

## บทที่ 4

## บทบาทและผลกระทบของโรงแรมชั้นหนึ่ง

จากการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้โรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพฯ มีจำนวนมากขึ้น การเกิดขึ้นของโรงแรมชั้นหนึ่งที่เป็นกิจการขนาดใหญ่ทั้งในด้านการลงทุน ขนาด และกิจกรรมที่เกิดขึ้น ในพื้นที่เมืองอย่างกรุงเทพฯ โดยเฉพาะตามบริเวณย่านการค้าที่สำคัญของเมือง ซึ่งมีความหนาแน่นของกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่มากอยู่แล้วนั้น จึงอาจส่งผลกระทบต่อเมืองในด้านต่างๆ ได้ทั้งในแง่กายภาพและการใช้ที่ดินรวมถึงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ดังขึ้นในการศึกษาในบทนี้ จึงอาจแยกพิจารณาศึกษาถึงบทบาท และผลกระทบของโรงแรมชั้นหนึ่งได้เป็น 2 ประเด็นที่สำคัญดังนี้

- 4.1 ผลกระทบทางด้านกายภาพ และการใช้ที่ดินของเมือง
- 4.2 บทบาทและผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

## 4.1 บทบาทและผลกระทบทางด้านกายภาพของเมือง

โครงการต่างๆ ที่มีการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบกิจกรรมตามวัตถุประสงค์ของโครงการต้องมีที่ตั้งคงที่ ที่ตั้งแต่ละแห่งต่างมีสภาพของทำเลที่ตั้ง (Location) และสภาพของตัวที่ตั้ง (Site) แตกต่างกันไป ความสำเร็จของโครงการขึ้นอยู่กับทางเลือกที่ตั้งที่เหมาะสม ซึ่งมีข้อพิจารณามากมาย แต่อาจแยกออกได้เป็น 2 ประการคือ ข้อพิจารณาเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งหรือตำแหน่งที่ตั้ง (Location) และข้อพิจารณาเกี่ยวกับตัวที่ตั้ง (Site) (วิมลสิทธิ์ หรยางกร 2532:50) จากลักษณะดังกล่าว จึงอาจศึกษาบทบาทและผลกระทบของโรงแรมชั้นหนึ่งทางด้านกายภาพออกได้ดังนี้

- บทบาท และผลกระทบที่เกิดจากสภาพทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่ ได้แก่ ลักษณะการใช้ที่ดิน ความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน และกิจกรรมในบริเวณพื้นที่ การให้บริการสาธารณูปโภค

- บทบาท และผลกระทบที่เกิดจากตัวที่ตั้งของโรงแรม หรือตัวอาคารของโรงแรม ได้แก่ ลักษณะสภาพของอาคารที่เกิดจากการใช้อาคารที่มีต่อพื้นที่ ได้แก่ การใช้ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะ อื่นๆ และรูปลักษณะของอาคาร ที่มีต่อสภาพภูมิทัศน์โดยรอบ



จากผลกระทบทางด้านกายภาพที่ได้กล่าวมา จึงอาจแบ่งย่อยเป็นผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในพื้นที่และบริเวณที่โรงแรมชั้นหนึ่งตั้งอยู่เป็นประเด็นสำคัญๆ เพื่อใช้ในการศึกษาได้ดังนี้คือ

4.1.1 บทบาทและผลกระทบทางด้านการใช้ที่ดิน

4.1.2 บทบาทและผลกระทบด้านอื่นๆ ได้แก่ ด้านการจราจร การบริโภคสาธารณูปโภค ด้านสุขภาพิบาล การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะ และผลกระทบทางด้านภูมิทัศน์

4.1.1 บทบาทและผลกระทบทางด้านการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาถึงลักษณะการกระจายตัว ของโรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพฯ ในบทที่ผ่านมา นั้น ทำให้ทราบว่า โรงแรมชั้นหนึ่งส่วนใหญ่จะกระจายตัว อยู่ในพื้นที่ของเขตบางรัก ปทุมวัน และเขตคลองเตย ซึ่งในแต่ละพื้นที่ย่อมมีลักษณะเฉพาะของการใช้ที่ดิน แตกต่างกันไป การศึกษาจึงจะแยกพิจารณาบทบาท และผลกระทบทางด้านการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งออกเป็นพื้นที่ 3 พื้นที่ ได้แก่

4.1.1.1 โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตบางรัก บริเวณย่านถนนสีลม สุรวงศ์ และถนนเจริญกรุงจำนวน 7 แห่ง

4.1.1.2 โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตปทุมวัน บริเวณตามแนวถนนพระราม 1 ถนนราชดำริ ถนนวิฑู จำนวน 7 แห่ง

4.1.1.3 โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในเขตคลองเตย บริเวณย่านถนนสุขุมวิท จำนวน 3 แห่ง

โดยในแต่ละพื้นที่ จะทำการศึกษาในหัวข้อต่างๆ ดังต่อไปนี้

ก. สภาพทั่วไปของพื้นที่

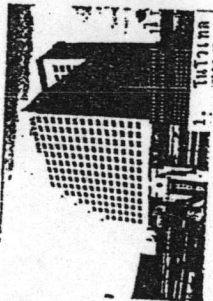
ข. การใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ โรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่ โดยพิจารณาจากตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมออกไปในรัศมี 500 เมตร

ค. ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะกิจกรรมการค้า การบริการกับโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่ โดยจะแยกศึกษาลักษณะกิจกรรม การค้า การบริการ ในพื้นที่ออกเป็น 3 ลักษณะคือ

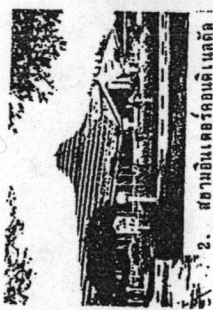
หมวดที่ 1 ลักษณะกิจกรรมการค้า การบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และโรงแรมโดยตรง

หมวดที่ 2 ลักษณะกิจกรรมการค้า การบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว





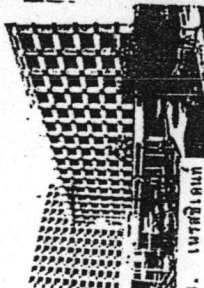
1. โอบอ้อมเกล้า



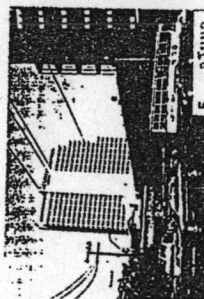
2. สถาบันเศรษฐศาสตร์ในเขต



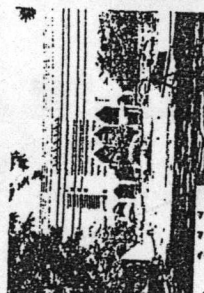
3. ไร่จันท



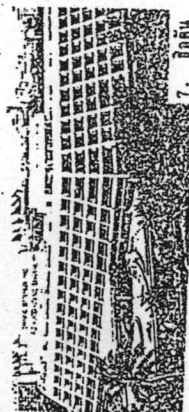
4. เศรษฐศาสตร์



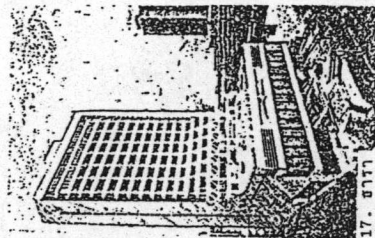
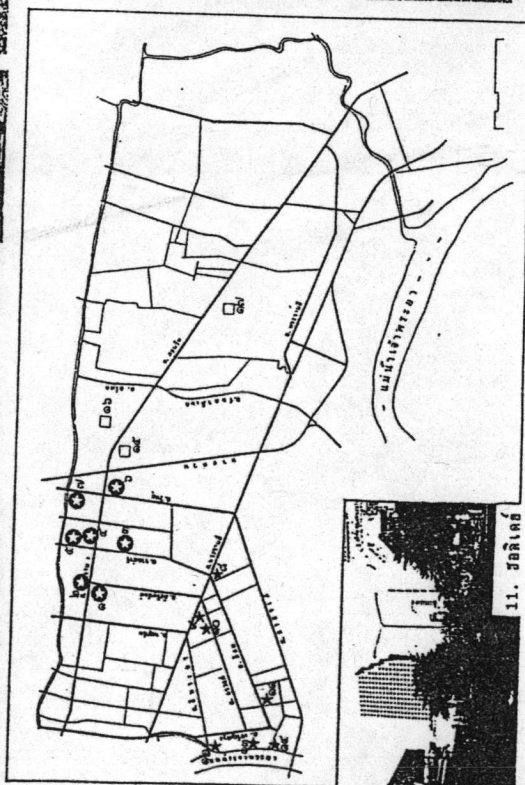
5. สยาม



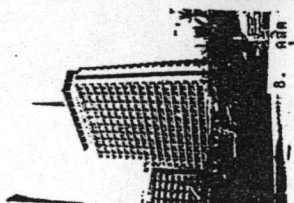
6. สยามวิภา



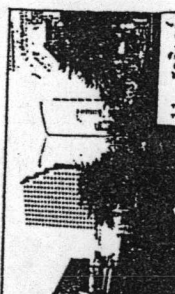
7. สยาม



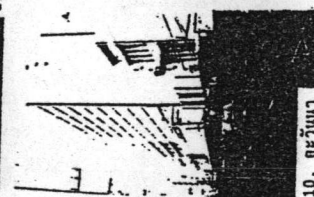
17. สยาม



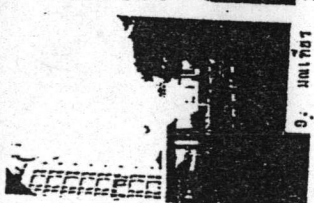
8. สยาม



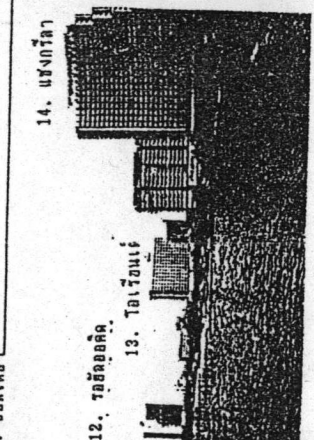
11. สยาม



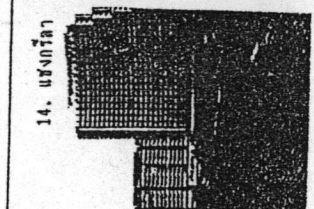
9. สยาม



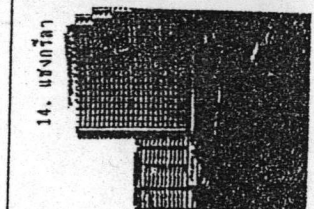
10. สยาม



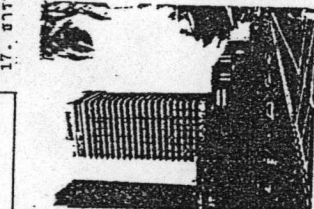
12. สยาม



13. สยาม



14. สยาม



15. สยาม

โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ตามรหัสดังนี้

หมวดที่ 1 ประเภทกิจการค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

หมายเลขรหัส	ประเภทของกิจการค้าและบริการ
101	ภัตตาคารและร้านอาหาร
102	บริษัทนำเที่ยว, สายการบิน
103	สถานบันเทิงเริงรมย์
104	ห้างสรรพสินค้า
105	สินค้าของที่ระลึก
104	ตัดเสื้อผ้า, เสื้อผ้าสำเร็จรูป, ขายผ้า
107	จำหน่ายเครื่องหนัง, รองเท้า, กระเป๋า, เข็มขัด
108	อัญมณี เครื่องประดับ
109	โรงแรม

หมวดที่ 2 ประเภทกิจการค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวโดยอ้อม

201	ธนาคาร, บริษัทเงินทุน, แลกเปลี่ยนเงินตรา
202	ค้ารูป
203	จำหน่ายหนังสือ, เครื่องเขียน
204	ขายยา
205	นาฬิกา-แว่นตา
206	ตัดผม/เสริมสวย
207	ซักรีด
208	จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา
209	โรงพยาบาล, คลินิก
210	ร้านขายของชำ, เบ็ดเตล็ด
211	จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์

หมวดที่ 3 ประเภทกิจการค้า และบริการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

301	สำนักงาน, บริษัท
302	จำหน่ายวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้าง
303	จำหน่าย ซ่อม รถยนต์ รถจักรยานยนต์ และอะไหล่
304	จำหน่ายเครื่องไฟฟ้า
305	โรงพิมพ์ ค่ายเอกสาร
306	จำหน่ายสุรา
307	อื่นๆ



เที่ยว และโรงแรมโดยอ้อม

หมวดที่ 3 ลักษณะกิจกรรมการค้า การบริการที่ไม่เกี่ยวข้องกับ  
ท่องเที่ยว และโรงแรม

ง. ความสอดคล้องของทำเลที่ตั้งโรงแรมชั้นหนึ่งกับผังเมืองของกรุงเทพฯ

จ. สภาพที่ตั้ง และการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่ง

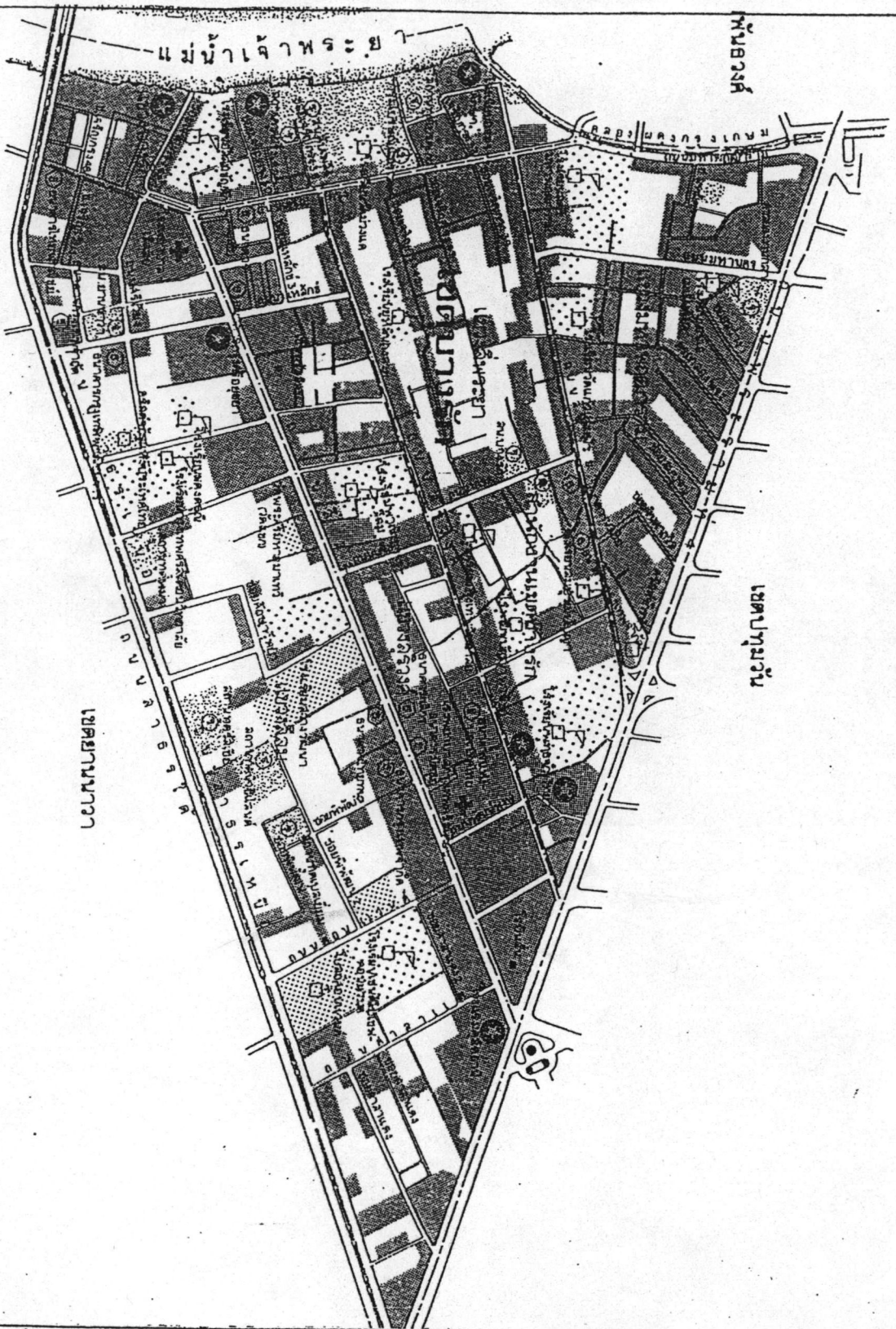
#### 4.1.1.1 โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตบางรัก

ก. สภาพทั่วไปของพื้นที่เขตบางรัก

เขตบางรักมีพื้นที่เขต 5.536 ตร.กม. แบ่งเขตการปกครอง  
ออกเป็น 5 แขวง ได้แก่ แขวงสี่พระยา แขวงบางรัก แขวงมหาพฤฒาราม แขวงสีลม และแขวง  
สุรวงศ์ โดยเขตบางรักมีพื้นที่เขตติดต่อกับเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นย่านการค้าเก่า เช่นเดียวกับเขต  
บางรัก เขตปทุมวันเป็นย่านของสถาบันการศึกษา สถาบันราชการ และพาณิชย์กรรม เขตสาทรเป็น  
ย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย และมีพื้นที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาด้วย

การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ในเขตบางรัก เป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย  
และพาณิชย์กรรม โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจะกระจุกตัวมากในแขวงสีลม และแขวงสี่พระยา ซึ่ง  
แขวงบางรักเป็นแขวงที่มีพื้นที่พักอาศัยน้อยที่สุด สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การค้า จะกระจุก  
ตัวอยู่ในแขวงสีลม และแขวงสุรวงศ์ โดยเฉพาะตามแนวถนนสายสำคัญๆ ได้แก่ ถนนสีลมและสุรวงศ์  
เขตบางรักเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม การค้า การบริการ ที่เป็น  
ศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญของเมือง เป็นย่านการค้าที่มีการติดต่อค้าขายกับชาวตะวันตกนับแต่อดีต  
จนถึงปัจจุบันเป็นพื้นที่ชาวตะวันตก เริ่มเข้ามาตั้งถิ่นฐาน บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และชุมชนได้  
ขยายตัวออกมาบริเวณริมถนนเจริญกรุง และตามแนวถนนสีลม, สุรวงศ์ ย่านนี้จึงเป็นที่ตั้งของสถานทูต  
ของชาติตะวันตกหลายแห่งด้วยกัน รวมถึงธุรกิจการค้าการบริการ ที่มีการติดต่อกับชาวต่างประเทศ  
และในปัจจุบัน ธุรกิจการค้า การบริการในพื้นที่เขตบางรัก ได้เจริญเติบโต และขยายตัว ตามสภาพ  
เศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ทำให้มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมหนาแน่นมาก

บริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมในเขตบางรักจะเกาะกลุ่มกันตามแนวถนน  
สายสำคัญ โดยเฉพาะในถนนสีลม และถนนสุรวงศ์ ทั้ง 2 ฝั่งถนน โดยในแขวงสีลม ด้านถนนสีลม  
ห่างจากริมถนนภายในระยะ 100 เมตร และเข้าไปตามซอยต่างๆ มีอาคารพาณิชย์ สำนักงาน และ



การศึกษาศาสตร์  
 คณะอักษรศาสตร์  
 คณะวิทยาศาสตร์  
 คณะศึกษาศาสตร์  
 โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา

แสดง การใช้ที่ดินในเขตบางรัก

- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรม
- สถานที่ราชการ
- สถานประกอบการศึกษา
- สถาบันศาสนา
- ศาสนสถาน
- สวนสาธารณะ



แผนที่



ร้านค้าบริการ ในแขวงสุวรรณคี ส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของสำนักงานขนาดใหญ่ ธนาคารสำนักงานใหญ่ และสาขา โรงแรมขนาดใหญ่ ศูนย์การค้า สำนักงานท่องเที่ยว บริษัทธุรกิจท่องเที่ยว บริษัทสายการบิน โชว์รูมสินค้าต่างๆ ภัตตาคาร ร้านอาหาร ร้านค้าส่ง ฯลฯ บริเวณถนนมหาราช เป็นที่ตั้งของร้านจำหน่ายของที่ระลึก ร้านขายปลีก และขายส่งของพื้นเมือง และร้านจำหน่ายเสื้อผ้า เป็นต้น บริเวณถนนเจริญกรุงเป็นที่ตั้งของร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป สินค้าของที่ระลึก สำหรับนักท่องเที่ยว บริเวณถนนพัฒนาพงษ์-ธานียะ เป็นที่ตั้งของสถานบริการ สถานบันเทิงเวลากลางคืน บาร์ ไนต์คลับ ร้านอาหาร ภัตตาคาร ฯลฯ จากสภาพการกระจุกตัวของธุรกิจ การค้า การบริการดังกล่าว ส่งผลให้มีคนจำนวนมากเข้ามาประกอบกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ในแต่ละวันเป็นจำนวนมากทั้งในเวลากลางวัน และกลางคืน ความเป็นศูนย์กลางของธุรกิจการค้า การบริการที่สำคัญในปัจจุบันของเขตบางรัก ส่งผลให้การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในพื้นที่เป็นไปอย่างหนาแน่นมาก และพื้นที่ที่จะพัฒนาต่อไปเหลือน้อยมาก ราคาที่ดินจึงสูงมาก การก่อสร้างอาคารจึงเริ่มเปลี่ยนจากอาคารในแนวราบเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ จึงเกิดอาคารขนาดใหญ่ พัฒนาขึ้นมากในพื้นที่

๒. การใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตบางรัก

จากลักษณะการกระจายตัวของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตบางรัก ที่มี การกระจุกตัวอยู่ใน 2 พื้นที่ใหญ่ๆ มีลักษณะดังนี้ คือ

1. โรงแรมชั้นหนึ่งบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าการบริการ ตามแนวถนนสีลม สุรวงศ์ ซึ่งเป็นถนนสายธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งในย่านนี้มี 4 แห่ง ได้แก่

1.1 โรงแรมดุสิตธานี ตั้งอยู่บริเวณหัวมุมถนนสีลม กับ ถนนพระราม 4

1.2 โรงแรมมณฑิลา ตั้งอยู่บริเวณตอนต้นของถนนสุรวงศ์ กับถนนพระราม 4

1.3 โรงแรมตะวันนารามาคา ตั้งอยู่บริเวณตอนต้นของ ถนนสุรวงศ์

1.4 โรงแรมฮอลิเดย์อินน์ ตั้งอยู่บนถนนสีลมกับถนนสุรศักดิ์

ในด้านทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในบริเวณนี้ จะตั้งอยู่บริเวณ

ตอนต้นของถนนทั้ง 2 สาย ในพื้นที่ของแขวงสีลม แขวงสุวีวงศ์ และแขวงสี่พระยา ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ โรงแรมจึงมีลักษณะดังกล่าว ซึ่งประกอบไปด้วยอาคาร ร้านค้าพาณิชย์กรรมต่างๆ สำนักงานขนาดใหญ่ โดยมีที่ตั้งอยู่บริเวณถนน ส่วนพื้นที่ถัดเข้าไปจะเป็นที่อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่ง บริเวณใกล้เคียงในรัศมี 500 เมตร ของโรงแรมในพื้นที่ จะเห็นได้ว่า โรงแรมดุสิตธานี โรงแรม มณเฑียร และโรงแรมตะวันนารามาคา จะครอบคลุมพื้นที่ในช่วงต้นของถนนสีลม ถนนสุวีวงศ์ และถนน พระราม 4 ส่วนโรงแรมฮอลิเดย์อินน์ จะตั้งอยู่ในช่วงปลายของถนนสีลม ครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของ ถนนสีลม ถนนสุวีวงศ์ และถนนเจริญกรุง ซึ่งลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ พื้นที่ของโรงแรมเหล่านี้ สามารถสรุปได้ดังนี้ (ตารางที่ 4.2 )

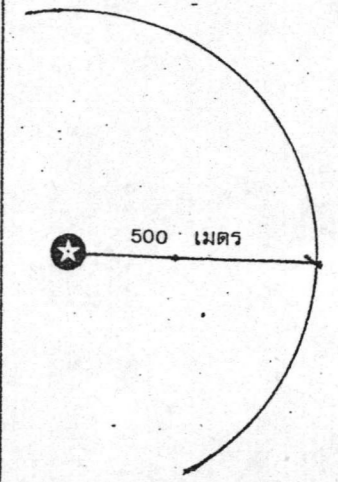
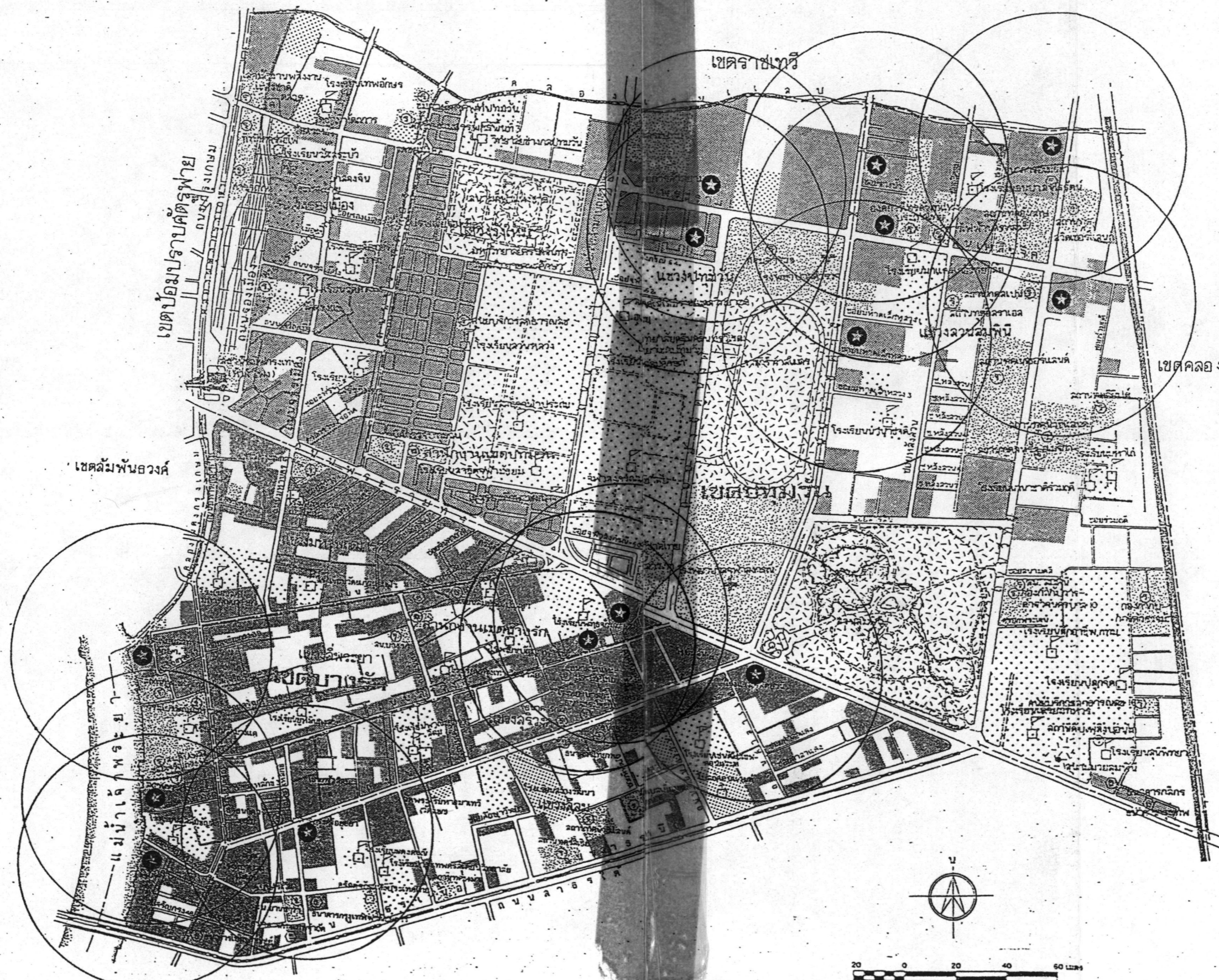
ตารางที่ 4.2 แสดงลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่ตั้งของโรงแรม (รัศมี 500 เมตร)

ชื่อโรงแรม	ลักษณะการใช้ที่ดิน								การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม กทม.
	พาณิชย์ฯ	ที่อยู่อาศัย	ราชการ	ศึกษา	ศาสนา	นันทนาการ	อุตสาหกรรมฯ	อื่นๆ	
<u>เขตบางรัก</u>									
1. ดุสิตธานี	●	●		●	●	●			พาณิชย์กรรม
2. มณเฑียร	●	●	●	●	●				พาณิชย์กรรม
3. ตะวันนารามาคา	●	●		●	●				พาณิชย์กรรม
4. ฮอลิเดย์ อินน์	●	●	●	●					พาณิชย์กรรม








จากตารางที่ 4.1 จะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินรอบๆ โรงแรมในพื้นที่ส่วนใหญ่ ประกอบไปด้วยการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม, ที่อยู่อาศัย และสถาบันศึกษา โดยในแต่ละพื้นที่บริเวณ ก็จะแตกต่างกันไป ซึ่งอาจนำมากล่าวโดยรวมได้ดังนี้



แสดง ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณ  
รอบๆที่ตั้งของโรงแรม  
ในเขตบางรักและปทุมวัน



การศึกษา  
บทบาทและผลกระทบ  
ของโรงแรมชั้นนำ  
ในกรุงเทพมหานคร

- แสดง
-  ที่อยู่อาศัย
  -  พาณิชยกรรม
  -  สถานที่ราชการ
  -  สถาบันการศึกษา
  -  สถาบันศาสนา
  -  คลังสินค้าและ  
โรงงาน อุตสาหกรรม
  -  สนามกีฬา, สวนสาธารณะ

ที่มา



แผนที่



บริเวณพาณิชย์กรรม โรงแรมชั้นหนึ่ง 3 แห่งที่อยู่ในช่วงต้นของถนนสีลมและสุรวงศ์ จะมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมรอบๆ บริเวณโรงแรมหนาแน่นมาก บริเวณทั้งสองฟากของถนนจะประกอบไปด้วย อาคาร ร้านค้าพาณิชย์ต่างๆ ในรูปของตึกแถว 4-5 ชั้น เรียงรายไปตามแนวถนน มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าหลายแห่ง เช่น ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน, ศูนย์การค้าชาวนิโอสระ สีลมคอมเพล็กซ์ บริเวณถนนพัฒนาพงษ์ และชนะ ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนสีลมกับสุรวงศ์ เป็นแหล่งการค้า การบริการ ประเภทสถานบันเทิงเริงรมย์เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ จะมีอาคารสำนักงานใหญ่หลายแห่ง เช่น ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยทุน ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารมิตรชัย และอื่นๆ

ในส่วนของการใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่ตั้งของโรงแรมฮอลิเดย์อินน์ ที่อยู่ในช่วงปลายของถนนสีลม มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมหนาแน่นเช่นกัน ทั้งบริเวณสองฟากถนน ทั้งในแขวงสีลมและสุรวงศ์ ซึ่งประกอบไปด้วยอาคาร ร้านค้าพาณิชย์ต่างๆ สำนักงาน บริษัท และห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลที่มีอยู่ 1 แห่ง ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกับโรงแรม

บริเวณที่อยู่อาศัย ในพื้นที่รอบๆ บริเวณของโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่จะมีลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะใกล้เคียงกันทั้ง 4 แห่ง คือ การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจะกระจายอยู่ทั่วไป บริเวณด้านหลังของอาคารที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนสายหลัก โดยเฉพาะแขวงสีลม ซึ่งอยู่ในบริเวณที่ตั้งของโรงแรมคฤชธานี และโรงแรมฮอลิเดย์อินน์ จะมีบริเวณที่พักอาศัยมาก ทั้งนี้เนื่องจากแขวงสีลมนั้นเดิมเป็นย่านที่ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวที่มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ (จำนวนราคา ชัยโชคพิชัย, 2532:88) และจากความต้องการใช้ที่ดินในย่านนี้มีมากขึ้น ทำให้เกิดการขยายตัวของอาคารที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ขึ้นมาแทนที่มากขึ้น รวมถึงการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมที่มากขึ้นเช่นกัน ทำให้เกิดแรงผลักดันของธุรกิจการค้าที่ขยายตัวเข้าไปในย่านที่อยู่อาศัยใกล้เคียง

บริเวณสถาบันการศึกษา ในส่วนของการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา บริเวณรอบๆ ของโรงแรมชั้นหนึ่งทั้ง 4 แห่งในรัศมี 500 เมตร จะมีสถาบันการศึกษาอยู่ด้วยทุกแห่ง คือ ในบริเวณพื้นที่ของโรงแรมคฤชธานี มีโรงเรียนเซนต์โยเซฟ คอนเวนต์ ในแขวงสีลม เช่นเดียวกับโรงแรมฮอลิเดย์อินน์ ที่มีโรงเรียนในรัศมี 3 แห่งด้วยกัน ส่วนบริเวณพื้นที่ของโรงแรมมณเฑียรและตะวันนารามาตา ที่อยู่ใกล้เคียงมีสถาบันการศึกษาจำนวน 3 แห่ง

บริเวณสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในพื้นที่บริเวณรอบๆ ที่ตั้งของโรงแรมทั้ง 4 แห่ง จะไม่ค่อยมีการใช้ที่ดินของสถาบันราชการ มีเพียงโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เท่านั้น ที่มีสถานีตำรวจยานนาวาอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง นอกจากนี้จะเป็น สาธารณูปการ ได้แก่



โรงพยาบาลเลิดลิน สำหรับโรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลจุฬาฯ รวมถึงสภาอากาศไทย ที่ตั้งอยู่บนถนนพระราม 4 จะอยู่ภายในรัศมี 500 เมตรของที่ตั้งโรงแรมมณเฑียรและโรงแรมตะวันนารามาคา แต่อย่างไรก็ตามในพื้นที่ของเขตบางรัก มีการใช้ที่ดินสถาบันราชการ ในลักษณะของสถานทูตหลายแห่งด้วยกัน โดยเฉพาะในแขวงสีลม เช่น สถานทูตเบลเยียม, นิวซีแลนด์, รัสเซีย, พม่า เป็นต้น ซึ่งอันเนื่องมาจากเขตบางรักเป็นพื้นที่ ที่มีการติดต่อค้าขายกับชาวต่างชาติมาแต่อดีตนั่นเอง

บริเวณสถาบันศาสนา การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนาในบริเวณที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่นี้ทั้ง วัด, โบสถ์คริสต์ และวัดในศาสนาพราหมณ์ ซึ่งมีโบสถ์คอนแวนต์ อยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมคฤหาสน์ วัดหัวลำโพงอยู่ติดกับโรงแรมมณเฑียร และตะวันนารามาคา ส่วนวัดพระศรีมหาอุบาเทวี (วัดแขก) อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์

บริเวณนันทนาการ การใช้ที่ดินประเภทนันทนาการ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่นี้ มีเพียงสวนลุมพินี เพียงแห่งเดียวที่อยู่ตรงข้ามกับโรงแรมคฤหาสน์ ซึ่งนับเป็นประโยชน์ต่อโรงแรม ในแง่สุนทรียภาพ และทิวทัศน์ของโรงแรมเป็นอย่างมาก

2. โรงแรมชั้นหนึ่ง บริเวณย่านถนนเจริญกรุงตามแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยอาศัยทำเลที่ตั้ง ที่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา ที่เป็นประโยชน์ในแง่สุนทรียภาพ ทิวทัศน์ที่สวยงามและความร่มรื่นของแม่น้ำ โรงแรมที่ตั้งในย่านนี้มีจำนวน 4 แห่ง ซึ่งมีการเรียงตัวไปตามแนวถนนเจริญกรุงจากด้านทิศเหนือของแม่น้ำไปทิศใต้ของแม่น้ำ ดังนี้

- |     |                              |                        |
|-----|------------------------------|------------------------|
| 2.1 | โรงแรมรอยัลออร์คิด เซอร่าตัน | ที่ตั้ง - ช. กัปตันบุช |
| 2.2 | โรงแรมโอเรียลเต็ล            | ช. เจริญกรุง 40        |
| 2.3 | โรงแรมแข่งกรีลา              | ช. เจริญกรุง 42/1      |
| 2.4 | โรงแรมแม่น้ำ                 | ฉ. เจริญกรุง           |

โรงแรมชั้นหนึ่งบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาตามแนวถนนเจริญกรุง จะอยู่ในพื้นที่ของแขวงบางรักทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่ย่านการค้าเก่าที่มีการติดต่อค้าขายกับชาวต่างประเทศมาแต่อดีต การใช้ที่ดินจะประกอบไปด้วย การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม และปะปนกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่เป็นสถาบันราชการ สถาบันการศึกษา ที่อยู่อาศัยจะพบเป็นส่วเล็กน้อย ซึ่งจากการศึกษาของจำนรรจา ชัย โษณิษฐ์ (2532:88) ชี้ให้เห็นว่า การใช้ที่ดินของแขวงบางรักในปี 2528 มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเพียง 34.67 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.00 ของพื้นที่เขตบางรัก โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จะตั้งอยู่ในชอยที่ถัดจากถนนเจริญกรุงเข้ามาและมีพื้นที่อยู่ติดกับริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีการเรียงตัวตามแนวริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งที่ตั้งของโรงแรมแต่ละแห่ง จะถูกคั่นด้วยพื้นที่ ที่มีการใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่ตั้งของ

โรงแรมแตกต่างกันไป โดยการใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่ตั้งในรัศมี 500 เมตร มีรายละเอียดดังนี้ (ตารางที่ 4.3 )

ตารางที่ 4.3 แสดงลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่ตั้งของโรงแรม(รัศมี 500 ม.)  
(โรงแรมชั้นหนึ่งริมแม่น้ำเจ้าพระยาตามแนวถนนเจริญกรุง)

ชื่อโรงแรม	ลักษณะการใช้ที่ดิน								การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม กทม.
	พาณิชย์ฯ	ที่อยู่อาศัย	ราชการ	ศึกษา	ศาสนา	นันทนาการ	อุตสาหกรรมฯ	อื่น ๆ	
<u>เขตบางรัก</u>									
1. รอยัล ออร์คิด	●		●	●				แม่น้ำ	พาณิชย์กรรม
2. โอเรียลเต็ล	●	●	●	●	●			แม่น้ำ	พาณิชย์กรรม
3. แชนกรีลา	●	●	●	●	●			แม่น้ำ	พาณิชย์กรรม
4. แม่น้ำ	●	●	●		●		●	แม่น้ำ	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

จากตารางที่ 4.3 แสดงให้เห็นว่าโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ มีลักษณะการใช้ที่ดินในบริเวณหลายประเภทด้วยกัน ซึ่งมีลักษณะแบบผสม (Mixed Used) โดยประกอบด้วยการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ดังนี้

บริเวณพาณิชย์กรรม จากลักษณะบริเวณโดยรอบของโรงแรมแต่ละแห่งในย่านนี้จะครอบคลุมพื้นที่ในถนนเจริญกรุงที่เป็นถนนสายหลักของพื้นที่ซึ่งมีพื้นที่พาณิชย์กรรมในรูปของอาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น อยู่ตลอดตามแนวถนนเจริญกรุงทั้งสองฝั่ง รวมถึงพื้นที่ทั้งสองด้านของซอยต่างๆ โดยเฉพาะในซอยที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมเหล่านี้ บริเวณที่กล่าวมาจะมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมค่อนข้างหนาแน่น ทั้งนี้จะมีตลาดสดบางรัก เป็นย่านการค้าที่สำคัญของบริเวณ ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับโรงแรมแชนกรีลา รวมถึงในปัจจุบัน มีห้างสรรพสินค้าโรบินสันที่เพิ่งเปิดดำเนินการอยู่ในบริเวณพื้นที่ด้วย ระหว่างซอยเจริญกรุง 48-50 และมีศูนย์การค้าริเวอร์ไซด์ ที่อยู่ติดกับโรงแรมรอยัลออร์คิดเชอราตัน เป็นย่านการค้าที่สำคัญด้วย บริเวณรอบๆ โรงแรมทั้งสามจึงประกอบด้วยพื้นที่บริเวณพาณิชย์กรรมดังกล่าว



บริเวณสถาบันราชการ การใช้ที่ดินของสถาบันราชการ ส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่างบริเวณพื้นที่ของโรงแรมรอยัลลอร์ดคิดเชอราตัน และโรงแรมโอเรียลเต็ล รวมถึงเป็นพื้นที่บริเวณใกล้เคียงของโรงแรมแห่งกริลาด้วย ซึ่งสถาบันราชการประกอบไปด้วย สถานทูตโปรตุเกส, สถานทูตฝรั่งเศส, กรมไปรษณีย์โทรเลข และสถานีดับเพลิงบางรัก

บริเวณที่อยู่อาศัย จากการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในแขวงบางรักหรือในพื้นที่ที่มีอยู่เป็นจำนวนน้อย บริเวณที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ติดจากถนนเจริญกรุงเข้ามา บริเวณระหว่างซอยเจริญกรุง 44-48 ซึ่งอยู่ในบริเวณรัศมีของโรงแรมแห่งกริลาและโอเรียลเต็ล

บริเวณสถาบันการศึกษา บริเวณการใช้ที่ดินโดยรอบของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จะมีสถาบันการศึกษาประกอบอยู่ด้วยทั้ง 3 แห่ง จากแผนที่ จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินของสถาบันการศึกษาอยู่ในบริเวณพื้นที่ ที่คั่นระหว่างการใช้ที่ดินของโรงแรมแต่ละแห่ง มีโรงเรียนวัดม่วงแคอยู่ระหว่างโรงแรมรอยัลลอร์ดคิดเชอราตัน และโอเรียลเต็ล โรงเรียนอัสสัมชัญคอนแวนต์อยู่ในระหว่างพื้นที่ของโรงแรมโอเรียลเต็ลและโรงแรมแห่งกริลา

บริเวณสถาบันทางศาสนา ลักษณะการใช้ที่ดินของสถาบันศาสนา อยู่ในบริเวณพื้นที่เช่นเดียวกับสถาบันการศึกษา กล่าวคือ มีวัดม่วงแคอยู่ในบริเวณเดียวกับโรงเรียนวัดม่วงแคและมีโบสถ์คาทอลิกอยู่ในบริเวณโรงเรียนอัสสัมชัญ

นอกจากนี้การใช้ที่ดินต่างๆในบริเวณโดยรอบที่กล่าวมาแล้ว โรงแรมในย่านนี้ต่างก็มีพื้นที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา อันเป็นจุดดึงดูดของโรงแรมอย่างหนึ่งในด้านสุนทรียภาพ



ค. ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะกิจกรรมการค้า การบริการ กับโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตบางรัก

1. บริเวณย่านถนนสีลม-สุรวงศ์

จากการศึกษาลักษณะการใช้ที่ดิน บริเวณรอบๆ ที่ตั้งโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านถนนสีลม-สุรวงศ์ในรัศมี 500 เมตร จากตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมแต่ละแห่ง จะเห็นได้ว่าโรงแรมในย่านนี้มีบริเวณครอบคลุมพื้นที่พาณิชย์กรรมส่วนใหญ่ในถนนสีลม-สุรวงศ์ รวมถึงบริเวณข้างต้นของถนนที่มีถนนพัฒนาพงษ์และธนียะ เชื่อมต่อระหว่างถนนสีลมกับสุรวงศ์ด้วย จากลักษณะดังกล่าว การศึกษาลักษณะกิจกรรม การค้าการบริการ จึงพิจารณาสำรวจการค้าต่างๆที่ตั้งอยู่ตามแนวริมถนนสีลม สุรวงศ์ และบริเวณข้างต้นของถนนทั้งสองสายบริเวณถนนพัฒนาพงษ์และธนียะด้วย

จากการสำรวจลักษณะกิจกรรมการค้าการบริการในพื้นที่ดังกล่าวพบว่าจำนวนสถานประกอบการประมาณ 761 แห่ง สามารถจำแนกออกเป็นสถานประกอบการในหมวดต่างๆ ได้ดังนี้คือ สถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และโรงแรมโดยตรง (หมวด 1) จำนวน 429 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 53.37 เป็นสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม (หมวด 2) จำนวน 95 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 12.48 และเป็นสถานประกอบการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม (หมวด 3) จำนวน 237 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 31.15 จะเห็นได้ว่าสถานประกอบการส่วนใหญ่จะอยู่ในหมวดที่ 1 รองลงมาเป็นหมวดที่ 3 และ 2 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนลักษณะกิจกรรม การค้า การบริการ สถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และโรงแรมจำแนกตามหมวดในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์

ลักษณะความเกี่ยวข้องของสถานประกอบการ (หมวด)	จำนวนสถานประกอบการ	
	(แห่ง)	(ร้อยละ)
1. เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง	429	(56.37)
2. เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม	95	(12.48)
3. ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม	237	(31.15)
รวม	761	(100)

ที่มา: จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.5 แสดงประเภทกิจกรรมการค้าบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว  
และโรงแรมในลักษณะต่าง ๆ ในบริเวณถนนสีลม สุรวงศ์

รหัส	ประเภทของกิจการ	จำนวน	ร้อยละ
	หมวด 1 เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง		
101	ภัตตาคารและร้านอาหาร	67	15.62
102	บริษัทนำเที่ยว, สายการบิน	31	7.23
103	สถานบันเทิงเรีงรมย์	110	25.64
104	ห้างสรรพสินค้า	4	0.93
105	สินค้าของที่ระลึก :	52	12.12
104	ตัดเสื้อผ้า, เสื้อผ้าสำเร็จรูป, ชายผ้า	61	14.22
107	จำหน่ายเครื่องหนัง, รองเท้า, กระเป๋า, เข็มขัด	23	5.36
108	อัญมณี เครื่องประดับ	71	16.55
109	โรงแรม	10	2.33
รวม		429	100.00

รหัส	ประเภทของกิจการ	จำนวน	ร้อยละ
	หมวด 2 เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม		
201	ธนาคาร, บริษัทเงินทุน, แลกเปลี่ยนเงินตรา	22	23.16
202	ถ่ายรูป	16	16.84
203	จำหน่ายหนังสือ, เครื่องเขียน	4	4.21
204	ขายยา	8	8.42
205	นาฬิกา-แว่นตา	6	6.32
206	ตัดผม/เสริมสวย	10	10.52
207	ซักรีด	3	3.16
208	จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา	1	1.05
209	โรงพยาบาล, คลินิก	6	6.32
210	ร้านขายของชำ, เบ็ดเตล็ด	16	16.84
211	จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์	3	3.16
รวม		95	100.00
	หมวด 3 ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว		
301	สำนักงาน, บริษัท	115	48.52
302	จำหน่ายวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้าง	3	1.27
303	จำหน่าย ซ่อม รถยนต์ รถจักรยานยนต์ และอะไหล่	9	3.80
304	จำหน่ายเครื่องไฟฟ้า	1	0.42
305	โรงพิมพ์ ถ่ายเอกสาร	11	4.64
306	จำหน่ายสุรา	3	1.27
307	อื่นๆ	95	40.08
รวม		237	100.00



เมื่อพิจารณาประเภทของสถานประกอบการ จำแนกตามหมวดตามตารางที่ พบว่า ในจำนวนสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง (หมวด 1) นั้น สถานประกอบการประเภทสถานบันเทิงเรีงรมย์ จะมีเป็นจำนวนมากที่สุดคือ 110 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 25.64 ของสถานประกอบการในหมวดที่ 1 รองลงไปได้แก่ร้านจำหน่ายอัญมณี เครื่องประดับ จำนวน 71 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 16.55 กิตติาคารและร้านอาหาร จำนวน 67 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 15.62 ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ชายผ้า ตัดเสื้อผ้า จำนวน 61 แห่งร้อยละ 14.22 ร้านจำหน่ายสินค้า ของที่ระลึก จำนวน 52 แห่งร้อยละ 12.12 บริษัทนำเที่ยว สายการบิน จำนวน 31 แห่ง คิดเป็น ร้อยละ 7.23 และร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องหนัง จำนวน 23 แห่งร้อยละ 5.36 การที่มีจำนวน สถานประกอบการในประเภทสถานบันเทิงเรีงรมย์เป็นจำนวนมาก อันเนื่องมาจากบริเวณถนนสีลม -สุรวงศ์ บริเวณย่านพัฒนาพงษ์และถนนโชนะ จะมีการกระจุกตัวของสถานบันเทิงเรีงรมย์หรือเป็นแหล่งของ สถานบันเทิงเรีงรมย์เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นที่รู้จักกันทั่วไปในลักษณะของแหล่งท่องเที่ยวยามราตรีที่มี ชื่อเสียงของกรุงเทพฯ ซึ่งสถานบันเทิงเรีงรมย์ในย่านนี้อาจจำแนกออกเป็นประเภทต่างๆ ได้ (จำ- นรรจา ฮัยโซนิชย์ 2532:302) ดังนี้ เป็นสถานบริการประเภท 1 (เดินร่า) มี 21 แห่ง สถาน บริการประเภท 2 (กิตติาคาร) จำนวน 4 แห่ง สถานบริการประเภท 3 (อาบ อบ นวด) มี 14 แห่ง สถานบริการประเภท 4 (จำหน่ายสุรา อาหาร มีดนตรี) 486 แห่ง

นอกจากนี้ในพื้นที่บริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ ยังเป็นย่านการค้าอัญมณี เครื่องประดับ ต่างๆ เป็นจำนวนมาก ซึ่งจะเห็นได้จากจำนวนร้านอัญมณี เครื่องประดับ จากการสำรวจที่มีถึง 71 แห่ง รวมถึงร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ชายผ้า ตัดเสื้อผ้า ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผลิตภัณฑ์จากผ้าไหม ที่เป็นที่ยินชอบของชาวต่างประเทศ โดยเฉพาะในบริเวณหัวมุมถนนสุรวงศ์ที่มีร้านจิมทอมป์สัน ชายผ้า ไหมไทย ที่มีชื่อเสียงรู้จักกันดีในชาวต่างประเทศเช่นกัน ดังนั้นในย่านนี้จึงมีการกระจุกตัวของร้านค้าที่ เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม ในลักษณะที่กล่าวมาเป็นจำนวนมาก

สำหรับสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และโรงแรมโดยอ้อม (หมวด 2) เมื่อพิจารณาจำแนกสถานประกอบการออกเป็นประเภทต่างๆ ภายในหมวด จะพบว่าสถานประกอบ การประเภท ธนาคาร บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ฯ แลกเปลี่ยนเงินตรา จะมีจำนวนมากที่สุดคือ 22 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 23.16 รองลงไปได้แก่ ร้านถ่ายรูป จำนวน 16 แห่ง ร้อยละ 16.84 เช่นเดียวกับ กับร้านขายของชำเบ็ดเตล็ด ซูเปอร์มาร์เก็ตที่มีจำนวน 16 แห่งเท่ากัน นอกจากนี้เป็นร้านเสริมสวย 10 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 10.52 และที่ไม่ได้กล่าวถึงมีจำนวนสถานประกอบการที่น้อยกว่า 10 แห่ง การที่มีสถานประกอบการประเภทธนาคารฯ เป็นจำนวนมากในพื้นที่ เนื่องจากในย่านนี้เป็นศูนย์กลาง ธุรกิจการค้าที่สำคัญ มีการติดต่อธุรกิจการค้า กับชาวต่างประเทศ ธนาคารจึงเป็นเครื่องมือสำคัญใน

ด้านการให้บริการเกี่ยวกับระบบการเงิน รวมถึงการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำหรับนักธุรกิจ ต่างๆ และชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยว หรือมาทำงานในประเทศ ซึ่งจะมีการบริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในรูปแบบบริการสมัยใหม่ ที่เป็นศูนย์แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศของธนาคาร สาขาต่างๆ

ในสถานประกอบการในหมวดที่ 3 ที่ไม่เกี่ยวข้องกับกาท่องเที่ยวและโรงแรม สถานประกอบการส่วนใหญ่ จะอยู่ในลักษณะของสำนักงาน บริษัทต่างๆ ที่มีจำนวนมากถึง 115 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 48.52 ของสถานประกอบการในหมวดที่ 3 ทั้งหมด ในขณะที่สถานประกอบการประเภทอื่นๆ มีจำนวนของสถานประกอบการน้อยกว่า 10 แห่ง การที่มีการกระจุกตัวของสำนักงาน บริษัทต่างๆ เป็นจำนวนมากนี้ เป็นเพราะความเป็นศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการในย่านนี้ ที่มีบทบาทสำคัญมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันนั่นเอง

เมื่อพิจารณาโดยรวมของสถานประกอบการประเภทต่างๆ จากสถานประกอบการทั้ง 3 หมวดในย่านนี้มีเป็นจำนวนมาก 10 อันดับแรก สามารถจำแนกออกเป็นประเภทต่างๆ ได้ดังนี้

1. สำนักงาน บริษัท (301)	จำนวน 115 แห่ง
2. สถานบันเทิงเริงรมย์ (103)	จำนวน 110 แห่ง
3. ร้านจำหน่ายอัญมณี เครื่องประดับ (108)	จำนวน 71 แห่ง
4. กภัตตาคาร และร้านอาหาร (101)	จำนวน 67 แห่ง
5. ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ชายผ้า ตัดเสื้อผ้า	จำนวน 61 แห่ง
6. ร้านจำหน่ายของที่ระลึก (105)	จำนวน 52 แห่ง
7. บริษัทนำเที่ยว (102)	จำนวน 31 แห่ง
8. ร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องหนัง (107)	จำนวน 23 แห่ง
9. ธนาคาร เงินทุนหลักทรัพย์ แลกเปลี่ยนเงินตรา (201)	จำนวน 22 แห่ง
10. ร้านถ่ายรูป (202)	จำนวน 16 แห่ง
ร้านขายของชำเบ็ดเตล็ด ซูเปอร์มาเกต (210)	จำนวน 16 แห่ง

จากลักษณะของสถานประกอบการ การค้า การบริการ ในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ ที่ได้กล่าวยกมาแล้วนั้น แสดงให้เห็นได้ว่า ในย่านนี้มีการกระจุกตัว หรือเกาะกลุ่มของสถานประกอบการ ที่เกี่ยวข้องกับกาท่องเที่ยว และโรงแรมเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะสถานบันเทิงเริงรมย์ ร้านจำหน่ายอัญมณี เครื่องประดับ เป็นต้น การกระจุกตัวกันนี้ ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสถานประกอบการ เหล่านี้ ในเชิงการประหยัดจากการรวมกัน (Agglomeration Economics) เกิดเป็นย่านการค้า การบริการที่มีลักษณะเฉพาะของพื้นที่ และจัดได้ว่าเป็นสิ่งดึงดูดใจทางการท่องเที่ยวอย่างหนึ่ง



ในขณะเดียวกัน ความเป็นศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ ของพื้นที่ ก็ยังคง  
ความสำคัญ หรือมีบทบาทที่เด่นอยู่ ซึ่งจะเห็นได้จากจำนวนของสถานประกอบการประเภทสำนักงาน  
บริษัทที่มีมากกว่าสถานประกอบการประเภทอื่นๆ ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งในย่านนี้  
ประกอบด้วยกิจกรรมการค้า การบริการ ที่มีลักษณะเอื้อ และสนับสนุนต่อธุรกิจโรงแรม และต่างก็เป็น  
องค์ประกอบในด้านการท่องเที่ยวซึ่งกันและกันด้วย



## 2. บริเวณย่านถนนเจริญกรุง

โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านถนนเจริญกรุง มีลักษณะเป็นโรงแรมริมแม่น้ำที่ตั้งขนานไปกับแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนเจริญกรุง บริเวณพื้นที่รอบ ๆ โรงแรมในส่วนนี้ส่วนใหญ่จึงครอบคลุมพื้นที่ของถนนเจริญกรุงซึ่งเป็นถนนสายหลักในพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับถนนสีลม สุรวงศ์ และสี่พระยา การศึกษาลักษณะของกิจกรรม การค้า การบริการ ในย่านนี้ จึงพิจารณาถึงสถานประกอบการที่อยู่ตามแนวริมถนนเจริญกรุงทั้งสองฝั่งเริ่มตั้งแต่บริเวณถนนเจริญกรุงที่ติดกับถนนสี่พระยาจนถึงบริเวณแยกสะพานสาทร

จากการสำรวจลักษณะกิจกรรม การค้า การบริการ ในบริเวณของสองฟากถนนเจริญกรุงพบว่า มีจำนวนสถานประกอบการประมาณ 233 แห่ง สามารถจำแนกออกเป็นสถานประกอบการที่มีความเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมออกเป็นหมวดต่าง ๆ ได้ดังนี้ (ตารางที่ ) เป็นสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง (หมวด 1) จำนวน 140 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 60.09 สถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม (หมวด 2) จำนวน 38 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 16.31 และสถานประกอบการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม (หมวด 3) จำนวน 55 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 23.60 จะเห็นได้ว่า สถานประกอบการในหมวดที่ 1 จะมีจำนวนมากที่สุด รองลงไปเป็นหมวดที่ 2 และ 3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนลักษณะกิจกรรม การค้า การบริการของสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมจำแนกตามหมวดในบริเวณถนนเจริญกรุง

ลักษณะความเกี่ยวข้องของสถานประกอบการ (หมวด)	จำแนกสถานประกอบการ (ร้อยละ)	
	(แห่ง)	
1. เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง	140	(60.09)
2. เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม	38	(16.31)
3. ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม	55	(23.60)
รวม	233	(100)

ที่มา: จากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาจำแนกประเภทของสถานประกอบการ ตามหมวดต่าง ๆ (ตารางที่ 4.6) พบว่า ในสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง (หมวด 1) จะมีสถานประกอบการประเภทร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ขายผ้า ตัดเสื้อผ้า จำนวนมากที่สุด คือ 47 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 33.6 รองลงไปได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึก จำนวน 37 แห่ง ร้อยละ 26.4 ร้านจำหน่ายอัญมณีเครื่องประดับ จำนวน 34 แห่ง ร้อยละ 24.2 และเป็นภัตตาคาร และร้านอาหาร จำนวน 11 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 7.9 สถานประกอบการที่เหลือภายในหมวดจะมีจำนวนของสถานประกอบการน้อยกว่า 10 แห่ง

สำหรับสถานประกอบการในหมวดที่ 2 ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม (หมวด 2) ประเภทของสถานประกอบการในหมวดนี้ที่มีมากที่สุด คือ ร้านจำหน่าย นาฬิกา แว่นตา จำนวน 8 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 21.1 รองลงมาได้แก่ ร้านถ่ายรูป, ธนาคาร เงินทุนหลักทรัพย์ แลกเปลี่ยนเงินตรา, คลินิก โรงพยาบาล, ร้านขายของชำเบ็ดเตล็ด ซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งสถานประกอบการที่กล่าวมานี้มีจำนวนสถานประกอบการประเภทละ 5 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 13.2 ของแต่ละประเภท ที่เหลือจะมีจำนวนสถานประกอบการน้อยกว่า 5 แห่ง

ในสถานประกอบการหมวดที่ 3 ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม สถานประกอบการในหมวดนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นประเภท สำนักงาน บริษัท มีจำนวนมากที่สุด คือ 26 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 47.3 ที่เหลือจะเป็นสถานประกอบการอื่น ๆ ที่ไม่สามารถจัดกลุ่มได้และมีจำนวนของสถานประกอบการเฉลี่ยประมาณ 1-2 แห่งเท่านั้น

จากจำนวนและประเภทของสถานประกอบการในแต่ละหมวด เมื่อนำมาพิจารณาโดยรวมถึงกิจกรรม การค้า การบริการ ที่มีจำนวนมาก 10 อันดับแรกของพื้นที่ จะประกอบด้วยกิจกรรมการค้า การบริการ ดังต่อไปนี้

1. ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ขายผ้า ตัดเสื้อผ้า (106)	จำนวน 47 แห่ง
2. ร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึก (105)	จำนวน 37 แห่ง
3. ร้านจำหน่ายอัญมณี เครื่องประดับ (108)	จำนวน 34 แห่ง
4. สำนักงาน บริษัท (301)	จำนวน 26 แห่ง
5. ภัตตาคาร และร้านอาหาร (101)	จำนวน 11 แห่ง
6. ร้านจำหน่ายนาฬิกา แว่นตา (205)	จำนวน 8 แห่ง
7. ร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์จากเครื่องหนัง (107)	จำนวน 6 แห่ง
8. ธนาคาร เงินทุนหลักทรัพย์ แลกเปลี่ยนเงินตรา (201)	จำนวน 5 แห่ง
9. ร้านถ่ายรูป (202)	จำนวน 5 แห่ง
10. คลินิก โรงพยาบาล (209)	จำนวน 5 แห่ง
ร้านของของชำเบ็ดเตล็ด ซูเปอร์มาร์เก็ต (210)	จำนวน 5 แห่ง



ตารางที่ 4.7 แสดงประเภทกิจกรรมการค้าบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว  
และโรงแรมในลักษณะต่าง ๆ ในบริเวณถนนเจริญกรุง

รหัส	ประเภทของกิจการ	จำนวน	ร้อยละ
	หมวด 1 เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง		
101	ภัตตาคารและร้านอาหาร	11	7.9
102	บริษัทนำเที่ยว, สายการบิน	4	2.9
103	สถานบันเทิงเรีงรมย์	-	-
104	ห้างสรรพสินค้า	-	-
105	สินค้าของที่ระลึก	37	26.4
104	ตัดเสื้อผ้า, เสื้อผ้าสำเร็จรูป, ขายผ้า	47	33.6
107	จำหน่ายเครื่องหนัง, รองเท้า, กระเป๋า, เข็มขัด	6	4.3
108	อัญมณี เครื่องประดับ	34	24.2
109	โรงแรม	1	0.7
รวม		140	100.00

รหัส	ประเภทของกิจการ	จำนวน	ร้อยละ
	หมวด 2 เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม		
201	ธนาคาร, บริษัทเงินทุน, แลกเปลี่ยนเงินตรา	5	13.2
202	ถ่ายรูป	5	13.2
203	จำหน่ายหนังสือ, เครื่องเขียน	3	7.8
204	ขายยา	4	10.5
205	นาฬิกา-แว่นตา	8	21.1
206	ตัดผม/เสริมสวย	1	2.6
207	ซักรีด	-	-
208	จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา	1	2.6
209	โรงพยาบาล, คลินิก	5	13.2
210	ร้านขายของชำ, เบ็ดเตล็ด	5	13.2
211	จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์	1	2.6
รวม		38	100.00
	หมวดที่ 3 ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม		
301	สำนักงาน, บริษัท	26	47.3
302	จำหน่ายวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้าง	-	-
303	จำหน่าย ซ่อม รถยนต์ รถจักรยานยนต์ และอะไหล่	-	-
304	จำหน่ายเครื่องไฟฟ้า	-	-
305	โรงพิมพ์ ถ่ายเอกสาร	1	1.8
306	จำหน่ายสุรา	1	1.8
307	อื่นๆ	27	49.1
รวม		55	100.00



จากลักษณะของสถานประกอบการทั้งหมดที่ได้กล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นได้ว่า บริเวณถนนเจริญกรุงมีสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม แบบโดยตรงและโดยอ้อมเป็นส่วนใหญ่ โดยกิจกรรมการค้า การบริการ ในพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวอยู่มากหรือมีลักษณะเด่น ได้แก่ ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ขายผ้า ตัดเสื้อผ้า, ร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึก, และร้านจำหน่ายอัญมณี เครื่องประดับ ในขณะที่ในย่านนี้จะไม่มีย่านบันเทิงเรีงรมย์เลย รวมถึงสถานประกอบการประเภท สำนักงาน บริษัท จะมีจำนวนน้อยกว่าในบริเวณถนนสีลม สุรวงศ์ ทั้งนี้จากลักษณะทั่วไปของพื้นที่ในย่านนี้ เป็นย่านการค้าเก่าที่มีมาแต่เดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก มีลักษณะเป็นอาคารตึกแถวพาณิชย์เก่า 2-3 ชั้นอยู่ตามแนว 2 ฟากถนนเจริญกรุง ที่ใช้ชั้นล่างดำเนินกิจการค้าและชั้นบนสำหรับอยู่อาศัย การดำเนินกิจการค้าจึงเป็นไปในลักษณะภายในครัวเรือน ที่ไม่พลุกพล่านมากนักอย่างในบริเวณถนนสีลม สุรวงศ์ ดังนั้นการเกิดขึ้นของโรงแรมชั้นหนึ่งภายในพื้นที่ที่มีจำนวนถึง 4 แห่ง อยู่เรียงรายขนานไปตามแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนเจริญกรุง จึงเป็นกิจการขนาดใหญ่และมีความสำคัญอย่างมากมายในย่าน และได้ส่งผลให้เกิดกิจกรรมการค้า การบริการ ที่มีความสอดคล้องและสัมพันธ์กับโรงแรมชั้นหนึ่งเหล่านี้ในลักษณะที่ส่งเสริม และเป็นองค์ประกอบซึ่งกันและกัน เพื่อตอบสนองและรองรับกับความต้องการที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินกิจกรรมของโรงแรม โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการของโรงแรมนั่นเอง

ง. ความสอดคล้องระหว่างทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งกับผังเมืองรวม กทม. ในเขตบางรัก

จากลักษณะทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตบางรัก จะเห็นได้ว่าเป็นโรงแรมที่อยู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการที่สำคัญของเมือง ที่มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมอย่างหนาแน่น โดยโรงแรมจะตั้งอยู่ตามแนวถนนสีลม สุรวงศ์ และถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นถนนสายหลักในพื้นที่ การใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ โรงแรมส่วนใหญ่จึงเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่เป็นไปในลักษณะของอาคารตึกแถวพาณิชย์ 3-5 ชั้นของร้านค้าประเภทต่าง ๆ อาคารขนาดใหญ่ในรูปของสำนักงาน บริษัทต่าง ๆ และเมื่อพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดินตามทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ตามผังเมืองรวม กทม. ที่ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่เขตบางรัก ออกเป็น 2 ประเภท มีรายละเอียดดังนี้

ก. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากได้แก่ บริเวณหมายเลข 3.30 ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร มีขอบเขตดังนี้



- ด้านเหนือ                   จุดเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางถนนสี่ลม
- ด้านตะวันออก               จุดถนนศาลาแดง ฟากตะวันตก
- ด้านใต้                       จุดถนนสาทรเหนือ ฟากเหนือ
- ด้านตะวันตก               จุดถนนสุรศักดิ์ ฟากตะวันออก

โดยตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ดังตารางที่                   โดยมีสาระสำคัญกำหนดให้บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่เพื่อกิจการพักอาศัยทุกประเภท และสำหรับพาณิชยกรรมทุกประเภทให้เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10

๒. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ได้แก่ บริเวณหมายเลข 4.31 ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ มีขอบเขตดังนี้

- ด้านเหนือ                   จุดถนนเจริญกรุง ฟากใต้ และถนนพระรามที่ 4 ฟากใต้
- ด้านใต้                       จุดถนนสาทรเหนือ ฟากเหนือ ถนนศาลาแดง ฟากตะวันออก เส้นขนาน 100 เมตร กับศูนย์กลางถนนสี่ลม ถนนสุรศักดิ์ ฟากตะวันตก และถนนสาทรใต้ ฟากเหนือ
- ด้านตะวันตก               จุดแม่น้ำเจ้าพระยา ฟังตะวันออก และคลองผดุงกรุงเกษม ฟังตะวันออก

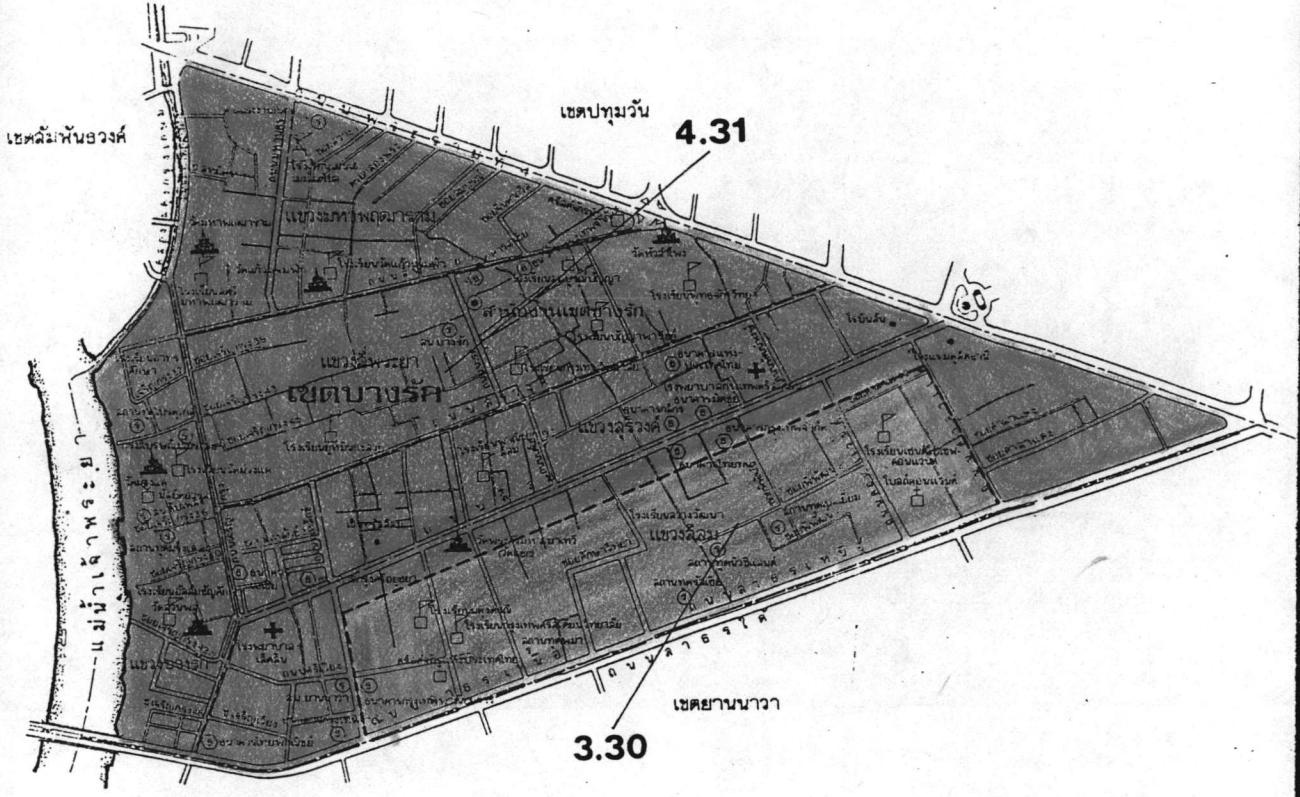
โดยตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ได้กำหนดให้บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (ตารางที่                   ) โดยมีสาระสำคัญให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการพาณิชยกรรมทุกประเภทและการอยู่อาศัยทุกประเภทจะเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10

จากข้อกำหนดตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ จะเห็นได้ว่า โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ จะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งจากสภาพปัจจุบันบริเวณเหล่านี้จะเป็นย่านการค้า ธุรกิจ การบริการ ประเภทต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงานต่าง ๆ รวมถึงกิจการที่มีความเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมตามที่ได้กล่าวมาแล้ว โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในย่านนี้จึงมีความสอดคล้องกับการใช้ที่ดินในพื้นที่และเป็นไปตามเจตนารมณ์ของผังเมืองรวมกรุงเทพฯ เป็นการให้พื้นที่เมืองให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจ และเพิ่มศักยภาพของที่ดินให้มีความมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม การกระจุกตัวของธุรกิจการค้า การบริการต่าง ๆ ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดความหนาแน่นในพื้นที่เช่นกัน ส่งผลให้เกิดปัญหาการจราจร การจัดการระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ มารองรับให้เพียงพอกับความต้องการที่เกิดขึ้นได้เป็นต้น



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง

แยกตามรายเขต



**หมายเหตุ** แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงแยกตามรายเขตฉบับนี้ ใช้เพื่อเป็นคู่มือประกอบการพิจารณา หากขัดหรือแย้งให้อธิบดีหรือราชการประกอบแผนผังและแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้อำนาจประเภทท้ายกฎกระทรวงฉบับที่...116... (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

<p>แสดง :</p>	<p>แผนที่</p>														
<p><b>สัญลักษณ์ :</b></p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทของบมและนันทนาการ</td> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่ไว้เพื่อพนักงานราชการและกรรมาธิการวุฒิสภาและวุฒิสมาชิก</td> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานับการศึกษา</td> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและนันทนาการ</td> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทพาณิชยกรรม</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย</td> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานับศาสนา</td> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทคลังสินค้า</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานับราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ</td> <td><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทของบมและนันทนาการ	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่ไว้เพื่อพนักงานราชการและกรรมาธิการวุฒิสภาและวุฒิสมาชิก	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานับการศึกษา	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและนันทนาการ	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานับศาสนา	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทคลังสินค้า	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานับราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	
<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทของบมและนันทนาการ	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย														
<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่ไว้เพื่อพนักงานราชการและกรรมาธิการวุฒิสภาและวุฒิสมาชิก	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง														
<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานับการศึกษา	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก														
<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและนันทนาการ	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทพาณิชยกรรม														
<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า														
<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานับศาสนา	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทคลังสินค้า														
<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานับราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ	<input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ														

การศึกษาบทบาทและผลกระทบของโรงแรมชั้นนำหนึ่งในกรุงเทพมหานคร

จ. สภาพที่ตั้งและการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่ง บริเวณถนนสีลม สุรวงศ์

โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสีลม สุรวงศ์ จะมีลักษณะเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่โดยมีที่ตั้งอยู่ตามแนวริมถนนทั้งสองสาขาดังกล่าว การใช้ที่ดินของโรงแรมจึงเป็นไปตามลักษณะการใช้ที่ดินของพื้นที่ที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมหนาแน่น ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด และมีราคาที่ดินสูง การใช้ประโยชน์จากที่ดินจึงต้องเป็นไปอย่างคุ้มค่า สภาพของตัวอาคารโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จึงเป็นอาคารขนาดใหญ่และมีความสูงมาก เช่นเดียวกับอาคารในรูปแบบอื่น ๆ เช่น อาคารสำนักงานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในย่านนี้เช่นกัน และตั้งอยู่ปะปนไปกับอาคารพาณิชย์แบบตึกแถว 4-5 ชั้น ที่เป็นลักษณะอาคารส่วนใหญ่ในย่านนี้ (ตารางที่ 4.8 )

ตารางที่ 4.8 แสดงการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งในบริเวณถนนสีลม สุรวงศ์

โรงแรม	พื้นที่บริเวณทั้งหมดของโรงแรม		พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	ความสูง (ชั้น)	FAR.
	ไร่	ตร.ม.			
<u>เขตบางรัก</u>					
1. คลีตธานี	16	25,600	42,738	23	1.67
2. มลทีเซอร์	7.55	12,080	23,000	9.17	1.90
3. ตะวันนา รามาดา	0.75	1,200	9,200	12	7.66
4. ฮอลิเคย์ อินน์	-	-	56,711	27	-

ที่มา : สำนักการโยธา กทม. และจากการสำรวจ

ตามตารางที่ 4.8 จะเห็นได้ว่า พื้นที่บริเวณทั้งหมดของโรงแรมในย่านนี้มีความแตกต่างกันออกไป โดยโรงแรมคลีตธานีจะมีพื้นที่มากที่สุด คือ ประมาณ 16 ไร่ ในขณะที่โรงแรมตะวันนารามาดาจะมีพื้นที่บริเวณทั้งหมดของโรงแรมเพียง 0.75 ไร่เท่านั้น ในส่วนของพื้นที่อาคารรวมของโรงแรมในย่านนี้ส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อาคารรวมค่อนข้างสูง คือ โรงแรมฮอลิเคย์ อินน์ จะมีพื้นที่อาคาร



รวมมากถึง 56,710 ตร.ม. รองลงไปเป็น โรงแรมดุสิตธานี 42,738 ตร.ม. โรงแรมมณเฑียร 12,080 ตร.ม. และโรงแรมตะวันนารามาตา จะมีพื้นที่อาคารน้อยที่สุด คือ ประมาณ 9,200 ตร.ม. ลักษณะจำนวนของพื้นที่อาคารรวมยิ่งมากเท่าไร ความสูงของอาคารโรงแรมในย่านนั้นจะมากขึ้นตามไปด้วย โดยจะเห็นได้จาก โรงแรมฮอเลียเดย์อินน์ มีความสูงของอาคารถึง 27 ชั้น, ดุสิตธานี 23 ชั้น, มณเฑียร 9 และ 17 ชั้น และโรงแรมตะวันนารามาตา สูง 12 ชั้น และจากข้อมูลการใช้ที่ดินของโรงแรมดังกล่าว เมื่อพิจารณาค่า FAR. ของโรงแรมในย่านนั้นจะมีค่าแตกต่างกันออกไป คือ โรงแรมดุสิตธานี มีค่า FAR เท่ากับ 1.67, มณเฑียร 1.90, ตะวันนารามาตา 7.66 ส่วนโรงแรมฮอเลียเดย์อินน์ ไม่ทราบข้อมูล แต่คาดว่าน่าจะมีค่า FAR ที่สูง เนื่องจากมีจำนวนพื้นที่อาคารรวมที่สูงมากที่แสดงออกมาในรูปของอาคารที่สูงถึง 27 ชั้น นั่นเอง

จากลักษณะที่ตั้งและการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ ทำให้การใช้ที่ดินภายในพื้นที่หนาแน่นมากยิ่งขึ้น สภาพของตัวอาคารโรงแรมส่วนใหญ่ที่เป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ทำให้มีความต้องการใช้ระบบสาธารณูปโภคเป็นจำนวนมาก รวมถึงส่งผลต่อการจราจรในพื้นที่ด้วย ในขณะที่ความสูงของอาคารโรงแรมเหล่านี้ได้ส่งผลในด้านทัศนียภาพของเมือง จากการเป็นจุดหมายตา (Land Mark) ของพื้นที่และในระดับเมือง เช่น โรงแรมดุสิตธานี ที่ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนสีลม อาจกล่าวได้ว่าเป็นอาคารสูงรุ่นแรก ๆ ที่เกิดขึ้น และคนกรุงเทพฯ รู้จักดี เมื่อเห็นก็ทำให้ทราบและเข้าใจว่ากำลังอยู่ในบริเวณย่านสีลม ที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญของเมือง

#### จ. สภาพที่ตั้งและการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งบริเวณถนนเจริญกรุง

ในส่วนของโรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุงมีลักษณะเป็นโรงแรมริมน้ำ มีสภาพที่ตั้งของโรงแรมอยู่ในซอกที่ติดเข้าไปจากถนนเจริญกรุง โดยมีขนาดของซอกไม่กว้างมากนัก แต่มีซอกเชื่อมต่อกันได้หลายซอก ความสะดวกในการเข้าถึงของโรงแรมชั้นหนึ่งในบริเวณนี้จึงมีไม่มากนักสภาพของตัวอาคารของโรงแรมในย่านนี้จะเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ เช่นเดียวกับโรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณถนนสีลมสุรวงศ์ ซึ่งจะมีความแตกต่างไปจากสภาพของอาคารอื่น ๆ บริเวณถนนเจริญกรุงนี้ที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ ตึกแถวเก่าที่สูงเพียง 2-3 ชั้นเท่านั้น โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จึงมีลักษณะของตัวอาคารที่โดดเด่นแตกต่างออกมา ซึ่งส่งผลในด้านทัศนียภาพของพื้นที่ โดยเฉพาะเมื่อมองมาจากทางคานแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 4.9 แสดงการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งในบริเวณถนนเจริญกรุง

โรงแรม	พื้นที่บริเวณทั้งหมดของโรงแรม		พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	ความสูง (ชั้น)	FAR.
	ไร่	ตร.ม.			
<u>เขตบางรัก</u>					
1. รอยัล ออร์คิด	5.4	8,640	53,600	28	6.20
2. โอเรียลเต็ล	9.3	14,880	15,936	9.16	1.07
3. แชนกรีลา	12.5	20,000	103,744	25	5.19
4. แม่น้ำ	22.5	36,000	57,968	15	1.61

ที่มา : สำนักการโยธา กทม. และจากการสำรวจ

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 4.9 แสดงถึงการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จะเห็นได้ว่า ลักษณะของพื้นที่บริเวณทั้งหมดของโรงแรม โรงแรมแม่น้ำจะมีพื้นที่ดังกล่าวมากที่สุด คือ 22.5 ไร่ รองลงไปได้แก่ โรงแรมแชนกรีลา 12.5 ไร่, โอเรียลเต็ล 9.3 ไร่ และโรงแรมรอยัลออร์คิด 5.4 ไร่ โรงแรมในย่านนี้จึงมีพื้นที่บริเวณของโรงแรมค่อนข้างมาก รวมทั้งโรงแรมแต่ละแห่งจะเป็นอาคารที่มีพื้นที่ของอาคารรวมสูง และมีความสูงของอาคารเหมือนกัน คือ โรงแรมแชนกรีลา มีพื้นที่อาคารรวมถึง 103,744 ตร.ม. ความสูงของอาคาร 25 ชั้น โรงแรมแม่น้ำมีพื้นที่อาคารรวม 57,968 ตร.ม. ความสูง 15 ชั้น, โรงแรมรอยัลออร์คิด มีพื้นที่อาคารรวม 53,600 ตร.ม. ความสูงถึง 28 ชั้น และโรงแรมโอเรียลเต็ลมีพื้นที่อาคารรวม 15,936 ตร.ม. ความสูงของอาคาร 9 และ 16 ชั้น โดยโรงแรมแต่ละแห่งมีค่า FAR จากการใช้ที่ดินและอาคารของโรงแรมอยู่ในค่าประมาณ 1 และ 6 เป็นส่วนใหญ่

จากสภาพดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินและอาคารของโรงแรมในย่านนี้จะค่อนข้างสูง ซึ่งอาจเนื่องมาจากความต้องการสภาพทำเลที่ตั้งของโรงแรมในย่านนี้ ที่อยู่ใกล้บริเวณริมแม่น้ำที่ได้ประโยชน์ในด้านทัศนียภาพที่ดีหรือเป็นผลบวกต่อโรงแรมในการเป็นจุดขายหรือจุดดึงดูดผู้ที่มาพักหรือ



นักท่องเที่ยว ที่อาจเป็นไปตามแบบอย่างลักษณะของโรงแรมโอเรียลเต็ลที่อยู่ริมแม่น้ำและมีชื่อเสียงไปทั่วโลก ในขณะที่บริเวณนี้เป็นย่านการค้าเก่าที่มีมาแต่เดิม มีลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ โรงแรมเป็นอาคารพาณิชย์ ตึกแถวเก่า และมีการใช้ที่ดินของสถาบันศาสนา สถาบันราชการต่าง ๆ อยู่ปะปนตามที่ได้กล่าวมาแล้ว การใช้ที่ดินที่จะขยายตัวหรือจะพัฒนาต่อไปจึงค่อนข้างจะจำกัดส่วนหนึ่ง จำเป็นต้องมีการรื้อถอนอาคารเก่าเหล่านี้ พื้นที่ก่อสร้างโรงแรมเหล่านี้จึงจำเป็นต้องมีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ เพื่อให้คุ้มกับสภาพการลงทุนและสภาพทำเลที่ตั้งที่เอื้ออำนวยต่อกิจการโรงแรม โรงแรมที่เกิดขึ้นในย่านนี้จึงเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ที่โดดเด่น แตกต่างจากอาคารทั่วไปภายในย่าน อันส่งผลต่อทัศนียภาพของพื้นที่ในย่านนี้ที่เกิดขึ้นจากความแตกต่างของอาคารดังกล่าว

นอกจากนี้ สภาพที่ตั้งของโรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้บริเวณแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นแม่น้ำที่มีความสำคัญในด้านต่าง ๆ หลายด้าน เช่นในการทำน้ำประปาสำหรับคนกรุงเทพฯ ด้านเกษตรกรรม การคมนาคม รวมทั้งการอุปโภคบริโภค สำหรับผู้ที่อยู่ตามริมแม่น้ำ เป็นต้น การตั้งของโรงแรมเหล่านี้จึงอาจส่งผลกระทบต่อในด้านสิ่งแวดล้อมของแม่น้ำได้ ซึ่งเกิดจากการใช้อาคารและกิจกรรมที่เกิดขึ้นต่าง ๆ ของโรงแรม โดยเฉพาะในด้านการบำบัดน้ำเสีย

### ผลกระทบทางด้านการใช้ที่ดินในเขตบางรัก

จากลักษณะการกระจายตัว และทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่ง บริเวณสีลม-สุรวงศ์ และบริเวณถนนเจริญกรุง ในเขตบางรักกับสภาพการใช้ที่ดินในลักษณะต่างๆ ที่ได้ศึกษามาในด้านสภาพทั่วไปของพื้นที่ การใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ ที่ตั้งของโรงแรม ที่ตั้งของโรงแรม รวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรม การค้า การบริการ และความสอดคล้องของทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร อาจสรุปผลกระทบของโรงแรมชั้นหนึ่ง ที่มีต่อการใช้ที่ดินที่อาจเกิดขึ้น ได้ดังนี้

1. ความหนาแน่นในการใช้ที่ดิน การมีทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตบางรักที่ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมนั้น โรงแรมชั้นหนึ่งนับว่าเป็นธุรกิจการค้า การบริการ ประเภทหนึ่งที่เป็นองค์ประกอบของธุรกิจการค้า การบริการในพื้นที่ และเป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ซึ่งมีส่วนทำให้เขตบางรักเป็นศูนย์กลาง การค้า การบริการที่สำคัญของเมือง มีการกระจุกตัวของธุรกิจการค้า การบริการต่างๆ เป็นจำนวนมาก และธุรกิจเหล่านี้ได้อาศัยความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งดังกล่าว จากการรวมตัวกันที่สามารถเอื้ออำนวยประโยชน์กับธุรกิจของตน และต่างก็เป็นแรงดึงดูดซึ่งกันและกัน โรงแรมชั้นหนึ่งที่อยู่ในพื้นที่ก็ได้รับประโยชน์ในลักษณะเช่นเดียวกัน ส่งผลให้มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมอย่างหนาแน่นในพื้นที่

2. การใช้ที่ดินแบบ Ribbon Development จากความต้องการมีทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่มีการเข้าถึงสะดวก สามารถมองเห็นได้ดี และตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีคุณค่าในด้านสุนทรียภาพ โรงแรมชั้นหนึ่งในเขตบางรักส่วนใหญ่ จึงมีที่ตั้งอยู่บริเวณริมถนน และทางแยกตัดกันในถนนสายหลัก ซึ่งเป็นลักษณะของโรงแรมชั้นหนึ่งในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ ส่วนโรงแรมชั้นหนึ่งบริเวณถนนเจริญกรุง จะมีที่ตั้งเรียงรายไปตามริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ให้ประโยชน์ในด้านทัศนียภาพของโรงแรม ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่เป็นไปในลักษณะแบบ Ribbon Development การมีที่ตั้งหรือลักษณะการกระจายไปตามแนวถนนในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญ ที่มีการจราจรคับคั่ง ส่งผลให้เกิดปัญหาจราจรมากขึ้น ส่วนโรงแรมริมน้ำ อาจส่งผลต่อการบดบังทัศนียภาพ และการใช้ประโยชน์จากบริเวณแม่น้ำได้รวมถึง ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

3. เกิดบริเวณย่านพาณิชยกรรมเฉพาะ การเกิดขึ้นของโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่เขตบางรัก และมีการกระจุกตัวเป็นจำนวนหลายแห่ง ทำให้มีผู้มาใช้บริการของโรงแรมซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยว หรือนักธุรกิจชาวต่างประเทศ และผู้มาใช้บริการในด้านอื่นๆ ซึ่งต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก



การบริการต่างๆ ส่งผลให้เกิดธุรกิจการค้า การบริการที่ตอบสนองกับความต้องการดังกล่าวภายในพื้นที่ ซึ่งธุรกิจการค้า การบริการ ที่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่ จะเป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และ โรงแรมตามที่ได้ศึกษามาแล้ว โดยในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ มีการกระจุกตัวของสถานบันเทิงเรีงรมย์ เป็นจำนวนมาก บริเวณถนนพัฒนาพงษ์ ชนิยะ ที่นับเป็นแหล่งท่องเที่ยวสามค่าคืน ที่มีลักษณะเฉพาะตัวขึ้นมา รวมถึงการเป็นย่านธุรกิจร้านจำหน่ายอัญมณี เครื่องประดับด้วย ส่วนในบริเวณถนนเจริญกรุงจะเกิดร้านค้าต่างๆ ที่ส่วนใหญ่เป็นร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึกต่างๆ แก่นักท่องเที่ยว

4. จากความเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญ มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมอย่างหนาแน่น ที่ดินที่จะพัฒนาต่อไปจึงมีอย่างจำกัด และมีราคาที่สูง ดังนั้นการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตบางรักจึงมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นตามไปด้วย เพื่อให้เหมาะสมหรือคุ้มค่าต่อสภาพการลงทุน สภาพอาคารโรงแรมที่เกิดขึ้น จึงมีลักษณะเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ ที่ทำให้การใช้ที่ดินและอาคารในพื้นที่หนาแน่นยิ่งขึ้น ซึ่งโรงแรมที่เป็นอาคารสูงขนาดใหญ่เหล่านี้ อาจทำให้เกิดปัญหาในด้านสาธารณสุขปลอดภัย หากมิได้มีการเตรียมการรองรับ สำหรับการเกิดขึ้นของอาคารเหล่านี้ รวมถึงปัญหาในด้านสภาพแวดล้อมที่เกิดจากอาคารสูงขนาดใหญ่ ที่มีต่อบริเวณข้างเคียง โดยเฉพาะหากเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยในแนวราบ และปัญหาทางด้านทัศนียภาพด้วย

5. การรื้อถอนอาคารเพื่อสร้างใหม่ (Reconstruction) จากที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด ในเขตบางรัก ที่มีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นและเต็มพื้นที่ รวมถึงราคาที่ดินที่สูง ทำให้การพัฒนาพื้นที่เป็นไปอย่างจำกัด ลักษณะการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นอย่างหนึ่งก็คือ การรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างเดิม แล้วสร้างอาคารใหม่ขึ้นมา ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ เพื่อให้คุ้มต่อสภาพการลงทุนและการใช้ที่ดินในพื้นที่ โรงแรมชั้นหนึ่งที่อยู่ในเขตบางรัก โดยเฉพาะบริเวณถนนเจริญกรุงที่มีการใช้ที่ดิน ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ตึกแถวเก่า 2-3 ชั้น ที่ใช้ประกอบการค้าและอยู่อาศัย โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในย่านนี้ อาจกล่าวได้ว่าเป็นกิจกรรมที่มีลักษณะเด่นภายในย่านที่อาจส่งผลทางอ้อมให้อาคารเหล่านี้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ที่ดินจากอาคารในแนวราบเป็นอาคารสูง โดยอาคารที่เกิดขึ้นอาจมีกิจกรรมที่สอดคล้อง หรือเกี่ยวข้องกับการกิจกรรมของโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งอาจเห็นได้จากการสร้างห้างสรรพสินค้าโรบินสันในย่านที่อยู่อาศัยระหว่างซอยเจริญกรุง 46-50 ที่เกิดขึ้นภายในย่านนี้ แทนอาคารพาณิชย์ตึกแถวเหล่านี้ เป็นต้น

## 4.1.1.2 โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตปทุมวัน

## ก. สภาพทั่วไปของเขตปทุมวัน

เขตปทุมวันมีพื้นที่เขต 8.369 ตร.กม. แบ่งแขวงการปกครองออกเป็น 4 แขวง ได้แก่ แขวงรองเมือง แขวงวังใหม่ แขวงปทุมวัน และแขวงสวนลุมพินี โดยมีพื้นที่เขตติดต่อกับ เขตบางรัก, ยานนาวา, บ่อมปราบศัตรูพ่าย ซึ่งเป็นย่านธุรกิจเก่า และเขตราชเทวี และเขต คลองเตย ซึ่งเป็นเขตที่กำลังเปลี่ยนแปลงด้านที่อยู่อาศัยและการค้าเพิ่มขึ้น

การใช้ที่ดินของเขตปทุมวันส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา การค้า และสถานที่ราชการ โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยกระจุกตัวมากในแขวงรองเมือง และสวนลุมพินี สำหรับการที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษา กระจุกตัวอยู่ในแขวงวังใหม่ และปทุมวัน การใช้ที่ดินเพื่อการค้ากระจุกตัวมากในแขวงรองเมือง วังใหม่ และสวนลุมพินี นอกจากนี้เขตปทุมวันเป็นเขตที่มีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อสถานพักผ่อนใจ สูง (จิโรจน์ สินธวานุรักษ์ 2531:233)

ในเขตปทุมวันพื้นที่เมืองและย่านการค้าจะขยายตัวไปตามถนนสายหลักของพื้นที่ คือ ตามถนนพหลโยธิน 1 และถนนสายรองต่าง ๆ ที่แยกจากถนนพหลโยธิน 1 ลักษณะการใช้ที่ดิน จะอยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์พักอาศัยที่เกิดขึ้นบริเวณสองฟากถนน โดยเฉพาะในแขวงรองเมือง และวังใหม่ ในขณะที่บริเวณพื้นที่ตั้งแต่สี่แยกปทุมวันจนถึงใต้ทางด่วนจะเป็นอาคารขนาดใหญ่ใน ลักษณะของศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน สถาบันราชการ รวมถึงโรงแรมขนาดใหญ่








ในแขวงรองเมือง และแขวงวังใหม่ ตามถนนบำรุงเมือง และถนนพรทิศทอง ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในรูปแบบของอาคารพาณิชย์ ตึกแถว มีพื้นที่อาคารชั้นล่างทำการค้าและชั้นบนเป็นที่พักอาศัย เป็นย่านการค้าที่มีกิจกรรมเกี่ยวกับการค้าส่ง ค้าปลีก เกี่ยวกับอาคาร เครื่องดื่ม อุปกรณ์ไฟฟ้า เสื้อผ้าสำเร็จรูป การซ่อมแซม และอุตสาหกรรม ขนาดประเภท เครื่องจักรที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์ในบริเวณย่านเชิงกง การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในย่านนี้จึงหนาแน่นมาก

ในบริเวณแขวงปทุมวันตั้งแต่สี่แยกปทุมวันจนถึงบริเวณสี่แยกราชประสงค์ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นสถาบันการศึกษา และสถาบันราชการต่าง ๆ ได้แก่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรม ตำรวจ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย สถาบันต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้จะอยู่ในพื้นที่ต่อเนื่องกัน รวมถึงราชกรีฑาสโมสร ที่เป็นการใช้ที่ดินประเภทสันทนาการก็อยู่ในบริเวณเดียวกันด้วย นอกจากนี้จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ซึ่งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน 1 ในลักษณะของศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ สยามสแควร์ และศูนย์การค้าเวิร์ดเทรด เซ็นเตอร์



การศึกษา  
บทบาทและผลกระทบ  
ของโรงงานซีเมนต์  
ในกรุงเทพมหานคร

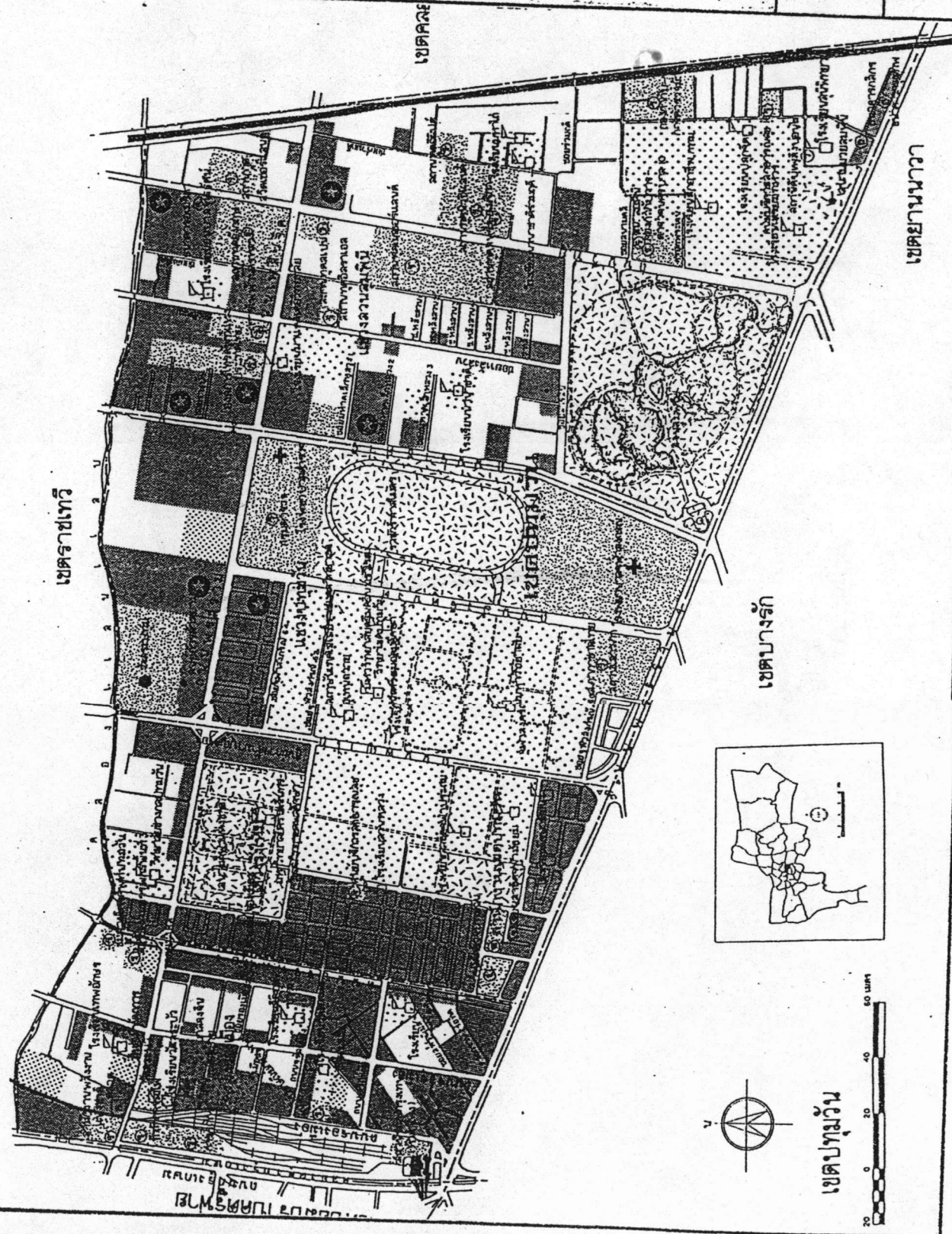
แสดง  
การทำที่ดินใน เขตปทุมวัน

-  ที่อยู่อาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  สถานที่ราชการ
-  สถาบันการศึกษา
-  สถาบันศาสนา
-  ค้างสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรม
-  สนามกีฬา, สวนสาธารณะ

ที่มา



แผนที่



เขตปทุมวัน



สำหรับบริเวณถนนพระราม 1 ตั้งแต่สี่แยกราชประสงค์จนถึงบริเวณใต้ทางด่วนนั้น จะมีศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ขนาดใหญ่หลายแห่งด้วยกัน ซึ่งมีการกระจุกตัวอยู่ในบริเวณนี้ เช่น ศูนย์การค้าอัมรินทร์พลาซ่า ศูนย์การค้าเวิร์ดเทรดเซ็นเตอร์ ห้างสรรพสินค้าโซโก้ โรบินสัน ไทยไดมารู เซ็นทรัลชิดลม เพนนิชล่าพลาซ่า เป็นต้น รวมถึงเป็นย่านที่มีอาคารสำนักงาน กระจายตัวอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมากเช่นกัน บริเวณย่านนี้จึงมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมอย่างหนาแน่น ส่วนถนนที่แยกจากถนนพระราม 1 เข้าไปตามถนนราชดำริ ถนนวิทญู ในแขวงส่วน ลุมพินี ส่วนใหญ่จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยและสถาบันราชการที่เป็นสถานที่ของประเทศไทยต่าง ๆ หลาย แห่ง รวมถึงมีพื้นที่สีน้ำตาลที่สำคัญ ได้แก่ ส่วนลุมพินี อยู่ด้วย

## ข. การใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตปทุมวัน

เขตปทุมวันนับเป็นพื้นที่ที่มีโรงแรมชั้นหนึ่งกระจุกตัวอยู่มาก มีจำนวนถึง 7 แห่งด้วยกัน ได้แก่

1. โรงแรมโนโวเทล บริเวณศูนย์การค้าสยามสแควร์
2. โรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล บนถนนพระราม 1
3. โรงแรมวีเจนท์ ริมถนนราชดำริ
4. โรงแรมเมอริเดียนเฟรชไซด์เอนท์ บริเวณห้วมุมสี่แยกราชประสงค์
5. โรงแรมอนิมาสวีทโฮเต็ล บริเวณศูนย์การค้าราชดำริ ถนนราชดำริ
6. โรงแรมอิมพีเรียล ริมถนนวิทญู
7. โรงแรมฮิลตัน อินเตอร์เนชันแนล บนถนนวิทญูใกล้ทางแยกชั้นลงทางด่วนถนนเพชรบุรี

โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จะกระจายตัวอยู่ในบริเวณพื้นที่ของเขตปทุมวัน เพียง 2 แขวง เท่านั้น คือ แขวงปทุมวัน และแขวงส่วนลุมพินี ตั้งแต่บริเวณสี่แยกปทุมวันจนถึงใต้ทางด่วนบริเวณ เพลินจิต ลักษณะการใช้ที่ดินรอบ ๆ บริเวณที่ตั้งของโรงแรมจะประกอบด้วยการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น คือ โรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในแขวงปทุมวัน 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล และสยามอินเตอร์ฯ ส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา, สถาบัน ราชการ และพาณิชย์กรรม ส่วนโรงแรมชั้นหนึ่งอีก 5 แห่ง จะอยู่ในแขวงส่วนลุมพินี จะมีการใช้ ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งโรงแรมแต่ละแห่งจะมีรายละเอียดลักษณะการใช้ ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งของโรงแรม ดังนี้ (ตารางที่ 4.10)



ตารางที่ 4.10 แสดงลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งของโรงแรม (รัศมี 500 เมตร) บริเวณเขตปทุมวัน

ชื่อโรงแรม	ลักษณะการใช้ที่ดิน							การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม กทม.
	พาณิชย์ฯ	ที่อยู่อาศัย	ราชการ	ศึกษา	ศาสนา	นันทนาการ	อุตสาหกรรม คลังสินค้า	
1. โนวาเทล	●		●	●	●	●		
2. สยามอินเตอร์ฯ	●	●	●	●	●			พาณิชย์กรรม
3. รีเจนท์	●	●	●	●		●		พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย
4. เลอร์เมอร์เดียนฯ	●		●	●				หนาแน่นมาก
5. อโนมาฯ	●	●	●	●				พาณิชย์กรรม
6. อิมพีเรียล	●	●	●					พาณิชย์กรรม
7. ฮิลตันอินเตอร์ฯ	●	●	●	●			คลอง	พาณิชย์กรรม

จากตารางที่ 4.10 จะเห็นได้ว่า บริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จะมีบริเวณการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและสถาบันราชการประกอบอยู่ด้วยทุกแห่ง นอกจากนี้จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งลักษณะการใช้ที่ดินรอบ ๆ ที่ตั้งของโรงแรมแต่ละแห่งมีดังนี้

บริเวณพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมบริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้มีลักษณะเป็นย่านพาณิชย์กรรม ที่เป็นศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ที่เกาะกลุ่มกันอยู่ตามแนวถนนพระราม 1 โดยเฉพาะบริเวณสี่แยกปทุมวันและบริเวณสี่แยกราชประสงค์ ในส่วนของโรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกปทุมวัน ได้แก่ โรงแรมโนวาเทล และโรงแรมสยามอินเตอร์ฯ มีบริเวณพาณิชย์กรรมที่ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าสยามสแควร์ และศูนย์การค้ามาบุญครอง

สำหรับโรงแรมชั้นหนึ่งที่อยู่ในบริเวณย่านสี่แยกราชประสงค์ ได้แก่ โรงแรมรีเจนท์ โรงแรมเลอ-  
เมอเดียน เพรสซิเดนท์ และโรงแรมอโนมา จะครอบคลุมบริเวณพาณิชย์กรรม ที่เป็นศูนย์การค้า  
อมรินทร์พลาซ่า ศูนย์การค้าเวสต์เทรตเซ็นเตอร์ ห้างสรรพสินค้าไซโก้ โรบินสัน ไทยไดมารู  
 เป็นต้น และโรงแรมชั้นหนึ่งบริเวณถนนวิฑู ได้แก่ โรงแรมอิมพีเรียล และฮิลตันอินเตอร์ฯ ก็จะมี  
มีบริเวณพาณิชย์กรรมในลักษณะใกล้เคียงกัน ที่มีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม ศูนย์ขายสินค้าและ  
ของที่ระลึกปลอดภาษีของการบินไทย ศูนย์สรรพสินค้าบริเวณใต้ทางด่วน รวมถึงในบริเวณที่จะมี  
อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เช่น ธนาคารกรุงศรีอยุธยา สำนักงานใหญ่ ร่วมอยู่ด้วย

บริเวณสถาบันราชการ การใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จะมี  
บริเวณสถาบันราชการอยู่ด้วย ซึ่งโรงแรมชั้นหนึ่งในบริเวณตั้งแต่สี่แยกปทุมวันถึงบริเวณย่านสี่แยก  
ราชประสงค์ จะประกอบไปด้วย กรมตำรวจ โรงพยาบาลตำรวจ หน่วยงานของรัฐวิสาหกิจ  
องค์การโทรศัพท์ การไฟฟ้าฯ และการประปา ส่วนโรงแรมชั้นหนึ่งย่านถนนวิฑู สถาบันราช-  
การส่วนใหญ่จะเป็นสถานทูตของประเทศต่าง ๆ ได้แก่ สถานทูตอังกฤษ, สวิสเซอร์แลนด์,  
สเปน, อิสราเอล, เนเธอร์แลนด์, อียิปต์ เป็นต้น

บริเวณที่อยู่อาศัย โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้มีบริเวณที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับ  
โรงแรมส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมที่อยู่ในแขวงสวนลุมพินี ที่มีการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยกระจุกตัวอยู่มาก  
บริเวณที่อยู่อาศัยจะอยู่ถัดจากริมถนนเข้าไปในพื้นที่ชอยต่าง ๆ โดยลักษณะของที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยน  
จากแนวราบไปในแนวสูงมากขึ้น ในรูปของอาคารคอนกรีตมีเนียม อาคารชุดต่าง ๆ โรงแรมชั้นหนึ่ง  
ในบริเวณนี้ ได้แก่ โรงแรมรีเจนท์, โรงแรมอิมพีเรียล และโรงแรมฮิลตันอินเตอร์

บริเวณสถาบันการศึกษา การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาที่สำคัญในพื้นที่เขตปทุมวัน คือ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่อยู่ในแขวงปทุมวัน ซึ่งจะครอบคลุมพื้นที่เป็นบริเวณกว้าง โรงแรมที่อยู่  
ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล และสยามอินเตอร์ฯ จึงมีบริเวณการใช้ที่ดินรอบ ๆ  
โรงแรมเป็นสถาบันการศึกษาร่วมอยู่ด้วย ส่วนโรงแรมอื่น ๆ นอกจากนี้ บริเวณการใช้ที่ดิน  
รอบ ๆ โรงแรมก็จะมีบริเวณสถาบันการศึกษาอยู่ด้วยเช่นกัน ในลักษณะของโรงเรียนระดับต่าง ๆ  
เช่น โรงเรียนมาแตร์เดอีฯ โรงเรียนนานาชาติ ที่อยู่ในบริเวณย่านราชประสงค์ ราชดำริ

บริเวณสันตนาการ เขตปทุมวันนับเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินเพื่อสันตนาการที่มีพื้นที่ค่อนข้าง  
กว้างมาก จะเป็นที่ตั้งของสนามกีฬาแห่งชาติ ราชกรีฑาสโมสร และสวนลุมพินี โรงแรมชั้นหนึ่งที่  
มีการใช้ที่ดินเพื่อสันตนาการอยู่บริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งโรงแรม มีเพียง 2 แห่ง คือ โรงแรมโนโวเทล  
และโรงแรมรีเจนท์ ที่ตั้งอยู่ใกล้กับราชกรีฑาสโมสร การมีทำเลที่ตั้งที่ใกล้พื้นที่สันตนาการจะส่งผล  
บวกในแง่มุมมองและทัศนียภาพของโรงแรมที่ตั้งอยู่ และเป็นจุดดึงดูดในการเข้าพักของนักท่องเที่ยว  
อย่างหนึ่งด้วย



บริเวณสถาบันศาสนา การใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ มีการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันศาสนาเพียง 1 แห่งเท่านั้นคือ วัดปฐมวณาราม ซึ่งตั้งอยู่ติดกับโรงแรมสยามอินเตอร์ฯ และอยู่ในบริเวณใกล้กับโรงแรมโนโวเทล จึงมีโรงแรมเพียง 2 แห่งนี้เท่านั้นที่มีบริเวณสถาบันศาสนาอยู่ในการใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ โรงแรม

ค. ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะกิจกรรม การค้า การบริการ กับโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตปทุมวัน

ในส่วนของโรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในเขตปทุมวัน ซึ่งส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณตั้งแต่สี่แยกปทุมวันไปจนถึงบริเวณใต้ทางด่วนเพลินจิต ตามแนวถนนพระราม 1 ถนนราชดำริ ราชประสงค์ เพลินจิต และถนนวิสุทธิ การศึกษาลักษณะกิจกรรม การค้า การบริการ ในพื้นที่นี้จึงพิจารณาถึงกิจกรรม การค้า การบริการ ที่อยู่ตามแนวถนนดังกล่าว และครอบคลุมพื้นที่ในบริเวณรัศมี 500 เมตร จากตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่ง (แผนที่ )

และจากลักษณะการใช้ที่ดินในเขตปทุมวัน บริเวณที่โรงแรมชั้นหนึ่งตั้งอยู่ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วย สถาบันการศึกษา สถาบันราชการต่าง ๆ และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ และมีอาณาบริเวณมาก จึงครอบคลุมพื้นที่ส่วนมากและเกาะกลุ่มกันไปตามแนวถนน ดังนั้นลักษณะกิจกรรมการค้า การบริการอื่น ๆ จึงมีไม่มากนักจากลักษณะดังกล่าว จึงอาจจำแนก สถานประกอบการ กิจกรรม การค้า การบริการ ที่เกี่ยวข้องกับกาท่องเที่ยวและโรงแรมออกได้เป็น 2 ลักษณะใหญ่ ๆ ตามหมวดได้ดังนี้

หมวด 1 สถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง ได้แก่ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ที่มีรวมกันมากกว่า 10 แห่ง ในย่านนี้ ซึ่งศูนย์การค้าแต่ละแห่งจะประกอบด้วยร้านค้าที่จำหน่ายสินค้า และการบริการต่าง ๆ มากมายอยู่ภายในซึ่งไม่สามารถแยกแยะได้ ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในย่านนี้ ได้แก่

- ศูนย์การค้ามาบุญครอง
- ศูนย์การค้าสยามสแควร์
- ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์
- ศูนย์การค้าอมรินทร์พลาซ่า
- ศูนย์การค้าเวรด์เทรคเซ็นเตอร์
- ศูนย์การค้าเพนินซูล่าพลาซ่า
- ศูนย์การค้าราชดำริ
- ศูนย์การค้าบางกอกบาซาร์

ทั้งนี้ยังมีห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณศูนย์การค้าเหล่านี้ อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้าโตคิว, เซ็น (ZEN), อีเซตัน, โชโก้, โรบินสัน, ไทยไดมารู, เซ็นทรัลชิดลม รวมถึงมีร้านค้าจำหน่ายสินค้าปลอดภาษีของการบินไทย และศูนย์สรรพสินค้าหรือพลาซ่าบริเวณใต้ทางด่วนอีกด้วย

สำหรับสถานประกอบการอีกลักษณะหนึ่งก็คือ สถานประกอบการที่ไม่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว หมวด 3 ซึ่งได้แก่ สถาบันราชการต่าง ๆ นั้นเอง เช่น กรมตำรวจ, รพ.ตำรวจ, ที่ทำการไฟฟ้า ที่ทำการประปาฯ เป็นต้น

จากลักษณะของสถานประกอบการในย่านนี้ที่มีลักษณะเด่นคือ เป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่งด้วยกันนั้น นับเป็นจุดดึงดูดใจทางการท่องเที่ยวจุดหนึ่ง และจัดได้ว่า เป็นอุปทานทางการท่องเที่ยวหรือเป็นกิจกรรม สิ่งอำนวยความสะดวกต่อนักท่องเที่ยวด้วย ดังนั้น กิจกรรม การค้า การบริการ ที่เกิดขึ้นจึงมีส่วนสัมพันธ์และเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมอย่างมาก โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ได้อาศัยความได้เปรียบจากลักษณะทำเลที่ตั้งดังกล่าว ในการเอื้อประโยชน์ให้กับกิจการของตน โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับศูนย์การค้าเหล่านี้ และต่างก็มีส่วนสนับสนุนส่งเสริมและเป็นองค์ประกอบทางการท่องเที่ยวซึ่งกันและกันในลักษณะที่ลูกค้าหรือนักท่องเที่ยวพร้อมมีความสนใจจะมาเข้าพักในโรงแรมในพื้นที่ที่มีความสะดวก มีสถานที่ท่องเที่ยวหรือเป็นย่านที่สามารถจับจ่ายซื้อสินค้าบริการต่าง ๆ ได้ โรงแรมที่ตั้งอยู่ในลักษณะพื้นที่ดังกล่าว ก็ได้ลูกค้าหรือนักท่องเที่ยวเข้ามาพักเป็นจำนวนมาก ในขณะที่เดียวกันศูนย์การค้าต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ใกล้โรงแรมก็จะได้ลูกค้าจากผู้มาใช้บริการหรือนักท่องเที่ยวของโรงแรม รวมถึงในกลุ่มโรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกันก็อาจได้ลูกค้าหรือนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากโรงแรมคู่แข่ง ที่มีโอกาสเข้ามาหาซื้อสินค้าต่าง ๆ จากร้านค้าของโรงแรมหรือมาใช้บริการด้านอาหาร เครื่องดื่มของโรงแรม และในกรณีที่โรงแรมที่อยู่ใกล้เคียงเต็ม โรงแรมก็จะได้ผู้เข้าพักเพิ่มด้วย

ง. ความสอดคล้องระหว่างทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งกับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ในเขตปทุมวัน

โรงแรมชั้นหนึ่งในเขตปทุมวัน มีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณตั้งแต่สี่แยกปทุมวันจนถึงบริเวณใต้ทางด่วนเพลินจิต ครอบคลุมพื้นที่ตามแนวถนนพระราม 1 ถนนราชดำริ และถนนวิฑู การใช้ที่ดินบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็น สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา และพาณิชย์กรรม ในรูปของศูนย์การค้าหลายแห่ง เมื่อพิจารณาถึงพื้นที่บริเวณรอบ ๆ ของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ตามผังเมืองรวม



กรุงเทพฯ จึงครอบคลุมพื้นที่บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังนี้ คือ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก, ประเภทพาณิชยกรรม, ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ประเภทสถาบันการศึกษา และประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีรายละเอียดและพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ดังนี้

ก. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ บริเวณ 3.25 ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ มีขอบเขตดังนี้

ด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ 200 เมตร กับศูนย์กลางถนนเพลินจิต

ด้านตะวันออก จดทางด่วนเฉลิมมหานคร ฟากตะวันตก และกองกำกับการตำรวจม้ากรมตำรวจ

ด้านใต้ จดถนนพระรามที่ 4 ฟากเหนือ โรงเรียนรวมเหล่าและสวนลุมพินี

ด้านตะวันตก จดถนนราชดำริ ฟากตะวันออก

โดยตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ตามตารางที่ ) โดยมีสาระสำคัญกำหนดให้บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่หรือกิจการที่อยู่อาศัยทุกประเภท และสำหรับพาณิชยกรรมทุกประเภทให้เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10

ข. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ได้แก่ บริเวณหมายเลข 4.28 ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ มีขอบเขตดังนี้

ด้านเหนือ จดแนวทางด่วนการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ฟากใต้

ด้านตะวันออก จดทางด่วนเฉลิมมหานคร ฟากตะวันตก

ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ 200 เมตร กับศูนย์กลางถนนเพลินจิต ถนนราชดำเนิน ฟากตะวันออก ถนนพระรามที่ 1 ฟากเหนือ โรงพยาบาลตำรวจ กรมตำรวจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตอู่ตะเภา โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา และมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตปทุมวัน (เพิ่ม)

ค. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้แก่ บริเวณ 9.10, 9.11, 9.12 และ 9.13 ได้แก่ บริเวณดังนี้

9.10 สนามกีฬาแห่งชาติ

9.11 สนามกรีฑากรีฑาสโมสร

9.12 สนามกีฬาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

9.13 สวนลุมพินี



ง. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ได้แก่ บริเวณ 10.26 ได้แก่ อุเทนถวาย โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ วิทยาเขตปทุมวัน

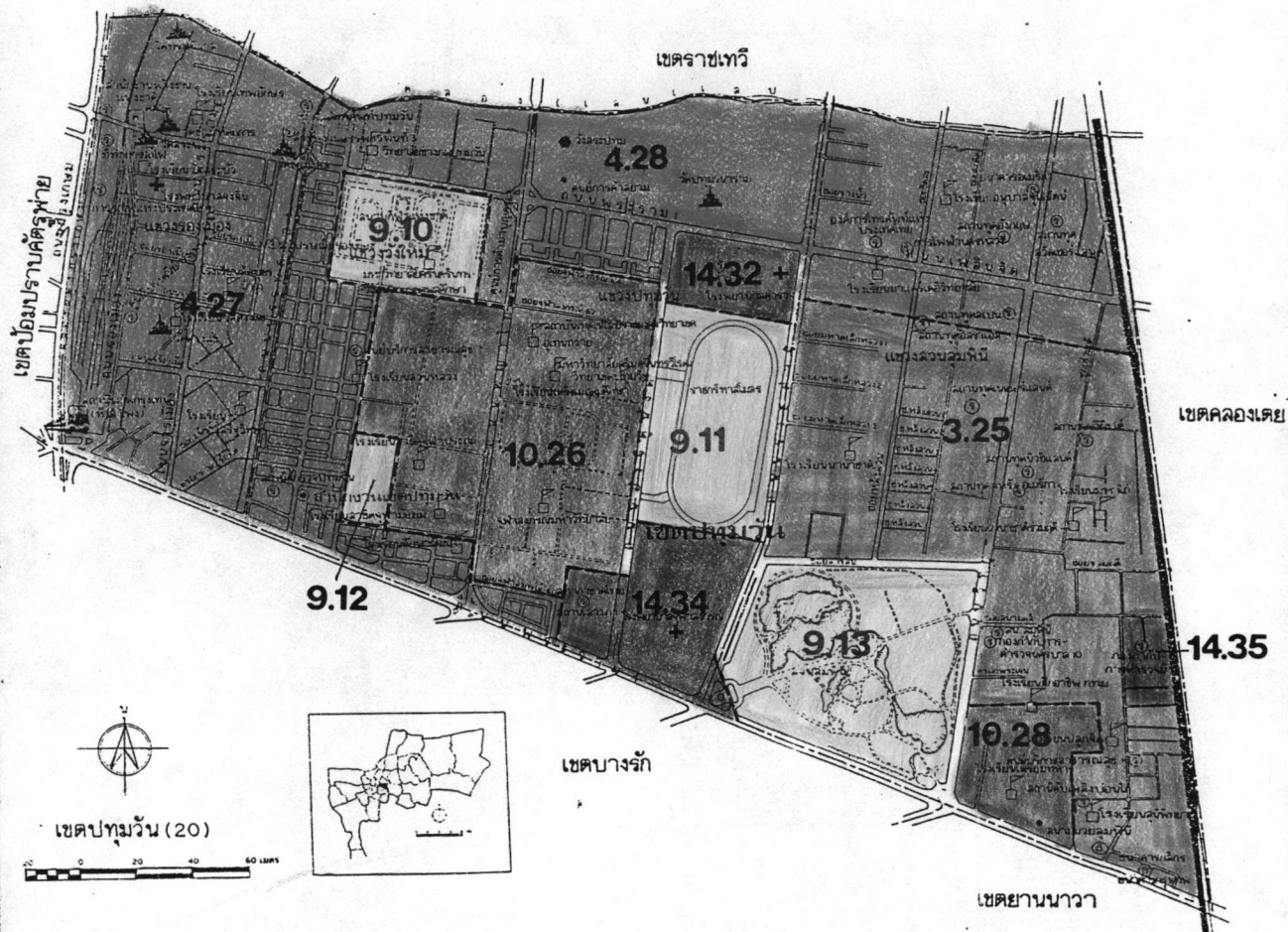
จ. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ได้แก่ บริเวณ 14.32 คือ โรงพยาบาลตำรวจ และกรมตำรวจ (ให้ใช้ประโยชน์หรือกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ เท่านั้น)

จากข้อกำหนดตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ดังกล่าว โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีเพียงโรงแรมริเจนท์ฯ เพียงแห่งเดียวที่อยู่ในพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งจากสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันของย่านนี้ กิจกรรมการค้า การบริการ จะเกาะกลุ่มกันหนาแน่นตามแนวถนนพระราม 1 บริเวณสี่แยกปทุมวัน และสี่แยกราชประสงค์ พื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณเหล่านี้จะมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นมาก และบริเวณรอบ ๆ พื้นที่จะถูกครอบคลุมหรือถูกจำกัดไปด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทสถาบันราชการฯ สถาบันการศึกษา และประเภทที่โล่งฯ ทำให้การขยายตัวในพื้นที่เป็นไปอย่างจำกัด รวมถึงราคาที่ดินในย่านนี้ที่เป็นศูนย์กลางเมืองมีราคาสูง ได้ส่งผลให้การขยายตัวของย่านการค้า การใช้ที่ดินของอาคาร ไม่สามารถกระทำได้ในแนวราบอย่างเต็มที่ จำเป็นต้องขยายตัวไปในแนวตั้งในลักษณะของอาคารสูงขนาดใหญ่ต่าง ๆ ในขณะเดียวกันในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการฯ, ประเภทสถาบันการศึกษา, ประเภทที่โล่งฯ ทำให้มีพื้นที่โล่งว่างมาก (Open Space) ซึ่งส่งผลบวกในแง่ทัศนียภาพของเมือง ดังนั้นโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จึงมีทำเลที่ตั้งที่สอดคล้องและเป็นไปตามผังเมืองรวมกรุงเทพฯ รวมถึงได้ประโยชน์จากทำเลที่ตั้งหรือบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่กล่าวมาที่ทำให้มีพื้นที่โล่งว่างมาก อันเป็นประโยชน์ในแง่ทัศนียภาพของตัวโรงแรมเองด้วย



# แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวง

## แยกตามรายเขต



**หมายเหตุ** แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวงแยกตามรายเขตฉบับนี้ ใช้เพื่อเป็นคู่มือประกอบการพิจารณา หากขัดหรือแย้งให้ยึดถือรายการประกอบแผนผังแนบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวงฉบับที่...116... (พ.ร.ก. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2516

แสดง :	แผนที่
<b>สัญลักษณ์ :</b> <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทที่ไว้เพื่ออำนวยการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทสถานศึกษา <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทสถานศาสนา <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทสถานราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	<input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรม <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทคลังสินค้า <input type="checkbox"/> แยกที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

การศึกษาบทบาทและผลกระทบของโรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพมหานคร

จ. สภาพที่ตั้งและการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตปทุมวัน

โรงแรมชั้นหนึ่งในเขตปทุมวันที่มีที่ตั้งอยู่ตามแนวริมถนนพระราม 1, ราชประสงค์ ราชดำริ และถนนวิสุทธิ และอยู่ใกล้ทางแยกที่สำคัญภายในย่าน ทำให้โรงแรมเหล่านี้มีการเข้าถึงที่สะดวก สามารถเดินทางต่อไปได้ในพื้นที่ต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี การมีที่ตั้งของโรงแรมส่วนใหญ่ที่อยู่ปะปนกับการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมที่เป็นศูนย์การขนาดใหญ่ มีอาณาบริเวณมาก รวมถึงสถาบันราชการฯ สถาบันการศึกษา พื้นที่นันทนาการและที่โล่งว่าง ๆ ทำให้มีการใช้ที่ดินไม่หนาแน่นมากนัก และลักษณะที่โล่งว่างเหล่านี้ได้ส่งผลบวกในด้านทัศนียภาพต่อสถานที่ตั้งของโรงแรมในย่านนี้ด้วย

ตารางที่ 4.11 แสดงการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตปทุมวัน

โรงแรม	พื้นที่บริเวณทั้งหมดของโรงแรม		พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	ความสูง (ชั้น)	FAR.
	ไร่	ตร.ม.			
<u>เขตบางรัก</u>					
1. โนนทิวทอง	2	3,200	33,000	22	10.31
2. สยามอินเตอร์	65	104,000	17,514	5	0.17
3. รีเจนท์	10.63	17,008	46,000	7,8,9	2.70
4. เพรสซิเด็นท์	2.97	4,750	23,328	8,15	4.91
5. อโนมาฯ	2.1	3,360	20,922	16	6.22
6. อิมพีเรียลฯ	10	16,000	13,817	12	0.86
7. อีลตันฯ	20	32,000	53,000	6	1.66

ที่มา : สำนักการโยธา กทม. และจากการสำรวจ



ในส่วนของสภาพการใช้ที่ดินของโรงแรมในย่านนี้ ตามตารางที่ 4.11 จะเห็นได้ว่า โรงแรมชั้นหนึ่งแต่ละแห่งจะมีบริเวณพื้นที่ทั้งหมดค่อนข้างมากกว่าโรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อื่นๆ คือ โรงแรมสยามอินเตอร์ฯ มีพื้นที่ถึง 65 ไร่ โรงแรมฮิลตันฯ มีพื้นที่ 20 ไร่ ส่วนโรงแรมริเจนท์ฯ และอิมพีเรียล มีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ และที่เหลืออีก 3 แห่ง มีพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ สำหรับการใช้น้ำของอาคารของโรงแรมในย่านนี้ จะอยู่ระหว่าง 10,000-50,000 ตร.ม. โดยโรงแรมฮิลตันฯ มีพื้นที่อาคารรวมมากที่สุดคือ 53,000 ตร.ม. ส่วนโรงแรมอิมพีเรียล จะมีพื้นที่อาคารรวมน้อยสุด คือ 13,817 ตร.ม. ยกเว้นโรงแรมโนโวเทล ที่ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์การค้าสยามสแควร์ ซึ่งที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด และมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นในรูปของอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ทำให้ต้องสร้างเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ที่มีความสูงถึง 22 ชั้น เพื่อให้คุ้มกับการลงทุน ดังนั้น ค่า FAR. ของโรงแรมนี้จึงมีความสูงถึงประมาณ 10.31 ตามไปด้วย ส่วนโรงแรมอื่น ๆ จะมีค่า FAR. ประมาณ 1-6 และส่วนใหญ่จะมีค่าไม่เกิน 2

จากสภาพที่ตั้ง และการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ ซึ่งในลักษณะของโรงแรมบางแห่งที่มีบริเวณพื้นที่มากและตัวอาคารโรงแรมมีความสูงไม่มาก ก่อให้เกิดพื้นที่โล่งว่างบริเวณที่ตั้งของโรงแรม และการเว้นที่ว่างบริเวณด้านหน้าของโรงแรมในการปลูกต้นไม้ต่าง ๆ และมีการดูแลที่ดี ทำให้มีบริเวณพื้นที่สีเขียว เช่น บริเวณหน้าโรงแรมสยามอินเตอร์ฯ โรงแรมริเจนท์ฯ, โรงแรมอิมพีเรียล โรงแรมฮิลตันฯ ซึ่งส่งผลในด้านทัศนียภาพที่ดีต่อตัวโรงแรมและในบริเวณพื้นที่นั้น ๆ ด้วย

และจากการที่โรงแรมในย่านนี้ที่ตั้งอยู่ในบริเวณย่านการค้าที่สำคัญ มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง ทำให้เกิดความติดขัดผู้คนและกิจกรรมจำนวนมาก รวมถึงการมีที่ตั้งอยู่ในถนนสายหลักของย่านและใกล้ทางแยกจุดตัดที่สำคัญ ที่มีการจราจรคับคั่งและหนาแน่นอยู่แล้ว ทำให้การจราจรเพิ่มมากขึ้น และก่อให้เกิดปัญหาจราจรตามมา

ผลกระทบทางการใช้ที่ดินในเขตปทุมวัน

ในส่วนผลกระทบทางการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งที่เกิดขึ้นในเขตปทุมวัน อาศัยสรุปผลกระทบที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

1. เกิดการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์ยกรรมที่มีลักษณะเด่นในพื้นที่ จากการกระจุกตัวของโรงแรมชั้นหนึ่ง ในเขตนี้ที่มีจำนวนมากถึง 7 แห่ง รวมถึงมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ก็เป็นจำนวนมาก กิจกรรมเหล่านี้ต่างอาศัยความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงที่สะดวกของพื้นที่และต่างก็เป็นปัจจัยดึงดูด ซึ่งกันในการเป็นองค์ประกอบที่เอื้อสนับสนุน และส่งเสริมต่อกัน จึงเกิดลักษณะกิจกรรมการค้าในพื้นที่ที่ประกอบด้วยกิจกรรมที่มีลักษณะเด่นของ 2 กิจกรรมดังกล่าว
2. เกิดพื้นที่ว่างหรือเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับพื้นที่ จากลักษณะการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งหลายแห่งในพื้นที่ ที่มีอาณาบริเวณของโรงแรมเป็นจำนวนมาก รวมถึงสภาพของตัวอาคารที่ไม่สูงมาก ทำให้เกิดพื้นที่ว่างอันจะเป็นประโยชน์ต่อเมืองในด้านทัศนียภาพที่ดี รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความหนาแน่นในการใช้ที่ดินที่สูง ซึ่งกรณีโรงแรมที่มีการออกแบบที่ดี และมีที่ตั้งที่เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมจะทำให้เป็นการส่งเสริมส่วนต่างๆ ของเมืองที่ต้องการพัฒนาให้ดียิ่งขึ้น
3. จากทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านที่อยู่ศูนย์กลางพาณิชย์ยกรรมที่สำคัญของเมืองตามแนวถนน และทางแยกของถนนสายหลักในพื้นที่ รวมถึงมีการกระจุกตัวของศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง ทำให้เกิดการดึงดูดจำนวนประชากรเข้ามาในพื้นที่เป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดปัญหาจราจรตามมา
4. เกิดการรื้อถอนอาคารเพื่อสร้างใหม่ (Reconstruction) จากสภาพการใช้ที่ดินในเขตปทุมวันส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์ยกรรม และมีการใช้ที่ดินในลักษณะของสถาบันราชการ สถาบันการศึกษาที่โล่งว่างเพื่อนันทนาการฯ ทำให้การขยายตัวในพื้นที่เป็นไปอย่างจำกัด รวมถึงราคาที่ดินในย่านนี้เป็นศูนย์กลางเมืองมีราคาสูง ได้ส่งผลให้การขยายตัวของย่านการค้า การใช้ที่ดินของอาคารไม่สามารถกระทำได้ใน - แนวราบอย่างเต็มที่ ที่จำเป็นต้องขยายตัวไปในแนวตั้งในลักษณะของอาคารสูงขนาดใหญ่ต่างๆ ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นไปในลักษณะการรื้อถอนอาคารเก่า แล้วสร้างอาคารใหม่ขึ้นแทนซึ่งจะเห็นได้ จากการสร้างอาคารศูนย์การค้าเวรด์เทรดเซ็นเตอร์ หรือการสร้างโรงแรมไฮแอทเอราวัณ ซึ่งกิจกรรมทั้งสองต่างเป็นปัจจัยดึงดูด ซึ่งกันและกันในพื้นที่ ที่ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในลักษณะดังกล่าว



## ก. สภาพทั่วไปของเขตคลองเตย

เขตคลองเตยมีพื้นที่เขต 27.193 ตร.กม. แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 3 แขวง ได้แก่ แขวงคลองเตย แขวงคลองตัน และแขวงพระโขนง มีพื้นที่เขตติดต่อกับเขตต่าง ๆ ดังนี้คือ เขตยานนาวา สาทร ที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น เขตปทุมวันเป็นย่านการค้าและที่อยู่อาศัย เขตห้วยขวางเป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและปานกลาง ตามลำดับ

การใช้ที่ดินในเขตคลองเตยส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ในทุกแขวงของเขต และการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมจะกระจุกตัวอยู่มากในแขวงคลองเตยและคลองตัน ซึ่งบริเวณย่านการค้าและพาณิชย์กรรมจะอยู่ตามแนวริมถนนสุขุมวิท และพื้นที่อยู่อาศัยจะอยู่ถัดเข้าไปจากถนนสายหลักในบริเวณชอยต่าง ๆ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมจะอยู่ในแขวงคลองเตยและคลองตัน โดยมีการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการอยู่ในเขตคลองเตย บริเวณพื้นที่การทำเรือแห่งประเทศไทย

จากการขยายตัวของเมืองและย่านการค้าบริเวณศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ อันเนื่องมาจากการอิมตัวของย่านธุรกิจเดิมบริเวณเขตบางรักย่านสีลม และบริเวณย่านปทุมวัน ราชประสงค์ เพลินจิต ทำให้มีการขยายตัวของเมืองและย่านการค้ามาบริเวณพื้นที่ช่วงต้นของถนนสุขุมวิท เกิดการขยายตัวของอาคารพาณิชย์อย่างรวดเร็ว จากอาคารตึกแถวร้านค้าสองฝากถนนเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ โดยจากการศึกษาของ เบญจวรรณ คงสว่าง (2535:148-150) เกี่ยวกับการใช้ที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท 1-71 มีลักษณะดังนี้ เฉพาะบริเวณถนนสุขุมวิท ชอย 1 ถึงถนนอโศก จะมีลักษณะดังกล่าวมากโดยบริเวณริมถนนสุขุมวิทและริมถนนชอยแยกต่าง ๆ มีกิจกรรมด้านการค้าและบริการประเภท โรงแรม ธนาคาร อาคารสำนักงาน ในลักษณะของอาคารตึกแถวและอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ประเภทอาคารสูง ส่วนพื้นที่ด้านในเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารบ้านเดี่ยวของผู้มีรายได้สูง และอาคารสูงพักอาศัยประเภทแฟลต อพาร์ทเมนต์ และอาคารชุด


บริเวณถนนอโศกถึงชอยทองหล่อ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยชั้นดี ที่แทรกปะปนด้วยอาคารสูงพักอาศัยกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ส่วนพื้นที่บริเวณริมคลองแสนแสบช่วงชอยสุขุมวิท 49 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัด บริเวณชอยประชันคดี เป็นที่ตั้งของกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมประเภทโรงกลึง โรงหล่อโลหะ การใช้ที่ดินเพื่อการค้าจะเกาะตัวไปตามแนวถนนสุขุมวิทซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเป็นอาคารตึกแถว ส่วนภายในชอยก็สามารถเชื่อมต่อกับชอยอื่น ๆ ได้สะดวก จะมีการค้าบริการประเภท ร้านอาหาร ร้านตัดเสื้อผ้า สำนักงานขนาดเล็ก เป็นต้น ปัจจุบันอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ได้เริ่มเกิดขึ้นบริเวณชอยทองหล่อ ซึ่งเป็นชอยขนาดใหญ่ในพื้นที่

การศึกษา  
แบบภาคและสหภาค  
ของโรงเรียนแห่ง  
ในกรุงเทพมหานคร

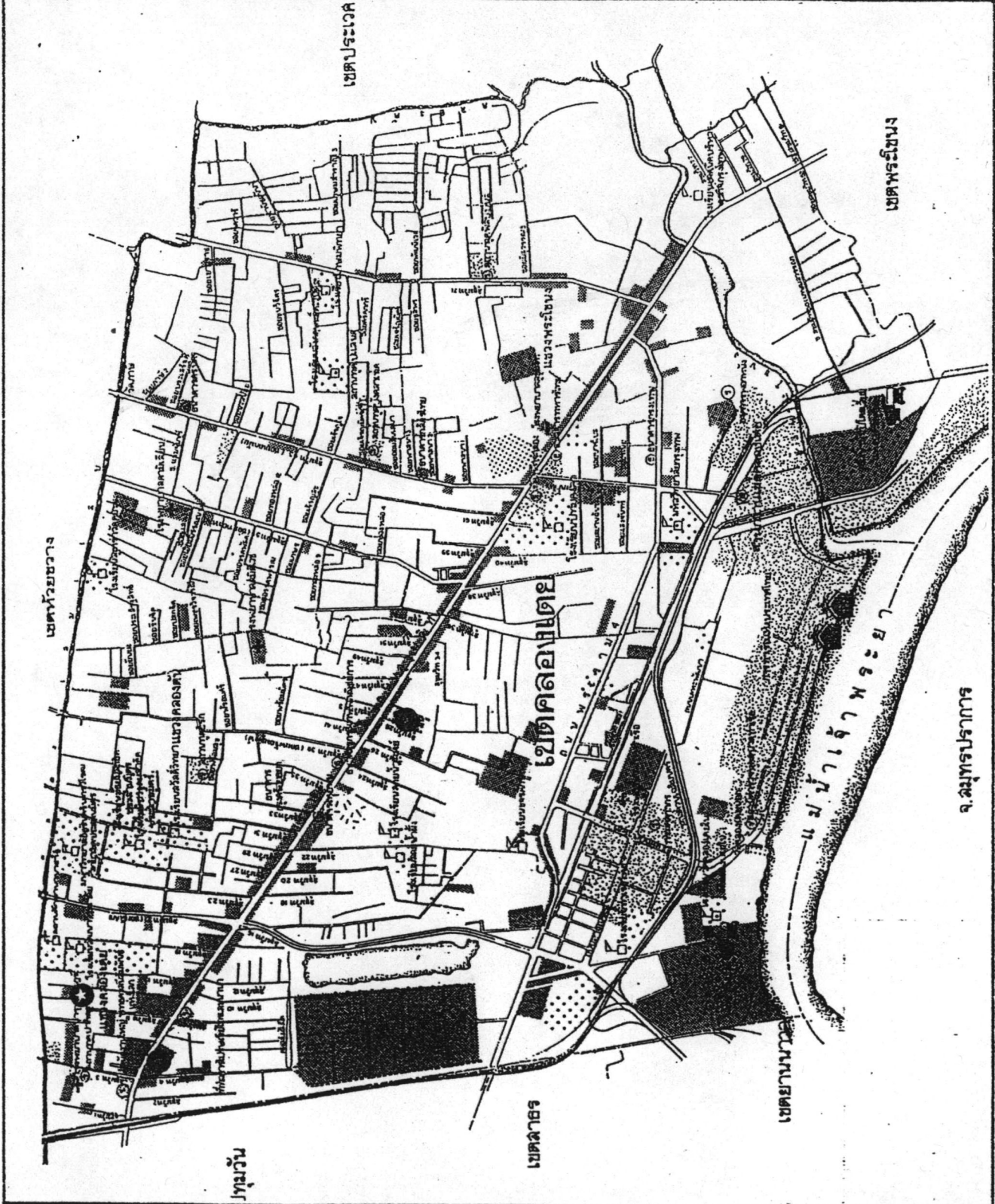
แสดง  
การวิจัยที่ดินในเขตคลองเตย

ที่อยู่อาศัย  
พาณิชย์ยกรรม  
สถานที่ราชการ  
สถาบันการศึกษา  
สถาบันศาสนา  
คลังสินค้า  
โรงงานอุตสาหกรรม  
สนามกีฬา, สวนสาธารณะ

ที่มา



แผนที่ 4.6



จ.สมุทรปราการ



บริเวณชอยทองหล่อถึงสุขุมวิท 71 เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะปานกลางมากขึ้น อาคารสูงพักอาศัยจะมีเพียงประปราย และกระจุกตัวอยู่บริเวณชอยเชื่อมระหว่างชอยทองหล่อกับสุขุมวิท 71 ซึ่งคือ ชอยเจริญสุข และชอยเจริญใจ พื้นที่บริเวณนี้มีย่านการค้าและการบริการที่สำคัญในระดับเป็นศูนย์กลางการบริการของชุมชน คือ ย่านการค้าบริเวณตลาดพระโขนงส่วนถนนเอกชัย พื้นที่ริมถนนมีการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจการค้าเดิมจากโรงแรมและอาคารตึกแถว เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้น

ข. การใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตคลองเตย

ในเขตคลองเตย มีโรงแรมชั้นหนึ่งในกลุ่มที่ศึกษา จำนวน 3 แห่ง ซึ่งมีลักษณะการกระจายตัวไปตามแนวสุขุมวิทและถัดเข้าไปในชอย ได้แก่

- |                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 1. โรงแรมแลนด์มาร์ค        | ริมถนนสุขุมวิท ระหว่างสุขุมวิทชอย 4-6 |
| 2. โรงแรมแมนชั่นแคมป์นัสส์ | สุขุมวิท ชอย 11                       |
| 3. โรงแรมธारा              | สุขุมวิท ชอย 26                       |

โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จะอยู่ในแขวงคลองเตย 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมแลนด์มาร์คที่ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท 4-6 และโรงแรมแมนชั่นแคมป์นัสส์ ตั้งอยู่เข้าไปในชอยสุขุมวิท 11 ประมาณ 700 เมตร ซึ่งในบริเวณช่วงต้นของถนนสุขุมวิทจะมีการกระจุกตัวของโรงแรมเป็นจำนวนมากอยู่ในพื้นที่การใช้ที่ดินในแขวงคลองเตย ส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วยการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และพาณิชยกรรม รวมถึงมีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมอยู่ด้วย บริเวณโรงงานยาสูบ ทั้งนี้ก็มีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ย่านนี้ด้วย ส่วนโรงแรมธाराตั้งอยู่ในชอยสุขุมวิท 26 จากถนนสุขุมวิทเข้าไปประมาณ 400 เมตร ในแขวงคลองตัน มีลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน

จากสภาพการใช้ที่ดินในเขตคลองเตยและบริเวณที่ตั้งของโรงแรมดังกล่าว การใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จึงมีลักษณะเช่นเดียวกับที่ส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งแสดงได้ดังนี้ (ตารางที่ )

ตารางที่ 4.12 แสดงลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ที่ตั้งของโรงแรม (รัศมี 500 เมตร)  
(บริเวณย่านถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย)

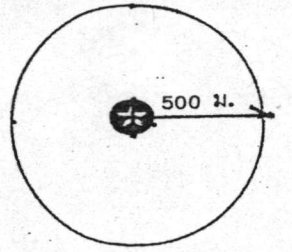
ชื่อโรงแรม	ลักษณะการใช้ที่ดิน								การใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม กทม.
	พาณิชย์ฯ	ที่อยู่อาศัย	ราชการ	ศึกษา	ศาสนา	นันทนาการ	อุตสาหกรรมคลังสินค้า	อื่น ๆ	
<u>เขตคลองเตย</u>									
1. แลนด์มาร์ค	●	●	●						ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
2. แมนชั่นแคมป์ปิ้งส์	●	●	●	●				คลอง	หนาแน่นมาก
3. ซารา	●	●							หนาแน่นมาก

การใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ โรงแรมชั้นหนึ่ง ตามตารางที่ 4.12 จะมีลักษณะการใช้ที่ดินโดยภาพรวมดังนี้ คือ









บริเวณพาณิชยกรรม การใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้จะมีลักษณะดังที่ได้กล่าวมาแล้วคือ บริเวณพาณิชยกรรมจะอยู่ตามแนวริมถนนสุขุมวิททั้งสองฝั่งถนน ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์แบบตึกแถว โดยในช่วงต้นของถนนสุขุมวิทจะมีอาคารขนาดใหญ่ในรูปของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม อาคารชุด เกิดขึ้นมาก อันเป็นผลจากการขยายตัวของย่านธุรกิจการค้าจากศูนย์กลางเดิม การใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ โรงแรมชั้นหนึ่งที่อยู่ในช่วงต้นของถนนสุขุมวิทจึงมีบริเวณพาณิชยกรรมที่อยู่ในรัศมี 500 เมตร ในรูปแบบนี้เช่นกัน โดยในส่วนของโรงแรมแลนด์มาร์คที่ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท จะมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่หลายแห่ง มีศูนย์การค้าหลายแห่งในบริเวณที่เปิดดำเนินการได้ไม่นาน เช่น อาคารไทม์สแควร์ (Time Square) ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สุขุมวิทพลาซ่า มีโรงแรมขนาดใหญ่ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงด้วย เช่น โรงแรมแอมบาสเดอร์ โรงแรม A.N.A แกรนด์แปซิฟิก โรงแรมสวิสปาร์ท ซึ่งโรงแรม 2 แห่ง เพิ่งเปิดดำเนินการได้ไม่นานเช่นกัน ในส่วนของโรงแรมแมนชั่นแคมป์ปิ้งส์ ที่อยู่ ในซอยสุขุมวิท 11 จะครอบคลุมพื้นที่บริเวณ



ลักษณะการวางที่ดินบริเวณรอบๆที่ตั้ง  
ของโรงงานในเขตคลองเตย



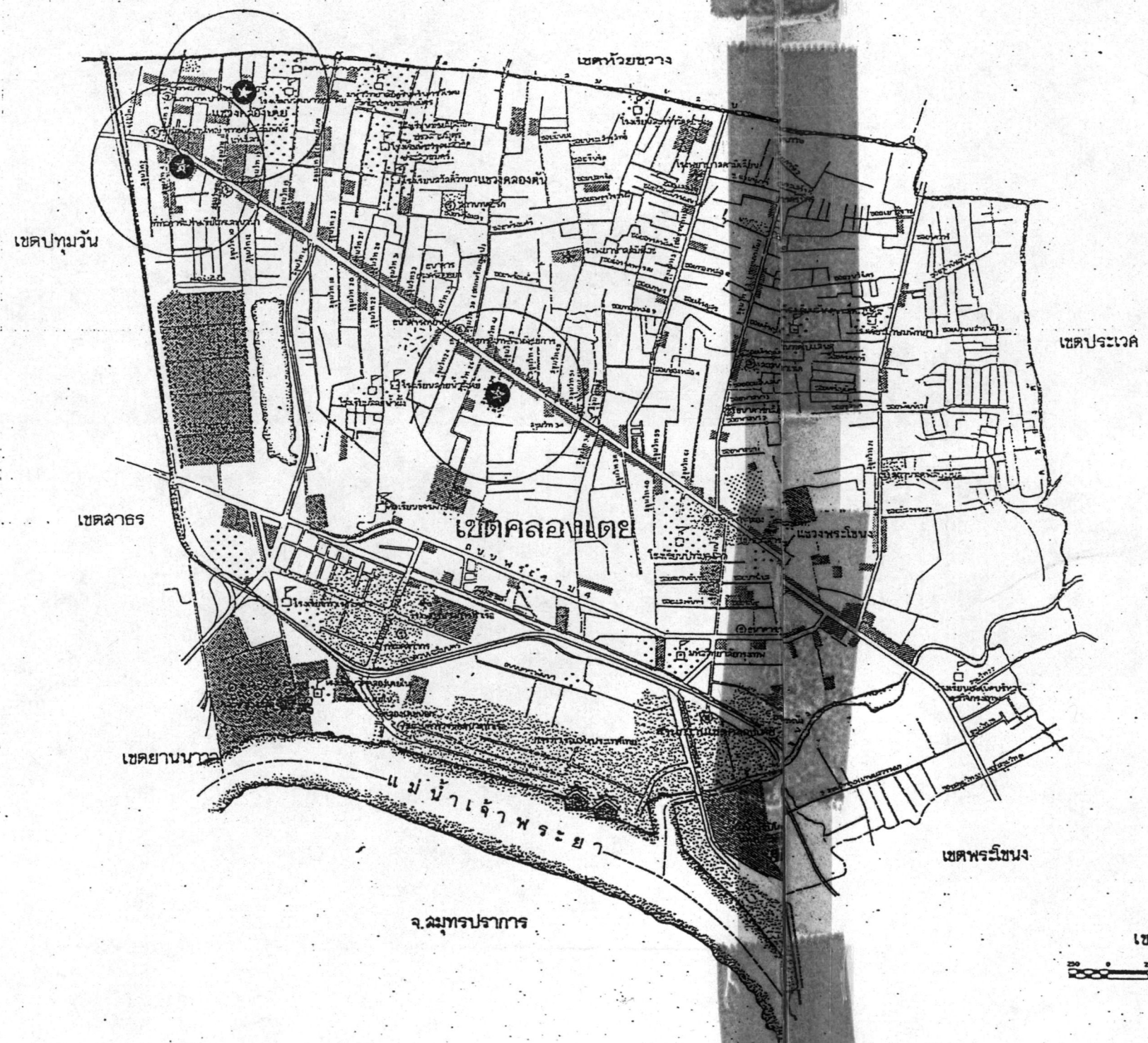
การศึกษา  
บทบาทและผลกระทบ  
ของโรงงานชิ้นหนึ่ง  
ในกรุงเทพมหานคร

-  ที่อยู่อาศัย
-  พาณิชยกรรม
-  สถานที่ราชการ
-  สถาบันการศึกษา
-  สถาบันศาสนา
-  คลังสินค้า
-  โรงงานอุตสาหกรรม
-  สนามกีฬา, สวนสาธารณะ

ที่มา



แผนที่ 4.7





พาณิชย์กรรมที่มีลักษณะที่กล่าวมาแล้วเช่นเดียวกันแต่จะครอบคลุมพื้นที่น้อยกว่า

สำหรับโรงแรมที่ที่อยู่ในชอซซุมวิท 26 ซึ่งอยู่ในช่วงกลางของถนนชอซซุมวิทจะครอบคลุมพื้นที่บริเวณพาณิชย์กรรมที่เกาะกลุ่มกันหนาแน่นตามแนวริมถนนชอซซุมวิท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ร้านค้าต่าง ๆ

บริเวณที่อยู่อาศัย จากสภาพการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ของเขตคลองเตยเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งอยู่ถัดจากถนนสายหลักเข้าไปในพื้นที่ของชอซต่าง ๆ ซึ่งในปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะของที่อยู่อาศัยในย่านนั้นจากแนวราบเป็นแนวสูงมากขึ้น ในรูปของคอนโดมิเนียม อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ โดยเฉพาะในช่วงต้นของถนนชอซซุมวิท

บริเวณสถาบันราชการ การใช้ที่ดินบริเวณโดยรอบของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนั้นจะมีบริเวณสถาบันราชการตั้งอยู่เป็นจำนวนน้อย ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นสถานที่ของประเทศต่าง ๆ

บริเวณสถาบันการศึกษา ในบริเวณพื้นที่ของโรงแรมชั้นหนึ่งทั้งสามแห่ง มีเพียงโรงแรมแมนชั่นแคมป์นัสส์เพียงแห่งเดียว ที่มีบริเวณสถาบันการศึกษาอยู่ในรัศมีการใช้ที่ดิน 500 เมตรของโรงแรม ได้แก่ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย และสถานศึกษานานาชาติ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน

ค. ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะกิจกรรม การค้า การบริการ กับโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตคลองเตย บริเวณย่านถนนชอซซุมวิท 1-21

จากลักษณะการกระจายตัวของโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตคลองเตย ที่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณช่วงต้นของถนนชอซซุมวิท ระหว่างถนนชอซซุมวิท 1-21 รวมถึงในบริเวณดังกล่าวมีการกระจุกตัวของโรงแรมในกลุ่มอื่น ๆ อีกจำนวนมาก ดังนั้นการศึกษาลักษณะกิจกรรม การค้า การบริการ ในพื้นที่จะพิจารณาเฉพาะกิจกรรม การค้า การบริการ ที่ตั้งอยู่ตามแนวริมถนนชอซซุมวิท 1-21 เพื่อเป็นกรณีศึกษาตัวอย่างเท่านั้น

จากการสำรวจกิจกรรม การค้า การบริการ ของสถานประกอบการต่าง ๆ บริเวณตั้งแต่ถนนชอซซุมวิท 1-21 ตามแนวริมถนนทั้งสองฝั่ง พบว่า มีจำนวนสถานประกอบการประมาณ 168 แห่ง สามารถจำแนกออกเป็นสถานประกอบการในหมวดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกาท่องเที่ยวและโรงแรม ได้ดังนี้คือ สถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง (หมวดที่ 1) จำนวน 111 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 66.07 เป็นสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม (หมวด 2) จำนวน 27 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 16.07 และเป็นสถานประกอบการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม (หมวด 3) จำนวน 30 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 17.86 เมื่อพิจารณาจากข้อมูลจะเห็นได้ว่า บริเวณย่านถนนชอซซุมวิท 1-21 มีสถาน



ประกอบการในหมวดที่ 1 มากที่สุด และสถานประกอบการในหมวดที่ 2 และ 3 มีจำนวนที่ใกล้เคียงกัน (ตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนของสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม  
จำแนกตามหมวดในบริเวณถนนสุขุมวิท 1-21

ลักษณะความเกี่ยวข้องของสถานประกอบการ (หมวด)	จำแนกสถานประกอบการ (ร้อยละ) (แห่ง)
1. เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง	111 (66.07)
2. เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม	27 (16.07)
3. ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม	30 (17.86)
รวม	168

เมื่อพิจารณาสถานประกอบการในแต่ละหมวด จำแนกออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามตารางที่ 4.14 จะมีลักษณะดังต่อไปนี้

ในสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง (หมวด 1) พบว่ามีสถานประกอบการประเภทร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ชายผ้าตัดเสื้อผ้า จำนวนมากที่สุดคือ 44 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 39.64 รองลงไปได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึก จำนวน 25 แห่ง ร้อยละ 22.52, กิตติาคารและร้านอาหารจำนวน 16 แห่ง ร้อยละ 14.41 นอกจากนี้กล่าวมาสถานประกอบการประเภทอื่น ๆ จะมีจำนวนน้อยกว่า 10 แห่ง โดยในลักษณะของสถานประกอบการประเภทร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ชายผ้า ตัดเสื้อผ้า ที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในย่านนี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของร้านตัดเสื้อผ้า ชุดสากลต่าง ๆ และเสื้อผ้าสตรี ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะทางแถบตะวันออกกลาง อาจเนื่องมาจากร้านตัดเสื้อผ้าในไทยมีฝีมือและคุณภาพดี รวมถึงราคาประหยัดกว่าที่จะตัดในประเทศของตน ซึ่งอาจเห็นได้จากป้ายโฆษณาที่เป็นทั้งภาษาอังกฤษและอาหรับที่ติดอยู่บนร้านตัดเสื้อผ้าเหล่านี้

ตารางที่ 4.14 แสดงประเภทกิจกรรมการค้าบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว  
และโรงแรมในลักษณะต่าง ๆ ในบริเวณถนนสุขุมวิท

รหัส	ประเภทของกิจการ	จำนวน	ร้อยละ
	หมวด 1 เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยตรง		
101	ภัตตาคารและร้านอาหาร	16	14.41
102	บริษัทนำเที่ยว, สายการบิน	6	5.41
103	สถานบันเทิงเรีงรมย์	3	2.70
104	ห้างสรรพสินค้า	1	0.90
105	สินค้าของที่ระลึก	25	22.52
104	ตัดเสื้อผ้า, เสื้อผ้าสำเร็จรูป, ขายผ้า	44	39.64
107	จำหน่ายเครื่องหนัง, รองเท้า, กระเป๋า, เข็มขัด	7	6.31
108	อัญมณี เครื่องประดับ	6	5.41
109	โรงแรม	3	2.70
รวม		111	100.00
	หมวด 2 เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม		
201	ธนาคาร, บริษัทเงินทุน, แลกเปลี่ยนเงินตรา	6	23.16
202	ถ่ายรูป	3	16.84
203	จำหน่ายหนังสือ, เครื่องเขียน	3	4.21
204	ขายยา	6	8.42
205	นาฬิกา-แว่นตา	3	6.32
206	ตัดผม/เสริมสวย	-	10.52
207	ซักรีด	1	3.16
208	จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา	2	1.05
209	โรงพยาบาล, คลินิก	1	6.32
210	ร้านขายของชำ, เบ็ดเตล็ด	2	16.84
211	จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์	-	3.16
รวม		27	100.00



	หมวดที่ 3 ไม่เกี่ยวข้องกับกาารท่องเที่ยวและโรงแรม		
301	สำนักงาน, บริษัท	3	10.0
302	จำหน่ายวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้าง	2	6.7
303	จำหน่าย ซ่อม รถยนต์ รถจักรยานยนต์ และอะไหล่	2	6.7
304	จำหน่ายเครื่องไฟฟ้า	2	6.7
305	โรงพิมพ์ ถ่ายเอกสาร	-	-
306	จำหน่ายสุรา	1	3.3
307	อื่นๆ	20	66.6
รวม		30	100.00

ในสถานประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรมโดยอ้อม (หมวด 2) ส่วนใหญ่จำนวนสถานประกอบการแต่ละประเภทในหมวดนี้จะมีน้อยกว่า 10 แห่ง ได้แก่ ประเภทธนาคาร เงินทุนหลักทรัพย์ แลกเปลี่ยนเงินตรา จำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 22.2 เช่นเดียวกับร้านขายยาที่มีอยู่จำนวน 6 แห่งเท่ากัน นอกจากนี้ เป็นร้านค้ารูป, ร้านจำหน่ายหนังสือ, ร้านนาฬิกา-แว่นตา ประเภทละ 3 แห่ง ที่เหลือจะมีจำนวนสถานประกอบการ 1-2 แห่งเท่านั้น

สำหรับสถานประกอบการในหมวดที่ 3 ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม จำนวนของสถานประกอบการแต่ละประเภทในหมวดนี้ ส่วนใหญ่มีไม่เกิน 3 แห่ง และเป็นสถานประกอบการประเภทอื่น ๆ ที่ไม่ได้จัดกลุ่มหรือประเภทไว้ จำนวน 20 แห่ง

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาโดยรวมถึงประเภทของสถานประกอบการในหมวดต่าง ๆ ทั้งหมดในบริเวณย่านถนนสุขุมวิท 1-21 ที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก สามารถจำแนกสถานประกอบการต่าง ๆ ออกได้ดังนี้

1. ร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ชายผ้า ตัดเสื้อผ้า (106)	จำนวน 44 แห่ง
2. ร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึก (105)	จำนวน 25 แห่ง
3. กิจตาคารและร้านอาหาร (101)	จำนวน 16 แห่ง
4. ร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์จากเครื่องหนัง (107)	จำนวน 7 แห่ง
5. ร้านจำหน่ายอัญมณี เครื่องประดับ (108)	จำนวน 6 แห่ง
บริษัทนำเที่ยว (102)	จำนวน 6 แห่ง
ธนาคาร เงินทุนหลักทรัพย์ แลกเปลี่ยนเงินตรา (201)	จำนวน 6 แห่ง
6. โรงแรม (109)	จำนวน 3 แห่ง
สถานบันเทิงเรีงรมย์ (103)	จำนวน 3 แห่ง
ร้านค้ารูป (202)	จำนวน 3 แห่ง
ร้านจำหน่ายนาฬิกา-แว่นตา (205)	จำนวน 3 แห่ง
สำนักงาน บริษัท (301)	จำนวน 3 แห่ง

จากลักษณะของกิจกรรมการค้า การบริการ ในย่านสุขุมวิท 1-21 จะเห็นได้ว่า ส่วนใหญ่จะมีความเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม โดยตรงและโดยอ้อม โดยมีกิจกรรมกระจุกตัวของสถานประกอบการประเภทร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ชายผ้า ตัดเสื้อผ้า ร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึก และกิตตาคารและร้านอาหารเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ยังไม่ได้รวมถึงกิจกรรมการค้า



การบริการ ที่อยู่ในซอยต่าง ๆ ที่มีโรงแรมกลุ่มอื่น ๆ ตั้งอยู่ เช่น ในบริเวณซอยนานา ที่มีโรงแรมหลายแห่งตั้งอยู่ รวมถึงเป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทสถานบันเทิง เริงรมย์ที่มีการกระจุกตัวอยู่เป็นจำนวนมากในรูปของ บาร์ ผับ คาเฟ่ต่าง ๆ ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวแถบตะวันออกกลาง อาจเนื่องมาจากบริเวณย่านถนนสุขุมวิทเป็นที่ตั้งของสถานทูตของชาติตะวันออกกลาง และทางแถบอินเดียหลายแห่ง และในเขตคลองเตยเป็นพื้นที่ที่มีโรงแรมในกลุ่มที่ 3 ตั้งอยู่มากที่สุด ซึ่งนักท่องเที่ยวจากแถบตะวันออกกลางและอินเดียนิยมเข้าพักในโรงแรมกลุ่มนี้มากกว่าโรงแรมกลุ่มอื่น ๆ ลักษณะนักท่องเที่ยวในย่านนี้ส่วนใหญ่จึงเป็นชาติต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมา สินค้าบริการต่าง ๆ ในย่านนี้จึงมีลักษณะที่ตอบสนองในกลุ่มลูกค้าดังกล่าวมากที่สุด

นอกจากสถานประกอบการในลักษณะร้านค้าต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว บริเวณริมทางเท้าในถนนสุขุมวิทยังเป็นที่ตั้งของหาบเร่แผงลอยเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะบริเวณสุขุมวิทฝั่งเลขคู่ตั้งแต่สุขุมวิท 1-21 ซึ่งต่างก็ขายสินค้าในลักษณะเสื้อผ้าสำเร็จรูปและของที่ระลึกต่าง ๆ เช่นกัน

ง. ความสอดคล้องระหว่างทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในบริเวณถนนสุขุมวิท 1-21 กับผังเมืองรวมกทม.

จากลักษณะทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านที่มีลักษณะในการใช้ที่ดินจะอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิทและริมถนนวอยแยกต่าง ๆ ในช่วงสุขุมวิท 1-21

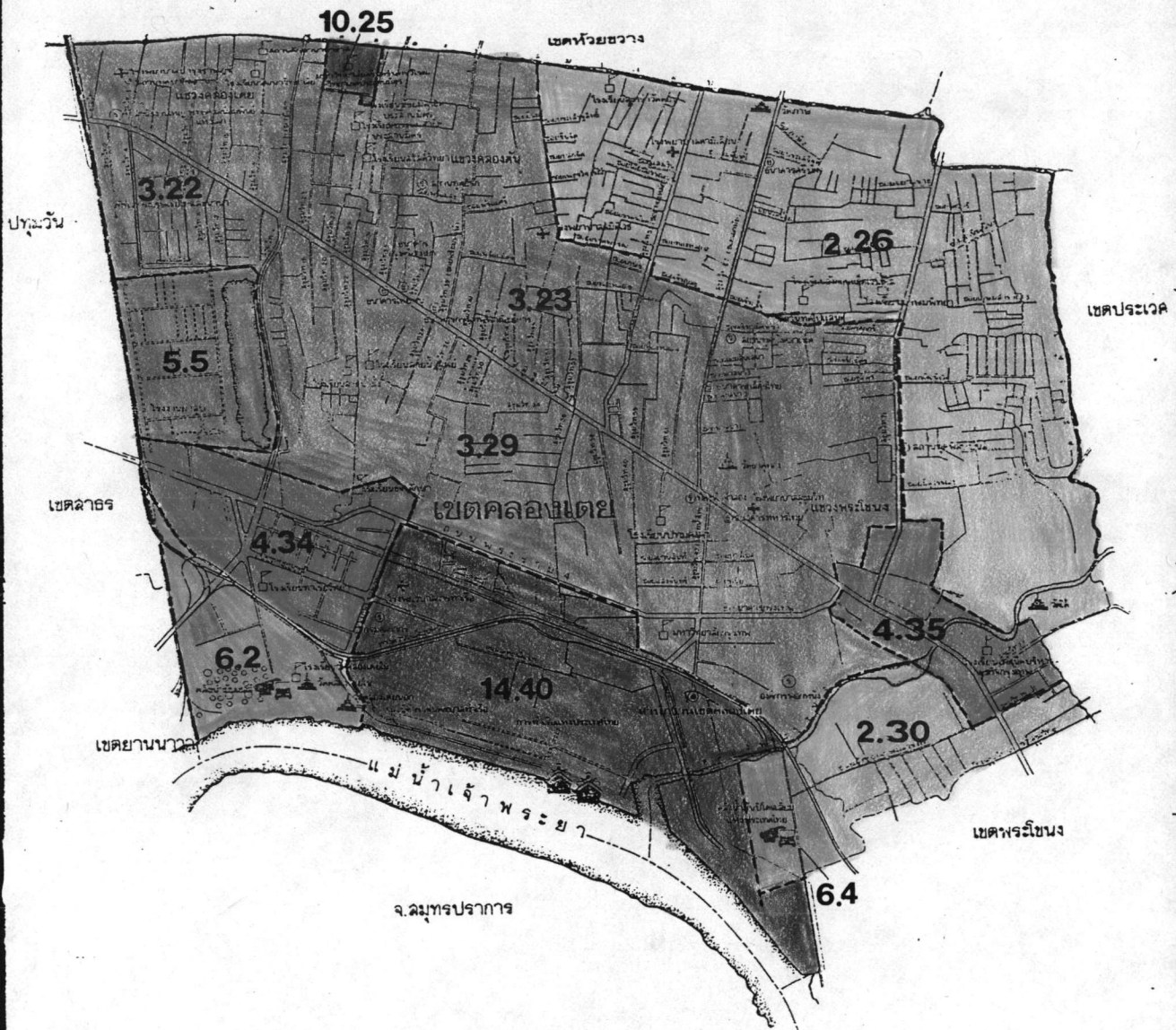
จากการศึกษาลักษณะทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ จะมีลักษณะการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยบริเวณริมถนนสุขุมวิทและริมถนนซอยแยกต่าง ๆ มีกิจการด้านการค้าและบริการประเภทโรงแรม ธนาคาร อาคารสำนักงาน ในลักษณะของอาคารตึกแถว และอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ประเภทอาคารสูง ส่วนพื้นที่ด้านในเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารบ้านเดี่ยวของผู้มีรายได้สูง และอาคารสูงพักอาศัยประเภทแฟลต อพาร์ทเมนต์ และอาคารชุดอื่น ซึ่งเมื่อพิจารณาตามผังเมืองรวมกทม. ได้กำหนดให้บริเวณนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยประเภทหนาแน่นมาก มีรายละเอียดดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข 3.22 ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกทม. มีขอบเขตดังนี้

- ด้านเหนือ จดคลองแสนแสบฝั่งใต้
- ด้านตะวันออก จดถนนอโศกพากตะวันตก และถนนรัชดาภิเษกพากตะวันตก
- ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางถนนพระรามที่ 4
- ด้านตะวันตก จดโรงงานยาสูบ และเขตทางรถไฟสายชองนนทบุรี พากตะวันออก

# แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง

## แยกตามรายเขต



**หมายเหตุ** แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานครตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงแยกตามรายเขตฉบับนี้ ใช้เพื่อเป็นคู่มือประกอบการพิจารณา หากขัดหรือแย้งให้ยึดถือรายการประกอบแผนผังและแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงฉบับที่...116... (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

<b>แสดง :</b>	<b>แผนที่</b>
<b>สัญลักษณ์ :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่ไว้เพื่อันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถาบันศาสนา</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทสถานราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทพาณิชยกรรม</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทคลังสินค้า</li> <li><input type="checkbox"/> แทนที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ</li> </ul>	

การศึกษาบทบาทและผลกระทบของโรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพมหานคร



โดยมีสาระสำคัญกำหนดให้บริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ เพื่อกิจการพักอาศัยทุกประเภท และสำหรับพาณิชยกรรมทุกประเภทให้เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 10

จากข้อกำหนดดังกล่าว เมื่อพิจารณาถึงสภาพปัจจุบันในพื้นที่บริเวณนี้เป็นเขตต่อเนื่องกับศูนย์กลางการค้า ซึ่งมีการใช้ที่ดินภายในพื้นที่หนาแน่น ทำให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจการค้าออกมาในด้านนี้มากขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจบริการประเภทโรงงานและอาคารสำนักงาน ประกอบกับที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีราคาสูงขึ้นทำให้มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์เพิ่มมากขึ้น โดยการเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นกับการใช้ที่ดินแบบบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจะเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พาณิชย์และอาคารพักอาศัยประเภทอาคารสูง ส่วนอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถวจะเปลี่ยนแปลงเป็นแบบอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จากสภาพดังกล่าวจะเห็นได้ว่า กฎกระทรวงดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พาณิชยกรรม ในขณะที่พื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมสูงขึ้น



จ. สภาพที่ตั้งและการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่ง บริเวณย่านถนนสุขุมวิท

โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านถนนสุขุมวิท มีที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนสุขุมวิทและตั้งอยู่เข้าไปในซอยที่ถัดจากถนนสุขุมวิทเข้าไป ในส่วนของโรงแรมที่อยู่ตามแนวริมถนนสุขุมวิท ได้แก่ โรงแรมแลนด์มาร์ค มีสภาพของตัวอาคารโรงแรมเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นไปตามลักษณะการใช้ที่ดินของบริเวณนี้ที่เกิดจากการขยายตัวของศูนย์กลางเมืองบริเวณสีลม ปทุมวัน เพลินจิต การใช้ที่ดินบริเวณริมถนนสุขุมวิทที่มีการเข้าถึงที่สะดวกทำให้เกิดการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมากขึ้น อาคารเริ่มเปลี่ยนจากแนวราบไปในแนวสูงมากขึ้น ในรูปของอาคารสำนักงานและอาคารเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย ส่วนโรงแรมชั้นหนึ่งในบริเวณที่มีที่ตั้งถัดจากถนนสุขุมวิทเข้าไปในซอย ซึ่งได้แก่ โรงแรมแมนชั่นแคมป์ปิ้งสกี ในซอยสุขุมวิท 11 และโรงแรมธारा ซอยสุขุมวิท 26 จะอยู่ลึกเข้าไปในซอยประมาณ 400-500 เมตร นั้น ซอยเหล่านี้จะมีความกว้างของซอยไม่มากนัก ทำให้ขาดความสะดวกในการเข้าถึง โดยโรงแรมเหล่านี้จะมีที่ตั้งที่แทรกเข้าไปปะปนกับพื้นที่อยู่อาศัยเดิม ซึ่งก่อให้เกิดความสับสนในการใช้ที่ดินและอาจส่งผลกระทบต่อบริเวณพื้นที่อยู่อาศัยเหล่านี้ได้

ตารางที่ 4.15 แสดงการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งในบริเวณถนนสุขุมวิท

โรงแรม	พื้นที่บริเวณทั้งหมดของโรงแรม		พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	ความสูง (ชั้น)	FAR.
	ไร่	ตร.ม.			
<b>เขตบางรัก</b>					
1. แลนด์มาร์ค	4.1	6,720	67,468	31	10.03
2. แมนชั่น แคมป์ปิ้งสกี	2	3,200	-	16	-
3. ธारा	-	-	21,637	22	-

ที่มา : สำนักการโยธา กทม. และจากการสำรวจ



จากข้อมูลที่มีอยู่ของการใช้ที่ดินโรงแรมในย่านนี้ แสดงให้เห็นว่า โรงแรมในย่านนี้จะมีพื้นที่บริเวณทั้งหมดของโรงแรมไม่มากนักประมาณ 2-5 ไร่เท่านั้น ในขณะที่สภาพของตัวอาคารและพื้นที่ของอาคารจะเป็นอาคารขนาดใหญ่มีพื้นที่อาคารรวมและความสูงของอาคารมาก โดยข้อมูลที่มีอยู่ของโรงแรม 2 แห่งนั้น โรงแรมแลนด์มาร์คมีพื้นที่อาคารรวมถึง 67,468 ตร.ม. และโรงแรมชาวมียพื้นที่อาคารรวม 21,637 ตร.ม. ในส่วนของความสูงของโรงแรมส่วนใหญ่จะมีความสูงตั้งแต่ 15 ชั้นขึ้นไป โดยโรงแรมแลนด์มาร์ค จะมีความสูงถึง 31 ชั้น, ชาธา 22 ชั้น และโรงแรมแมนชั่นแคมป์นัสสูง 16 ชั้น จากลักษณะดังกล่าวจึงคาดว่าโรงแรมเหล่านี้จะมีค่า FAR สูงตามไปด้วย

ทั้งนี้ ลักษณะของโรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ที่เป็นอาคารสูงขนาดใหญ่และส่วนหนึ่งจะมีที่ตั้งเข้าไปปะปนอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยถือเป็นการเพิ่มความหนาแน่นให้กับพื้นที่ และมีความแตกต่างไปจากการใช้ที่ดินในลักษณะเดิม หากพื้นที่ได้มีการเตรียมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้สำหรับการรองรับการเกิดขึ้นของอาคารเหล่านี้ อาจเกิดปัญหาการแอ่งแอ่งระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้ รวมถึงผลกระทบในลักษณะที่เกิดจากอาคารสูง การบดบังทัศนียภาพของอาคารที่อยู่ข้างเคียง และในส่วนของโรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในชอยที่ขาดความสะดวก ในการเข้าถึงหากเกิดเพลิงไหม้อาจเกิดปัญหาต่อการดับเพลิงต่อไปได้

ผลกระทบทางด้านการใช้ที่ดินในเขตคลองเตย บริเวณถนนสุขุมวิท 1-21

ในส่วนผลกระทบทางด้านการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งที่ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณถนนสุขุมวิท ซอย 1 ถึง ซอย 21 นั้น อาจสรุปผลกระทบที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

1. ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โรงแรมชั้นหนึ่งที่ทำเลที่ตั้งในย่านนี้ จะเป็นส่วนประกอบของธุรกิจการค้าในพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลให้มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมากขึ้นรวมถึงเป็นแรงดึงดูดกิจกรรมการค้าต่างๆ ที่มีลักษณะเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และโรงแรมที่เกิดขึ้น เพื่อตอบสนองต่อกิจกรรมต่างๆ ของโรงแรม
2. ก่อให้เกิดความสับสนในการใช้ที่ดิน จากลักษณะทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งบางแห่งในย่านนี้ที่ที่ตั้งอยู่ในซอย และแทรกเข้าไปปะปนกับพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการเพิ่มความหนาแน่นให้กับพื้นที่ และมีความแตกต่างไปจากการใช้ที่ดินในลักษณะเดิม จึงก่อให้เกิดความสับสนในการใช้ที่ดิน และอาจส่งผลกระทบต่อบริเวณพื้นที่อยู่อาศัยเหล่านี้ได้ และหากพื้นที่มิได้มีการเตรียมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้สำหรับการรองรับการเกิดขึ้นของอาคารเหล่านี้ อาจเกิดปัญหาการแก่งแย่งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้รวมถึงผลกระทบในลักษณะที่เกิดจากอาคารสูง การบดบังทัศนียภาพของอาคารที่อยู่ข้างเคียง และในส่วนของโรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ในซอยที่ขาดความสะดวกในการเข้าถึง หากเกิดเพลิงไหม้อาจเกิดปัญหาต่อการดับเพลิงต่อไปได้
3. ทำให้เกิดย่านพาณิชย์กรรมเฉพาะ โรงแรมชั้นหนึ่งในย่านนี้ นับเป็นกลุ่มโรงแรมกลุ่มหนึ่งของโรงแรมในเขตคลองเตยที่มีการกระจุกตัวอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งส่งผลให้เกิดธุรกิจ การค้า การบริการต่างๆ ในพื้นที่ ที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้มาใช้บริการ หรือนักท่องเที่ยว ซึ่งธุรกิจที่เกิดขึ้นจะมีความเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม โดยส่วนใหญ่ในบริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1-21 จะมีการกระจุกตัวของร้านค้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป และร้านจำหน่ายสินค้าของที่ระลึกต่างๆ ซึ่งต่างก็ได้รับประโยชน์จากการรวมตัวกันอยู่ในพื้นที่
4. ทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งบริเวณถนนสุขุมวิท จะมีที่ตั้งอยู่ตามแนวถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสายหลักในพื้นที่ จึงเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่แบบ Ribbon Development ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาจราจร ปัญหาการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ตามมา



#### 4.1.2 ผลกระทบด้านอื่น ๆ

นอกจากผลกระทบในด้านการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งที่เกิดจากสภาพทำเลที่ตั้งของโรงแรม ลักษณะการใช้ที่ดิน ความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดิน และกิจกรรมในบริเวณพื้นที่แล้ว ผลกระทบที่เกิดขึ้นอีกลักษณะหนึ่ง ได้แก่ ผลกระทบที่เกิดจากตัวที่ตั้งของโรงแรม หรือตัวอาคารโรงแรม ซึ่งเป็นไปในลักษณะสภาพของอาคารที่เกิดจากการใช้อาคารที่มีต่อพื้นที่ โดยจากลักษณะของโรงแรมชั้นหนึ่งที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ และมีการดำเนินกิจกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก จึงเป็นสถานที่ประกอบกิจกรรม และดึงดูดผู้คนเป็นจำนวนมากมาใช้บริการ รวมถึง โรงแรมชั้นหนึ่งมีการระจุก ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของเมือง ที่มีการใช้ที่ดิน และกิจกรรมเป็นจำนวนมากอยู่แล้ว

จากสภาพดังกล่าว โรงแรมชั้นหนึ่งจึงส่งผลกระทบต่อที่ดินในด้านอื่น ๆ ดังนี้

##### 4.1.2.1 ผลกระทบทางด้านจราจร

โรงแรมชั้นหนึ่ง เป็นกิจการขนาดใหญ่ที่มีการประกอบกิจกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก ซึ่งส่งผลให้เกิดการเดินทาง และการจราจรที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากเช่นกัน ซึ่งปริมาณการจราจรที่เข้าสู่และออกจากโรงแรมจะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับขนาด และลักษณะของกิจกรรมต่างๆ ที่มีอยู่ในโรงแรม ทั้งนี้เพราะกิจกรรมบางประเภทไม่ได้จัดไว้สำหรับบริการแขก ที่มาพักภายในโรงแรมเท่านั้น แต่มีไว้สำหรับบุคคลภายนอกที่มาใช้บริการด้วย ทั้งนี้ ความต้องการในการเดินทาง จะมีความสัมพันธ์กับองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องโดยตรง กับกิจกรรมที่เกิดขึ้นแล้ว ยังขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้ที่ดิน (Land Use) รวมไปถึงตำแหน่งที่ตั้ง และลักษณะการใช้ประโยชน์ของกิจกรรมประเภทนั้น ๆ

จากสภาพทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่ง ที่อยู่ในบริเวณย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญของเมืองตามแนวถนนสายหลัก และทางแยกที่สำคัญในพื้นที่ของเขตบางรัก ย่านวัน และคลองเตยนั้น ที่มีการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมอย่างหนาแน่น มีการประกอบธุรกิจการค้า และกิจกรรมต่างๆ

เป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดปริมาณการจราจรเป็นจำนวนมาก การจราจรจึงหนาแน่นและติดขัด ซึ่งจากการศึกษาของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2534 : 182) พบว่าความเร็วเฉลี่ยในการเดินทางในชั่วโมงเร่งด่วน ในเขตพื้นที่ธุรกิจชั้นในเพียง 13-15 กม./ชม. ช่วงเวลาที่มีการเดินทางสูงที่สุดคือ 7-8 นาฬิกา รองลงมาคือ 16-17 นาฬิกา การที่โรงแรมชั้นหนึ่งมีการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ดังกล่าวจึงเป็นส่วนหนึ่งทำให้ปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้น จากการใช้กิจกรรมต่างๆ ของโรงแรมที่ทำให้เกิดการดึงดูดการเดินทางเป็นจำนวนมาก

ในกรณีที่มีการใช้ห้องจัดงานรวม (ประชุม สัมมนา, แต่งงาน, งานเลี้ยงต่างๆ) จำนวนรถที่เข้าสู่และออกจากโรงแรมจะมีปริมาณเพิ่มขึ้น ผลกระทบทางด้านจราจรส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นภายในถนน ซอย ที่ใช้เป็นเส้นทางเข้า-ออกของโรงแรม ผลกระทบในลักษณะนี้จะเกิดขึ้นกับโรงแรมต่างๆ โดยเฉพาะโรงแรมที่ตั้งอยู่ริมถนนสายประธาน หรือสายหลัก ก็คือความไม่คล่องตัวในการเคลื่อนตัวของจราจรจากจุดทางเข้า-ออก กับบริเวณที่จอดรถ ทำให้รถที่จะเข้าโรงแรมติดเป็นคิวยาว และล้นออกกีดขวางการจราจรบนถนนสายหลัก ดังที่พบเห็นทั่วไป

ดังนั้นผลกระทบทางด้านจราจรที่เกิดขึ้นจากโรงแรมชั้นหนึ่ง

อาจสรุปได้ดังนี้คือ

1. ก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของจำนวนรถยนต์ ที่ประสงค์จะใช้กิจกรรมของโรงแรม
2. อาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุขึ้น ระหว่างรถยนต์ที่เข้าและออกจากโรงแรมกับผู้ใช้งานภายนอก ซึ่งเป็นผลจากระบบการจราจรทั้งภายนอก และภายในโครงการไม่สัมพันธ์ซึ่งกันและกัน
3. ที่จอดรถไม่เพียงพอ

ในส่วนของผลกระทบทางอ้อม ซึ่งเป็นผลจากความคับคั่งของการจราจรได้แก่ การสูญเสียทางเศรษฐกิจ ทำให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ อันเนื่องมาจากไอเสีย และเสียงรบกวนของรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น



## 4.1.2.2 ผลกระทบด้านขยะมูลฝอย

จากการศึกษาของ JICA (2525) เกี่ยวกับขยะมูลฝอย ของโรงแรมใน กรุงเทพฯ มีข้อมูลต่างๆ ดังนี้  
ที่มาของขยะมูลฝอยจากโรงแรมนั้น สามารถแบ่งออกได้เป็นแหล่งใหญ่ๆ 3 แหล่งคือ

1. จากผู้ที่มาเข้าห้องพัก
2. จากผู้ที่ใช้บริการต่างๆ ภายในโรงแรม เช่น ภัตตาคาร ศูนย์ออกกำลังกาย การประชุมสัมมนา เป็นต้น
3. จากพนักงานของโรงแรมที่ทำงานในหน้าที่ต่างๆ กัน

โดยขยะมูลฝอยจากผู้ที่มาเข้าห้องพักนั้น จะมีกระดาษ และเปลือกผลไม้เป็นส่วนประกอบหลัก ขยะมูลฝอยจากผู้ที่ใช้บริการของโรงแรมนั้นจะมีเศษอาหาร และกระดาษเป็นส่วนใหญ่ และสำหรับจากพนักงานนั้นจะมีปริมาณมากที่สุด โดยจะมีเศษอาหารเป็นส่วนประกอบหลัก และโดยรวมแล้ว ส่วนประกอบขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นจะมีกระดาษอยู่เป็นปริมาณสูงสุด รองลงมาคือ มูลฝอยประเภทผักและผลไม้ โดยคิดเทียบจากน้ำหนักขยะแห้ง (ตามตารางที่ 4.16 )

ตารางที่ 4.16 แสดงส่วนประกอบของขยะมูลฝอยจากโรงแรมในกรุงเทพฯ

ประเภท	ส่วนประกอบขยะแห้ง (ร้อยละ)
กระดาษ	45.1
ผักและผลไม้	11.5
หญ้าและใบไม้	5.1
พลาสติก	9.8
ขวดแก้ว	7.1
โลหะ	6.4
อื่น ๆ	15.0

ที่มา : JICA (2525)

จากตาราง 4.16 จะเห็นได้ว่าส่วนประกอบของขยะมูลฝอยของโรงแรมส่วนใหญ่เป็นสิ่งที่สามารถย่อยสลายได้ และไม่มีสารเคมีที่เป็นพิษเป็นส่วนประกอบ ปัญหาจากขยะมูลฝอยจากโรงแรม จึงอาจเกิดขึ้นได้ในลักษณะการส่งกลิ่นเหม็นรบกวน หรือมีทั้งขยะไม่เหมาะสม มีขยะเคลื่อนกลาด เป็นต้น

และจากการศึกษาของ JICA ดังกล่าวในเรื่องปริมาณ และอัตราการปลดปล่อยขยะมูลฝอย ที่ใช้การประมาณการณ โดยอาศัยข้อมูลต่างๆ ที่มีการศึกษาวิจัยไว้ โดยทั่วไปแล้วปริมาณขยะมูลฝอยจากโรงแรมจะเป็นสัดส่วนโดยตรงกับจำนวนผู้เข้าพักในแต่ละคืน ซึ่งจากการสำรวจอัตราการผลิตปล่อยขยะมูลฝอยจากโรงแรมขึ้นหนึ่งในกรุงเทพฯ และเมืองพัทยา พบว่า มีการทิ้งขยะมูลฝอยอยู่ในช่วงระหว่าง 1.6 - 1.7 กิโลกรัม/ห้อง/วัน ตามตารางที่

ตารางที่ 4.17 แสดงอัตราการปลดปล่อยขยะมูลฝอยจากโรงแรม

สถานที่	ประมาณขยะ (กิโลกรัม/ห้อง/วัน)	แหล่งข้อมูล
กรุงเทพฯ	1.6	JICA, 2525
พัทยา	7.0	JICA, 2521
	1.6 - 6.0	จุฬา, 2528

ที่มา: JICA(2525)

จากลักษณะข้อมูลดังกล่าว อาจนำมาพิจารณาถึงปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจากโรงแรมขึ้นหนึ่งในกลุ่มที่ศึกษาได้โดยจากจำนวนโรงแรมขึ้นหนึ่ง 21 แห่ง มีจำนวนห้องพัก 9,365 ห้อง หากคิดอัตราเข้าพักเฉลี่ยประมาณร้อยละ 60-70 จะมีจำนวนห้องพักโรงแรมที่ได้ในกลุ่มนี้ประมาณ 5,619-6,555 ห้อง ซึ่งก่อให้เกิดปริมาณขยะจากโรงแรมประมาณ 8,990-10,488 กิโลกรัม/วัน หรือ 9-10 ตัน/วัน ทั้งนี้ปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจะแตกต่างกันไปตามจำนวนห้องพักของโรงแรมแต่ละแห่ง และในแต่ละพื้นที่ ซึ่งหากโรงแรมใดมีจำนวนห้องพักมากรวมถึงกิจกรรมต่างๆ ด้วย ปริมาณขยะก็จะมากตามไปด้วย และในพื้นที่ใดที่มีจำนวนโรงแรมขึ้นหนึ่งกระจุกตัวอยู่เป็นจำนวนมาก พื้นที่นั้นก็จะมีความหนาแน่นมากขึ้นเช่นกัน

ตามลักษณะการกระจายตัวของโรงแรมขึ้นหนึ่งที่ส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางรัก, ปทุมวัน และคลองเตยนั้น โรงแรมขึ้นหนึ่งจึงมีส่วนทำให้มีปริมาณขยะในพื้นที่มากขึ้น ซึ่งตามข้อมูลการเก็บมูลฝอยของ



เขต	จำนวนรถ	ธรรมดา	อัด	บ.คอนฯ	ปริมาณมูลฝอย ที่เก็บขนได้ (ตัน)	เฉลี่ย(ตัน/วัน)	พื้นที่ ให้บริการ (ร้อยละ)
1 พระนคร	49	13	30	6	73,173.86	200.48	100
2 ป้อมปราบฯ	26	19	7	-	36,828.62	100.90	100
3 ปทุมวัน	35	13	19	3	56,068.88	153.61	100
4 สัมพันธวงศ์	15	5	10	-	22,817.32	62.51	100
5 บางรัก	23	9	14	-	47,118.38	129.09	100
6 ยานนาวา	16	4	9	3	40,966.81	112.24	58.51
7 สาทร	21	8	11	2	44,167.43	121.01	100
8 บางคอแหลม	17	6	8	3	37,778.11	103.50	100
9 สีต	40	23	16	1	75,284.59	206.26	100
10 บางซื่อ	25	17	6	2	55,484.66	152.01	86.61
11 พญาไท	24	9	13	2	68,589.16	187.92	100
12 ราชเทวี	20	5	13	2	58,357.83	159.88	100
13 ห้วยขวาง	18	9	8	1	52,894.51	144.92	92.57
สาขาดินแดง	16	11	4	1	30,641.10	83.95	99.65
14 พระโขนง	30	12	16	2	49,792.01	136.42	100
15 คลองเตย	25	12	10	3	73,161.52	200.44	84.83
16 iverse	16	9	5	2	31,821.74	87.18	-
สาขาสวนหลวง	14	8	5	1	1,512.18	4.14	100
17 บางเขน	15	7	8	-	44,034.95	120.64	41.61
18 ดอนเมือง	20	5	13	2	56,557.75	154.95	73.58
19 จตุจักร	34	13	17	4	78,857.40	216.05	100
20 บางกะปิ	27	14	11	2	75,463.55	206.75	100
21 ลาดพร้าว	17	10	6	1	31,574.62	86.51	100
22 บึงกุ่ม	16	6	9	1	37,862.38	103.73	100
23 หนองจอก	4	2	1	1	2,486.16	6.81	0.27
24 มีนบุรี	14	7	5	2	16,292.44	44.64	28.1
25 ลาดกระบัง	9	5	1	3	12,788.13	35.04	68.62
26 ธนบุรี	34	16	16	2	50,773.51	139.11	75.35
27 คลองสาน	24	11	11	2	42,817.36	117.31	90.89
28 บางกอกน้อย	22	15	6	1	38,267.86	104.84	100
29 บางกอกใหญ่	14	8	4	2	27,359.95	74.96	70.06
30 บางพลัด	28	10	16	2	41,744.23	114.37	100
31 ภาษีเจริญ	35	13	19	3	47,793.00	130.94	88.97
32 บางขุนเทียน	14	9	4	1	21,432.85	58.72	3.86
33 จอมทอง	20	11	8	1	33,882.24	92.83	62.21
34 คลิ่งชัน	14	7	6	1	10,593.92	29.02	43.91
35 ราษฎร์บูรณะ	25	15	7	3	35,556.75	97.42	34.98
36 หนองแขม	11	4	5	2	18,873.59	51.71	76.74
กบส.สนร. 1**	17	4	10	3	18,986.14	52.02	-
กบส.สนร. 2**	17	5	10	2	22,543.11	61.76	-
กบส.สนร. 3**	14	3	8	3	8,527.68	23.36	-
แขวงคลองเตย*	-	-	-	-	75,008.78	205.50	-
แขวงคลองตัน*	-	-	-	-	2,565.26	7.03	-
บางกอกน้อย*	-	-	-	-	5,879.46	16.11	-
อื่น ๆ ***	-	-	-	-	11,300.69	30.96	-
รวม	875	392	405	78	1,537,393.79	4,212.04	52.86

หมายเหตุ : \*หจก. ประเสริฐชัยบริการเป็นผู้เก็บขน \*\*เก็บขนจากโรงพยาบาลและตลาด \*\*\*ทหาร สวนสัตว์ สวนจตุจักร ไฟฟ้า และอื่น ๆ

แหล่งข้อมูล : กองวิชาการ สำนักรักษาความสะอาด \* รายงานเดือน ตุลาคม 2532

กรุงเทพฯ ในปี 2533 (ตามตารางที่ 4.18) จะเห็นได้ว่าในเขตที่โรงแรมชั้นหนึ่งตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ความสามารถในการเก็บขยะมูลฝอยในพื้นที่ดังกล่าว คือ เขตบางรัก และเขตปทุมวัน จะมีพื้นที่ให้บริการได้ทั่วถึงเต็ม 100 เปอร์เซ็นต์ ส่วนในเขตคลองเตย จะมีพื้นที่ให้บริการได้ประมาณร้อยละ 84.83 จึงอาจมีขยะตกค้างในพื้นที่ได้ ปัญหาจากขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโรงแรมชั้นหนึ่งจึงมีไม่มากนัก หากโรงแรมมีระบบการกำจัดขยะที่ดีเป็นส่วน หรือมีพื้นที่รองรับที่เหมาะสม ปัญหาจากขยะมูลฝอย ที่อาจส่งกลิ่นรบกวน และส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ก็จะลดน้อยลงไป

#### 4.1.2.3. ผลกระทบทางด้านน้ำเสีย

จากการขยายตัวของชุมชนอย่างรวดเร็ว การขาดการวางแผนการใช้ที่ดิน ที่เหมาะสม เช่น การสร้างอาคารที่พักอาศัยหรือสิ่งก่อสร้าง เช่น อาคารชุด หรือโรงแรม รุกล้ำคลองหรือแม่น้ำ กิจกรรมต่างๆ เหล่านี้ ระบายของเสีย และน้ำเสียที่ไม่ผ่านการบำบัดน้ำเสียระบายลงสู่คลอง และแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นผลให้คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม และน้ำเสีย

โรงแรมนับเป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดน้ำเสียมากกิจกรรมหนึ่ง ซึ่งจากการศึกษาวิจัยของ ธงชัย พรรณสวัสดิ์ และคณะ (2530) ได้ศึกษาถึงปริมาณความสกปรก จากกิจกรรมของอาคารประเภทต่าง ๆ ที่ระบายลงแม่น้ำเจ้าพระยาในรูปของค่า BOD แสดงได้ดังตารางที่ 4.19



ตารางที่ 4.19 แสดงปริมาณความสกปรกจากกิจกรรมประเภทต่าง ๆ

กิจกรรม	ปริมาณความสกปรกที่ระบายลงแม่น้ำเจ้าพระยา	
	กก. BOD/วัน	ร้อยละ
อาคารชุด	667.05	0.49
โรงแรม (75ห้องขึ้นไป)	2,150.44	1.57
หอพัก	2,042.88	1.49
สถานบริการ (อาบ-นวด)	121.38	0.09
หมู่บ้านจัดสรร	---	---
สถานพยาบาลและโรงพยาบาล	2,535.11	1.85
โรงแรมหรู	57.45	0.04
ภัตตาคาร	46,658.80	36.19
ตลาด	5,217.72	3.80
ห้างสรรพสินค้า	363.26	0.26
อาคารขนาดใหญ่ (สำนักงาน)	253.64	0.17
ประชากร	74,181.60	54.06
รวม	137,231.33	100.00

ที่มา: ธงชัย พรหมสวัสดิ์และคณะ (2530)

โรงแรมชั้นหนึ่งในกรุงเทพฯ นับเป็นกิจการที่มีขนาดใหญ่มีกิจกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก ดังนั้นปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นย่อมมีมากตามไปด้วย โดยเฉพาะโรงแรมชั้นหนึ่งที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะอยู่ใกล้แหล่งน้ำโดยตรง โอกาสที่ส่งผลกระทบต่อหรือการปล่อยน้ำเสียลงแม่น้ำจึงมีมากยิ่งขึ้น ดังนั้นในการก่อสร้างโรงแรม จึงต้องได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารเช่นเดียวกับอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และต้องได้รับใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมจากนายทะเบียนโรงแรม ซึ่งได้แก่ผู้บัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง หากอยู่ในเขตกทม. ตามพรบ. โรงแรม 2478 และในกรณีโรงแรมที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฟังทะเล ทะเลสาบหรืออยู่ใกล้อุทยานแห่งชาติ มีขนาด 80 ห้องขึ้นไป ต้องมีรายงานเกี่ยวกับการศึกษาและมาตรการปิดกั้นและแก้ไขผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่ในระยะเตรียมงาน และต้องเสนอรายงานนั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนที่จะดำเนินการ

กฎหมายที่ออกมาในลักษณะต่างๆที่ควบคุมดูแลการกำจัดน้ำเสียของโรงแรมจะเป็นไปในลักษณะให้โรงแรม จะต้องซื้อเครื่องบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพในการกำจัดน้ำเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งโรงแรมชั้นหนึ่งส่วนใหญ่จะมีจำนวนห้องมากกว่า 200 ห้องขึ้นไป ดังนั้นคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารจะต้องเป็นไปตามมาตรฐาน ก. (รายละเอียดตามตารางที่ และ ตารางที่

ถึงแม้มีกฎหมายออกมาควบคุมดูแลดังกล่าว แต่ไม่มีบทลงโทษต่อผู้ฝ่าฝืนที่แน่นอน โรงแรมบางแห่งจึงยังมีได้เดินเครื่องบำบัดน้ำเสียอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งหากสำนักงานสิ่งแวดล้อมแห่งชาติตรวจสอบพบ และหากไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวสามารถแจ้งผลไปยังหน่วยงานให้อนุญาต (กรมตำรวจ/จังหวัด) ให้เข้มงวดกวาดขันต่อไป ซึ่งในทางปฏิบัติใช้หลักการประนีประนอมและขอร้องให้แก้ไขมากกว่า เนื่องจากหากสั่งปิดจะมีผลกระทบทางสังคมและเศรษฐกิจ ทั้งนี้การดำเนินการในลักษณะนี้จะได้ผลในโรงแรมที่ค่อนข้างเป็นกิจการขนาดใหญ่





ประเภทอาคาร	ขนาดอาคาร	ประเภทมาตรฐาน
1. อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด	≧ 100 ห้อง	ก
	101 - 500 ห้อง	ข
	> 500 ห้อง	ก
2. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม	≧ 60 ห้อง	ค
	61 - 200 ห้อง	ข
	> 200 ห้อง	ก
3. สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาลหรือสถานพยาบาลของทางราชการ	10 - 30 เตียง	ข
	> 30 เตียง	ก
4. อาคารที่สร้างขึ้นในที่ดินของผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน	≧ 20 หลัง	ง
	21 - 100 หลัง	ค
	101 - 500 หลัง	ข
5. อาคาร โรงเรียน มหาวิทยาลัย วิทยาลัย หรือสถาบันการศึกษาอื่นทั้งของรัฐบาลและเอกชน	> 500 หลัง	ก
	5,000 - 25,000 ตรม.	ข
6. อาคารที่ทำกรพลงทางราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์การระหว่างประเทศและของเอกชน	> 25,000 ตรม.	ก
	5,001 - 10,000 ตรม.	ค
7. ศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้า	10,001 - 55,000 ตรม.	ข
	> 55,000 ตรม.	ก
	5,000 - 25,000 ตรม.	ข
8. ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยตลาดและแผง	> 25,000 ตรม.	ก
	500 - 1,000 ตรม.	ง
	1,001 - 1,500 ตรม.	ค
	1,501 - 2,500 ตรม.	ข
9. กิจการหรือร้านอาหาร	> 2,500 ตรม.	ก
	50 - 100 ตรม.	ง
	101 - 500 ตรม.	ค
10. หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก	501 - 2,500 ตรม.	ข
	> 2,500 ตรม.	ก
	10 - 50 ห้อง	ง
11. สถานบริการประเภท สถานอาบน้ำ นวด หรืออบตัว ซึ่งมีผู้บริการให้แก่ลูกค้าตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ	51 - 250 ห้อง	ค
	> 250 ห้อง	ข
12. แผงปลาตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบกิจการแผงปลา	1,000 - 5,000 ตรม.	ค
	> 5,000 ตรม.	ข

หมายเหตุ : ≧ = ไม่นเกินกว่า

> = เกินกว่า

แหล่งที่มาของข้อมูล : ประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร (30 ตุลาคม พ.ศ. 2532) ตีพิมพ์ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 107 ตอนที่ 18 ลงวันที่ 30 มกราคม 2533 (ภาคผนวก ก)

มาตรฐานและวิธีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร  
ตารางที่ 4.21 ประเภทมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร

คุณภาพน้ำทิ้ง	หน่วย	ประเภทมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร				หมายเหตุ
		ก	ข	ค	ง	
1. ความเป็นกรดและด่าง (pH)	-	5 - 9	5 - 9	5 - 9	5 - 9	เป็นบีโอดีของตัวอย่างน้ำที่ปล่อยให้ตกตะกอน 30 นาที
2. บีโอดี (BOD)	มก./ล.	≤ 20	≤ 30	≤ 60	≤ 90	
3. ปริมาณของแข็ง (Solids)						เพิ่มค่าจากปริมาณสารละลายในน้ำใช้ตามปกติ ไม่เกิน 500 มก./ล.
3.1 ปริมาณสารแขวนลอย (Suspended Solids)	มก./ล.	≤ 30	≤ 40	≤ 50	≤ 60	
3.2 ปริมาณตะกอนหนัก (Settleable Solids)	มก./ล.	≤ 0.5	≤ 0.5	≤ 0.5	≤ 0.5	
3.3 ปริมาณสารละลาย (Dissolved Solids)	มก./ล.	≤ 500	≤ 500	≤ 500	≤ 500	
4. ซัลไฟด์ (Sulfide)	มก./ล.	≤ 1.0	≤ 1.0	≤ 3.0	≤ 4.0	
5. ไนโตรเจน (Nitrogen)						
5.1 ที เค เอ็น (TKN)	มก./ล.	-	-	≤ 40	≤ 40	
5.2 ออร์แกนิก-ไนโตรเจน (Organic Nitrogen)	มก./ล.	≤ 10	≤ 10	≤ 15	≤ 15	
5.3 แอมโมเนีย-ไนโตรเจน (NH <sub>3</sub> -N)	มก./ล.	-	-	≤ 25	≤ 25	
6. น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	มก./ล.	≤ 20	≤ 20	≤ 20	≤ 20	

แหล่งที่มาของข้อมูล : ประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องกำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร (30 ตุลาคม 2532) ตีพิมพ์ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 107 ตอนที่ 18 ลงวันที่ 30 มกราคม 2533 (ภาคผนวก ฉ)



#### 4.2 บทบาทและผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

จากลักษณะของการลงทุน ขนาด ของโรงแรมชั้นหนึ่งในปัจจุบันนับเป็นธุรกิจภาคบริการที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งทำหน้าที่ในด้านการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการในด้านต่าง ๆ หลายด้านด้วยกัน การเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจการท่องเที่ยวของประเทศ และสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้โรงแรมเข้ามามีบทบาทในด้านเศรษฐกิจและสังคมมากยิ่งขึ้น ในลักษณะทางด้านเศรษฐกิจนั้น โรงแรมเป็นปัจจัยรองรับที่สำคัญของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว มีส่วนในการนำรายได้เข้าประเทศเป็นจำนวนมาก รวมถึงการเติบโตของธุรกิจโรงแรมได้ก่อให้เกิดการลงทุนและการจ้างงานเป็นจำนวนมากเช่นกัน ส่วนในด้านสังคม โรงแรมได้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อคนในสังคม ที่เห็นได้ชัด ได้แก่ ในด้านการจัดงานเลี้ยงต่าง ๆ งานแต่งงาน งานสังสรรค์ การประชุม รวมถึงการให้ความบันเทิงในรูปแบบต่าง ๆ ด้วย จากลักษณะที่กล่าวมาจึงอาจสรุปบทบาททางด้านเศรษฐกิจ สังคม ของโรงแรมชั้นหนึ่งที่สำคัญได้ดังนี้

##### 4.2.1 บทบาททางการลงทุน

จากสภาพการลงทุนในธุรกิจโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนที่สูง เพื่อให้ได้โรงแรมที่มีมาตรฐานนั้น การลงทุนจะใช้เงินประมาณ 1.5-2.5 ล้านบาทต่อห้อง ซึ่งโรงแรมชั้นหนึ่งทั่วไปจะมีห้องพักเฉลี่ยประมาณ 400 ห้อง จะใช้เงินลงทุนสูงถึงประมาณ 600-1,000 ล้านบาท การลงทุนนี้ได้ก่อให้เกิดการขยายตัวและการพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมถึงก่อให้เกิดการลงทุนจากต่างชาติในรูปของเครือโรงแรมจากต่างชาติด้วย ซึ่งความสำคัญของการลงทุนในธุรกิจประเภทนี้จะเห็นได้จากการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ และการให้การส่งเสริมการลงทุนในกิจการประเภทนี้ของรัฐบาล

จากข้อมูลการศึกษาของศูนย์วิชาการ สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ (2532) ได้ศึกษาผลทางเศรษฐกิจช่วงก่อสร้างโรงแรมขนาดมาตรฐานที่มีการลงทุนสูง ได้ส่งผลให้เกิดรายได้ในสาขาการผลิตต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก เนื่องจากมีการใช้จ่ายช่วงก่อสร้าง และก่อนเปิดโรงแรม โดยรายได้จะเกิดขึ้นในสาขาการผลิตต่าง ๆ ดังนี้ (ตามตารางที่ 4.22

ตารางที่ 4.22 ผลทางด้านรายได้ของการสร้างโรงแรมใน กทม. (ราคาคงที่ปี 2523)

สาขาการผลิต	หน่วย : ล้านบาท		
	ระดับค่าก่อสร้าง (ล้านบาท/ห้อง)		
	1.5	2.1	2.5
กลีกรรรม	15.38	21.53	25.63
ปลั้ตว้	1.65	2.31	2.75
ป่าไม้	13.50	18.90	22.50
ประมง	0.44	0.62	0.74
เหมืองแร่	69.89	97.85	116.48
อุตสาหกรรมอาหาร	9.67	13.54	16.12
เครื่องตีม่	1.71	2.40	2.85
สิ่งทอ	30.11	42.15	50.18
กระดาษ	9.83	13.76	16.38
เคมีภัณฑ์	24.16	33.83	40.27
น้ำมัน	49.03	68.64	81.71
ยางและพลาสติก	15.03	21.05	25.06
อลูหะ	37.75	52.86	62.92
โลหะพื้นฐาน	63.57	89.00	105.95
ผลิตภัณฑ์โลหะ	11.02	15.43	18.37
เครื่องจักรกล	207.30	290.22	345.50
อุตสาหกรรมอื่น ๆ	112.11	156.96	186.86
ไฟฟ้า ประปา	15.25	21.35	25.42
ก่อสร้าง	188.67	264.14	314.46
การค้า	60.87	85.21	101.45
ภัตตาคาร โรงแรม	10.83	15.16	18.05
คมนาคม สื่อสาร	31.07	43.50	51.79
ธนาคาร ประกันภัย	7.00	9.80	11.66
ที่ดิน	0.30	0.43	0.51
บริการ	6.30	8.82	10.50
อื่น ๆ	17.82	24.94	29.70
รวม	1,010.30	1,414.42	1,683.84

ที่มา : คำนวณจากตารางปัจจัย-ผลผลิต ศูนย์วิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (2532)



จากโครงสร้างการผลิตในตารางปัจจัย-ผลผลิต ตามตารางที่ 4.22 คำนวณได้ว่า การลงทุนก่อสร้างโรงแรมมาตรฐานชั้นหนึ่ง จะก่อให้เกิดรายได้เพิ่มในระบบเศรษฐกิจอีก 1.68 เท่าของการลงทุน ผลส่วนใหญ่คงตกอยู่ในสาขาการก่อสร้าง สาขาเครื่องจักรกล และสาขาอุตสาหกรรม

แต่อย่างไรก็ตาม การศึกษาดังกล่าวยังชี้ให้เห็นด้วยว่า การก่อสร้างโรงแรมขนาดมาตรฐานที่มีการลงทุนสูงเหล่านี้ มีส่วนทำให้ต้องนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศมากมาย อันเป็นเหตุให้เกิดการรั่วไหลของเงินตราออกนอกประเทศ ทั้งนี้เพราะโรงแรมมาตรฐานจำเป็นต้องใช้สินค้าหลายชนิดที่นำเข้าหรือผลิตขึ้นโดยชิ้นส่วนที่ต้องนำเข้า เช่น ลิฟท์ อุปกรณ์ห้องซักผ้า อุปกรณ์ห้องครัว ฯลฯ สิ่งเหล่านี้ย่อมทำให้เกิดการไหลออกเงินขณะที่ลงทุนทางหนึ่งด้วย

#### 4.2.2 บทบาททางด้านรายได้

โรงแรมเป็นภาคธุรกิจที่สำคัญของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว มีส่วนในการนำรายได้เป็นเงินตราจากนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเข้าประเทศเป็นจำนวนมาก จากข้อมูลการสำรวจของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น แสดงให้เห็นได้ว่าในแต่ละปีเงินรายได้จากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่มาจากค่าใช้จ่ายในด้านต่าง ๆ ของนักท่องเที่ยว นั้น นักท่องเที่ยวได้ใช้จ่ายเงินไปในหมวดค่าที่พัก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่พักประเภทโรงแรม เมื่อคิดเฉลี่ยมีมากกว่าร้อยละ 20 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว (ตารางที่ 4.23)

ตารางที่ 4.23 แสดงรายได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วประเทศ โรงแรมในกรุงเทพฯ ระหว่างปี พ.ศ. 2525-2532

ปี พ.ศ.	หน่วย : ล้านบาท		
	รายได้จากธุรกิจ โรงแรมทั่วประเทศ (1)	รายได้จากธุรกิจโรงแรม ในกรุงเทพมหานคร (2)	ร้อยละของรายได้จากธุรกิจ โรงแรมในกรุงเทพฯ กับ โรงแรมทั่วประเทศ
2525	5,874	4,334	77.78
2526	6,112	4,730	77.38
2527	7,676	5,930	77.25
2528	8,139	6,018	73.94
2529	9,939	8,048	80.97
2530	13,411	11,341	84.56
2531	18,966	14,051	74.08
2532	26,111	20,764	79.52

ที่มา : 1. การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย  
2. สำนักงานสถิติแห่งชาติ

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 4.23 จะเห็นได้ว่ารายได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วประเทศในระหว่างปี พ.ศ. 2525-2532 รายได้มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มรายได้จากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยในปี พ.ศ. 2525 โรงแรมทั่วประเทศมีรายได้รวม 5,874 ล้านบาท ต่อมาในปี พ.ศ. 2532 ธุรกิจโรงแรมทั่วประเทศมีรายได้เท่ากับ 26,111 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นกว่า 4 เท่าตัว และเมื่อคิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย จะเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 49.22 ต่อปี โดยที่แหล่งรายได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วประเทศนั้น จะมาจากรายได้ของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ เป็นหลัก



ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบเป็นร้อยละระหว่างรายได้จากธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ กับธุรกิจโรงแรมทั่วประเทศ จะเห็นได้ว่า รายได้จากธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ ในแต่ละปีจะมีมากกว่าร้อยละ 70 ของรายได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วประเทศ โรงแรมในกรุงเทพฯ จึงเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญ จากค่าใช้จ่ายในหมวดค่าที่พักของนักท่องเที่ยว ซึ่งเนื่องมาจากความเป็นศูนย์กลางในด้านการท่องเที่ยวของกรุงเทพฯ ที่ส่งผลให้มีการกระจุกตัวของโรงแรมและจำนวนห้องพักเป็นจำนวนมากนั่นเอง

จากรายได้ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ เมื่อพิจารณาถึงแหล่งที่มาของรายได้ของโรงแรมจากการเข้าพักของจำนวนนักท่องเที่ยวในโรงแรมกลุ่มต่าง ๆ นั้น อาจดูได้จากข้อมูลในปี พ.ศ. 2530 ที่ได้กล่าวมาแล้ว แสดงให้เห็นได้ว่า โรงแรมชั้นหนึ่งหรือโรงแรมกลุ่มหนึ่งเป็นกลุ่มที่มีนักท่องเที่ยวเข้าพักเป็นจำนวนมากกว่าโรงแรมกลุ่มอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 33.62 ของกลุ่มโรงแรมทั้งหมด จึงอาจกล่าวได้ว่า จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักเป็นจำนวนมากย่อมสามารถทำเงินรายได้มากกว่าโรงแรมชั้นหนึ่งที่สูงกว่าโรงแรมในกลุ่มอื่น ๆ ด้วย โรงแรมชั้นหนึ่งจึงเป็นแหล่งรายได้หรือมีบทบาททางด้านรายได้ที่สำคัญจากการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก ซึ่งรายได้จากโรงแรมชั้นหนึ่งเหล่านี้อาจแสดงให้เห็นได้จากข้อมูลคู่มือลงทุนธุรกิจหลักทริพย์ปี 2533 ที่ได้แสดงรายได้จากการขายและบริการของโรงแรมชั้นหนึ่งบางแห่งในกรุงเทพฯ ในระหว่างปี พ.ศ. 2528-2532 ซึ่งโรงแรมเหล่านี้จะมีรายได้ต่อปีเป็นจำนวนเงินที่สูงมาก ดังตารางที่ 4.24

ตารางที่ 4.24 แสดงรายได้จากการขายและบริการของโรงแรมชั้นหนึ่งบางแห่งในกรุงเทพฯ ระหว่างปี พ.ศ. 2528-2532

หน่วย = ล้านบาท

ชื่อโรงแรม	จำนวนรายได้/ปี พ.ศ.				
	2528	2529	2530	2531	2532
1. โอเรียนเต็ล	490,367	566,523	735,298	899,503	1,083,468
2. รอยัลลอร์ดคิด ฯ	298,886	373,636	505,529	207,020	260,133
3. รีเจนท์ ฯ	264,598	274,221	373,236	495,496	618,768
4. อิมพีเรียล	221,209	242,553	310,404	84,167	409,112
5. เอเชีย	157,271	173,138	214,493	317,465	455,896
6. เซ็นทรัลพลาซ่า	224,484	266,778	331,653	427,663	584,792

ที่มา : คู่มือลงทุนธุรกิจหลักทริพย์ 2533

ตารางที่ 4.25 ผลทางด้านรายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ  
แยกตามระดับที่พัก ปี 2530 กรุงเทพฯ (ราคาคงที่ปี 2523)

สาขาการผลิต	หน่วย : ล้านบาท				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 4	ระดับ 5
กสิกรรม	9191.67	3521.45	1146.39	1563.30	659.39
ปศุสัตว์	2695.54	1332.20	389.70	743.72	358.65
ป่าไม้	1328.10	292.92	224.47	81.39	19.27
ประมง	1857.05	1046.70	292.50	632.84	316.15
เหมืองแร่	3246.77	937.80	335.77	331.76	111.34
อุตสาหกรรมอาหาร	11913.84	4075.30	1397.48	1545.15	583.46
เครื่องดื่ม	11368.23	3756.73	1316.99	1316.78	463.16
สิ่งทอ	2251.30	782.02	244.27	342.95	63.43
กระดาษ	1722.14	459.04	176.63	152.35	42.91
เคมีภัณฑ์	2309.05	663.28	235.53	249.02	82.22
น้ำมัน	4039.48	1211.92	432.61	430.85	145.38
ยางและพลาสติก	404.10	108.79	39.22	37.63	12.07
อลูมิเนียม	617.23	177.56	65.94	53.99	15.53
โลหะพื้นฐาน	751.73	153.584	57.07	52.01	16.68
ผลิตภัณฑ์โลหะ	592.73	142.94	54.42	45.93	14.02
เครื่องจักรกล	1144.84	313.32	114.80	109.14	35.11
อุตสาหกรรมอื่น ๆ	5725.29	217.49	44.21	112.50	57.39
ไฟฟ้า ประปา	1933.95	522.01	196.40	151.50	37.15
ก่อสร้าง	167.28	42.77	17.05	16.24	5.11
การค้า	9312.37	2638.28	973.92	784.35	216.13
ภัตตาคาร โรงแรม	75001.45	21049.26	8019.30	5092.83	987.07
คมนาคม สื่อสาร	2322.56	653.76	240.58	205.46	59.99
ธนาคาร ประกันภัย	1074.08	319.51	115.83	102.64	31.61
ที่ดิน	21.89	5.63	2.18	2.11	0.65
บริการ	5398.60	425.48	433.33	339.62	40.20
อื่น ๆ	529.70	132.18	50.28	42.66	12.55
รวม	156,921.02	44,981.95	16,616.92	14,538.75	4,386.64

ที่มา : ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ "การกระจายและไหลออกของรายได้  
จากการท่องเที่ยวในธุรกิจโรงแรมและธุรกิจนำเที่ยว" 2532



รายได้จากธุรกิจโรงแรมที่เป็นจำนวนมากเหล่านี้ได้ก่อให้เกิดการกระจายรายได้ไปในระบบเศรษฐกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนมาก จากการที่การขายบริการหรือการผลิตบริการขึ้นมา จำเป็นต้องใช้ปัจจัยอื่น ๆ มารวมกันจึงจะได้เป็นค่าบริการหรือสินค้า ดังนั้นผู้ที่ขายปัจจัยการผลิตต่าง ๆ ให้โรงแรมก็มีส่วนได้รับผลดีจากการขายบริการของโรงแรมให้นักท่องเที่ยวเป็นลูกโซ่ไปด้วย รวมถึงรายได้จากธุรกิจโรงแรมเหล่านี้เป็นการนำภาษีให้รัฐบาลในปีหนึ่ง ๆ เป็นจำนวนมาก ทั้งจากภาษีการค้า ภาษีโรงเรือน ภาษีเงินได้ ต่าง ๆ เป็นต้น

จากการศึกษาของศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (2532) ได้ศึกษาถึงผลทางด้านรายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศในธุรกิจโรงแรมแยกตามระดับที่พัก ในกรุงเทพฯ ปี 2530 ซึ่งชี้ให้เห็นว่า โรงแรมระดับหนึ่งในเขตกทม. ได้ก่อให้เกิดผลทางด้านรายได้ทั้งทางตรงและทางอ้อมสูงกว่าโรงแรมระดับอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ เนื่องจากมีการใช้จ่ายเงินของนักท่องเที่ยวมากกว่าโรงแรมระดับอื่นหรือมีผลรวมสูงกว่านั้นเอง ผลเหล่านี้กระจายไปในทุก ๆ สาขาการผลิตนอกเหนือไปจากสาขาภัตตาคารและโรงแรม เช่น ในสาขาอุตสาหกรรมอาหารได้รับผลรายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวผ่านโรงแรมระดับ 1 ในกรุงเทพฯ เป็นมูลค่า 11,913.84 ล้านบาท อุตสาหกรรมเครื่องดื่มได้รับ 11,368.28 ล้านบาท เป็นต้น (ตามตารางที่ 4.25) ซึ่งโดยสรุปแล้วการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในโรงแรมมีผลก่อให้เกิดรายได้กระจายไปยังสาขาต่าง ๆ ทั้งในภาคเกษตร อุตสาหกรรม และบริการ เป็นจำนวนสูงกว่าที่โรงแรมได้รับจากนักท่องเที่ยวประมาณ 1.7-1.8 เท่า ซึ่งหมายถึงรายได้ที่เกิดขึ้นจะกระจายไปยังสาขาการผลิตต่าง ๆ ในระบบเศรษฐกิจมากกว่าการใช้จ่ายเงินในโรงแรมโดยนักท่องเที่ยว ธุรกิจโรงแรมจึงไม่เป็นเพียงธุรกิจเดียวที่ได้รับผลประโยชน์ส่วนใหญ่

แต่อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาที่กล่าวมาข้างต้น ผังชี้ให้เห็นด้วยว่า รายได้จากธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะโรงแรมชั้นหนึ่ง ที่เป็นเครือโรงแรมต่างชาติ รายได้ส่วนหนึ่งได้มีการไหลหรือส่งกลับออกนอกประเทศ ซึ่งเกิดขึ้นเมื่อรายได้จากนักท่องเที่ยวกลับมีผลทำให้โรงแรมต้องจ่ายเงินซื้อสินค้าและบริการจากต่างประเทศมากขึ้น หรือต้องจ่ายกลับคืนออกนอกประเทศเป็นผลกำไรหรือค่าตอบแทน หรือค่าธรรมเนียมให้บริษัทเครือโรงแรมข้ามชาติ ซึ่งเป็นไปในลักษณะโรงแรมได้ใช้บริการจัดการหรือเช่าสัมปทานการใช้ชื่อเครือโรงแรมจากบริษัทข้ามชาติด้วย

#### 4.2.3 ผลกระทบทางการจ้างงาน

จากลักษณะของธุรกิจโรงแรมที่เป็นงานด้านการบริการ ที่ไม่อาจใช้เครื่องจักรเข้ามาแทนได้ดีเท่ากับมนุษย์ โรงแรมจึงเป็นธุรกิจที่ต้องการคนเป็นจำนวนมากหรือเป็นแหล่งการทำงานที่สำคัญแห่งหนึ่ง รวมถึงก่อให้เกิดการกระจายรายได้ด้วย

จากการศึกษาที่ผ่านมา ได้แสดงให้เห็นว่า ขนาดของโรงแรมหรือจำนวนห้องพักมีความสัมพันธ์กับจำนวนแรงงาน จากลักษณะดังกล่าวจึงอาจนำมาพิจารณาถึงจำนวนพนักงานเฉลี่ยของโรงแรมกลุ่มต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ ได้ โดยอาจพิจารณาจากจำนวนห้องพักเฉลี่ยในปัจจุบันของโรงแรมกลุ่มต่าง ๆ กับจำนวนแรงงานโดยเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพฯ ตามจำนวนห้องพักตามผลการศึกษาของ นริวรรณ จินตกานนท์ (2531) ซึ่งแสดงได้ดังตารางที่ 4.26 ดังนี้

ตารางที่ 4.26 แสดงจำนวนแรงงานของโรงแรมในกรุงเทพฯ โดยเฉลี่ยตามจำนวนห้องพัก โดยเฉลี่ยของโรงแรมกลุ่มต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ

จำนวนห้องพัก (ห้อง)	จำนวนแรงงาน (คน)	จำนวนห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมและกลุ่มต่าง ๆ (ห้อง)
ไม่เกิน 50	17.8 (5.0)	
51-100	33.8 (9.8)	(กลุ่มที่ 4-5) 146, 116
101-150	82.8 (10.0)	(กลุ่มที่ 3) 215
151-250	153.0 (11.9)	(กลุ่มที่ 1-2) 446, 275
251-500	637.1 (31.6)	
มากกว่า 500	640.1 (31.7)	
รวม	114.9 (100)	

จากตารางที่ 4.26 จะเห็นได้ว่า ในโรงแรมกลุ่มที่ 4-5 จะมีจำนวนห้องพักเฉลี่ยประมาณ 146 และ 116 ห้อง ตามลำดับ จะมีจำนวนแรงงานเฉลี่ยต่อแห่งจะไม่เกิน 100 คน โรงแรมกลุ่มที่ 3 มีจำนวนห้องพักเฉลี่ย ประมาณ 215 ห้องต่อแห่ง จะมีจำนวนแรงงานเฉลี่ยต่อแห่งประมาณ 153 คน และโรงแรมกลุ่มที่ 1-2 มีจำนวนห้องพักเฉลี่ย 446 และ 275 ห้องต่อแห่ง จะมีจำนวนแรงงานเฉลี่ยต่อแห่งประมาณ 600 คนขึ้นไป ดังนั้นโรงแรมในกลุ่มที่ 1-2 จะมีการจ้างงานเป็นจำนวนมากตามขนาดของโรงแรม



ในส่วนของการจ้างงานหรือจำนวนแรงงานของโรงแรมชั้นหนึ่ง เมื่อพิจารณาจากข้อมูล  
ที่แสดงจำนวนห้องพักและจำนวนพนักงานของโรงแรมชั้นหนึ่งบางแห่งในปี พ.ศ. 2533-2534 ตาม  
ตารางที่ 4.27 จะเห็นได้ว่าเมื่อคิดจำนวนพนักงานเฉลี่ยต่อแห่งของโรงแรมในกลุ่ม จะมีจำนวน  
พนักงานเฉลี่ยประมาณ 1.65 คนต่อห้อง ซึ่งเมื่อนำจำนวนพนักงานเฉลี่ยต่อห้องนี้ไปคิดคำนวณ  
เฉลี่ยจำนวนพนักงานของโรงแรมในกลุ่มนี้ตามจำนวนห้องพักในปี พ.ศ. 2534 ที่มีจำนวนห้องพัก  
ทั้งหมด 9,365 ห้องจากโรงแรมชั้นหนึ่ง 21 แห่ง โรงแรมในกลุ่มนี้จะมีการจ้างงานประมาณ  
15,000 คน ซึ่งถือว่ามีอัตราการว่าจ้างงานในระดับสูง เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนพนักงาน  
เฉลี่ยต่อห้องพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ ทั้งหมด ที่มีจำนวนเพียง 1.0 คนต่อห้องเท่านั้น

ตารางที่ 4.27 แสดงจำนวนห้องพักและจำนวนพนักงานของโรงแรมชั้นหนึ่งบางแห่งในกรุงเทพฯ  
ปี พ.ศ. 2533-2534

ชื่อโรงแรม	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานเฉลี่ย/ห้อง (คน)
1. เอเชีย	650	1,049	1.6
2. เซ็นทรัลพลาซ่า	599	970	1.6
3. ดุสิตธานี	525	1,019	1.9
4. อิมพีเรียล	400	706	1.7
5. อินทรา	438	676	1.5
6. มณเฑียร	500	840	1.6
7. โนวาเทล	429	600	1.4
8. โอเรียลเต็ล	402	915	2.2
9. วีเจนท์ฯ	405	814	2.0
10. รอยัลลอร์ดดิคฯ	772	1,050	1.3
11. แชนกรีล่า	694	1,180	1.7
12. สยามอินเตอร์ฯ	400	576	1.4
13. แม่น้ำ	717	1,050	1.4
รวม	6,931	11,445	1.65

ที่มา : ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ปี 2533-2534 และจากการสอบถาม

## 4.2.3.1 แนวโน้มความต้องการแรงงานในธุรกิจโรงแรม

เมื่อธุรกิจโรงแรมเติบโตขึ้นมีการสร้างโรงแรมเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ความต้องการแรงงานในด้านนี้จึงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย จากการศึกษาของสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (2535) เกี่ยวกับแนวโน้มความต้องการแรงงานในอนาคตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โดยอาศัยข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจ ระดับการขยายตัวด้านธุรกิจที่เกี่ยวข้อง นำมาประมาณจำนวนแรงงานทางตรงของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ในปี พ.ศ.2535-2540 ซึ่งผลการศึกษาได้แสดงถึงความต้องการแรงงานในธุรกิจที่พักแรมไว้ดังนี้ (ตามตารางที่ 4.28)

ตารางที่ 4.28 แสดงจำนวนแรงงานที่ต้องการในธุรกิจที่พักแรม ปี พ.ศ.2535-2540

ปี พ.ศ.	จำนวนแรงงาน (พันคน)
2535	361.862
2536	390.694
2537	419.526
2538	448.359
2539	447.191
2540	506.023



จากตารางจะเห็นได้ว่า ความต้องการแรงงานในธุรกิจที่พักแรมมีเป็นจำนวนมาก ซึ่งในปี พ.ศ.2535 จะมีความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้นถึง 361,862 คน และเมื่อถึงในปี พ.ศ.2540 จะมีความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้นถึง 506,023 คน ทั้งนี้ แรงงานนี้จะรวมถึงธุรกิจที่พักแรมทุกประเภทจากทั่วประเทศ ดังนั้นในฐานะที่ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่พักแรมที่มีความสำคัญ และมีจำนวนมากกว่าที่พักประเภทอื่น ๆ ความต้องการแรงงานในด้านนี้ย่อมมีเป็นจำนวนมากกว่าที่พักประเภทอื่น ๆ เช่นกัน โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ ที่เป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจ



กิจของประเทศ ทั้งนี้การประมาณความต้องการแรงงานของโรงงานในกรุงเทพฯ อาจประมาณได้อย่างคร่าว ๆ จากข้อมูลการประมาณความต้องการห้องพักโรงแรมในกรุงเทพฯ ระหว่างปี พ.ศ. 2533-2539 ของสถาบันวิจัยสังคม ที่ได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 3 ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวได้ แสดงความต้องการห้องพักในปี พ.ศ. 2535 มีประมาณ 38,355 ห้อง และในปี พ.ศ. 2539 จะเพิ่มเป็น 53,935 ห้อง จากจำนวนตัวเลขดังกล่าวเมื่อคิดจำนวนพนักงานเฉลี่ยต่อห้องของ โรงแรมในกรุงเทพฯ ที่มีประมาณ 1.0-1.6 คนต่อห้อง ก็จะได้จำนวนแรงงานที่จะเกิดขึ้นใน ระหว่างปีดังกล่าวประมาณ 38,000-86,000 คน ซึ่งจำนวนแรงงานนี้มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นตาม ปี พ.ศ. ดังกล่าว

ความต้องการแรงงานในธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นนี้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปตาม สภาวะของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว หากภาวะการท่องเที่ยวไม่ซบเซาลงไป ธุรกิจโรงแรมย่อม เป็นแหล่งการจ้างงานที่สำคัญ และควรมีการเร่งพัฒนาบุคลากรในด้านนี้ให้เพียงพอกับความต้องการ ที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคตด้วย

#### 4.2.4 บทบาททางด้านสังคม

โรงแรมชั้นหนึ่งนับเป็นธุรกิจที่มีการบริการหลายๆ อย่างอยู่ในสถานที่เดียวกัน ซึ่งนอกจากการให้บริการในด้านที่พักแล้ว ที่สำคัญยังมีการบริการห้องประชุมสัมมนา การจัดงานเลี้ยง และสถานเริงรมย์ต่างๆ เช่น ไนต์คลับ บาร์ ดิสโก้เฮค และอื่นๆ อีกเป็นจำนวนมาก การบริการต่างๆ เหล่านี้ส่วนหนึ่งจัดไว้เป็นเนื้อที่สำหรับผู้ที่มาพักในโรงแรม นั่นคือนักท่องเที่ยวต่างๆ และยังคงตอบสนองต่อบุคคลทั่วไปในสังคมด้วย ซึ่งจากสภาพของสังคมเมืองหลวงอย่างกรุงเทพฯ ที่การดำเนินชีวิตขึ้นอยู่กับปัจจัย สภาพทางเศรษฐกิจเป็นสำคัญ คนในเมืองจึงใช้เงินในการซื้อสิ่งของ และการบริการต่างๆ เพื่อแลกกับความสะดวกสบาย และรวดเร็ว โรงแรมจึงสามารถตอบสนองต่อความต้องการในส่วนนี้ได้อย่างดี ซึ่งได้แก่

1. การจัดงานเลี้ยงต่างๆ จากความสะดวกในของโรงแรมในด้านต่างๆ รวมถึงสถานที่ของโรงแรมที่มีความโอ้อ่า หรรษา และสามารถรองรับคนจำนวนมากได้ ทำให้การจัดงานเลี้ยงต่างๆ ภายในโรงแรมได้รับความนิยมจากคนในสังคมโดยเฉพาะงานแต่งงาน การเลี้ยงสังสรรค์ต่างๆ ซึ่งในการใช้บริการต่างๆ ของโรงแรมเหล่านี้ มีค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างสูง ผู้ที่มาใช้บริการส่วนใหญ่จึงมีฐานะที่ดี การจัดงานเลี้ยงในสถานที่ของโรงแรมชั้นหนึ่งที่มีชื่อเสียง จึงอาจเป็นการแสดงออกถึงฐานะทางสังคม ของคนในกรุงเทพฯ ได้อย่างหนึ่ง จะเห็นได้จากการจัดงานเลี้ยง งานแต่งงานในโรงแรมชั้นหนึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบุคคลที่มีชื่อเสียง และมีฐานะในสังคม มีการจัดงานเลี้ยงที่ใหญ่โต มีการเชิญบุคคลสำคัญที่มีชื่อเสียงมาเป็นเกียรติในงาน แสดงออกถึงความมีหน้ามีตาของเจ้าของงานได้ ซึ่งนับว่าเป็นค่านิยมอย่างหนึ่งของคนในสังคมกรุงเทพฯ ที่การดำเนินชีวิตขึ้นอยู่กับสภาพทางเศรษฐกิจ ในการกำหนดฐานะของคนในสังคม

นอกจากนี้ การจัดงานเลี้ยงที่ตอบสนองต่อบุคคลทั่วไปในสังคม ซึ่งเป็นบทบาทความสำคัญของโรงแรมในระดับเมืองแล้ว การใช้สถานที่ของโรงแรมในการเลี้ยงรับรองของบุคคลสำคัญ ในฐานะแขกของรัฐบาล การพูดคุย ปรึกษางานต่างๆ ก็นิยมใช้สถานที่ของโรงแรมชั้นหนึ่งเช่นเดียวกัน โรงแรมจึงมีบทบาททางด้านสังคม การเมืองในระดับประเทศด้วย

2. การจัดงานประชุมสัมมนาต่างๆ จากการเติบโตของธุรกิจ การค้า ทำให้เกิดการติดต่อระหว่างหน่วยงาน ธุรกิจต่างๆ อย่างมากมาย รวมถึงหน่วยงานในภาครัฐบาลต่างๆ การติดต่อสื่อสารเพื่อทำการเข้าใจ แลกเปลี่ยน หรือความต้องการข้อมูลข่าวสารต่างๆ ระหว่างหน่วย



งาน ทั้งภาครัฐ และเอกชน จึงจำเป็นมากยิ่งขึ้น การจัดงานการประชุมสัมมนาต่างๆ จึงมีเกิดขึ้นมาก ในสังคมปัจจุบัน ถ้าการจัดงานนั้นมีผู้เข้าร่วมเป็นจำนวนมาก การหาสถานที่ที่สามารถรองรับจึงมีความจำเป็นมากยิ่งขึ้น จากความพร้อมในการบริการของโรงแรมชั้นหนึ่งที่สามารถรองรับในด้านนี้ได้โรงแรมชั้นหนึ่งจึงมีบทบาทในด้านนี้เป็นอย่างมาก ซึ่งอาจเป็นไปได้ใน 2 ลักษณะคือ ในลักษณะแรกโรงแรมชั้นหนึ่งใช้สถานที่ของตนเอง ในการจัดการประชุมสัมมนาต่างๆ จะเห็นได้จากการจัดงานปิดประชุมของงานทั้งภาครัฐและเอกชนต่างๆ และในลักษณะที่สอง โรงแรมทำหน้าที่รองรับในการบริการด้านที่พักและอื่นๆ แก่ผู้มาเข้าประชุม ซึ่งกรณีหลังนี้ส่วนใหญ่จะเป็นการประชุม ระหว่างประเทศที่มีผู้ประชุมเป็นจำนวนมาก จะเห็นได้จากการประชุมผู้ว่าธนาคารโลกที่ผ่านมาในปี 2534 ที่ศูนย์ประชุมนานาชาติสิริกิติ์ เป็นการประชุมที่มีความสำคัญในระดับชาติ มีผู้เข้าร่วมประชุมเป็นจำนวนมาก โรงแรมชั้นหนึ่งจึงทำหน้าที่ในการรับรองในด้านที่พักและการบริการต่างๆ ต่อผู้ที่เข้าประชุมเหล่านี้

3. การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ แก่นักท่องเที่ยว ในฐานะที่เป็นส่วนสำคัญของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว โรงแรมชั้นหนึ่งได้ให้การรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นจำนวนมาก และให้การต้อนรับนักท่องเที่ยวอย่างดี ด้วยบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อย่างพร้อมเพรียง ซึ่งโรงแรมชั้นหนึ่งของประเทศไทยหลายแห่ง เช่น โรงแรมโอเรียลเต็ล โรงแรมแชงกรีลา โรงแรมสยามอินเตอร์ฯ ได้ติดอันดับโรงแรมที่มีการบริการที่ดีจากทั่วโลก โรงแรมชั้นหนึ่งเหล่านี้จึงมีส่วนในการสร้างชื่อเสียงให้กับประเทศเป็นที่รู้จักต่อต่างชาติ และส่งผลให้ชาวต่างชาติสนใจจะมาท่องเที่ยวในประเทศไทยจึงเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวทางหนึ่ง และเป็นการสร้างภาพพจน์ชื่อเสียงที่ดีให้กับประเทศด้วย