

บทที่ 1

บทนำ

1.1 แนวความคิดเบื้องต้น

กรุงเทพมหานครเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีประชากรพักอาศัยอยู่นานเป็นจำนวนมากแห่งหนึ่งของประเทศ โดยจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้นเพียงจังหวัดเดียวในปี พ.ศ. 2548 คิดเป็นถึงกว่าร้อยละ 10 ของประชากรทั้งประเทศ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ รายงานจำนวนประชากร 2525 - 2548) จากการที่กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรเป็นจำนวนมากดังกล่าว ทำให้ปริมาณความต้องการ ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมีปริมาณเพิ่มขึ้นตามไปด้วย มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่อง จากข้อมูลทางทะเบียนของการเคหะแห่งชาติ จำนวนที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นจากจำนวน 800,000 กว่าหลังในปี พ.ศ. 2525 เป็นถึงกว่า 2 ล้านหลังในปี พ.ศ. 2548 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ยถึงร้อยละ 4.0 ต่อปี

เนื่องจากบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่ที่ติดกับถนนลาดพร้าว-วังหิน แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร อยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง ย.4-19) มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณระหว่างเขตเมืองชั้นในกับเขตชานเมืองที่มีความสะดวกในการเดินทาง ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยสภาพพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการมีการพัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยส่วนใหญ่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้อย่างครบครันเช่น โครงการพาณิชย์กรรม ตลาดสนามกีฬา โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่โดยรอบเป็นที่อยู่อาศัยที่มีของลักษณะหมู่บ้านเก่าและมีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยไม่ตอบสนองวิถีชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน จากการสังเกตพบปัญหาทางกายภาพมากมาย เช่น ที่จอดรถไม่เพียงพอ พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเล็กเกินไปเมื่อครอบครัวมีการขยายตัว สิ่งแวดล้อมโดยรอบที่มีความเสื่อมโทรมไปตามกาลเวลา ฯลฯ

คณะผู้จัดทำได้เล็งเห็นทั้งศักยภาพ ปัญหาและความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณนี้เพื่อตอบสนองกับวิถีการใช้ชีวิตของคนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการและรองรับกับความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริเวณนี้

1.2 พื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาคือ ที่ดินเปล่าระหว่างซอย ลาดพร้าว-วังหิน 64-66 ประมาณ 6 ไร่ ติดกับถนนลาดพร้าว-วังหิน แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 3 แปลง โดยส่วนใหญ่ไม่มีการใช้ประโยชน์ เป็นที่ดินว่างเปล่าปล่อยทิ้งร้าง มีบางส่วนที่เป็นบ้าน

พักอาศัยเดิมสองชั้น ลักษณะทางกายภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ดินภายในโครงการมีลักษณะเป็นที่ราบ มีพืชพืชปกคลุม มีต้นไม้ใหญ่บางส่วนและบ่อน้ำ โดยพื้นที่มีระดับดินใกล้เคียงกับระดับถนน

1.3 ลักษณะโครงการ

จากแนวความคิดและการแก้ไขปัญหาเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่บริเวณระหว่างซอย ลาดพร้าว-วังหิน 64-66 ทำให้เกิดแนวคิดโครงการ THE PLACE @ SENA ภายใต้แนวคิด "Sense of nature living and Cleary Modern Tropical" โดยการออกแบบโครงการจะเน้นการสร้างรูปแบบสถาปัตยกรรมที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าทั้งในส่วนของพื้นที่ใช้สอย การใช้งาน และการจัดสภาพแวดล้อมในโครงการ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของวิถีชีวิตและสถานที่ที่มีความสำคัญต่อการดำเนินชีวิตประจำวันโดยรอบโครงการได้อย่างครบถ้วน และมีความสุข โดยโครงการนี้แบ่งการใช้พื้นที่หลักดังนี้

1 ส่วนทางเข้าโครงการ

ป้ายและทางเข้าโครงการจากศักยภาพของที่ตั้งที่ติดถนน และเป็นถนนที่มีโครงการจัดสรรหลายแห่ง เพื่ออำนวยความสะดวก และสร้าง Brand "THE PLACE" ของผู้ประกอบการได้ต่อไป จึงเน้นการวางตำแหน่งป้ายโครงการที่เด่นชัด สวยงาม โดยให้แนวความคิด "Modern Tropical" ซึ่งแสดงออกมาในการออกแบบด้านกายภาพให้เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างความรู้สึกเรียบ สงบ แต่มีความหรูหราในบรรยากาศโดยรวม เช่น การตกแต่งที่ใช้ประติมากรรม โถงประดับ ระแนงไม้ การเลือกใช้โทนสีโครงการที่เป็น Earth tone และ การใช้กระเบื้องดินเผาเป็นฉากหลังตัวหนังสือชื่อโครงการ

2 บริเวณสวนสาธารณะ

เน้นในเรื่องของการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่จำกัดให้คุ้มค่าสูงสุด และสร้างสังคม กิจกรรมร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยรองรับกิจกรรมที่เป็นทั้ง Active และ Passive รองรับกลุ่มสมาชิกครอบครัวทั้งเด็ก ผู้ใหญ่ และคนชรา ประกอบด้วย ส่วนต่างๆ ดังนี้

- ลานอเนกประสงค์ (Plaza) เป็นลานศูนย์กลางการพบปะในวันสำคัญต่างๆ และใช้เป็นลานเปิดตัวโครงการ Grand Opening ด้วย
- สระว่ายน้ำ (Pool) ขนาด 5x8 ม. เพื่อตอบสนองชีวิตในเมือง ด้วยบรรยากาศรีสอร์ทบำบัด ภายในมีที่นั่งอ่างน้ำวน (Jacuzzi) ซึ่งใช้ได้ทุกช่วงอายุ
- พื้นหญ้าเรียบ (Tai-Chi/Aerobic court) ที่สามารถสลับสองกิจกรรมในเวลาที่แตกต่างกัน ช่วงเช้าและเย็น

- ที่นั่งพักผ่อน (SALA) สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่เป็นเวที เป็นส่วนเชื่อมต่อกับสนามเด็กเล่น
- สนามเด็กเล่น(Playground) ออกแบบให้เป็นสัดส่วน ลักษณะของ SunkenSpace เพื่อให้เด็กอยู่ในบริเวณ ที่ผู้ปกครองสามารถมองเห็น ป้องกันอุบัติเหตุจากการเคลื่อนที่ด้วยความเร็วที่ต่างกัน

3. ภูมิทัศน์ถนน

ยังคงรักษาภาพรวมของโครงการให้เป็น Modern Tropical ดังนั้นพรรณไม้ถนนในโครงการ คำนึงถึงเรื่องการดูแลรักษา และ เลือกพันธุ์ไม้เมืองร้อนขึ้น มีดอกสีสันชัดเจนและให้ความแตกต่างกันไปในแต่ละโซนของโครงการ

4. สถาปัตยกรรม

โครงการใช้แนวความคิด Modern Architectural เป็นการออกแบบที่เน้นการตอบสนองในเรื่องของประโยชน์ใช้สอย ลักษณะภูมิอากาศ ทิศทางแสง ลม ที่เข้ากับสภาพแวดล้อมของคนไทย แต่มีกลิ่นไอการออกแบบรายละเอียดที่ทันสมัยผสมผสานอยู่อย่างลงตัว

5. รายละเอียดการออกแบบ

เน้นการสร้างบรรยากาศธรรมชาติผ่านประสาทสัมผัส การรับรู้ต่างๆ ในลักษณะ Passive มีการนำประติมากรรมน้ำตก น้ำพุ มาใช้ การเล่นลวดลายของพื้น วัสดุตกแต่งที่มีพื้นผิวเป็นธรรมชาติแบบเรียบง่าย แต่ให้ความหรู เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว เป็นต้น

1.4 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาสภาพทางกายภาพของพื้นที่ดิน ทำเล ที่ตั้ง อาคารและสิ่งแวดล้อมโดยรอบ เพื่อที่จะพัฒนาให้ตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าที่แท้จริง และเป็นโครงการที่จะทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจและสังคมในย่าน เขตลาดพร้าว

2. ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการลงทุนหากต้องการพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองกับวิถีการใช้ชีวิตของคนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการและรองรับกับความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริเวณนี้

1.5 วิธีการศึกษา

1. ขั้นตอนการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น

- ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ประกอบด้วยข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มลูกค้า โดยรอบย่านที่มีชุมชนอยู่อาศัยเดิมบริเวณถนนลาดพร้าววังหิน ถึงความต้องการและปัญหาที่พบในที่อยู่อาศัยเดิมนั้น
 - ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ผู้จัดทำได้สืบค้นและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากฐานข้อมูลห้องสมุดมหาวิทยาลัย เว็บไซต์ต่างๆทางอินเทอร์เน็ต และจากแหล่งต่างๆ ดังนี้
 1. ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Information Center)
 2. ข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (Government Housing Bank)
 3. ข้อมูลจากซีบีอาร์อี เฮลลิส (CBRE)
 4. สํารวจข้อมูลทุติยภูมิทางการตลาด เช่น การวิเคราะห์หาอุปสงค์อุปทานของตลาดเป้าหมายและสัมภาษณ์หาข้อมูลจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
2. ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้ทั้งหมด โดยละเอียดเพื่อกำหนดเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และรายละเอียดของโครงการ โดยข้อมูลในแต่ละส่วนจะนำมาพิจารณาวิเคราะห์ในเรื่องต่างๆ ดังนี้
- ความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพของโครงการ โดยพิจารณาข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย เช่น ผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร
 - ความเป็นไปได้ทางการตลาด โดยพิจารณาถึงศักยภาพของโครงการ อุปสงค์และอุปทานที่มีในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต
 - ความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนของโครงการและอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจากการลงทุน ในกรณีกู้เงินจากสถาบันการเงิน
 - การกำหนดรูปแบบของโครงการ รวมถึงราคาขายต่อหน่วยที่เหมาะสม รวมทั้งพื้นที่และบริการต่างๆ ที่ควรจัดหาไว้ในโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย
 - พยากรณ์ รายรับ รายจ่าย กระแสเงินสดในอนาคต มูลค่าโครงการ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาในการลงทุน อัตราผลตอบแทนของโครงการและอัตราผลตอบแทนในส่วนของผู้ถือหุ้น

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ดำเนินการแก้ปัญหา จุดด้อยที่พบจากโครงการที่อยู่อาศัยโดยรอบ และตอบสนองความต้องการในส่วนของผู้อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

2. ทางเลือกของที่อยู่อาศัยที่มีบรรยากาศเป็นธรรมชาติ สงบ เรียบง่าย แต่มีความหรูและเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว
3. การออกแบบพื้นที่กิจกรรมในโครงการ และสวนเชื่อมต่อกับบริบทที่สำคัญ เพื่อสร้างความสุข ความรู้สึกเหมือนอยู่ในหมู่บ้าน ขณะที่อยู่ในรัศมีที่ใกล้เคียงโครงการ



สำนักหอสมุด