งนี้ลดน้อยลง

อย่างไรก็ตามนับได้ว่าอาคารโรงภาพยนตร์วอเนอร์ เป็นอาคารแห่งแรกที่มีลักษณะของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย จึงเป็นตัวอย่างที่น่าศึกษาแห่งหนึ่ง

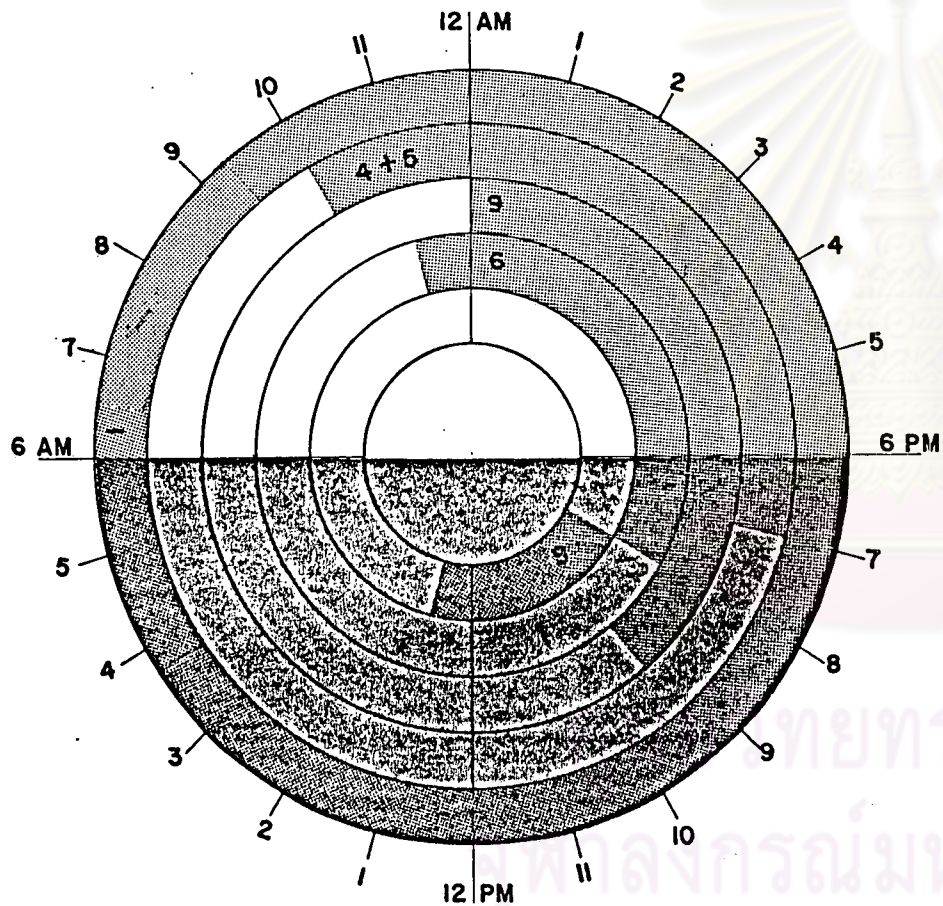
๒. อาคารศูนย์การค้าอินทรา (รูปที่ ๒๕-๒๗)

ศูนย์การค้าอินทรา ตั้งอยู่บนถนนราชปรารภ ย่านประตูน้ำ ภายในอาคารประกอบด้วยโรงแรมชั้น ๑ ระดับนานาชาติ มีห้องพัก ๔๕๑ ห้อง และส่วนประกอบอื่น ๆ ของโรงแรม เช่นร้านอาหาร คอฟฟี่ช็อป ในทึกลับ ห้องจัดงานขนาดใหญ่ เป็นต้น นอกจากโรงแรมแล้ว ส่วนสำคัญอย่างอื่นภายในอาคารแห่งนี้ยังประกอบด้วย ร้านค้าย่อย ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ชั้น ๑ มีที่นั่งชมภาพยนตร์จำนวน ๑,๒๐๐ ที่ ที่จอดรถภายในอาคาร ๒๐๐ คัน

อาคารแห่งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารโรงภาพยนตร์วอเนอร์แล้ว จัดว่าเป็นอาคารที่มีขนาดใหญ่ ที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารแห่งนี้มีขนาดประมาณ ๔ ไร่ จึงทำให้สามารถบรรจุประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ ได้มากเพียงพอที่จะทำให้อาคารมีขนาดใหญ่ และมีความหลากหลายได้

^๑ ดูหน้า ๔๔.

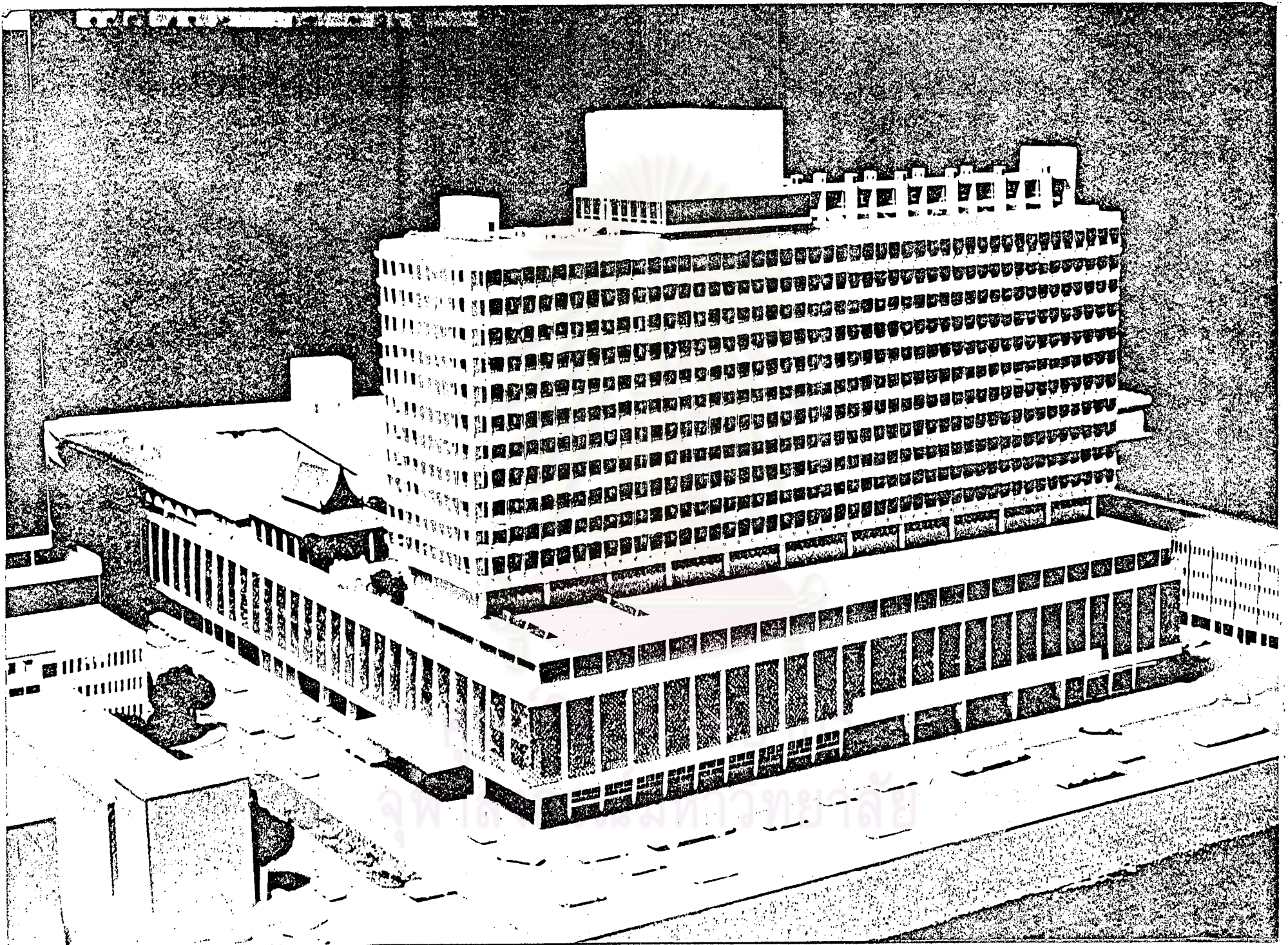
ACTIVITY CYCLE OF INDRA SHOPPING CENTER.



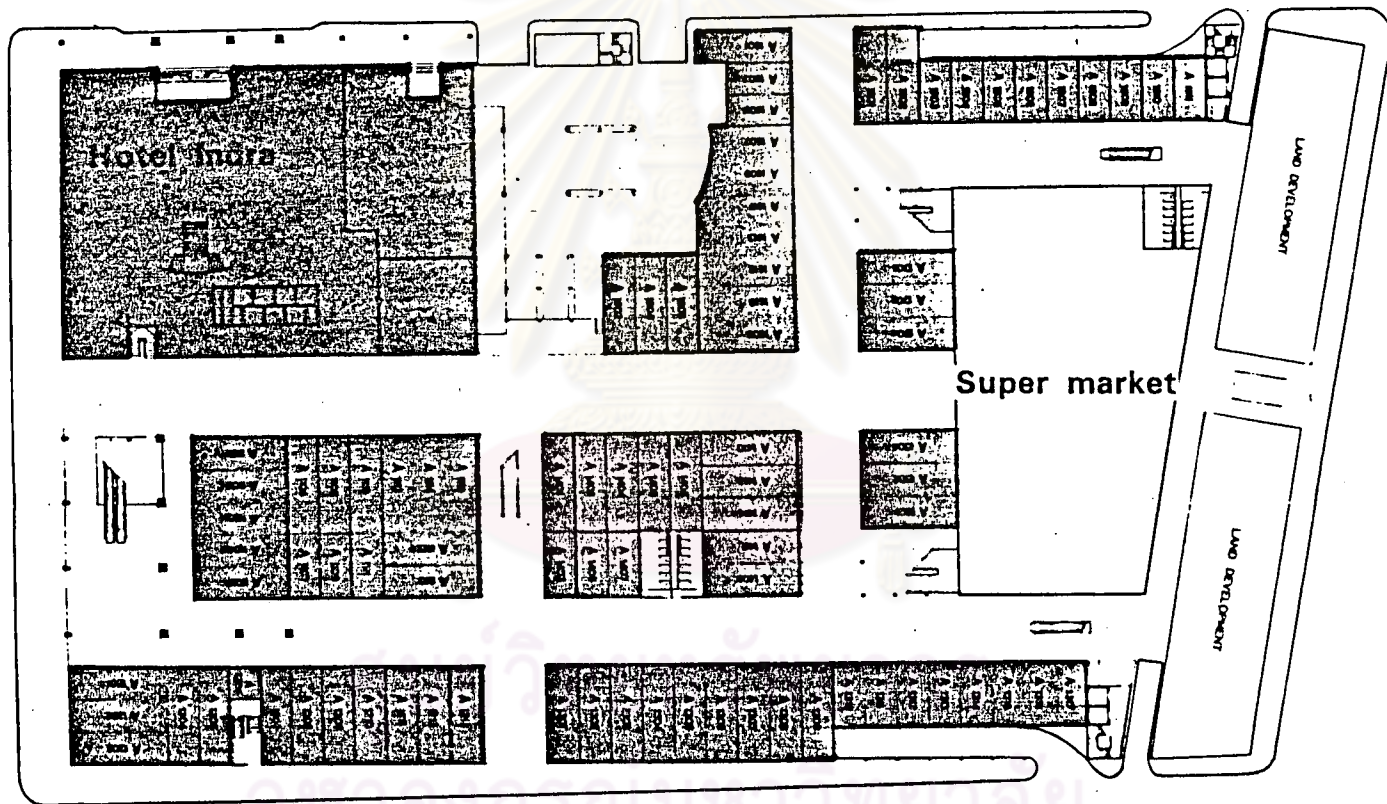
รูปที่ 22

วงจรที่เกิดขึ้นในศูนย์การค้าอินทรานั้นเป็นไปตาม
 แนวทางของอาคารอเนกหน้าที่ใ้ชอบ คือ มีวงจรของกิจกรรม
 หลัก 3 ประเภท มีกิจกรรมเกิดขึ้นตลอด 24 ชั่วโมง
 ขนาดของกิจกรรมมีลักษณะของความหลากหลาย

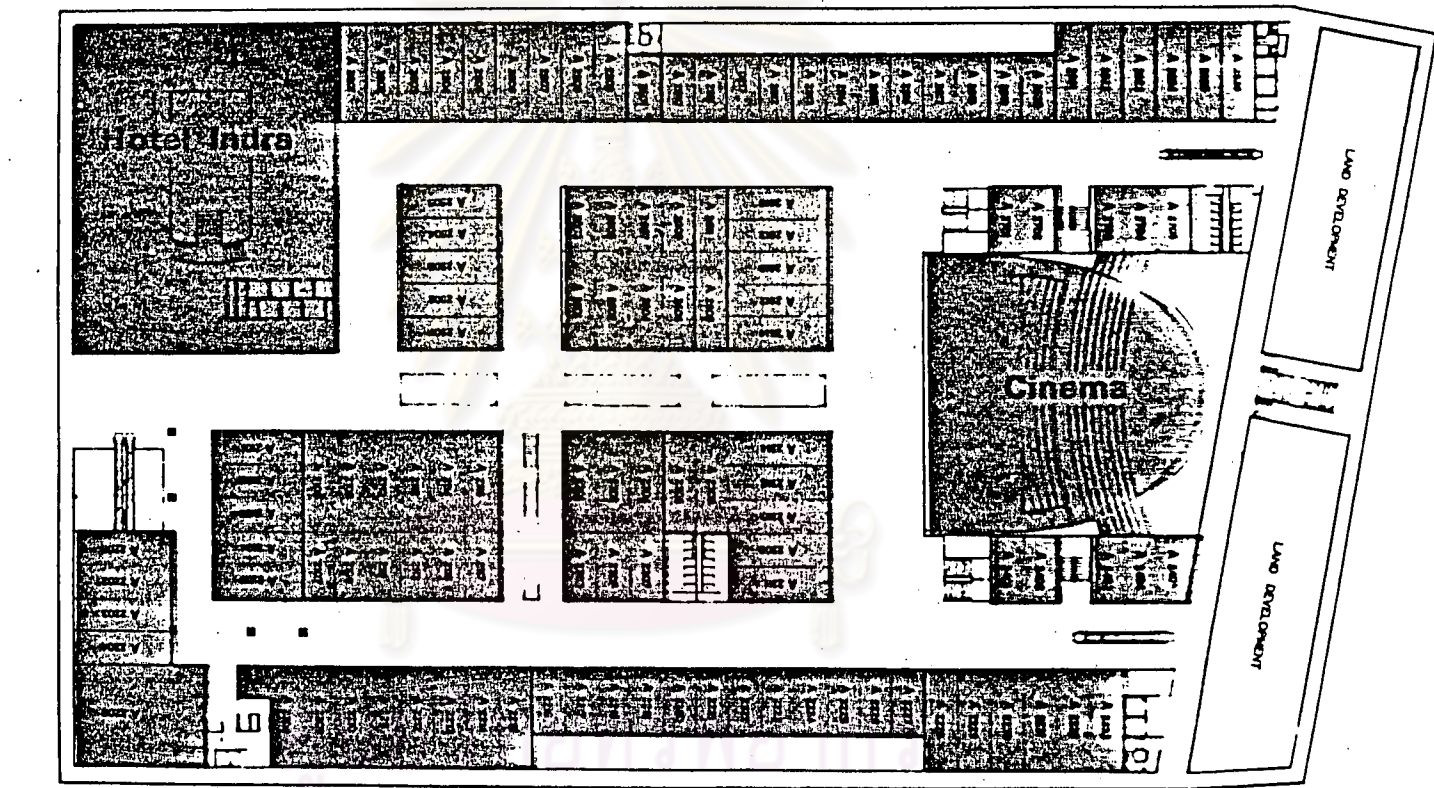
1 HOTEL	6 RESTAURANT
2 OFFICE	7 COFFEE SHOP
3 APARTMENT	8 NIGHT CLUB
4 DEPARTMENT STORE	9 MOVIE THEATRE
5 SHOP	10 MUSEM



รูปที่ 23 อาคารศูนย์การค้าอินทรา



รูปที่ 24 แปลงชั้นพื้นดิน
ศูนย์การค้าอินทรา

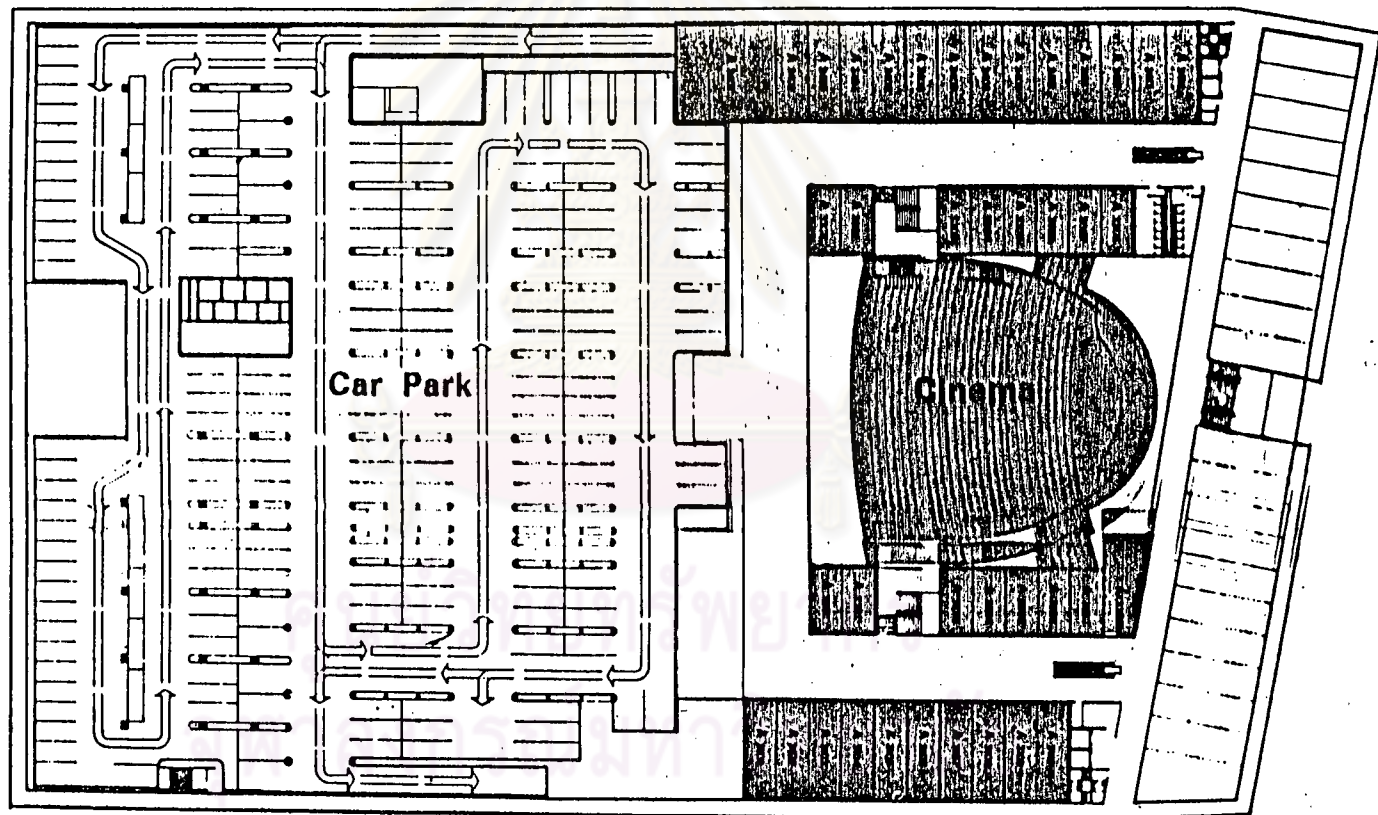


จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

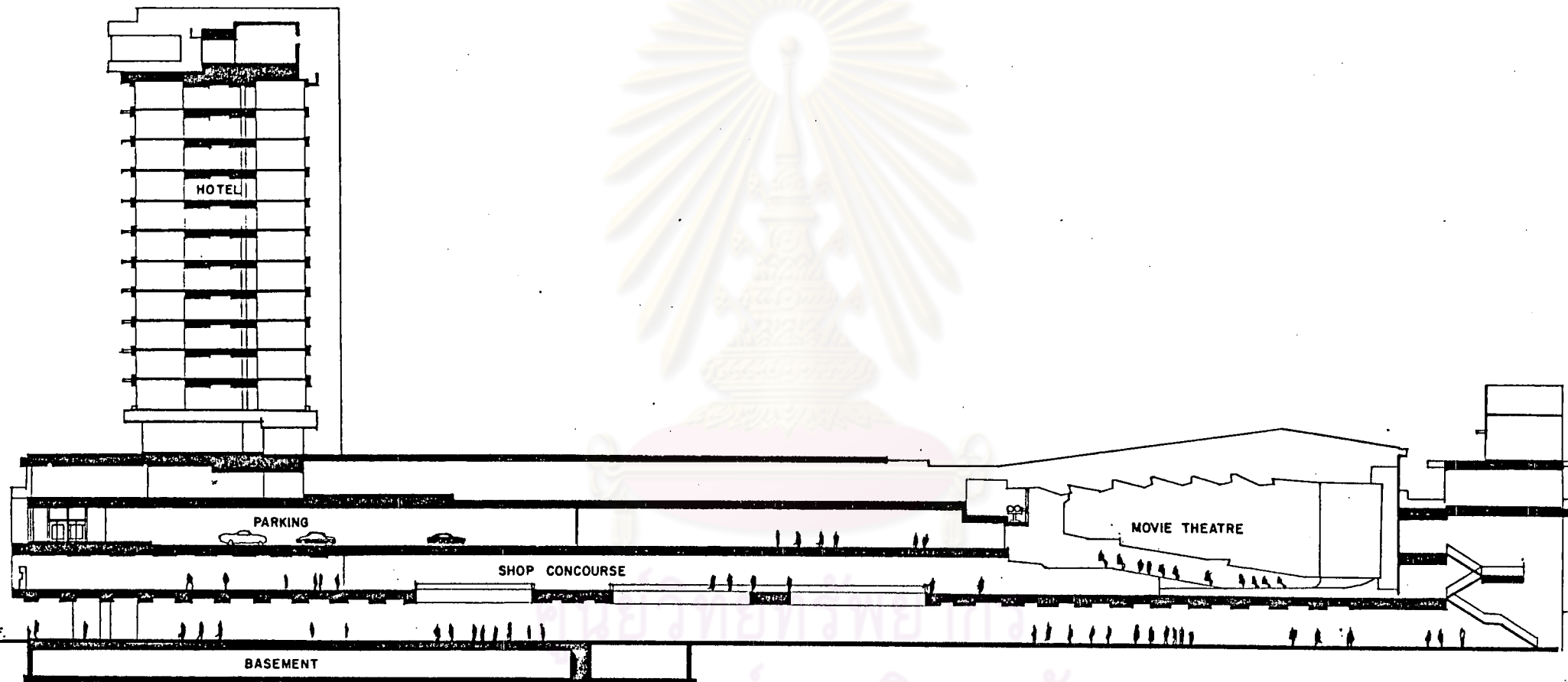
รูปที่ 25 แปลนชั้นสอง

ศูนย์การค้าอินทรา

๒๑



รูปที่ 26 แปลนชั้นสาม
ศูนย์การค้าอินทรา



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

INDRA LONGITUDINAL SECTION

รูปที่ 27

๒๘

ปัจจุบันอาคารแห่งนี้มีประชาชนเข้าไปใช้อาคารมากพอสมควร ในระดับที่จัดว่าประสบความสำเร็จ แม้ในระยะแรกของการพัฒนาโครงการจะไม่ใช่ที่ยอมรับในหมู่ประชาชนนักก็ตาม ความสำเร็จของอาคารแห่งนี้จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ก. ประโยชน์ใช้สอยอาคารแห่งนี้มีประโยชน์ใช้สอยหลักอยู่ ๓ ประเภท ได้แก่ โรงแรม อินทรา โรงภาพยนตร์และร้านค้า

ผู้มาพักในโรงแรมอินทรานอกจากจะใช้ส่วนอำนวยความสะดวกในโรงแรมแล้ว ยังออกมาซื้อของในส่วนร้านค้าและห้างสรรพสินค้าได้โดยสะดวก เพราะมีทางเดินเชื่อมโยงกันโดยตรงภายในอาคาร และยังจะพักผ่อนทความ เพลิดเพลินจากการชมภาพยนตร์ได้อีกด้วย

เมื่อศึกษาถึงประโยชน์ใช้สอยของอาคารแห่งนี้แล้ว จะพบว่ามีความเกื้อหนุนขึ้นกันและกัน และสามารถยืด เวลาของกิจกรรมให้เกิดในอาคารได้ตลอด ๒๔ ชั่วโมงได้

ข. ท่าเลที่ตั้งของโครงการ ศูนย์การค้าอินทราตั้งอยู่ในย่านประตูน้ำ ซึ่งเป็นย่านค้าขายที่มีชื่อเสียงของกรุงเทพมหานคร และสิ่งที่สำคัญคือถนนราชปรารภ ซึ่งอาคารนี้ตั้งอยู่เป็นเส้นทางที่มีรถประจำทางผ่านมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร คือมีถึง ๑๔ สาย และในแต่ละวันจะมีประชาชนผ่านและเข้าออกในย่านนี้ถึง ๑๓๔,๗๒๔ คน^๑

ดังนั้น นอกจากประโยชน์ใช้สอยภายในอาคารเอง จะมีแรงดึงดูดต่อประชาชนเองแล้ว ยังมีความเชื่อมโยงในแง่ตลาดต่อประชาชนผู้มาซื้อของในย่านประตูน้ำด้วย

ค. การดำเนินงานในระยะแรกของการพัฒนา ไม่สามารถดึงดูดประชาชนได้เท่าที่ควรก็ตาม แต่ในปัจจุบันได้มีประชาชนเข้าไปใช้อาคารแห่งนี้ก็มาก ซึ่งนอกจากรายการภาพยนตร์ที่ตีแล้ว สินค้าที่นำไปขายบางส่วนภายในอาคารแห่งนี้ ยังอยู่ในระดับที่ยอมรับของประชาชนผู้นิยมไปซื้อของในย่านประตูน้ำด้วย นับเป็นนโยบายที่ดีในการดึงดูดลูกค้า ดังนั้นจึงเป็นการสร้างตลาดจากตลาดที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันได้เป็นอย่างดี

^๑ จากสถิติขององค์การขนส่งมวลชน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๑.

ตารางที่ ๓ ข้อเปรียบเทียบตัวอย่างอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย

อาคาร	หน่วย	PEOPLE'S PARK COMPLEX	EMBARCADERO CENTER	โรงพยาบาลร่วเนอร์	ศูนย์การค้าอินทรา
ที่ดิน	ไร่	๔.๓๗๔	๒๑.๒๔	๒.๔	๘
เนื้อที่อาคาร	ม ^๒	๔๔,๑๐๘	๔๒๗,๘๐๐	-	๖๒,๓๐๔
ความสูงอาคาร	ชั้น	๓๑	๔๔ (ส่วนสูงสุด)	๑๐ (ส่วนสูงสุด)	๑๘
F.A.R.		๓.๒	๑๐	-	๔.๘
ค่าก่อสร้าง	บาท	-	๔,๔๐๐,๐๐๐,๐๐๐	-	๒๔๖,๖๒๔,๐๐๐
ราคาที่ดิน	บาท	-	๒๕๐,๐๐๐,๐๐๐	-	๑๒,๐๕๐,๐๐๐
ประโยชน์ใช้สอย		<ul style="list-style-type: none"> - ร้านค้าย่อย - ทางสรรพสินค้า - แผงลอย - ธนาคาร - สำนักงาน - โรงเรียน - ร้านอาหาร - โนทคลับ, บาร์ - โรงเรียนเด็กเล็ก - หน่วยพักอาศัย 	<ul style="list-style-type: none"> - สำนักงาน ๓ หลัง เนื้อที่ ๑๘๖,๐๐๐ ม^๒ - โรงแรม ๘๐๖ ห้อง - ร้านค้าย่อยและทาง- สรรพสินค้า เนื้อที่ ๒๐,๔๒๔ ม^๒ 	<ul style="list-style-type: none"> - โรงพยาบาล ๑,๒๐๐ ที่นั่ง - ร้านค้าย่อย - แผงลอย - ทางสรรพสินค้า - โรงพยาบาล ๑,๒๐๐ ที่นั่ง - สำนักงานขนาดเล็ก 	

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาเหตุดังกล่าวทำให้อาคารศูนย์การค้าอินทรา ประสบความสำเร็จและจัดเป็นอาคารอเนก
หน้าที่ใช้สอยแห่งหนึ่งที่น่าสนใจ

อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยกับปัญหาของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย มีประชาชนประมาณ ๔.๕ ล้านคน เนื้อที่
ส่วนที่เป็นเมืองประมาณ ๑,๐๒๓ กม^๒ กรุงเทพมหานครจึงจัดเป็นนครที่ใหญ่แห่งหนึ่งของโลก แม้
กรุงเทพมหานครจะมีอายุประมาณ ๑๔๘ ปีก็ตาม แต่เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่ขาดการวาง
ผังแม่บท และการควบคุมที่รัดกุมพอ จึงมีปัญหาเกิดขึ้นมากมายในกรุงเทพมหานคร ในลักษณะเดียวกับ
เมืองใหญ่ทั่ว ๆ ไป

อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมีคุณสมบัติที่เกี่ยวพันกับเมือง และช่วยแก้ปัญหาของเมืองได้หลาย
ประการ ดังตารางต่อไปนี้

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔ แสดงปัญหาของเมืองขนาดใหญ่ และการแก้ปัญหาด้วยอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย

ปัญหา	ผลที่ตามมา	การแก้ปัญหาโดยสถาปัตยกรรม	ผลที่ตามมา
๑.ขาดผังแม่บท	-เกิดความสับสนในการใช้ที่ดิน	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-การใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูง
	-ไม่มีการจำกัดขนาดของเมือง	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-เป็นแนวทางใหม่ในการใช้ที่ดิน
	-เมืองขาดระบบ	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-การใช้ที่ดินร่วมกันในแนวราบและแนวตั้ง -การใช้ที่ดินที่ได้ประโยชน์สูงสุด
๒.ขาดที่โล่งภายในเมือง	-ขาดที่ร่มรื่น	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-มีที่พักผ่อนหย่อนใจ
	-ขาดที่พักผ่อนหย่อนใจ	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-มีที่โล่งว่างและสวนพักผ่อน
๓.ขาดสาธารณูปโภค	-ขาดความสะดวกสบาย	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-มีสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์
	-เป็นการขัดขวางต่อการเติบโตของเศรษฐกิจ	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-ทำให้กิจการในลักษณะสำนักงานเติบโตต่อไปได้
๔.เกิดการกระจายของสาธารณูปโภค	-ราคาสาธารณูปโภคสูง	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-เป็นการจัดสาธารณูปโภคมาที่จุดเดียว
	-เกิดความสูญเปล่า	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-ใช้สาธารณูปโภคอย่างคุ้มค่า
๕.การจราจรติดขัด	-เสียเวลา	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-ลดการใช้รถยนต์
	-เปลืองเชื้อเพลิง	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-ใช้การเดินแทน
	-รถยนต์เสื่อมเร็ว	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-ได้ประโยชน์หลายต่อจากการใช้รถยนต์เพียงครั้งเดียว
	-เกิดอากาศเป็นพิษ		
	-อารมณ์เสีย		
	-สุขภาพเสื่อม		-ปรับอากาศได้ทั้งอาคาร
	-เสียเศรษฐกิจ		

ปัญหา	ผลที่ตามมา	การแก้ปัญหาโดย สถาปัตยกรรม	ผลที่ตามมา
๖.ขาดที่จอดรถ	-การจราจรติดขัด	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-ลดหรือไม่ต้องใช้รถยนต์
	-ขาดความสะดวก	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-มีที่จอดรถ
	-เสียเวลา		
	-เสียเศรษฐกิจ		
๗.แหล่งเสื่อมโทรม	-สุขภาพและจิตใจเสื่อม	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-สภาพแวดล้อมที่ดี
	-อาชญากรรม		-แหล่งงาน
	-ขัดขวางการเจริญ เติบโต		-เป็นที่ดินที่พัฒนาและอยู่ ภายใต้การควบคุมแล้ว
	-ความยากจน		
	-ขาดการศึกษา		
๘.มลภาวะ	-สภาพแวดล้อมไม่ดี	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-สร้างสภาพแวดล้อมที่ดี
	-สุขภาพเสื่อม		-มีการเก็บและกำจัดของ เสีย
			-มีการควบคุมสภาพ แวดล้อม
	-ขัดขวางและทำลาย ระบบนิเวศวิทยา	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-เป็นการปรับปรุงสภาพ แวดล้อม
๙.ขยะ ของเสีย	-มลภาวะ	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-มีการเก็บและกำจัดขยะ และของเสีย
	-ทำลายสภาพ แวดล้อม	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-มีการควบคุมสภาพ แวดล้อม
๑๐.ความเสื่อม โทรมของเมือง	-บรรยากาศที่เสื่อม โทรมไม่น่าอยู่	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-เป็นการเสริมสร้างสภาพ แวดล้อมใหม่
	-ขัดขวางการเติบโต ทางเศรษฐกิจและ การขยายตัวของ เมือง	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-เป็นการปรับปรุงเมือง

ปัญหา	ผลที่ตามมา	การแก้ปัญหาโดย สถาปัตยกรรม	ผลที่ตามมา
๑๑. พลังงาน	- เป็นการใช้พลังงาน อย่างขนาดใหญ่ - ทำให้ต้องใช้น้ำมัน เข้า - อาศัยทรัพยากรซึ่งไม่ อาจนำกลับมาใช้ได้อีก		
๑๒. มีการเติบโต ทางเศรษฐกิจ	- ค่าใช้จ่ายในการอยู่ อาศัยสูง - เกิดการแบ่งชนชั้น - มีการผูกขาดทาง เศรษฐกิจการค้า		
๑๓. ค่าใช้จ่ายใน การอยู่อาศัย	- เกิดการแข่งขัน - เกิดการแบ่งชนชั้น - เกิดความกดดันและ ความหงุดหงิด		
๑๔. เกิดการ อพยพของคน ต่างจังหวัด เข้ามาหา งานทำ	- ตกงาน - เกิดความแออัด - ขาดแคลนที่อยู่อาศัย - เกิดแหล่ง เลื่อม โทรม	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- เป็นแหล่งงาน - มีที่อยู่อาศัย - เป็นการช่วยกำจัด แหล่ง เลื่อม โทรม
๑๕. ประชากรเพิ่ม	- การขาดแคลนที่อยู่ อาศัย - เกิดความแออัด - ต้องการที่ซื้อของเพิ่ม	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- มีที่อยู่อาศัย - มีร้านค้าและห้าง สรรพสินค้า

ปัญหา	ผลที่ตามมา	การแก้ปัญหาโดย สถาปัตยกรรม	ผลที่ตามมา
๑๖. การเปลี่ยนแปลง ของวิถีชีวิต	- เกิดการ เปลี่ยนแปลง ความสัมพันธ์ในสังคม - มีวิถีชีวิตของชาว เมืองมากขึ้น	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- เข้ากับการ เปลี่ยนแปลง ของสังคม - เป็นลักษณะการ เติบโต ของความ เป็น เมือง - มีอาคารชุด - เป็นการ เสริมสร้าง โครงสร้างของ เมือง
๑๗. ชานที่พักผ่อน หย่อนใจ	- เกิดความ เครียดและ ความหงุดหงิด - ไม่ได้ใช้เวลาว่าง ให้เป็นประโยชน์	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- มีที่พักผ่อนหย่อนใจ - มีที่ให้ความบันเทิง - มีกิจกรรมตลอด ๒๔ ชั่วโมง - ทำให้เวลาว่างมีความ หมาย
๑๘. กรรมสิทธิ์ที่ดิน	- เก่งกว่าใครราคาที่ดิน - ชัดขวางการพัฒนา ที่ดิน - ที่ดินแบ่ง เป็นผืน เล็กๆ - แหล่ง เสื่อมโทรม	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- กรรมสิทธิ์ในอากาศเหนือ ที่ดิน - เป็นการพัฒนาที่รวดเร็ว - เป็นการกำจัดแหล่ง เสื่อม โทรม
๑๙. กฎหมายผัง- เมืองที่ล้าหลัง	- เป็นอุปสรรคต่อการ พัฒนา เมือง - ก่อให้เกิดปัญหาขึ้น ต่อเมือง - เป็นอุปสรรคต่อการ เติบโตทางเศรษฐกิจ	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- เป็นแนวทางหนึ่งในการ พัฒนา เมือง
๒๐. อาคารตึกแถว	- เกิดการ เติบโตไปตาม แนวยาวสองข้างถนน	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- เป็นแนวทางการใช้ที่ดิน ที่ทันสมัยที่มีประสิทธิภาพกว่า

ปัญหา	ผลที่ตามมา	การแก้ปัญหาโดย สถาปัตยกรรม	ผลที่ตามมา
	- เกิดจุดขยับบนที่ดิน ด้านหลังห้องแถว	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- ใช้ที่ดินผืนใหญ่ - ใช้ที่ดินเล็กไปจากถนนได้ ✓
	- จำกัดการพัฒนา ที่ดิน	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- มีหน้าที่ใช้สอยหลาย ประเภท - เป็นการพัฒนาทางสูง ของอาคาร
	- เป็นสถาปัตยกรรม ที่ค้ำค้ำคุณค่า	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- เป็นสถาปัตยกรรมที่ มีคุณค่า
	- มาตรฐานการเป็น อยู่ต่ำ	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- เป็นการปรับปรุงมาตรฐาน ความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น
	- เกิดความซ้ำซากขึ้น ในเมือง	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- แก้อาการซ้ำซากของเมือง ได้ดี
๒๑. ที่ดินมีราคาสูง	- จำกัดการพัฒนา	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- เป็นโครงการที่ได้ผลจาก การลงทุนที่ดิน - เป็นลักษณะการลงทุนที่ ประหยัด
	- ทำให้ต้นทุนการลง ทุนสูง	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- เป็นทางที่ลงทุนได้คุ้มค่า ต่อราคาที่ดินสูง
๒๒. อาชญากรรม	- เกิดความหวาดกลัว ในหมู่ประชาชน		
๒๓. ความต้องการ ที่อยู่อาศัย	- เกิดหมู่บ้านจัดสรร - แหล่งเสื่อมโทรม - ทำให้ราคาที่ดินสูง - เมืองแผ่ขยายออกไปเรื่อย ๆ	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	- ขลอโครงการบ้านจัดสรร - มีอาคารชุดซึ่งใช้ที่ดินน้อย

ปัญหา	ผลที่ตามมา	การแก้ปัญหาโดย สถาปัตยกรรม	ผลที่ตามมา
๒๔.ขนาดที่ทำงาน	- เป็นการขัดขวางการ เติบโตทางเศรษฐกิจ	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-มีอาคารสำนักงาน - เป็นการกระตุ้นทาง ธุรกิจ -มีสถานที่จัดประชุม
๒๕.ขนาดที่บริการ นักท่องเที่ยว	- เป็นการจำกัดจำนวน นักท่องเที่ยว	อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย	-มีโรงแรมให้นักท่องเที่ยว มาพัก -มีที่ซื้อของให้นักท่องเที่ยว มาซื้อของ -มีที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับ นักท่องเที่ยว
	- เกิดความประทับใจที่ ไม่ดีต่อนักท่องเที่ยว		
	- ทำให้การเติบโตทาง ธุรกิจหยุดชะงัก		

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อพิจารณาในด้านการลงทุน

โครงการลงทุนเกี่ยวกับที่ดิน โดยมากมักประกอบด้วยส่วนใช้สอยมากกว่า ๑ ประเภท แต่อย่างไรก็ตามมักจะต้อยในเรื่องขนาดและความหลากหลายของประโยชน์ใช้สอยในลักษณะของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย เช่น อาคารพาณิชย์ในศตวรรษที่ ๑๔ ในประเทศฝรั่งเศส ทวีปยุโรป ซึ่งมีร้านค้าอยู่ชั้นล่าง และมีอาคารพักอาศัยอยู่ชั้นบนขึ้นไป หรืออาคารศูนย์การค้าราชดำริอาเขต ถนนราชดำริ ซึ่งมีร้านค้าอยู่ ๓ ชั้นล่าง และมีอาคารสำนักงานอยู่ข้างบน อาคารแห่งนี้มีกิจกรรมหลักที่เด่นเพียง ๒ ประเภท คือ ร้านค้า และอาคารสำนักงาน ซึ่งทำให้เวลาของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในอาคารค่อนข้างจำกัด เมื่อเทียบกับศูนย์การค้าอินทรา

ประโยชน์ใช้สอย ๓ ส่วน หรือมากกว่าในอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย จะเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดรายได้ที่ดีของอาคาร และมักจะต้องมีการที่ดินปลูกสร้างอาคารซึ่งมีขนาดใหญ่ เพราะในที่ดินขนาดเล็ก จะทำให้ขนาดของอาคารถูกจำกัด ทำให้ไม่อาจจะสร้างโครงการความช้อกกำหนดของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย^๑ ได้ เช่น อาคารโรงภาพยนตร์วอเนอร์^๒ เป็นต้น

ในการออกแบบอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยนั้น ต้องการขนาดของอาคารที่เพียงพอทั้งทางตั้งและทางนอน เพื่อที่จะสร้างความผสมผสานระหว่างส่วนต่าง ๆ เข้าด้วยกันได้

เนื่องจากอาคารประเภทนี้จำเป็นที่จะต้องถูกสร้างสรรค์ให้เกิดความประทับใจ และดึงดูดผู้ที่จะมาใช้ และสามารถเปิดตลาดในระดับภาคได้ อาคารประเภทนี้จึงจำเป็นต้องมีประโยชน์ใช้สอยหลาย ๆ ชนิดมารวมกัน ซึ่งทำให้การลงทุนสำหรับโครงการประเภทนี้เป็นการลงทุนขนาดใหญ่มากประเภทหนึ่ง

^๑ อุทนี่ ๕.

^๒ อุทนี่ ๕๕.

ก. ข้อได้เปรียบในการลงทุนของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย

ลักษณะของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยจะทำให้สามารถสร้างโครงการ ซึ่งมีความหนาแน่นได้สูงกว่าโครงการประเภทอื่น ซึ่งหมายถึงการกำหนดประโยชน์ใช้สอยภายในอาคาร จะมีได้มากกว่าประเภทโครงการประเภทอื่น ซึ่งจะทำให้

๑. เป็นการประหยัดในการลงทุน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจะประหยัดกว่าการดำเนินงานโครงการประเภทใด ๆ เพราะเจ้าหน้าที่เพียงชุดเดียวสามารถดำเนินการในการจัดการกับอาคารหลาย ๆ ประเภทในคราวเดียวกัน นอกจากนี้ในการแบ่งช่วงของโครงการ จะทำให้ได้รายได้เข้ามาก่อน และนำไปลงทุนในช่วงต่อ ๆ ไปของอาคารได้

๒. มีอุปสงค์สูง ราคาค่าเช่า หรือราคาขายที่สูงกว่าโครงการประเภทอื่น เนื่องจากโครงการอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยเป็นลักษณะของตลาดสำเร็จรูป ซึ่งผู้มาเปิดกิจการจะมั่นใจในเรื่องลูกค้าได้มากกว่าโครงการประเภทอื่น

๓. การดำเนินการโครงการ มีประสิทธิภาพมากกว่า เนื่องจากมีกิจกรรมหลาย ๆ ประเภทเกิดขึ้นพร้อมกัน การดำเนินการโครงการสามารถใช้คนชุดเดียวกัน เช่นเดียวกับอาคารโครงการใด ๆ แต่ดำเนินการอาคารหลายประเภทได้ในเวลาเดียวกัน ซึ่งเป็นการหุน่ค่าใช้จ่ายและมีประสิทธิภาพดีกว่า

๔. ส่วนต่าง ๆ ของอาคารเมื่อรวมกันแล้วจะทำให้เกิดตลาดสำเร็จรูปดังได้กล่าวมาแล้ว การที่นำส่วนต่าง ๆ เช่น ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม เป็นต้น มารวมกันไว้ในอาคารเดียวกันนั้น เป็นการสร้างตลาดขึ้นโดยปริยาย ทำให้โครงการมีโอกาสประสบความสำเร็จได้มากกว่าโครงการประเภทอื่น

๕. ความเสื่อมความนิยม และความเสื่อมค่าของอาคารจะช้ากว่าโครงการประเภทอื่น เนื่องจากอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมีส่วนเกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันของผู้คนในหลาย ๆ ด้าน และความเกี่ยวข้องกับตัวเมืองเป็นอย่างมาก จึงทำให้อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยมีความผูกพันกับประชาชน

^๑ อุปสงค์คือ ความต้องการ (DEMAND)

และได้กลายเป็นสถานที่สำหรับประชาชนโดยเฉพาะ จึงทำให้ความเสื่อมความนิยมเกิดขึ้นซ้ำ

ข. หลักสำคัญ ๒ ประการในการลงทุนโครงการนอกหน้าที่ใช้สอย

๑. มีโครงการที่ดีพอ

จะต้องพิจารณาในเรื่องขนาดของโครงการ การรวมตัวกันของส่วนต่าง ๆ ภายในอาคารว่าจะมีผลให้ประหยัดกว่าที่จะให้แต่ละส่วนเกิดขึ้นโดยลำพังหรือไม่ ตลอดจนความสามารถในการจัดการโครงการด้วย

๒. การจัดการเรื่องการเงินลงทุนอย่างระมัดระวัง

เรื่องการเงินมีความสำคัญต่อการบริหารงานก่อสร้าง การจัดการเรื่องการตลาด และลักษณะของเงินทุน ซึ่งอาจมีความจำเป็นต้องจัดแยกโครงการออกเป็นส่วนๆ เป็นขั้นตอน ซึ่งจะช่วยในการหมุนเวียนเงินทุนและรายได้จากการลงทุน โดยเริ่มลงทุนจากเงินจำนวนน้อยได้

ส่วนสำคัญอื่น ๆ ในการดำเนินการได้แก่ จังหวะเวลา แนวความคิดในเรื่อง DISCOUNTED CASH FLOW การพิจารณาเรื่องค่าปัจจุบันของเงิน แบบจำลองของโครงการที่ประหยัด การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการเงินและการตลาด ซึ่งสิ่งเหล่านี้มีความสำคัญต่อการวางแผนงานในการดำเนินการ และการตั้งงบประมาณ

ค. ความเป็นไปได้ของโครงการ

องค์ประกอบที่สำคัญในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน ได้แก่ ขนาดของการลงทุน ทางเลือกทางการเงิน รายรับและรายจ่ายของโครงการ อัตรารายได้และความเสี่ยง นอกนั้นเป็นเรื่องสถานที่ก่อสร้าง การออกแบบเบื้องต้นที่จะทดลองวัดผลของวัสดุประสงค์ในเรื่องการเงินดังได้กล่าวมาแล้ว

การจัดการทางการเงินจะเป็นเงื่อนไขและเป้าหมายในการดำเนินการของโครงการ

ง. สิ่งที่นักลงทุนต้องการทราบเกี่ยวกับโครงการ มีลักษณะดังนี้

๑. อะไรจะ เป็นจุด เริ่มต้นที่ทำให้ เห็นผลกำไร
๒. รายได้จากการลงทุนจะได้กลับคืนมาอย่างไร
๓. เมื่อ เทียบกับโครงการประเภทอื่นแล้ว โครงการนี้จะมีรายได้มากกว่าหรือต้อง

แข่งขันกัน หรือน้อยกว่า

๔. รายจ่ายและรายรับในการลงทุนจะ เป็นอย่างไร
๕. รายได้จะคุ้มกับการลงทุนหรือไม่

ดังนั้นถ้านักลงทุนได้รับคำตอบจากโครงการที่เขาจะลงทุนได้ เป็นที่น่าพอใจทุกข้อ การลงทุนตามโครงการจะ เป็นสิ่งที่ เป็นไปได้.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย