

ตารางที่ 4.30

ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบระหว่างภายในกับภายนอกโครงการ

องค์ประกอบหลัก	ลักษณะความสัมพันธ์	องค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง
1. เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ใกล้และเข้าถึงได้	ศูนย์การค้า สถานบันเทิง อาคารสำนักงาน
	ทางลบ	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม
2. เขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ใกล้และเข้าถึงได้	ศูนย์การค้า สถานบันเทิง อาคารสำนักงาน
3. เขตอุตสาหกรรม	ทางลบ	ศูนย์แสดงสินค้า สำนักงาน ศูนย์การค้า เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
4. เขตพาณิชยกรรม	ทางบวก	ศูนย์แสดงสินค้านานาชาติขนาดใหญ่ ศูนย์ประชุมระดับนานาชาติ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า สถานบันเทิง
	ใกล้และเข้าถึงได้	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม

3. การกำหนดเขตภายในโครงการ

จากการหาความสัมพันธ์ขององค์ประกอบภายใน โดยการใช้ตารางความสัมพันธ์ (Relation Matrix) ในโครงการ “ศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เมืองท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ” ทำให้มีการแบ่งเขตภายในโครงการเป็น 5 เขต ดังนี้

เขตที่ 1 โรงแรมครบวงจร (hotel complex) ประกอบไปด้วย โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ศูนย์บันเทิง ศูนย์การค้า และคอนโดมิเนียม

เขตที่ 2 ศูนย์การค้า และสำนักงานครบวงจร (commercial and office complex) ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้า และสำนักงานธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมและแสดงสินค้านานาชาติทางตรง

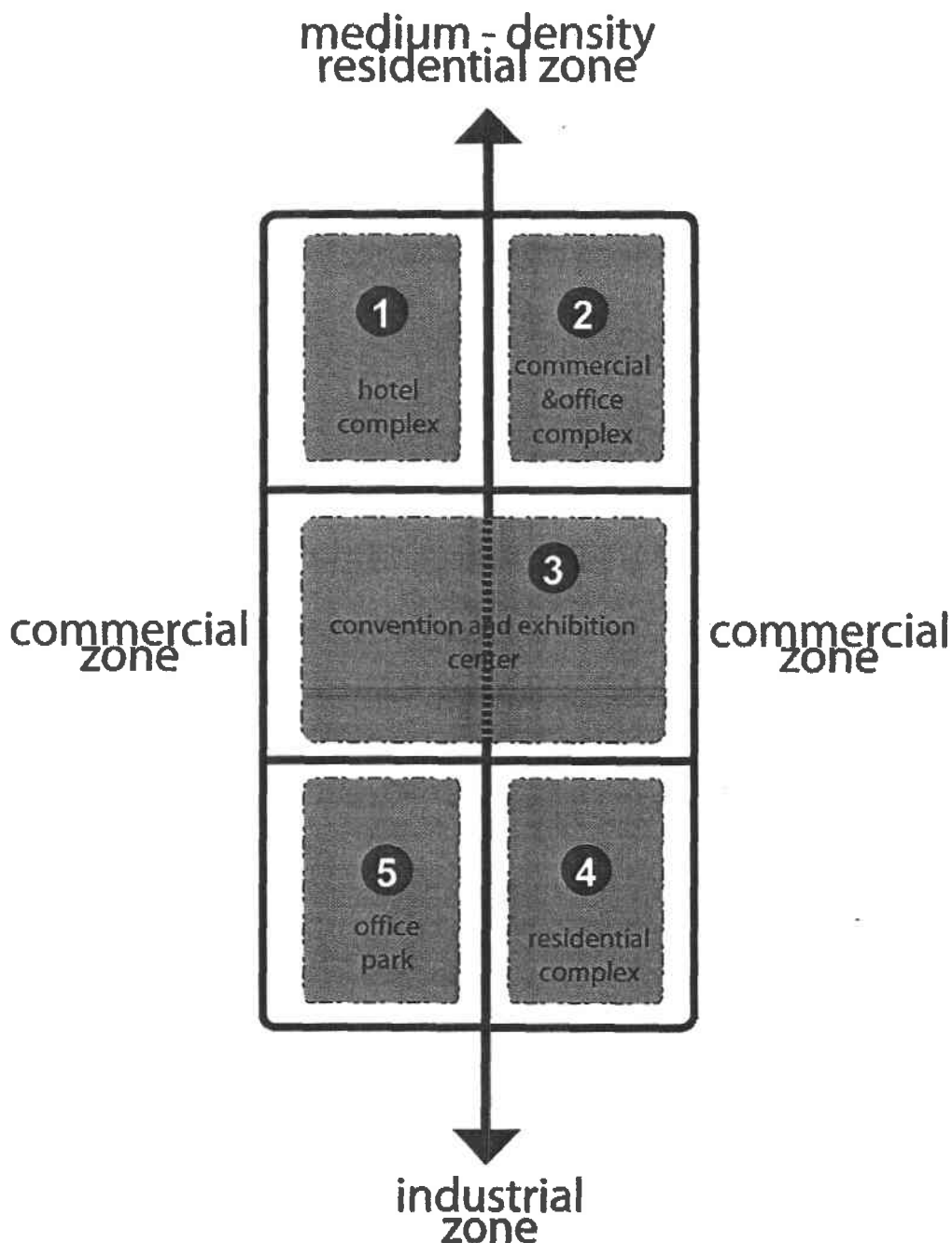
เขตที่ 3 ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า (convention and exhibition center) ประกอบไปด้วย ศูนย์แสดงสินค้านานาชาติขนาดใหญ่ และศูนย์ประชุมนานาชาติ

เขตที่ 4 ที่อยู่อาศัยครบวงจร (residential complex) ประกอบไปด้วย โรงแรม ธุรกิจ ระดับ 4 ดาว และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

เขตที่ 5 อุทยานธุรกิจ (office park) ประกอบไปด้วย สำนักงานที่เกี่ยวข้องสำนักงาน ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมและแสดงสินค้านานาชาติทางอ้อม และศูนย์การค้า

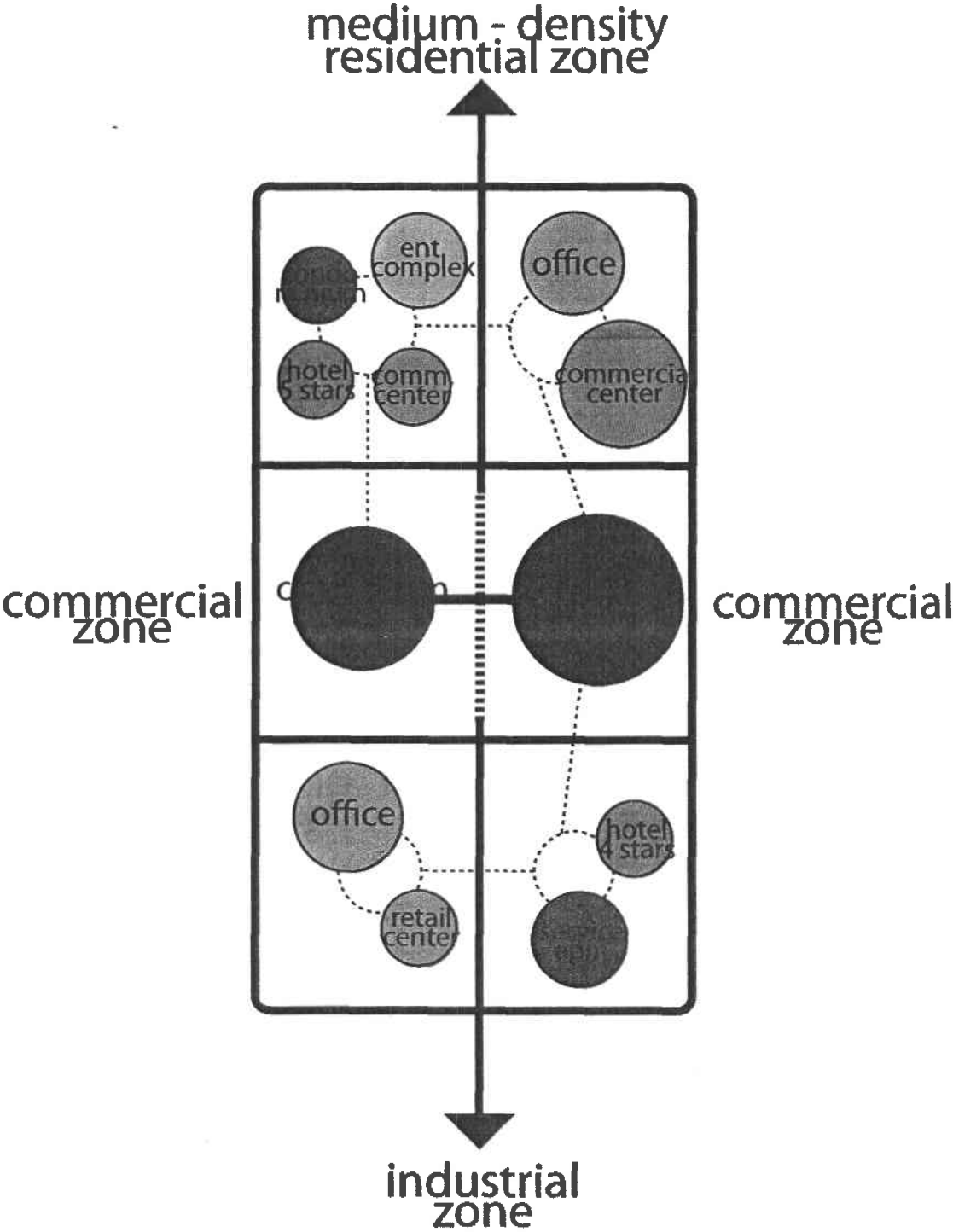
ภาพที่ 4.12

แผนผังการแบ่งเขตภายในโครงการ



ภาพที่ 4.13

แผนผัง Bubble diagram แสดงองค์ประกอบและความสัมพันธ์ของแต่ละเขตภายในโครงการ



4. พื้นที่ควบคุมการใช้ที่ดิน

โครงการมีพื้นที่ทั้งหมด 350 ไร่ แบ่งออกเป็น 5 เขต และมีการจำแนกพื้นที่ควบคุมการใช้ที่ดิน ซึ่งเรียงลำดับพื้นที่จากมากไปน้อยดังนี้

- ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า	พื้นที่	140	ไร่
- ศูนย์การค้าและสำนักงานครบวงจร	พื้นที่	52.5	ไร่
- ถนน	พื้นที่	52.5	ไร่
- โรงแรมครบวงจร	พื้นที่	31.5	ไร่
- อุทยานธุรกิจ	พื้นที่	24.5	ไร่
- พื้นที่สีเขียว + น้ำ + ลำราง	พื้นที่	24.5	ไร่
- ที่อยู่อาศัยครบวงจร	พื้นที่	17.5	ไร่
- สวนสาธารณะ	พื้นที่	7.0	ไร่

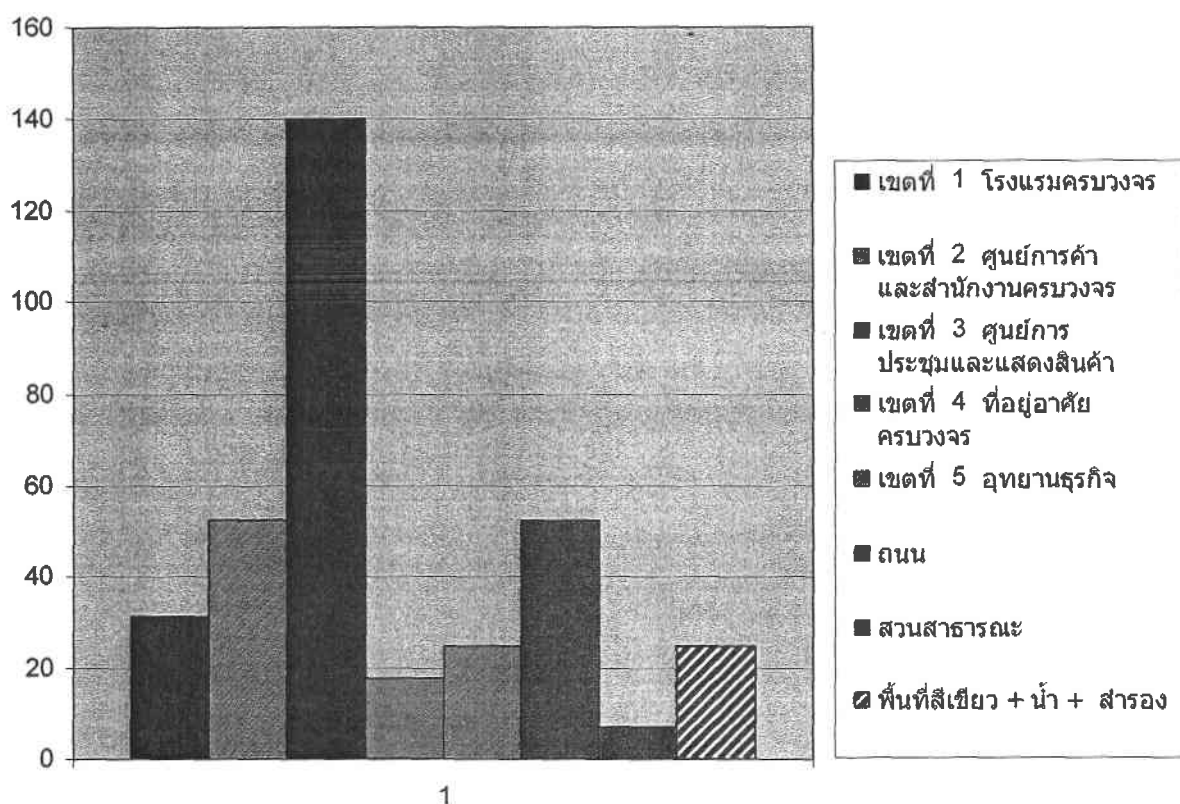
ซึ่งร้อยละของถนน สวนสาธารณะ และพื้นที่สีเขียว + น้ำ + ลำราง นั้นใช้การปรับค่าจาก รายงานการศึกษาครั้งสุดท้าย โครงการวางแผนผังการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบิน สุวรรณภูมิ พ.ศ. 2546

ตารางที่ 4.31

การควบคุมการใช้ที่ดินศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ
เมืองท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

เขตการใช้ที่ดิน	ไร่	ร้อยละ
เขตที่ 1 โรงแรมครบวงจร	31.5	9
เขตที่ 2 ศูนย์การค้า และสำนักงานครบวงจร	52.5	15
เขตที่ 3 ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า	140.0	40
เขตที่ 4 ที่อยู่อาศัยครบวงจร	17.5	5
เขตที่ 5 อุทยานธุรกิจ	24.5	7
ถนน	52.5	15
สวนสาธารณะ	7.0	2
พื้นที่สีเขียว + น้ำ + ลำราง	24.5	7
รวม	350.0	100

แผนภูมิที่ 4.4
แผนภูมิการควบคุมการใช้ที่ดินเมืองศูนย์กลางการประชุมและ
แสดงสินค้านานาชาติสุวรรณภูมิ



5. องค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยในของแต่ละเขตในโครงการ

ภายในศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เมืองท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมินั้น ได้แบ่งเขตออกเป็น 5 เขต โดยแต่ละเขตมักมีการใช้งานอย่างผสมผสาน (mix - used) มากกว่าการใช้เพื่อประโยชน์เดียว จุดประสงค์เพื่อสร้างความหลากหลายและความครบครันเพื่อรองรับกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในเมืองตลอดทั้ง 24 ชั่วโมง ซึ่งในแต่ละเขตมีองค์ประกอบดังตารางที่ 4.32

ตารางที่ 4.32
องค์ประกอบและพื้นที่ใช้สอยของแต่ละเขตในโครงการ

เขตการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	องค์ประกอบ	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
เขตที่ 1 โรงแรมครบวงจร	31.5	โรงแรมห้าดาว	48,000
		คอนโดมิเนียม	32,400
		ศูนย์บันเทิง	23,400
		ศูนย์การค้า	39,000
		รวม	142,800
เขตที่ 2 ศูนย์การค้า และ สำนักงานครบวงจร	52.5	สำนักงาน	85,000
		ศูนย์การค้า	54,600
		รวม	139,600
เขตที่ 3 ศูนย์การประชุมและ แสดงสินค้า	140.0	ศูนย์การประชุม นานาชาติ	15,000
		ศูนย์แสดงสินค้า นานาชาติขนาดใหญ่	110,000
		รวม	125,000
เขตที่ 4 ที่อยู่อาศัยครบวงจร	17.5	โรงแรมสี่ดาว	27,000
		เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	23,000
		รวม	50,000
เขตที่ 5 อุทยานธุรกิจ	24.5	สำนักงาน	24,000
		ศูนย์พาณิชยกรรม	14,000
		รวม	38,000
รวมทั้งหมด			495,400

4.4.3 การวางผังเบื้องต้นศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ

1. การกำหนดรูปแบบผังกายภาพ

สีแดง	หมายถึง	เขตศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ
สีชมพู	หมายถึง	เขตที่อยู่อาศัยครบวงจร
สีม่วง	หมายถึง	เขตโรงแรมครบวงจร
สีส้มคาดเขียว	หมายถึง	เขตศูนย์การค้าและสำนักงานครบวงจร
สีเขียวคาดส้ม	หมายถึง	เขตอุทยานธุรกิจ
สีเขียวคาดขาว	หมายถึง	พื้นที่เปิดโล่ง

2. การกำหนดรูปแบบทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

จากการศึกษาทบทวนกรณีศึกษาการสร้างเมืองศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติครบวงจร สามารถแสดงแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบสถาปัตยกรรมได้ดังนี้

2.1 การใช้รูปแบบสถาปัตยกรรมไฮเทค ซึ่งสามารถสะท้อนความทันสมัย และความก้าวหน้าของการเป็นเมืองใหม่ สามารถสร้างความน่าเชื่อถือให้กับผู้ลงทุนได้

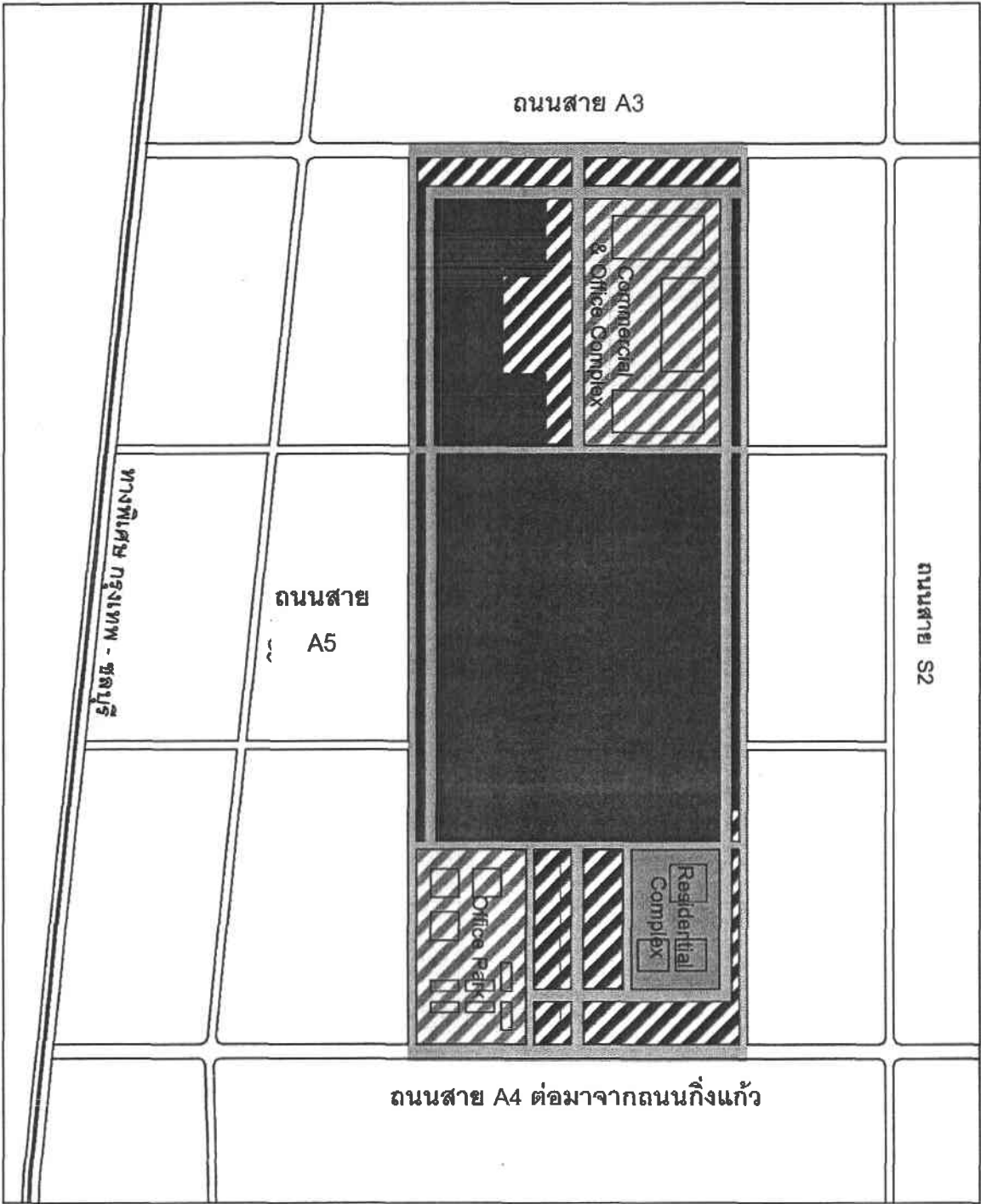
2.2 การสร้างแลนด์มาร์ก หรือเอกลักษณ์เมืองด้วยการให้ความสำคัญ และการออกแบบที่โดดเด่นกับอาคารศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ด้วยการเน้นหลังคาที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว

2.3 รูปแบบของกลุ่มอาคารในเขตพื้นที่แบบผสมผสาน (mixed – used development) นั้นจะมีระดับความสูงอาคารที่สูง – ต่ำ ต่างกัน ไม่ได้เท่ากันทั้งเขต

2.4 ภูมิสถาปัตยกรรม ของเมืองศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ครบวงจรนั้น ไม่เพียงแต่เป็นพื้นที่เปิดโล่งตามข้อกำหนดกฎหมาย แต่ควรเป็นพื้นที่ที่สามารถสร้างกิจกรรมกลางแจ้งที่ต่อเนื่องถึงกัน สามารถเข้าถึงได้ด้วยการเดิน และเชื่อมต่อทุกกลุ่มอาคาร ภายในเมือง

2.5 ใช้น้ำเป็นองค์ประกอบของภูมิสถาปัตยกรรม เพื่อนำเสนอความมีชีวิตชีวา ความน่าสนใจของพื้นที่เปิดโล่งได้

ภาพที่ 4.14
ผังเบื้องต้นศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ
เมืองท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ 1



3. การวางแผนผังโครงข่ายคมนาคม

โครงข่ายคมนาคม แบ่งออกเป็น 3 เส้นทาง ได้แก่

- 1) การก่อสร้างถนนสายประธานในแนวตะวันออก - ตะวันตก (สีแดง)
- 2) การก่อสร้างถนนรอบโครงการ (สีเขียว)
- 3) การก่อสร้างถนนสายรอง เชื่อมต่อถนนรอบโครงการ – ถนนสายประธาน (สีม่วง)

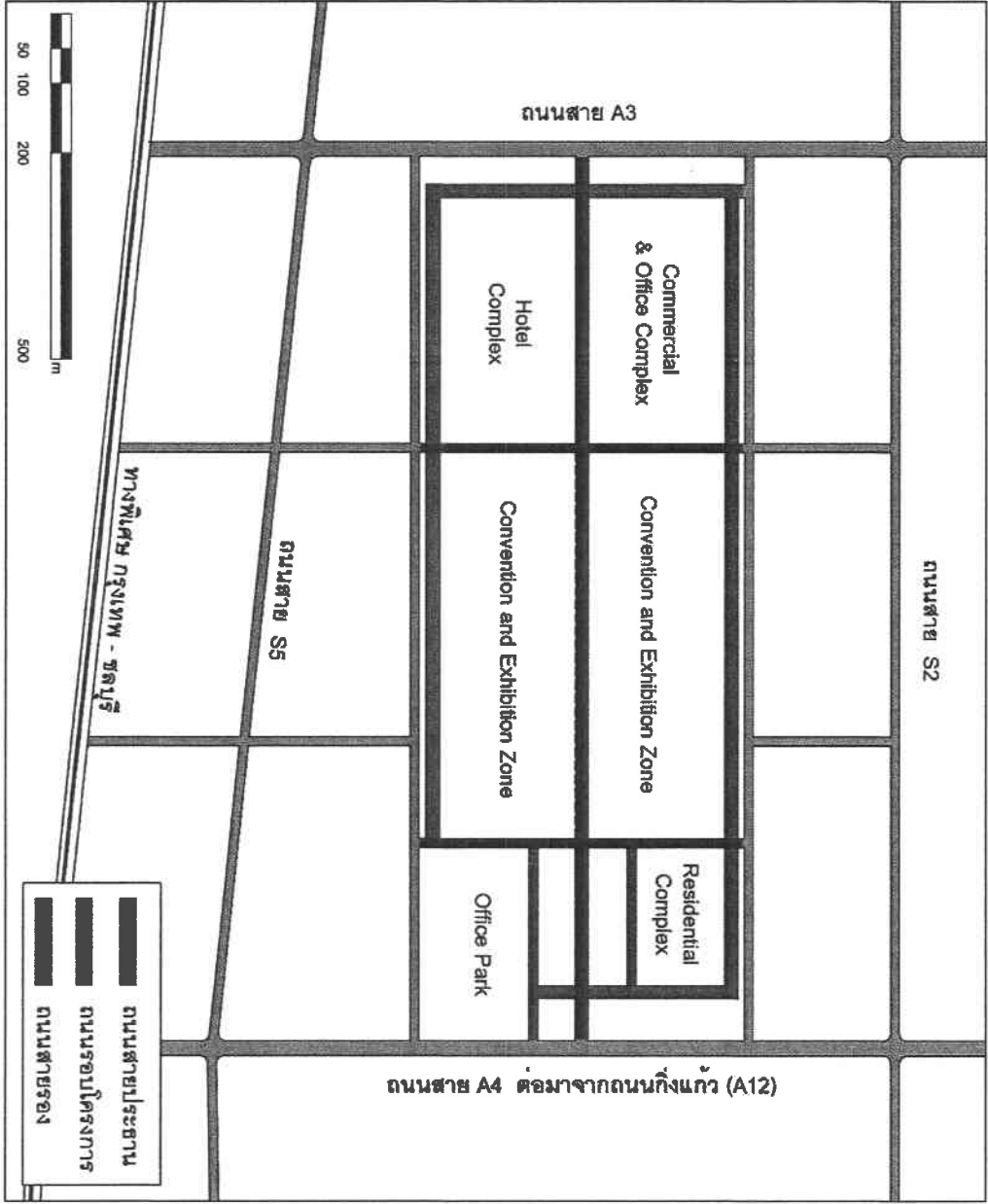
ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1 การก่อสร้างถนนสายประธานในแนวตะวันออก - ตะวันตก (สีแดง) ถนนสายประธานในแนวตะวันออก ตก เป็นถนนสายหลัก เปรียบเทียบทางเข้าออกของโครงการ ขนาด 3 x 3 ช่องจราจร และวิ่งลงใต้ดินบริเวณเขตศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ส่วนในด้านการเชื่อมต่อ เชื่อมต่อกับถนนสาย A4 ที่ขยายมาจากถนนกิ่งแก้ว (A12) วิ่งข้ามถนนมอเตอร์เวย์ (ทางพิเศษกรุงเทพ – ชลบุรี) ส่วนด้านตะวันตกเชื่อมต่อกับถนนสาย A3

3.2 การก่อสร้างถนนรอบโครงการ (สีเขียว) ถนนรอบโครงการ มีจุดประสงค์การสร้างเพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรที่ติดขัดภายในโครงการ ไม่ให้ไปรบกวนภายนอกโครงการ โครงสร้างรอบโครงการ มีขนาด 3 x 3 ช่องการจราจร

3.3 การก่อสร้างถนนสายรอง เชื่อมต่อถนนรอบโครงการ – ถนนสายประธาน (สีม่วง) ถนนสายรองเชื่อมต่อถนนรอบโครงการ (สีเขียว) กับถนนสายประธาน (สีแดง) เพื่อเชื่อมการคมนาคมด้านเหนือกับด้านใต้โครงการ ซึ่งถนนสายรองด้านตะวันตก สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสาย S2 ได้

ภาพที่ 4.16
แผนผังคมนาคม ศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ
เมืองท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ



4.4.4 รูปแบบการลงทุนและบริหารจัดการ

รูปแบบที่เหมาะสมสำหรับโครงการนี้คือ การร่วมลงทุนกับภาคเอกชน (Joint-Venture) โดยมีเหตุผลดังนี้

1. เมืองศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาตินั้น เป็นการลงทุนอย่างมหาศาล อีกทั้งจำเป็นต้องใช้ความรู้ ความเชี่ยวชาญ จากองค์กร หน่วยงาน หรือบริษัทหลายฝ่าย เช่น โครงการ SkyCity เกาะฮ่องกง เป็นการลงทุนระหว่าง HKSAR (บริษัทการบิน) Dragages Hong Kong และ Yu Ming Investments

2. การที่เป็นรัฐวิสาหกิจร่วมลงทุนกับภาคเอกชนนั้น จะให้บริษัทเอกชนจะเป็นผู้บริหารในกิจการ ทำให้รัฐวิสาหกิจสามารถลดการก่อกวนนี้ และยังสามารถจะได้ประโยชน์จากทางด้านเทคโนโลยี การตลาด การจัดการมาจากภาคเอกชน อีกทั้งรัฐสามารถควบคุมการบริหารจัดการได้ ทำให้ภาพรวมและวัตถุประสงค์ของโครงการสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาของการกำหนดผังเมือง พื้นที่เมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ

ตารางที่ 4.33

การเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของรูปแบบการลงทุน

รูปแบบ	ข้อดี	ข้อเสีย
รัฐลงทุนก่อสร้างและดำเนินการเอง	- สามารถควบคุมการบริหารจัดการได้เต็มที่ - ค่าบริการอาจจะมีราคาถูกกว่าเอกชน	- ใช้งบประมาณและบุคลากรมาก - การตัดสินใจแก้ปัญหาล่าช้าและไม่คล่องตัว - ขาดเทคโนโลยีในการจัดการที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
รัฐลงทุนก่อสร้างและให้เอกชนดำเนินการ	- เปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินการ - รัฐมีรายได้จากการให้เช่า - สามารถใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมในการจัดการและมีประสิทธิภาพ	- อาจมีปัญหาทางด้านค่าบริการ - อาจมีปัญหาในการคัดเลือกเอกชนที่เหมาะสม

ตารางที่ 4.32 (ต่อ)

รูปแบบ	ข้อดี	ข้อเสีย
รัฐให้เอกชนลงทุน ก่อสร้างและ ดำเนินการ	- ประหยัดงบประมาณของรัฐ - มอบภาระให้เอกชนรับผิดชอบทั้งหมด - รัฐมีรายได้ที่แน่นอนจากค่าให้สัมปทาน - เอกชนสามารถใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ	- อาจมีปัญหาด้านการบริการ - เอกชนอาจจะค้ำกำไรเกินควร ทำให้ค่าบริการสูงกว่าความเป็นจริง
รัฐและเอกชนร่วม ลงทุนและดำเนินการ	- รัฐสามารถควบคุมการบริหารจัดการได้ ส่วนใหญ่เป็นรัฐวิสาหกิจ	- มักเกิดความขัดแย้งระหว่างรัฐกับเอกชน - บางครั้งมีการตัดสินใจล่าช้า - อาจจะมีปัญหาด้านการบริการ
รัฐลงทุนก่อสร้างและ เปิดให้สัมปทาน กับเอกชนเช่า	- รัฐสามารถควบคุมการบริหารจัดการได้ - รัฐได้ผลประโยชน์ชัดเจนและแน่นอน	- อาจมีปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดค่าเช่า ถ้ากำหนดค่าเช่าสูง อาจทำให้เอกชนไม่สนใจได้ - และหากกำหนดค่าเช่าต่ำเกินไป ทำให้รัฐสูญเสียผลประโยชน์

4.4.4 ระยะเวลาในการพัฒนา

1. การดำเนินการภายในระยะแรก

การดำเนินการในระยะแรก เพื่อกำหนดที่ตั้งศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เมืองท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิในบริเวณพื้นที่ประมาณ 350 ไร่ ได้อาศัยเกณฑ์ในการพิจารณาประกอบด้วย

1.1 ความเหมาะสมทางสถาปัตยกรรม ได้แก่

- 1) ความเหมาะสมของที่ตั้งและการได้ที่ดินนั้นมา
- 2) ความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อม

- 3) ความสะอาดปลอดภัยในการจราจรขนส่ง
- 4) ความสะอาดปลอดภัยในสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

1.2 ความเหมาะสมทางวิศวกรรม

- 1) ความมั่นคงแข็งแรงพื้นฐาน
- 2) ความประหยัด
- 3) การใช้พลังงานอย่างคุ้มค่า

1.3 ความเหมาะสมทางเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม

- 1) ขนาดของการใช้จ่ายงบประมาณในการก่อสร้างจัดเตรียมสาธารณูปโภค
- 2) ความเหมาะสมในการลงทุนพัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและความเหมาะสมในการขยายตัว
- 3) ความเหมาะสมในด้านการเอื้อประโยชน์ต่อเศรษฐกิจมหภาค
- 4) การพึ่งพาประโยชน์จากวัฒนธรรมท้องถิ่นและแหล่งท่องเที่ยวใกล้เคียง

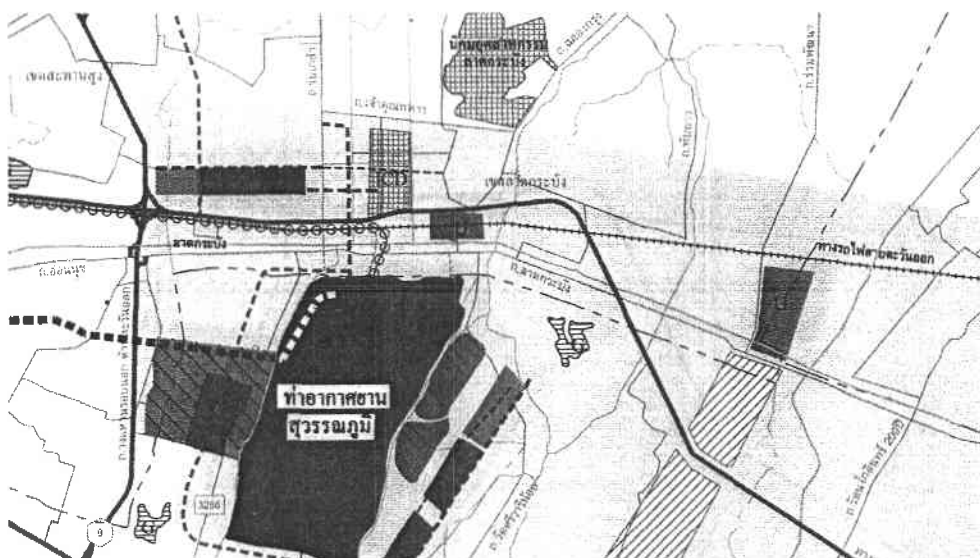
ด้วยเกณฑ์การพิจารณาดังกล่าวข้างต้น บริเวณที่ความเหมาะสมต่อการกำหนดให้เป็นที่ตั้งศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เมืองท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิในระยะแรก เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางการวางผังเมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิผังลาดกระบังตะวันตกที่มีการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชยกรรมตอนบนเป็นอันดับแรก ดังนั้นการดำเนินการระยะแรกจะประกอบด้วยพื้นที่ตรงกลางของโครงการ โดยประกอบไปด้วยศูนย์แสดงสินค้านานาชาติ และศูนย์ประชุมนานาชาติ บนพื้นที่ 160 ไร่

2. แผนงาน ขั้นตอน และงบประมาณการลงทุน

การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามแผนแม่บทการพัฒนาศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เมืองท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ สมควรกำหนดเป็นแผนระยะสั้น 9 ปี เพื่อให้สามารถรองรับและทันต่อความต้องการของความเจริญเติบโตตามแผนพัฒนาเมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ รวมถึงทันต่อความต้องการของตลาดการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ อันเป็นผลประโยชน์ทางอ้อมจากการสร้างท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ทั้งนี้การดำเนินการตามเป้าหมายดังกล่าวอาจกำหนดเป็นการดำเนินการในระยะ ๆ ตามลำดับดังนี้

ภาพที่ 4.17

แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่รอบท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ
ฝั่งลาดกระบังตะวันตก พ.ศ. 2549 – 2553



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2546

- การดำเนินงานระยะที่ 1 (พื้นที่ 160 ไร่) จำแนกเป็น การดำเนินการเฉพาะในบริเวณการก่อสร้างอาคารศูนย์แสดงสินค้านานาชาติ และศูนย์ประชุมนานาชาติ และการดำเนินการในอาณาบริเวณอาคารศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ

- การดำเนินการในระยะที่ 2 (พื้นที่ 95 ไร่)

- การดำเนินการในระยะที่ 3 (พื้นที่ 95 ไร่)

Architectural site plan of the International Exhibition and Convention Center. The plan shows a large rectangular building with a central courtyard. The building is divided into two main sections by a central corridor. The left section is labeled "INTERNATIONAL EXHIBITION AND CONVENTION CENTER" and has dimensions of 110m by 103m. The right section is labeled "EXHIBITION CENTER" and has dimensions of 110m by 103m. The total width of the building is 213m. The plan also shows surrounding roads and parking areas.



2.1 แผนการดำเนินงานระยะที่ 1 (พ.ศ. 2550 – 2552)

การดำเนินการในระยะแรกเฉพาะภายในบริเวณพื้นที่ที่ได้กำหนดให้เป็นสถานที่ก่อสร้างอาคารศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ จะเป็นการดำเนินการในระยะเวลา 3 ปี (พ.ศ. 2550 – 2552) โดยมีองค์ประกอบในการดำเนินการและงบประมาณเบื้องต้น ได้แก่ การก่อสร้างอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ลานจอดรถในอาคาร ลานจอดรถใต้ดิน ระบบสาธารณูปโภค และการตกแต่งภูมิสถาปัตยกรรม งบประมาณลงทุนทั้งสิ้น 8,025 ล้านบาท

ตารางที่ 4.34

แผนการดำเนินงานระยะที่ 1 และงบประมาณการลงทุน

รายละเอียดการดำเนินงาน		งบประมาณ (ล้านบาท)
1.	การก่อสร้างอาคารส่วนศูนย์ประชุมนานาชาติ พื้นที่ 15,000 ตร.ม. x 45,000 บาท	675
	การก่อสร้างอาคารส่วนศูนย์แสดงสินค้านานาชาติ พื้นที่ 110,000 ตร.ม. x 40,000 บาท	4,950
	การก่อสร้างลานจอดรถในอาคาร 2 ชั้น พื้นที่ 80,000 ตร.ม. x 8,000 บาท	640
	การก่อสร้างลานจอดรถใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่ 60,000 ตร.ม. x 20,000 บาท	1,200
2.	การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค 100 ไร่ x 3,200,000 บาท	512
	การตกแต่งภูมิสถาปัตยกรรม 60 ไร่ x 800,000 บาท	48
	รวม	8,025

2.2 แผนการดำเนินงานระยะที่ 2 (พ.ศ. 2553 – 2555)

การดำเนินการในระยะที่สองที่ต่อเนื่องจากการดำเนินการในระยะแรก จะเป็นการดำเนินการเพื่อรองรับการขยายตัวของกิจกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ทั้งนี้ด้วยแผนผังเบื้องต้นศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ

เมืองท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ได้กำหนดความเหมาะสมของบริเวณพื้นที่ระยะที่ 2 โดยต่อเนื่องจากพื้นที่ของอาคารศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ และสอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ถนนสาย S2 ซึ่งเพิ่มเติมจากการดำเนินการในระยะแรก ได้แก่ การก่อสร้างพื้นที่จอดรถใต้ดินต่อ ศูนย์การค้าและสำนักงานครบวงจร ที่อยู่อาศัยครบวงจร รวมพื้นที่ประมาณ 95 ไร่

ตารางที่ 4.35

แผนการดำเนินงานระยะที่ 2

รายละเอียดการดำเนินงาน		พื้นที่โครงการ	
1.	พื้นที่จอดรถใต้ดิน 2 ชั้น บนพื้นที่เดิมของศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ	30,000	ตร.ม.
2.	ศูนย์การค้าและสำนักงานครบวงจร	55	ไร่
3.	ที่อยู่อาศัยครบวงจร	40	ไร่
รวมพื้นที่		95	ไร่

2.3 แผนการดำเนินงานระยะที่สาม (พ.ศ. 2556 – 2558)

การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามแผนผังเบื้องต้นเมืองศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติระยะที่สามเป็นบริเวณด้านล่างของผัง ซึ่งเพิ่มเติมจากการดำเนินการในระยะแรก และระยะที่สอง ได้แก่ โรงแรมครบวงจร อุทยานธุรกิจ รวมพื้นที่ทั้งหมด 95 ไร่

ตารางที่ 4.36

แผนการดำเนินงานระยะที่ 3

รายละเอียดการดำเนินงาน		พื้นที่โครงการ (ไร่)
1.	โรงแรมครบวงจร	55
2.	อุทยานธุรกิจ	40
รวมพื้นที่		95

รวมทั้งสิ้นแผนการดำเนินการก่อสร้างศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เมืองท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ใช้เวลาทั้งสิ้น 9 ปี เพื่อให้แล้วเสร็จ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.37

แผนการดำเนินการก่อสร้างศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ
เมืองท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ

ระยะดำเนินการ	ปีที่ 1 - 3	ปีที่ 4 - 6	ปีที่ 6 - 9
การดำเนินการระยะที่ 1 (160 ไร่)			
- การก่อสร้างอาคารศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ			
- การพัฒนาพื้นที่ต่อเนื่อง			
การดำเนินการระยะที่ 2 (95 ไร่)			
- การก่อสร้างอาคารศูนย์แสดงสินค้านานาชาติ ระยะที่ 2			
- ศูนย์การค้าและสำนักงานครบวงจร			
- ที่อยู่อาศัยครบวงจร			
- การปรับปรุงภูมิทัศน์รอบโครงการ			
การดำเนินการระยะที่ 3 (95 ไร่)			
- โรงแรมครบวงจร			
- อุทยานธุรกิจ			

หมายเหตุ: เส้นทึบ หมายถึง การดำเนินการก่อสร้างเต็ม 100 เปอร์เซ็นต์
เส้นประ หมายถึง การก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างต่อ

4.5 การออกแบบเบื้องต้นอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ

การออกแบบเบื้องต้นอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า ภายในศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เมืองท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ เป็นโครงการโดยการ

ลงทุนของกระทรวงการคลังพื้นที่ 250 ไร่ ค่าลงทุนก่อสร้าง 13,480,000,000 บาท ระยะเวลาการก่อสร้าง 3 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 – 2552 ระยะเวลาการลงทุน 15 ปี โดยโครงการมีพื้นที่อาคาร 531,190 ตารางเมตร องค์ประกอบหลัก ได้แก่ ศูนย์การประชุม พื้นที่ 9,050 ตารางเมตร ศูนย์แสดงสินค้า พื้นที่บริการ 40,560 ตารางเมตร และองค์ประกอบอื่น ๆ ได้แก่ สำนักงานให้เช่า พิพิธภัณฑ์และห้องสมุด สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ศูนย์โอท็อปเอกซ์พอร์ตมาร์ท (OTOP Export Mart) ศูนย์อาหาร ฯลฯ และลานจอดรถผู้ชมงานและผู้มาร่วมประชุมจำนวน 4,735 คัน

4.5.1 เหตุผลและวัตถุประสงค์

สืบเนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมการจัดประชุมและจัดแสดงสินค้านานาชาติในประเทศไทยให้เป็นแหล่งนำรายได้เข้าประเทศจากกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีจุดประสงค์เพื่อเข้ามาประชุมและแสดงสินค้า ซึ่งถือเป็นนักท่องเที่ยวคุณภาพและมีการใช้จ่ายเงินสูง รวมทั้งมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น ดังเห็นได้จากสถิติภาพรวมธุรกิจไมซ์ของประเทศไทยระหว่างปี พ.ศ. 2545 – 2547 ซึ่งมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์และผู้ติดตาม ดังนี้

ตารางที่ 4.38

ประมาณการรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์และผู้ติดตาม

ประเภท	2545	2546	2547	ความเปลี่ยนแปลง
จำนวนนักท่องเที่ยว MICE และผู้ติดตาม(คน)	472,284	393,524	469,823	19.39%
ประมาณการรายได้ จากนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE (บาท)	32,415,820	28,759,687,331	33,075,481,589	15.01%
ประมาณการรายได้ จากผู้ติดตาม (บาท)	1,881,269,485	446,008,921	810,691,062	73.96%
ประมาณการรายได้ จากนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE และผู้ติดตาม(บาท)	1,913,685,305	29,205,696,252	33,886,172,651	15.95%

ที่มา: กองสถิติและวิจัย การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2549

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการตลาดในกลุ่มเป้าหมายนี้อย่างต่อเนื่องพร้อมทั้งผลักดันให้มีการกระจายการจัดประชุมไปสู่ภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศ โดยเฉพาะในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลักในประเทศไทย ซึ่งพบว่ากรุงเทพมหานครได้รับความนิยมสูงสุด โดยภูเก็ต อันดับที่ 2 และจังหวัดเชียงใหม่ อันดับที่ 3 ประกอบกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่เมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ โดยสภาพความมั่นคงและเศรษฐกิจแห่งชาติ ได้ระบุให้พื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณลาดกระบังตะวันตกควรจัดตั้งศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ จะทำให้สามารถรองรับความต้องการของตลาดการประชุมและแสดงสินค้าในอนาคตได้

วัตถุประสงค์ของโครงการก่อสร้างศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติสุวรรณภูมิ

1. เพื่อเพิ่มโอกาสและขีดความสามารถทางการแข่งขันให้แก่ประเทศไทยในการปรับสถานะเป็นจุดหมายการจัดประชุมและแสดงสินค้า
2. เพื่อรองรับตลาดการประชุมและแสดงสินค้าที่กำลังขยายตัวสูงขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

รูปแบบการลงทุนและบริหาร

รูปแบบการลงทุนและบริหารศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทยนั้น สามารถสรุปได้ว่าควรให้รัฐบาลเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างโครงการและให้เอกชนเป็นผู้บริหารจัดการ เพราะการลงทุนโครงการมีมูลค่าสูง ระยะเวลาคืนทุนนาน ทำให้บริษัทเอกชนไม่สนใจในการลงทุน ซึ่งการลงทุนโดยรัฐบาลจะได้ผลตอบแทนในด้านเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมมากกว่าผลตอบแทนทางการเงินเป็นอย่างเดียว อีกทั้งเป็นการกระจายรายได้และการจ้างงานไปยังอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และการบริหารจัดการรัฐบาลสามารถเลือกเอกชนที่มีประสิทธิภาพในการบริหารศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติที่ได้มาตรฐานได้ อันจะทำให้เกิดประโยชน์จากการสร้างศูนย์ประชุมได้อย่างเต็มที่

4.5.2 การวิเคราะห์ที่ตั้ง

1. การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ (site analysis)

1.1 กายภาพทั่วไป

- 1) สถานที่ตั้ง อยู่ในเขตพาณิชยกรรม ลาดกระบังตะวันตก ศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ จังหวัดกรุงเทพมหานคร

2) ขนาดที่ตั้ง 250 ไร่ (เพิ่มขึ้น 110 ไร่ เพื่อเป็นพื้นที่จอดรถ แต่ยังคงภูมิทัศน์ตามแนวความคิดการออกแบบที่ราบเรียบไม่สูงบดบังอาคารหลักเพื่อนำสายตาสู่โครงการเช่นเดิม)

3) อาณาเขต

ทิศเหนือ ติดต่อกับที่ดินประเภทพาณิชยกรรมภายในเขตลาดกระบังนอกเขตศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ

ทิศใต้ ติดต่อกับที่ดินประเภทพาณิชยกรรมภายในเขตลาดกระบังนอกเขตศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ

ทิศตะวันออก ติดต่อกับโรงแรมธุรกิจ 4 ดาวและที่อยู่อาศัยครบวงจรและสำนักงานครบวงจร

ทิศตะวันตก ติดต่อกับสำนักงานและศูนย์การค้าครบวงจร โรงแรม 5 ดาวและศูนย์บันเทิงครบวงจร

2. การใช้ที่ดิน

ที่ตั้งอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดงสำหรับพาณิชยกรรม ซึ่งตาม “รายงานการศึกษาขั้นสุดท้าย โครงการวางแผนผังการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ” โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2546 ได้ระบุไว้ว่ามีการสนับสนุนให้เขตพาณิชยกรรมของลาดกระบัง ตะวันตก ซึ่งเรียกว่า “เมืองหน้าด่าน” พื้นที่ทั้งสิ้น 700 ไร่ สามารถสร้างศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติได้ ซึ่งจากการศึกษาเบื้องต้นได้มีการออกแบบเมืองศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติในพื้นที่ดังกล่าวนี้ 350 ไร่ เป็นเดิมพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ของเอกชนที่มีลักษณะเป็นทุ่งนาเสียส่วนใหญ่ ไม่มีการก่อสร้างอาคารสูงบริเวณใกล้เคียง แต่เมื่อภายหลังการพัฒนาตามแผนการโครงการศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เมืองท่าอากาศยานสุวรรณภูมิแล้ว จะพบว่าศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติสุวรรณภูมิจะอยู่บริเวณใจกลางโครงการทั้งหมด

3. การสัญจรและการเข้าถึง

3.1 รถยนต์ การเข้าถึงหน้าโครงการโดยทางรถยนต์จะเข้าทางถนนสายหลัก คือ ถนน A4 จากฝั่งด้านเหนือของท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิเพื่อข้ามฝั่งมายังศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งถนนสาย A4 นั้นเป็นถนนสายหลักของในการเข้าสู่เขตลาดกระบังตะวันตกเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ยังสามารถเข้าได้จากถนนวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันออก เพื่อเข้าสู่ถนน A5 และ A4 ตามลำดับเพื่อเข้าโครงการได้เช่นเดียวกัน สำหรับผู้ที่เดินทางมาจากจังหวัดชลบุรี หรือมอเตอร์เวย์ (กรุงเทพ – ชลบุรี) เข้าถึงได้โดยการเข้าทางด้าน

เหนือของสนามบิน แล้วเข้าถนนสาย A4 เพื่อเดินทางมายังโครงการ และการเดินทางจากจังหวัด กรุงเทพฯ ฯ สามารถเดินทางมาทางถนนมอเตอร์เวย์ (กรุงเทพ – ชลบุรี) แล้วเข้าถนน A4 ซึ่งอาจสร้างเป็นทางเลี้ยวยกระดับในอนาคตได้

3.2 รถไฟ ระบบขนส่งมวลชนระยะใกล้นี้ สามารถเดินทางโดยรถไฟสายพิเศษ สุวรรณภูมิ (MRT1) เส้นทางสถานีมักกะสัน ปลายทางสถานีท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิได้ ซึ่งสามารถลงได้ ณ สถานีรถไฟลาดกระบัง

4. สภาพแวดล้อมและความเหมาะสมของที่ตั้ง

สถานที่ตั้งอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติมีความเหมาะสมด้านสภาพแวดล้อมและความเหมาะสมของที่ตั้ง ดังนี้

ก. ทางเข้าถึงระดับนานาชาติ ซึ่งสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ด้วยถนนสาย A4 ภายใน 5 นาที

ข. สถานที่นั้นมีชื่อเสียงในการเป็นจุดหมายของการประชุมและแสดงสินค้า ด้วยความร่วมมือจากทางภาครัฐบาลและเอกชน จะทำให้ศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติเมืองท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ซึ่งถือว่าเป็นศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติต้นแบบแห่งแรกของประเทศไทยที่สามารถรองรับกิจกรรมการประชุมและแสดงสินค้านวมถึงกิจกรรมเกี่ยวเนื่องได้อย่างครบวงจร

ค. มีสถานที่น่าดึงดูดใจ โดยภายในศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาตินั้น ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า ย่านพาณิชยกรรมและสถานบันเทิง

ง. การขนส่ง (logistic) สามารถกระทำได้อย่างสะดวกทั้งทางรถไฟ ซึ่ง ICD ลาดกระบัง อยู่ทางตะวันตกของโครงการ และทางอากาศจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ

จ. มีสถานที่พักรองรับผู้เข้าร่วมการประชุมและแสดงสินค้าซึ่งอยู่ภายในโครงการ ศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงแรมธุรกิจ (business hotel) ระดับ 4 ดาว จำนวน 400 ห้อง และโรงแรมหรู ระดับ 5 ดาว จำนวน 400 ห้อง สำหรับผู้พำนักระยะสั้น คอนโดมิเนียม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ สำหรับผู้พำนักระยะยาว รองรับผู้เข้าร่วมกิจกรรมได้อย่างเต็มที่

ฉ. มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการรองรับ ซึ่งบริเวณที่ตั้งโครงการมีความพร้อมทั้งด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่กำลังจะพัฒนาในอนาคต เพื่อรองรับการเติบโตของเมืองท่าอากาศยานนานาชาติ (aerotropolis) รอบสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ

5. การได้มาของที่ดิน

แต่เดิมที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ดินของเอกชน ซึ่งภายใต้แนวคิดในการพัฒนาลาดกระบัง ตะวันตกของรัฐบาล จึงจำเป็นต้องมีการขอเวนคืนที่ดินในส่วนนี้เพื่อทำโครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่สอดคล้องต่อแผนพัฒนาเมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิในอนาคต

6. ทิศและทัศนียภาพ

มุมมองจากทางด้านมอเตอร์เวย์ (กรุงเทพ – ชลบุรี) ทั้งด้านขาเข้าและขาออกรวมถึงจากฝั่งด้านเหนือของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ สามารถมองเห็นโครงการได้อย่างชัดเจน เนื่องจากพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติสุวรรณภูมิเมื่อสร้างเสร็จนั้น จะเห็นเป็นกลุ่มอาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งตัวอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติจะโดดเด่นเป็นสัญลักษณ์ของเมือง ประกอบกับพื้นที่โดยรอบเป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยซึ่งอาคารไม่สูงมากนัก ซึ่งช่วยในการส่งเสริมภาพลักษณ์อาคารให้เด่นยิ่งขึ้น

4.5.3 รายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบ

โครงการอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เมืองท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ บนพื้นที่โครงการ 250 ไร่ ประกอบไปด้วยพื้นที่ใช้งาน 3 ส่วนหลักด้วยกัน คือ

1. ส่วนงานอาคารและโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 ศูนย์การประชุม ได้แก่ ห้องประชุมใหญ่ ห้องประชุมย่อย

1.2 ศูนย์แสดงสินค้า ความจุ 1,600 บูธ

1.3 ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ศูนย์อาหาร ร้านกาแฟ/ ภัตตาคาร เลาจัน

1.4 ส่วนสนับสนุนโครงการ ได้แก่ ส่วนสนับสนุนเพื่อกิจกรรมการประชุมและแสดงสินค้าและส่วนสนับสนุนอื่น ๆ เช่น ศูนย์การค้า ศูนย์หนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ ศูนย์ส่งเสริม SMES สำนักงานให้เช่า พิพิธภัณฑ์และห้องสมุด

1.5 ส่วนสำนักงานและบริการ แบ่งเป็น ส่วนสำนักงาน ได้แก่ สำนักงานบริหาร สำนักงานฝ่ายอาคาร สำนักงานการตลาดและการบัญชี สำนักงานฝ่ายจัดแสดงและการประชุม และส่วนบริการ ได้แก่ ห้องงานระบบ ห้องอาหารพนักงาน ห้องฝากของพนักงาน

1.6 ส่วนโครงสร้างพื้นฐานสำหรับโครงการ

1.7 ที่จอดรถภายในอาคาร ได้แก่ ที่จอดรถบนดิน ที่จอดรถใต้ดิน

1.8 ลานนิทรรศการกลางแจ้ง

2. งานภายนอกอาคาร

2.1 ที่จอดรถผู้แสดงสินค้า

2.2 พื้นที่เปิดโล่ง

2.3 ถนน

จะเห็นว่าพื้นที่รายละเอียดโครงการเรียงลำดับมากไปน้อย 5 อันดับแรก ได้แก่

- 1) พื้นที่จอดรถภายในอาคาร ร้อยละ 49
- 2) ศูนย์แสดงสินค้า ร้อยละ 17
- 3) พื้นที่เปิดโล่ง ร้อยละ 7
- 4) พื้นที่จอดรถผู้จัดแสดงสินค้า ร้อยละ 6
- 5) ลานจัดนิทรรศการกลางแจ้ง และพื้นที่สวนสนับสุนน ร้อยละ 5

ซึ่งมีรายละเอียดโครงการเป็นตารางโดยละเอียดและโดยสรุปดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.38 (ต่อ)

รายละเอียด	กิจกรรม	ช่วงเวลา	ผู้จัด		พื้นที่ (ตร.ม.)			งานระบบ						
			ประเภท	โซน	กบ./พื้นที่กบ.	หอประชุมใหญ่	อื่น ๆ	ไฟฟ้า	ปรับอากาศ	สื่อสาร	ป้องกันภัย	สุขภาพ		
รายละเอียด														
	พื้นที่โถง (pre - function) 50%													
	พื้นที่ส่วนสนับสนุน (BOH & service) 30%													
	พื้นที่สัณฐาน (circulation) 25%													
	รวมพื้นที่ห้องประชุมย่อย (1.2)													
รวมพื้นที่ศูนย์ประชุม (1.1.1.2)														
2 ศูนย์แสดงสินค้า (Exhibition Facility)														
	E1 นิทรรศการ/สัมมนา/ประชุม(1,600 บุคคล)	แสดงสินค้า	ไม่แน่นอน	ผู้จัดงาน ผู้แสดงสินค้า	8,000	1	6	48,000	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	พื้นที่โถง (Pre - Function) 30%							14,400	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	พื้นที่ส่วนสนับสนุน(BOH & Service) 30%							14,400	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	รวมพื้นที่ศูนย์แสดงสินค้า (Exhibition Facility)							76,800						
3 ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage)														
	F1 ศูนย์อาหาร	ทานอาหาร	8.00-21.00	บุคคลทั่วไป	400	2	4	2,880	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	F2 ร้านอาหาร/ ภัตตาคาร	ทานอาหาร	8.00-21.00	บุคคลทั่วไป	50	2	4	440	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	F3 เลานจ์ (Lounge)	ทานอาหาร	8.00-21.00	บุคคลทั่วไป	30	2	2	108	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	รวมพื้นที่ส่วน							3,428						
พื้นที่ส่วนครัว 30%							1,028	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

ตารางที่ 4.38 (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียด	หน้าที่ / กิจกรรม	ช่วงเวลา	ผู้ใช้		พื้นที่ (ตร.ม.)			งานระบบ				
				ประเภท	จำนวน	พช./พื้นที่พช.	จอพช.	พื้นที่พช.	ไฟฟ้า	ปรับอากาศ	สื่อสาร	ป้องกันอัคคีภัย	สุขภาพและ
	พื้นที่สัญญาณจราจร (circulation) 25%							857	✓	✓	✓	✓	✓
	รวมพื้นที่ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม							5,313					
4	ส่วนสนับสนุนโครงการ												
4.1	ส่วนสนับสนุนเพื่อกิจกรรมการประชุมและแสดงสินค้า			บุคคลทั่วไป									
	โรงทางเข้า	รับรองผู้ใช้งาน	ไม่แน่นอน	บุคคลทั่วไป		0	3	4,500	✓	✓	✓	✓	✓
	โถงลงทะเบียน	ลงทะเบียน ติดต่อสอบถาม	ไม่แน่นอน	บุคคลทั่วไป		1	6	1,440	✓	✓	✓	✓	✓
	ศูนย์ธุรกิจ	การเจรจาธุรกิจ	ไม่แน่นอน	ผู้ที่ต้องการทำธุรกรรม		2	1	66	✓	✓	✓	✓	✓
	ที่รับฝากกระเป๋า	ฝากกระเป๋า	ไม่แน่นอน	บุคคลทั่วไป		1	2	120	✓	✓	✓	✓	✓
	ห้องปฐมพยาบาล	ปฐมพยาบาล	ไม่แน่นอน	ผู้ที่ได้รับบาดเจ็บ		3	1	50	✓	✓	✓	✓	✓
	ห้อง VIP	รับรองแขกพิเศษ	ไม่แน่นอน	บุคคลสำคัญ		2	2	80	✓	✓	✓	✓	✓
	ห้องละหมาด	ประกอบกิจกรรมทางศาสนาอิสลาม	ไม่แน่นอน	ผู้นับถือศาสนาอิสลาม		1	2	52	✓	✓	✓	✓	✓
	รวมพื้นที่ส่วน							6,308					
	พื้นที่สัญญาณจราจร (circulation) 25%							1,577	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 4.38 (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียด	หน้าที่ / กิจกรรม	ช่วงเวลา	ผู้ใช้		พื้นที่ (ตร.ม.)			งานระบบ				
				เฉพาะ	ไม่ระบุ	ชม/ผู้ชมพิเศษ	จอแสดงผล	เน็ต	MM	เสียง	แสง	ปรับอากาศ	อื่น ๆ
รวมพื้นที่ส่วนสนับสนุนเพื่อกิจกรรมการประชุมและแสดงสินค้า (4.1)													
4.2	ส่วนสนับสนุนอื่น ๆ												
	ศูนย์การค้า	ขายสินค้า	8.00-21.00	บุคคลทั่วไป	1,000	1	1	1,400	✓	✓	✓	✓	✓
	ศูนย์หนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์	ขายสินค้า จัดนิทรรศการ	8.00-21.00	บุคคลทั่วไป	500	2	1	1,000	✓	✓	✓	✓	✓
	ศูนย์ส่งเสริม SMES	ให้บริการแนะแนวประชุม สัมมนา	8.00-21.00	บุคคลทั่วไป	300	2	1	600	✓	✓	✓	✓	✓
	สำนักงานให้เช่า	สำนักงาน	8.00-21.00	บุคคลทั่วไป	1,000	3	2	5,000	✓	✓	✓	✓	✓
	พิพิธภัณฑ์และห้องสมุด	อ่านหนังสือ ชมนิทรรศการ	8.00-21.00	บุคคลทั่วไป	300	3	1	750	✓	✓	✓	✓	✓
	รวมพื้นที่ส่วน							8,750					
	พื้นที่ส่วนสนับสนุน (BOH & Service) 30%							2,625					
	พื้นที่สัญจร (circulation) 25%							2,188	✓	✓	✓	✓	✓
รวมพื้นที่ส่วนสนับสนุนอื่น ๆ (4.2)													
	รวมพื้นที่ส่วนสนับสนุนโครงการ (4.1, 4.2)							13,563	✓	✓	✓	✓	✓
								21,448					

ตารางที่ 4.38 (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียด	หน้าที่ / กิจกรรม	ช่วงเวลา	ผู้ให้		พื้นที่ (ตร.ม.)			งานระบบ				
				ประเภท	โพล	ทช./กลุ่มทช.	กลุ่มทช.	พื้นที่	คอมพิวเตอร์	เสื่อ	โพล	โพล	โพล
5	ส่วนสำนักงานและบริการ			พนักงาน และผู้มาติดต่อ									
5.1	ส่วนสำนักงาน			พนักงาน	25	2	1	50					
	สำนักงานบริหาร	บริหารศูนย์	8.00-21.00	พนักงาน									
	สำนักงานฝ่ายอาคาร	ดูแล ซ่อมบำรุง	8.00-21.00	พนักงาน	20	2	1	40					
	สำนักงานการตลาดและการบัญชี	บริหารศูนย์	8.00-21.00	พนักงาน	10	2	1	20					
	สำนักงานฝ่ายจัดแสดงและการประชุม	บริการจัดแสดง จัดประชุม	8.00-21.00	พนักงาน และผู้ต้องการใช้ บริการ	25	2	1	50					
	รวมพื้นที่ส่วน							160					
	พื้นที่สัญจร (circulation) 25%							40					
รวมพื้นที่ส่วนสำนักงาน (5.1)													
5.2	ส่วนบริการ												
	ห้องงานระบบ		8.00-21.00	ผู้ดูแลอาคาร				10,000					
	ห้องอาหารพนักงาน	ทานอาหาร	8.00-21.00	พนักงาน	200	2	1	360					
	ห้องฝากของพนักงาน	เก็บของและ เปลี่ยนเสื้อผ้า	8.00-21.00	พนักงาน	80	2	1	120					
	รวมพื้นที่ส่วน							10,480					

ตารางที่ 4.38 (ต่อ)

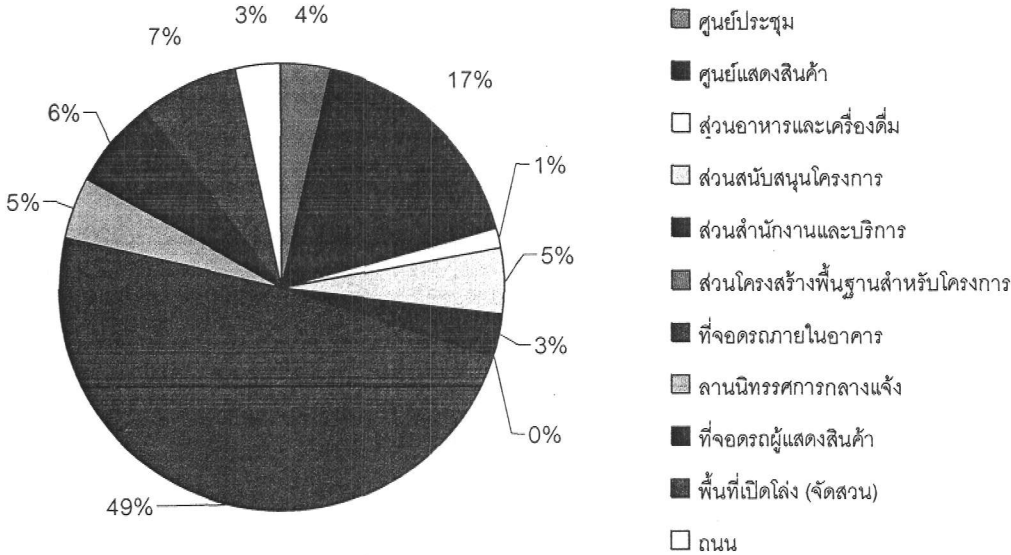
ลำดับ	รายละเอียด	หน้าที่ / กิจกรรม	ช่วงเวลา	ผู้ให้		พื้นที่ (ตร.ม.)			งานระบบ				
				อาคาร	โผล่	ทบ /พื้นที่ทบ	ทบ /พื้นที่ทบ	พื้นที่ทบ	ท่อ	ท่อ	ท่อ	ท่อ	ท่อ
B งานภายนอกอาคาร													
1	ที่จอดรถผู้แสดงสินค้า												
	ที่จอดรถรถยนต์	จอดรถ	8.00-24.00		500	35	1	17,500	✓	✓	✓	✓	✓
	ที่จอดรถบรรทุก	จอดรถ	8.00-24.00		80	60	2	9,600	✓	✓	✓	✓	
รวมพื้นที่ส่วนที่จอดรถผู้แสดงสินค้า													
2	พื้นที่เปิดโล่ง (จัดสวน)		8.00-24.00					32,000		✓			
3	ถนน		8.00-24.00					16,000		✓			
รวมพื้นที่งานภายนอกอาคาร (B)													
รวมพื้นที่โครงการ													

ตารางที่ 4.40
สรุปรายละเอียดโครงการก่อนการออกแบบ

ลำดับ	รายละเอียด	ขนาดความจุ	จำนวน ห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	เปอร์เซ็นต์
ก.	ส่วนงานอาคาร				
1	ศูนย์ประชุม			15,534	4%
1.1	ห้องประชุมใหญ่	5,000	1	7,200	
1.2	ห้องประชุมย่อย	3,325	32	4,630	
2	ศูนย์แสดงสินค้า (1,600 บูท)	40,000	6	76,800	17%
3	ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	1,860		5,313	1%
3.1	ศูนย์อาหาร	400	4	2,880	
3.2	ร้านกาแฟ/ ภัตตาคาร	50	4	440	
3.3	ลานจ้	30	2	108	
4	ส่วนสนับสนุนโครงการ	15,530		21,448	5%
4.1	ส่วนสนับสนุนเพื่อกิจกรรมการประชุมและ แสดงสินค้า	11,430		7,885	
4.2	ส่วนสนับสนุนอื่น ๆ	4,100		13,563	
	ศูนย์การค้า	1,000	1	1,400	
	ศูนย์หนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์	500	1	1,000	
	ศูนย์ส่งเสริม SMES	300	1	600	
	สำนักงานให้เช่า	1,000	2	5,000	
	พิพิธภัณฑ์และห้องสมุด	300	1	750	
5	ส่วนสำนักงานและบริการ			13,300	3%
	ส่วนสำนักงาน			200	
	ส่วนบริการ			13,100	
6	ส่วนโครงสร้างพื้นฐานสำหรับโครงการ				0%
7	ที่จอดรถภายในอาคาร	6,120		214,200	49%
	ที่จอดรถภายในอาคาร	1,836	1	64,260	
	ที่จอดรถใต้ดิน	4,284	1	149,940	
8	ลานนิทรรศการกลางแจ้ง	10,000	1	20,000	5%
ข	งานภายนอกอาคาร				
1	ที่จอดรถผู้แสดงสินค้า	660		27,100	6%
2	พื้นที่เปิดโล่ง (จัดสวน)			32,000	7%
3	ถนน			15,000	3%
รวมพื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร				440,695	100%

แผนภูมิที่ 4.5

สรุปร้อยละของรายละเอียดโครงการก่อนการออกแบบ



ตารางที่ 4.41

เปรียบเทียบพื้นที่เช่าและพื้นที่อาคารของรายละเอียดโครงการก่อนการออกแบบ

รายละเอียดการก่อสร้างพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	เปอร์เซ็นต์
พื้นที่เช่า	75,544	20 %
พื้นที่อาคาร	366,586	100 %

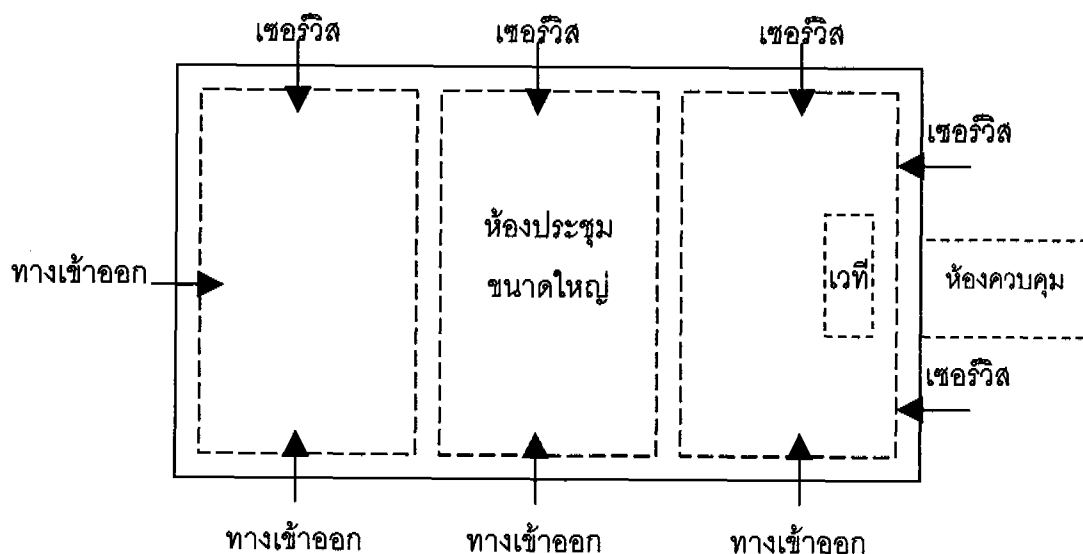
แนวทางการออกแบบพื้นที่แต่ละส่วนที่เหมาะสมกับรายละเอียดโครงการเบื้องต้นมีดังต่อไปนี้

1. ส่วนใช้งานหลัก เป็นพื้นที่ที่รองรับกิจกรรมหลัก ทั้งกิจกรรมการประชุมและการแสดงสินค้า ประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ ศูนย์ประชุม และศูนย์แสดงสินค้า
 - 1.1 ศูนย์ประชุม (convention center)
 - 1) ส่วนประชุม ประกอบไปด้วย
 - ห้องประชุมขนาดใหญ่ (convention hall) เป็นโถงขนาดใหญ่จุคนได้ตั้งแต่ 1000 – 5000 คน สามารถใช้งานได้หลายรูปแบบ เช่น การจัดประชุม การสัมมนา จัดเลี้ยง

สามารถใช้ผนังเลื่อน (operable wall) แบ่งห้องเป็นส่วนย่อยได้ โดยออกแบบให้เป็นพื้นที่โล่งขนาด 4,000 ตารางเมตร สูง 15 เมตร รองรับน้ำหนัก 1.7 ตัน/ ตร.ม. ใช้โครงสร้างช่วงกว้าง บริเวณด้านหน้าประกอบด้วยเวทีถาวร พร้อมด้วยระบบแสงและเสียงเพื่อรองรับการประชุมและแสดงที่สมบูรณ์ ผนังฝ้าและเพดานเป็นวัสดุเก็บเสียงและสะท้อนเสียง (acoustic) สามารถปรับเปลี่ยนขนาดห้องได้

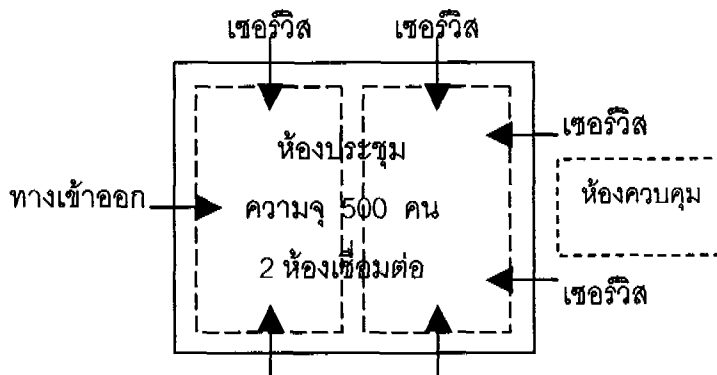
ภาพที่ 4.19

การออกแบบห้องประชุมขนาดใหญ่



- ห้องประชุมย่อย (medium and small conference room) มี 3 ขนาด คือ ความจุ 25 100 และ 300 คน มีจำนวน 25 ห้อง 3 ห้อง และ 2 ห้อง ตามลำดับ โดยห้องประชุมย่อยขนาด 300 คน 3 ห้องนั้นสามารถเปิดทะลุต่อกันได้ โดยห้องมีความสูง 3.5 5 และ 8 เมตร ตามลำดับ ประกอบไปด้วยระบบแสงและเสียงเพื่อรองรับการประชุมและแสดงที่สมบูรณ์ ผนังฝ้าและเพดานเป็นวัสดุเก็บเสียงและสะท้อนเสียง (acoustic)

ภาพที่ 4.20
การออกแบบห้องประชุมย่อย



- ห้องจัดเลี้ยง (ballroom) เป็นห้องโถงขนาดใหญ่ ใช้ในการจัดเลี้ยง และ
แต่งงาน มีความสูง 10 เมตร ขนาดความจุ 1,500 คน ประกอบไปด้วยระบบแสงและเสียงเพื่อ
รองรับการประชุมและแสดงที่สมบุรณ์ ผ้าม่านและเพดานเป็นวัสดุเก็บเสียงและสะท้อนเสียง
(acoustic)

ภาพที่ 4.21
การออกแบบห้องจัดเลี้ยง

