

บทที่ 3

การวิเคราะห์ทางเลือกของประเภทโครงการที่พักอาศัย

สืบเนื่องจากบริษัท สาทราบิสิซิเนส จำกัด ได้ลงทุนเช่ากรรมสิทธิ์ที่ดินขนาด 1 ไร่ 47 ตารางวา บริเวณถนนสาทรจากกรมธนารักษ์ เป็นเวลา 30 ปี ทางบริษัทมีความประสงค์ในการลงทุนธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัย จึงได้ทำการวิเคราะห์ทางเลือกและความเป็นไปได้ของโครงการที่พักอาศัยก่อนตัดสินใจลงทุน

3.1 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการที่พักอาศัย

คำนิยาม

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน (พระราชบัญญัติการโรงแรม พุทธศักราช 2478)

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

“ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์”¹ หมายความว่าถึงธุรกิจด้านที่พักอาศัยประเภทให้เช่าที่มีการตกแต่งเสร็จสมบูรณ์ รวมถึงห้องน้ำ ห้องนอน และส่วนครัวที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกพวกเครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น ตู้เย็น เครื่องซักผ้า และอุปกรณ์ภายในห้องครัว นอกจากนั้นยังมีการให้บริการต่าง ๆ เช่น การทำความสะอาดห้องพัก การให้บริการเปลี่ยนผ้าปูที่นอนซึ่งอาจจะมีการทำทุกวันหรือเป็นบริการตามแต่จะจัดให้ เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้เช่า

¹ CB Richard Ellis, “Definition & Categories of Serviced Apartment”, Serviced Apartment Research Report, October 2002:2

3.1.1 การวิเคราะห์ด้านกายภาพ

ที่ตั้ง

โครงการตั้งอยู่ในถนนสาทร 11 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ซึ่งเมื่อพิจารณาตาม “กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549” พบว่าที่ดินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ดินประเภท ข.10 เขตพื้นที่สีน้ำตาล เป็นที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

รูปร่างที่ดิน

รูปร่างที่ดิน มีลักษณะรูปสี่เหลี่ยม ด้านไม่เท่า ซึ่งเป็นรูปทรงเฉพาะ

เอกสารสิทธิ

ระวางเลขที่ดิน 158 แขวงยานนาวา เขตสาทร เนื้อที่ดิน 447 ตารางวา กรรมสิทธิ์เป็นของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ผู้ได้กรรมสิทธิ์พัฒนาที่ดินปัจจุบันคือ บริษัท เจ.ซี. แอสเซท จำกัด และกำลังอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัท สาทรบิสซิเนส จำกัด

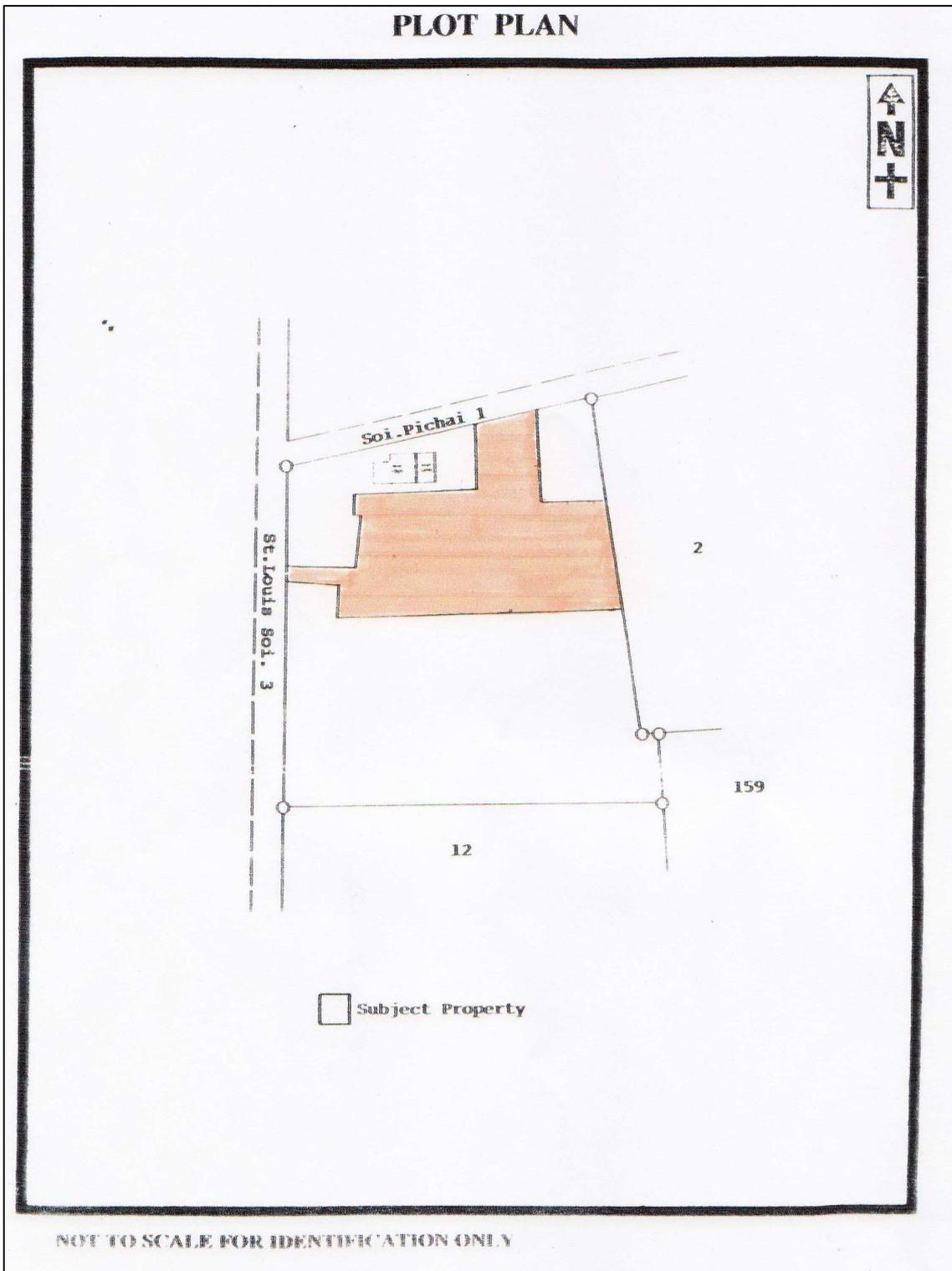
สภาพที่ดิน

สภาพที่ดินปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า ไม่มีการใช้ประโยชน์บนที่ดิน

รูปที่ 10
แผนผังแสดงทำเลที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 11
รูปร่างที่ดิน



อาณาเขตของที่ดินและเขตติดต่อข้างเคียง

ทิศเหนือ	ความยาวประมาณ 57 เมตร	ติดที่ดินเอกชน
	ความยาวประมาณ 14 เมตร	ติดถนนซอยพิชัย 1
ทิศใต้	ความยาวประมาณ 64 เมตร	ติดทางเดินสาธารณะ
	ความยาวประมาณ 11 เมตร	ติดที่ดินเอกชน
ทิศตะวันออก	ความยาวประมาณ 44 เมตร	ติดที่ดินเอกชน
ทิศตะวันตก	ความยาวประมาณ 36 เมตร	ติดที่ดินเอกชน
	ความยาวประมาณ 6 เมตร	ติดถนนสาทร 11 เป็นทางเข้าโครงการ

สภาพทางเข้าออก

สภาพทางเข้าออกในด้านถนนสาทร 11 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ ผิวการจราจรเป็นถนนคอนกรีต ขนาดความกว้างรวมทางเท้า 12 เมตร สามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกได้ตลอดเวลา และยังสามารถออกทางถนนราชีวาสรราชนครินทร์ ผ่านซอยพิชัย 1 ซึ่งกว้าง 3 เมตร ได้อีกหนึ่งทาง

สรุป

ดังนั้น เมื่อพิจารณาที่ตั้งโครงการด้านกายภาพซึ่งประกอบด้วย รูปร่าง,ขนาด,อาณาเขตของที่ดินและเขตติดต่อข้างเคียง ตลอดจนสภาพทางเข้าออกพบว่า สามารถเลือกดำเนินธุรกิจประเภท โรงแรม, อาคารชุด, อพาร์ทเมนต์ และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ได้

3.1.2 การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย

กฎหมายและระเบียบเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ที่ดิน

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518, 2525 และ 2535

ตามมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 บัญญัติว่า การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองรวมและการใช้ประโยชน์ที่ดินล่าสุด คือ “กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549” มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งโครงการดังนี้

ก) กำหนดให้ที่ตั้งโครงการจัดเป็นที่ดินประเภท ย.10 เขตพื้นที่สีน้ำตาล ซึ่งเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้

ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราว
- (3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว และสถานบริการก๊าซธรรมชาติ
- (4) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย ที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (8) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

- (9) การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ขาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ขาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ขาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ขาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์หรือจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (15) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (16) สวนสนุกหรือสวนสัตว์ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ขาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- (17) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (18) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (19) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(20) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ข) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 และจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

กฎหมายและเกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคาร

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม

อาคาร พ.ศ. 2522

1. อาคารที่อยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว
2. อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่าอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคานฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
3. อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดิน ที่ก่อสร้างถึงพื้นคานฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
4. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่ อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือ หลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

1. ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนฝั่งตรงข้ามของถนนสาธารณะที่ใกล้อาคารที่สุด
2. อาคารสูงเกิน 3 ชั้นที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร
3. ห้องลิฟต์และพื้นที่ว่างหน้าลิฟต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และทำด้วยวัสดุทนไฟ
4. บันไดของอาคารต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันได ที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้ว เหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นที่หน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได
5. อาคารจะต้องมีบันไดหนีไฟนอกเหนือจากบันไดหลักอีก 1 ตัว โดยมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร มีผนังที่ปิดสร้างด้วยวัสดุทนไฟ และถาวรกันโดยรอบ แต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร โดยต้องให้มีแสงสว่างเพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน
6. จำนวนห้องน้ำห้องส้วมสำหรับอาคารต่อพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตร ต้องมีห้องส้วม 1 ห้อง ห้องอาบน้ำ 1 ห้อง และ 1 อ่างล้างมือ โดยห้องส้วมและห้องอาบน้ำมีแยกกันมีพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 0.9 ตารางเมตร และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร ถ้าห้องส้วมและห้องอาบน้ำอยู่ในห้องเดียวกันจะต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร ต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง หรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ ระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานขอดีฝ้า หรือผนังตอนต่ำสุดไม่น้อยกว่า 2 เมตร
7. อาคารต้องมีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มี ในแต่ละชั้นไว้ 1 เครื่องต่อพื้นที่อาคาร 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง
8. อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร

การตรวจสอบการเวนคืนที่ดิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการไม่มีการอาศัยแนวเวนคืนที่ดินแต่อย่างใด

กฎหมายสิ่งแวดล้อม

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

มีสาระสำคัญในการควบคุมมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้แก่ คุณภาพของน้ำ อากาศ เสียง และอื่น ๆ ของสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้อาคารหรือโครงการบางประเภทต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ในส่วนของโครงการที่ทำการศึกษาไม่เข้าข่ายที่จะต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื่องจากมีจำนวนห้องพักที่น้อยกว่า 80 ห้องตามกฎหมายที่กำหนดให้จะต้องมีการยื่นขอความเห็นชอบในกรณีที่มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 463/2545

เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478

มีสาระสำคัญคือ อาคารที่ใช้เป็นห้องพัก ต้องเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรืออาคารอื่นที่มีลักษณะมั่นคง แข็งแรง ทั้งนี้ ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับเป็นที่พักผู้เดินทางหรือนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้สถานที่ราชการ โรงเรียน สถานศึกษา วัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา สถานรักษาพยาบาลผู้ป่วยหรือโรงพยาบาล ในรัศมี 100 เมตร ทั้งนี้ พบว่าโครงการที่พักอาศัยตั้งอยู่ตรงข้ามโรงเรียนอัสสัมชัญศึกษา ซึ่งห่างจากบริเวณโครงการเพียง 12 เมตรเท่านั้น

จากการศึกษาข้อบังคับของกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยรวม พบว่ากฎหมายไม่เอื้ออำนวยให้ประกอบธุรกิจโรงแรมได้ จึงเลือกศึกษาธุรกิจประเภทอพาร์ทเมนต์ และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อวางแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสมต่อไป

สรุป

โครงการได้ออกแบบที่พักอาศัยในเบื้องต้นเพื่อสอดคล้องกับกฎหมายหรือพระราชบัญญัติ ดังนี้

	โครงการ	กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และ พรบ.สิ่งแวดล้อม
ขนาดของพื้นที่ดิน	447 ตารางวา หรือ 1,788 ตร.ม.	-
ประเภทอาคาร	เป็นอาคารขนาดใหญ่สูง 8 ชั้น	สูงไม่เกิน 23 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	5,146 ตารางเมตร	FAR; 8:1 = 14,304 ตร.ม. OSR; 5:1 = 5,496 ตร.ม.
ที่จอดรถ	43 คัน	43 คัน (1 คัน : พื้นที่อาคาร 120 ตร.ม.)
ลิฟท์โดยสารกว้าง 1.50 เมตร	2 ตัว	กว้าง 1.50 เมตร
บันไดขึ้นลงกว้าง 1.50 เมตร	1 จุด	กว้าง 1.50 เมตร, 1 จุด
บันไดหนีไฟกว้าง 0.9 เมตร	1 จุด	กว้าง 0.9 เมตร, 1 จุด
ห้องพักจำนวน	62 ห้อง	ไม่เกิน 80 ห้อง
ช่องทางเดินในอาคารกว้าง	1.50 เมตร	1.50 เมตร
ความสูงระยะดิ่งของห้องพัก	2.60 เมตร	2.60 เมตร
ที่ว่างด้านหน้าอาคาร	12 เมตร	ไม่น้อยกว่า 12 เมตร

3.1.3 การวิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้ง

ที่ตั้งของโครงการอยู่บนถนนสาทร 11 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ ขนาดความกว้างรวมทางเท้า 12 เมตร ห่างจากถนนสาทรใต้ประมาณ 450 เมตร เป็นเขตที่ตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพมหานคร อยู่ในเขตชุมชนที่พักอาศัย ใกล้อาคารสำนักงาน โรงเรียน โรงพยาบาล และสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

สถานที่สำคัญ

เมื่อพิจารณาจากสถานที่สำคัญบนเส้นถนนสาทร ถนนสีลม และถนนนราธิวาสฯ ในรัศมี 3 กิโลเมตรจากโครงการ พบว่ามีสถานที่สำคัญดังนี้

- สำนักงาน
อาคารสาทรธานี / อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ / อาคารไทยวา / อาคารบางกอกซีดี / อาคารทีพีไอทาวเวอร์ / สีลมคอมเพล็กซ์
- ธนาคาร
ธนาคารยูโอบี จำกัด สำนักงานใหญ่ / ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด(ไทย) จำกัด สำนักงานใหญ่ / ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด / ธนาคารกรุงเทพ จำกัด สำนักงานใหญ่ / ธนาคาร ดีบีเอส ไทยท努 จำกัด สำนักงานใหญ่ / ธนาคารซีทีแบงก์ / ธนาคารแห่งโตเกียว-มิตซูบิชิ ยูเอฟเจ / ธนาคารเอบีเอ็น แอมโร เอ็น.วี. / ธนาคารเจฟิมอร์แกน เชส
- สถานทูต
วาติกัน / พม่า / ลาว / เกาหลี / ซาอุดีอาระเบีย / สิงคโปร์ / เบลเยียม / ออสเตรเลีย / ฝรั่งเศส / มาเลเซีย / เยอรมัน
- ห้างสรรพสินค้า
เซ็นทรัล สาขาสีลม และสาขาพระราม 3 / โรบินสัน สาขาบางรัก และสาขาสีลม / แม็คโคร / โลตัส สาขาพระราม 3 / สวณลูมไนท์บาร์ซาร์
- โรงเรียน
โรงเรียนอัสสัมชัญ แผนกประถม / โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน / วิทยาลัยอัสสัมชัญ / วิทยาลัยพยาบาลเซนต์หลุยส์ / โรงเรียนเซนโยเซฟ คอนเวนต์

- โรงแรม
โรงแรมสุโขทัย / โรงแรมเอเวอร์กรีน ลอเรล / โรงแรมบันยันทรี
- โรงพยาบาล
โรงพยาบาลเซ็นหลุยส์ / โรงพยาบาล บี.เอ็น.เฮช (BNH) / โรงพยาบาล
กรุงเทพ คริสเตียน / โรงพยาบาลเลิดสิน / โรงพยาบาลบางรัก
- โบสถ์
โบสถ์คริสต์ / โบสถ์เซ็นหลุยส์
- สถานที่ราชการ
ศาลปกครอง / สำนักตรวจคนเข้าเมือง / วิทยุการบิน / สถานีตำรวจ ยานนาวา
และสถานีตำรวจ ทูมهامเมฆ
- สวนสาธารณะ
สวนลุมพินี
- สถานีรถไฟฟ้า และทางด่วน
สถานีรถไฟฟ้า สถานีสุรศักดิ์ และช่องนนทรี / ทางด่วน สีลม สาธุประดิษฐ์
พระราม 3 และ สาทร

สาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งโครงการ ประกอบด้วย

ไฟฟ้า	มีไฟฟ้าผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ
น้ำประปา	มีน้ำประปาผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ
ท่อระบายน้ำ	มีท่อระบายน้ำฝังใต้ดิน
ไฟถนน	มีไฟฟ้าถนนส่องสว่าง
โทรศัพท์พร้อม	มีสายโทรศัพท์ ผ่านหน้าที่ตั้งโครงการและอยู่ในเขตบริการ
Hi speed line	ขององค์การ โทรศัพท์ และเขตบริการของระบบ โทรศัพท์เคลื่อนที่

เส้นทางคมนาคมไปยังบริเวณที่ตั้งโครงการ

การเดินทางไปยังพื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้อย่างสะดวก โดยใช้
รถยนต์ส่วนตัว

รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสุรศักดิ์	ห่างจากโครงการ	0.90	กิโลเมตร
รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีช่องนนทรี	ห่างจากโครงการ	1.10	กิโลเมตร
ทางด่วน สาทร	ห่างจากโครงการ	1.10	กิโลเมตร

3.1.4 การวิเคราะห์ด้านสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อม

โครงการที่พักอาศัย 8 ชั้น จำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 62 ห้อง มีขนาดห้องให้เลือกตั้งแต่ประเภทห้องเดี่ยว (Studio), 1 ห้องนอนจนถึง 3 ห้องนอน ประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนทั้งในและนอกห้องพักอาศัย มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่สูง นอกจากนี้โครงการตั้งอยู่ในย่านธุรกิจพาณิชยกรรมของกรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ตรงข้ามโรงเรียนอัสสัมชัญศึกษา แผนกประถม แวดล้อมไปด้วยอาคารสำนักงาน ธนาคาร ห้างสรรพสินค้า แหล่งช้อปปิ้ง สถานทูต โรงเรียน โรงพยาบาล โบสถ์ และสถานที่ราชการ มีความสะดวกสบายในเรื่องการคมนาคมสามารถเดินทางได้ทั้งรถส่วนตัว รถไฟฟ้าบีทีเอส อีกทั้งยังใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วน จึงทำให้สะดวกสบายยิ่งขึ้นเมื่อต้องเดินทางโดยรอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

3.1.5 การวิเคราะห์ด้านจิตวิทยา

สภาพแวดล้อมในบริเวณที่ตั้งโครงการ แวดล้อมไปด้วยอาคารสำนักงาน ธนาคาร ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล ตลอดจนสถานที่สำคัญ ๆ จำนวนมาก ดังนั้น จึงเหมาะสำหรับลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงานและสถานศึกษาของบุตรหลาน จึงทำให้มีความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทาง เนื่องจากสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอสที่อยู่ใกล้เคียง ทำให้มีเวลาว่างในการทำกิจกรรมภายในครอบครัว เดินพักผ่อนหย่อนใจตามห้างสรรพสินค้า หรือสวนสาธารณะ นอกจากนี้ โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่แวดล้อมไปด้วยสถานทูตสำคัญ ๆ หลายแห่ง และอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ดังนั้น จึงมีมาตรฐานความปลอดภัยในระดับสูง

3.2 สรุปความเป็นไปได้ของประเภทโครงการที่พักอาศัย

หัวข้อการวิเคราะห์	โรงแรม	อาคารชุด/ บ้านพักอาศัย	อพาร์ทเมนต์	เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ด้านกายภาพ	✓	✓	✓	✓
ด้านกฎหมาย	X ติดข้อจำกัด เนื่องจาก มีโรงเรียนอยู่ในรัศมี 100 เมตร ตามคำสั่ง กระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่องการ ปฏิบัติตามพระราช บัญญัติการโรงแรม พ.ศ. 2478	X เนื่องจากเป็นที่ดิน ของ กรมธนารักษ์ จึงทำให้มีความ ยุ่งยากในเรื่องการ จัดกรรมสิทธิ์ เพื่อ แบ่งขายอาคารชุด	✓	✓
ด้านทำเลที่ตั้ง	X	✓	✓	✓
ด้านสภาพแวดล้อม	✓	✓	✓	✓
ด้านจิตวิทยา	X	✓	✓	✓

สรุป

ดังนั้น เมื่อพิจารณาทางบริษัทจะดำเนินการลงทุนทำธุรกิจโครงการที่พักอาศัยโดยพิจารณาจากลักษณะทางกายภาพ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ประกอบกับจิตวิทยา พบว่าบริษัทฯ สามารถเลือกดำเนินธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ได้