

บทที่ 5
สรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุป

จากหลักฐานทางเอกสารได้แสดงให้เห็นว่า โรงแรมเกิดขึ้นเป็นแห่งแรกในประเทศไทย ประมาณสมัยรัชกาลที่ 4 ที่ได้พัฒนามาจากที่พักคนเดินทางที่เรียกว่า "BOARDING HOUSES" โดยชาวตะวันตกที่เดินทางเข้ามาติดต่อค้าขาย เป็นผู้นำแบบอย่างมาจากชาติของตนในยุคแรกรูปแบบของอาคารโรงแรมจะปลูกสร้างเป็นเรือนไม้ขนาดเล็กมีห้อง สำหรับไว้ให้เช่า สำหรับพักอาศัยเท่านั้น ซึ่งที่ตั้งของโรงแรมส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา อันเป็นเส้นทางคมนาคม ที่สำคัญในการติดต่อค้าขายในสมัยนั้น ในยุคต่อมาโรงแรมได้มีการพัฒนารูปแบบไปมากขึ้น ทั้งในส่วนลักษณะของอาคารที่สร้างขึ้นอย่างแข็งแรง มีขนาดใหญ่ขึ้นและสวยงาม มีการตกแต่งภายในตัวอาคาร พร้อมกับกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพัก และการบริการต่างๆ เช่น ห้องอาหาร ห้องเดินรา บาร์ ไนต์คลับ คอฟฟี่ช็อป ห้องจัดเลี้ยงสำหรับงานต่างๆ รวมถึงการประชุม การที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และการบริการที่เพิ่มมากขึ้น จึงเป็นจุดดึงดูดให้คนทั่วไปในสังคมมาใช้บริการต่างๆ ภายในโรงแรม โรงแรมจึงเริ่มเข้ามามีบทบาทต่อวิถีชีวิตของคนในสังคมยุคนั้น ในด้านการกระจายตัวของโรงแรมในยุคนั้น จะอยู่ในย่านบางรัก สุรวงศ์ สาทร ซึ่งเป็นย่านเศรษฐกิจ ธุรกิจการค้าแต่เดิม และมีการขยายตัวออกไปบริเวณถนนราชดำเนินและบริเวณย่านราชประสงค์ และในปัจจุบัน โรงแรมได้เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ตามการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการต่างๆ ที่หลากหลาย มีความทันสมัย รวดเร็ว มีการรวมร้านค้าานาชนิดไว้ในโรงแรม มีสถานที่พักผ่อนในรูปแบบต่างๆ รวมถึงสถานบันเทิง และอื่นๆ อีก เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นลักษณะรูปแบบอาคาร Complex แบบหนึ่ง อาคารโรงแรมส่วนใหญ่จึงเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการเหล่านี้ ผู้มาพักหรือใช้บริการของโรงแรมสามารถใช้ได้อย่างสะดวกสบาย และอาจพักอยู่ได้โดยไม่ต้องออกจากโรงแรมเลย ทั้งนี้สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการต่างๆ จะแตกต่างกันออกไปตามมาตรฐานของโรงแรมกลุ่มต่างๆ โดยโรงแรมชั้นหนึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการต่างๆ เพียงพร้อมมากกว่ากลุ่มโรงแรมอื่นๆ ความหลากหลายของสิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการต่างๆ ของโรงแรม อาจกล่าวได้ว่า เกิดขึ้นมาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของคนในสังคม ตามสภาพเศรษฐกิจ และสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป โรงแรมได้เข้ามามีบทบาทต่อวิถีชีวิตของคนในสังคมมากขึ้น ซึ่งจะเห็นได้จากการนิยมใช้สถานที่ของโรงแรมจัดงานเลี้ยงต่างๆ โดยเฉพาะงานแต่งงาน การประชุมสัมมนา งานสังสรรค์ต่างๆ เป็นต้น ในส่วนทำเล

ที่ตั้งของโรงแรมในปัจจุบัน ได้กระจายตัวออกไปตามย่านความเจริญต่างๆ ของเมือง โดยเฉพาะ บริเวณย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญ ตามแนวถนนสายหลักต่างๆ เช่น ในบริเวณย่านปทุมวัน ราชประสงค์ เพลินจิต สุขุมวิท พหลโยธิน รวมถึงในย่าน บางรัก สีลม และเจริญกรุง

นับตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524) เป็นต้นมา อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้เจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วจากการส่งเสริมของรัฐบาล จำนวนนักท่องเที่ยว และรายได้จากการท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้น อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจึงเป็นภาคเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ การเจริญเติบโตดังกล่าวได้ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวต่างๆ และมีส่วนสัมพันธ์กับการเติบโต และการขยายตัวของโรงแรมขึ้นหนึ่งด้วย รวมถึงความเป็นศูนย์กลางในด้านการท่องเที่ยวของกรุงเทพฯ ในฐานะที่เป็นทั้งแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ และแหล่งบริการสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ ต่อนักท่องเที่ยว กรุงเทพฯ จึงเป็นจุดหมายในการเดินทางก่อนที่จะเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ทำให้มีการลงทุนสร้างโรงแรมขึ้นหนึ่งมากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าว

โรงแรมขึ้นหนึ่งได้มีจำนวนเพิ่มขึ้นมากหลังจากปี พ.ศ. 2525 ซึ่งมีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทย เพื่อร่วมงานเฉลิมฉลองกรุงเทพฯ 200 ปี รวมถึงในปีพ.ศ. 2530 อันเป็นปีส่งเสริมการท่องเที่ยวไทย การเติบโตดังกล่าว ทำให้รัฐบาลได้เปิดการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจโรงแรมขึ้นอีกครั้งหนึ่ง โดยให้การส่งเสริมเฉพาะโรงแรมในระดับมาตรฐาน ที่มีขนาดใหญ่ การกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวทำให้โรงแรมที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมขึ้นหนึ่งที่มีการลงทุนสูง โดยในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2534 มีจำนวนโรงแรมเพื่อการท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ทั้งหมด 141 แห่ง มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.19 ต่อปี ในขณะที่โรงแรมขึ้นหนึ่งจะมีอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.50 ต่อปี

ในลักษณะด้านการลงทุนของโรงแรมขึ้นหนึ่ง ส่วนใหญ่โรงแรมจะมีขนาดของจำนวนห้องพักโดยเฉลี่ยประมาณ 400 ห้อง มีขนาดของเงินลงทุนประมาณ 1.5-2.5 ล้านบาทต่อห้อง โรงแรมขึ้นหนึ่งจึงใช้เงินลงทุนประมาณ 600-1,000 ล้านบาทต่อแห่ง และมีการจ้างงานประมาณ 1.65 คนต่อห้อง ในด้านการจัดการ และการบริหารจะมีลักษณะเป็นการร่วมทุน และบริหารจากเครือโรงแรมต่างชาติเป็นส่วนใหญ่

สำหรับลักษณะการกระจายตัวของโรงแรมกลุ่มต่างๆ ในปัจจุบัน ส่วนมากจะอยู่ในเขตพื้นที่เขตชั้นในและชั้นกลางในเขตคลองเตย บางรัก ห้วยขวาง ปทุมวัน พญาไท และราชเทวี ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกัน และเป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของเมือง โดยโรงแรมชั้นหนึ่งจะมีการกระจุกตัวอยู่มากในเขตบางรัก ปทุมวัน และคลองเตย โดยจะมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีการเข้าถึงที่สะดวกตามถนนสายหลัก และตามทางแยกที่สำคัญ ที่มีการกระจุกตัว และรวมตัวกันของธุรกิจ การค้า การบริการต่างๆ รวมถึงบริเวณที่มีคุณค่าทางด้านทัศนียภาพบริเวณริมแม่น้ำ และส่วนสาธารณะอันเป็นประโยชน์ต่อโรงแรม โรงแรมชั้นหนึ่งในเขตบางรัก จึงมีการเกาะกลุ่มกันอยู่ตามแนวถนนสีลม-สุรวงศ์ และถนนเจริญกรุง โรงแรมชั้นหนึ่งในเขตปทุมวันจะอยู่ตามแนวถนนพระราม 1, ราชประสงค์, ราชดำริ, เพลินจิต และวิภาวดี ส่วนโรงแรมชั้นหนึ่งในเขตคลองเตยจะอยู่ในบริเวณช่วงต้นของถนนสุขุมวิท ระหว่างซอย 1-21 การเกิดขึ้นของโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่เหล่านี้ ซึ่งมีการจำกัด และความหนาแน่นในการใช้ที่ดิน รวมถึงมีกิจกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมากอยู่แล้ว การเพิ่มขึ้นของโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่เมืองเหล่านี้ จึงส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน การพัฒนาเมือง และสภาพแวดล้อมต่างๆ ตามมา

ในส่วนของผลกระทบทางด้านกายภาพ โดยเฉพาะในด้านการใช้ที่ดิน เมื่อพิจารณาศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้น จากลักษณะการกระจายตัวของโรงแรมชั้นหนึ่ง ออกเป็นพื้นที่ต่างๆ 3 พื้นที่ ในเขตบางรัก ปทุมวัน และคลองเตยนั้น ซึ่งในแต่ละพื้นที่ ที่มีโรงแรมชั้นหนึ่งตั้งอยู่นั้น ได้ศึกษาถึงสภาพทั่วไปของพื้นที่ การใช้ที่ดินบริเวณรอบๆ โรงแรมชั้นหนึ่ง (ในระยะรัศมี 500 เมตรจากที่ตั้งของโรงแรม) ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะกิจกรรมการค้า การบริการกับโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่ ความสอดคล้องของทำเลที่ตั้งของโรงแรมชั้นหนึ่งกับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ และสภาพที่ตั้ง และการใช้ที่ดินของโรงแรมชั้นหนึ่งนั้น ผลกระทบในด้านการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นจากโรงแรมชั้นหนึ่งในพื้นที่เหล่านี้ จะมีลักษณะคล้ายกัน คือ มีส่วนทำให้มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมหนาแน่นมากขึ้น เกิดการพัฒนาพื้นที่ขึ้นมาเป็นย่านการค้าที่สำคัญ มีการดึงดูดกิจกรรมการค้าต่างๆ ที่มีลักษณะเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงได้ส่งผลกระทบในด้านอื่นๆ อีก ได้แก่ ผลกระทบทางด้านการจราจร อันเนื่องมาจากกิจกรรมต่างของโรงแรมที่ทำให้เกิดการดึงดูดผู้คน รวมถึงยานพาหนะต่างๆ ที่เพิ่มขึ้นจากผู้ใช้บริการของโรงแรม โดยเฉพาะในด้านการจัดการเลี้ยง งานแต่งงาน การประชุมสัมมนาต่างๆ ผลกระทบในด้านระบบสาธารณูปโภค ที่เกิดขึ้นจากสภาพของกิจกรรมและตัวอาคารขนาดใหญ่ของโรงแรม เกิดจากสภาพและลักษณะการใช้ที่ดิน และอาคารของโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่

ในด้านผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจสังคม โรงแรมขึ้นหนึ่งจะมีบทบาทในด้านการลงทุน จากสภาพการลงทุนที่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูง เพื่อให้ได้โรงแรมที่มีมาตรฐานที่ดี การลงทุนดังกล่าว ได้ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นในระบบเศรษฐกิจอีก 1.68 เท่าของการลงทุน โดยผลส่วนใหญ่จะอยู่ใน สาขาการก่อสร้าง สาขาเครื่องจักรกลและสาขาอุตสาหกรรม รวมถึงโรงแรมขึ้นหนึ่งเป็นแหล่งรายได้ ที่สำคัญของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งโรงแรมขึ้นหนึ่งมีรายได้เป็นจำนวนเงินที่สูงมาก และรายได้ จากโรงแรมได้ก่อให้เกิดการกระจายรายได้ไปยังสาขาการผลิตต่างๆ ทั้งในภาคเกษตร อุตสาหกรรม และบริการ เป็นจำนวนเงินที่สูงเท่ารายได้ ที่โรงแรมได้รับจากนักท่องเที่ยวประมาณ 1.7-1.8 เท่า และโรงแรมขึ้นหนึ่ง ยังมีบทบาทในด้านการจ้างงาน หรือเป็นแหล่งงานที่สำคัญอีกด้วย ซึ่งขนาดของ โรงแรม หรือจำนวนห้องพักจะมีความสัมพันธ์กับจำนวนแรงงาน โดยเฉลี่ยแล้วโรงแรมขึ้นหนึ่งจะมีจำนวนพนักงานเฉลี่ยประมาณ 1.65 คนต่อห้อง ซึ่งจากการประมาณการ ในกลุ่มโรงแรมขึ้นหนึ่งที่ศึกษา จำนวน 21 แห่ง จะมีการจ้างงานประมาณ 15000 คน ซึ่งถือว่ามีอัตราการจ้างงานในระดับสูง และมีแนวโน้มจะเป็นแหล่งการจ้างงานที่สำคัญต่อไป

5.2 แนวโน้มการเติบโต และการกระจายตัวของโรงแรม

จากลักษณะการกระจายตัวของโครงการโรงแรมใหม่ ในบริเวณย่านต่างๆ ในพื้นที่ของกรุงเทพฯ ที่ได้ศึกษามาจะเห็นได้ว่าจะอยู่ในบริเวณย่านถนนสีลม, สาทร, ปทุมวัน, สุขุมวิท, เพชรบุรี, ราชดำแหง, บางกะปิ, รัชดาภิเษก, พระราม 9 และพื้นที่ฝั่งธนบุรี บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยลักษณะการกระจายตัวของโรงแรมเหล่านี้ ส่วนหนึ่งจะอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจพาณิชย์กรรมของกรุงเทพฯ บริเวณย่านสีลม-สาทร ปทุมวัน และกระจายตัวออกตามการขยายตัวและการใช้ที่ดินของเมือง ตามแนวถนนสุขุมวิท, รัชดาภิเษก, พระราม 9, เพชรบุรี, ราชดำแหง และบางกะปิ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องกัน รวมถึงการขยายตัวออกไปทางด้านฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ หรือฝั่งธนบุรี ในบริเวณพื้นที่ที่มีเส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อกับฝั่งพระนคร ได้แก่ พื้นที่บริเวณสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เช่น สะพานกรุงเทพฯ สะพานพระราม 9 เป็นต้น

การกระจายตัวของโครงการโรงแรมใหม่ ที่ขยายออกมาในพื้นที่เหล่านี้ เนื่องมาจากสภาพการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพฯ มีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นมาก ในด้านธุรกิจพาณิชย์กรรม พื้นที่ส่วนใหญ่ได้ถูกพัฒนาขึ้นเป็นอาคารประเภทต่างๆ เป็นจำนวนมาก ทำให้พื้นที่ที่สามารถจะพัฒนาได้อีกมีจำนวนน้อยลง และราคาที่ดินมีราคาสูงมาก อาคารที่ถูกสร้างขึ้น จึงมีแนวโน้มเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ อีกทั้งยังมีปัญหาจากสภาพการจราจรที่ติดขัด จึงมีการขยายตัวของเมืองออกมา บริเวณพื้นที่รอบๆ ศูนย์กลางเมือง โดยมีแนวการขยายตัวออกไปตามถนนและซอยที่มีความพร้อมในระบบสาธารณูปโภค และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี

การเติบโตของโรงแรมดังกล่าว ส่วนหนึ่งนับว่า เป็นไปตามการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศในด้านการท่องเที่ยว หากรัฐบาลยังคงให้ความสำคัญ และส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวต่อไป โรงแรมย่อมมีความจำเป็นและมีความสำคัญขึ้นเช่นกัน แต่หากการเติบโตของโรงแรมหรือจำนวนโรงแรมที่มีการสร้างมากขึ้นไม่สอดคล้องกับภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว กับความต้องการที่เกิดขึ้น ย่อมส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เกิดการสูญเสียทางเศรษฐกิจ การลงทุน และการจ้างงานต่างๆ ตามมา ดังนั้นหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สภาสมาคมโรงแรมไทย สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ควรมีการประสานงานกันในการพิจารณาแนวโน้ม ภาวะทางอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และความต้องการที่หนัก หรือจำนวนโรงแรมที่จะเกิดขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาเบื้องต้นแต่ผู้ลงทุน เพื่อมิให้เกิดการสูญเสียทางเศรษฐกิจดังกล่าว รวมถึงการลงทุนของรัฐในด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ที่จะมารองรับกับความต้องการที่จะเกิดขึ้น

เพื่อเป็นการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ และกับธุรกิจโรงแรมและธุรกิจโรงแรม ให้เป็นไปด้วยดีต่อไป

ในการเติบโตของโรงแรมดังกล่าว ในส่วนหนึ่งย่อมเป็นผลดีในด้านเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ แต่การเติบโตของโรงแรมเหล่านี้ ในพื้นที่ต่างๆ อาจส่งผลกระทบต่อในด้านต่างๆ ตามมาได้เช่นกัน ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันผลกระทบต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น จึงควรมีแนวทาง มาตรการต่างๆ ในการแก้ไขปัญหา เป็นการป้องกัน หรือลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อไป เพราะเป็นการลดผลกระทบจากจำนวนโรงแรมที่จะเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในพื้นที่ต่างๆ

5.3 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาที่ผ่านมาทั้งหมด ในด้านผลกระทบต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นในพื้นที่ ดังนั้นในการศึกษาคั้งนี้ จะได้เสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นดังนี้

5.3.1 ปัญหาการจราจร

ปัญหาการจราจรนับเป็นปัญหาสำคัญของกรุงเทพฯ ในปัจจุบัน ซึ่งจากลักษณะทำเลที่ตั้งของโรงแรม จะอยู่ในย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญของเมือง ตามแนวถนนสายหลักและทางแยกหลักซึ่งเชื่อมการจราจรทิศทางต่างๆ ซึ่งมีการจราจรที่หนาแน่นอยู่แล้ว ส่งผลให้เกิดความหนาแน่นและปัญหาจราจรที่เพิ่มมากขึ้นและติดขัดตามมา การก่อสร้างโรงแรมจึงควรมีการคำนึงถึงปัญหาดังกล่าวอย่างมาก ซึ่งควรให้มีการจัดระบบสัญจรของโรงแรมที่ต่อเนื่องกับการจราจรภายนอกอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อมิให้เป็นภาระให้แก่ประชาชน รวมถึงการสร้างเสริมระบบการสัญจรด้วยทางเท้า และการจราจรให้แก่พื้นที่นั้นด้วย

ข้อเสนอแนะ

- กำหนดให้โรงแรมมีพื้นที่ว่าง พื้นที่จอดรถ หรืออาคารจอดรถ ที่มีความพอเพียงกับจำนวนรถและกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากโรงแรม

5.3.2 ปัญหาด้านสาธารณูปโภค

จากสภาพของอาคารโรงแรมชั้นหนึ่งที่มีส่วนใหญ่นี้เป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ และมีการประกอบกิจกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดความต้องการหรือการใช้สาธารณูปโภคเป็นจำนวนมากเช่นกัน ทำให้เกิดปัญหาการแย่งใช้สาธารณูปโภค สาธารณูปโภคต่าง ๆ ในพื้นที่ได้ ทั้งทำให้เป็นภาระในการจัดสาธารณูปโภคในภาครัฐบาล ซึ่งไม่สามารถขยายขีดความสามารถในการให้บริการสาธารณูปโภคได้ทัน

ข้อเสนอแนะ

- ควรมีการประสานงานระหว่างหน่วยงาน ด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ในการอนุญาต ให้มีการปลูกสร้างอาคารในลักษณะที่เป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ ที่มีกิจกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น โรงแรม ทั้งนี้เพราะปัจจุบันการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้คำนึงถึงเฉพาะในเรื่องของความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัยเป็นประเด็นสำคัญเท่านั้น หากมิได้มีการพิจารณาถึงความพอเพียงของระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในพื้นที่ด้วย ดังนั้นหากมีการประสานงานกันระหว่างหน่วยงานต่างๆ แล้วปัญหาต่างๆ ก็จะลดน้อยลงไปหรือไม่เกิดขึ้น
- การจัดเก็บภาษีเพิ่มสำหรับอาคาร ที่มีการใช้สาธารณูปโภคเป็นจำนวนมาก เพื่อนำมาปรับปรุงบริการด้านสาธารณูปโภคในพื้นที่ชุมชน และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม ทั้งนี้ เพราะอาคารเหล่านี้จะมีการใช้ระบบสาธารณูปโภคมากขึ้นตามจำนวนพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น

5.3.3 ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมจากการใช้อาคาร

ในลักษณะโรงแรมชั้นหนึ่งที่เป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ ได้ก่อให้เกิดปัญหาด้านสภาพแวดล้อมขึ้นในพื้นที่ ทั้งนี้เพราะอาคารสูงเหล่านี้ เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีการใช้กิจกรรมต่างๆ มาก นอกจากนี้อาคารสูงยังบดบังทัศนียภาพ ทิศทางลม และแสงแดดแก่อาคารข้างเคียงที่อยู่ในแนวราบ รวมถึงปัญหาในด้านการกำจัดขยะ และระบายน้ำเสีย ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นจะแตกต่างกันไปตามสภาพอาคาร การใช้งานและกิจกรรมที่เกิดขึ้นด้วย

ข้อเสนอแนะ

- กำหนดให้อาคารสูงขนาดใหญ่ที่เป็นอาคารสาธารณะอย่างโรงแรมให้มีที่ว่างมากกว่าอาคารในลักษณะอื่นๆ ซึ่งการมีที่ว่างหรือการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในบริเวณจะเป็นประโยชน์ต่อบริเวณพื้นที่โดยรอบ โดยอาจมีมาตรการที่จะชักจูงให้เอกชน หรือผู้ลงทุนสร้างอาคารโดยมีที่โล่งว่างมากๆ โดยการให้ผลตอบแทนในด้านอื่น เช่น การลดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ หรือลดภาษี เป็นต้น
- กำหนดให้โครงการโรงแรมขนาดต่างๆ ที่จะพัฒนาขึ้นใหม่ ต้องมีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้น นอกเหนือจากโรงแรมที่ใกล้ริมน้ำ ทะเล ทะเลสาบ ฯลฯ ที่ต้องจัดทำรายงานดังกล่าวเสนอสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติอยู่แล้ว เพื่อที่การศึกษาดังกล่าวจะเป็นการลดปัญหาที่เกิดขึ้น และเป็นแนวทางในการปฏิบัติในการดำเนินโครงการ