

บทที่ 4

วิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาภาพรวมเกี่ยวกับโครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน เรื่องความสัมพันธ์ของระยะจากระบบขนส่งมวลชนระบบรางกับรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย พบข้อแตกต่างด้านรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้า รัศมี 500 เมตรจากสถานี และโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่นอกเส้นทาง ซึ่งเบื้องต้นผู้วิจัยได้ศึกษารูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในประเด็นด้านราคาของห้องชุด ความสูงอาคาร ความหนาแน่นของโครงการ ขนาดของห้องชุด และปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งพบว่านอกจากระยะทางมีผลต่อรูปแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยแล้ว ระดับราคายังส่งผลต่อรูปแบบด้วย ดังนั้น การศึกษาวิจัย ผู้วิจัยได้กำหนดให้ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าเป็นตัวแปรต้น ระดับราคาเป็นตัวแปรควบคุม โดยแบ่งตามการกระจายตัวของระดับราคาเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

กลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มของห้องชุดพักอาศัยราคาตั้งแต่ 80,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้นไป เป็นโครงการระดับราคา เอ

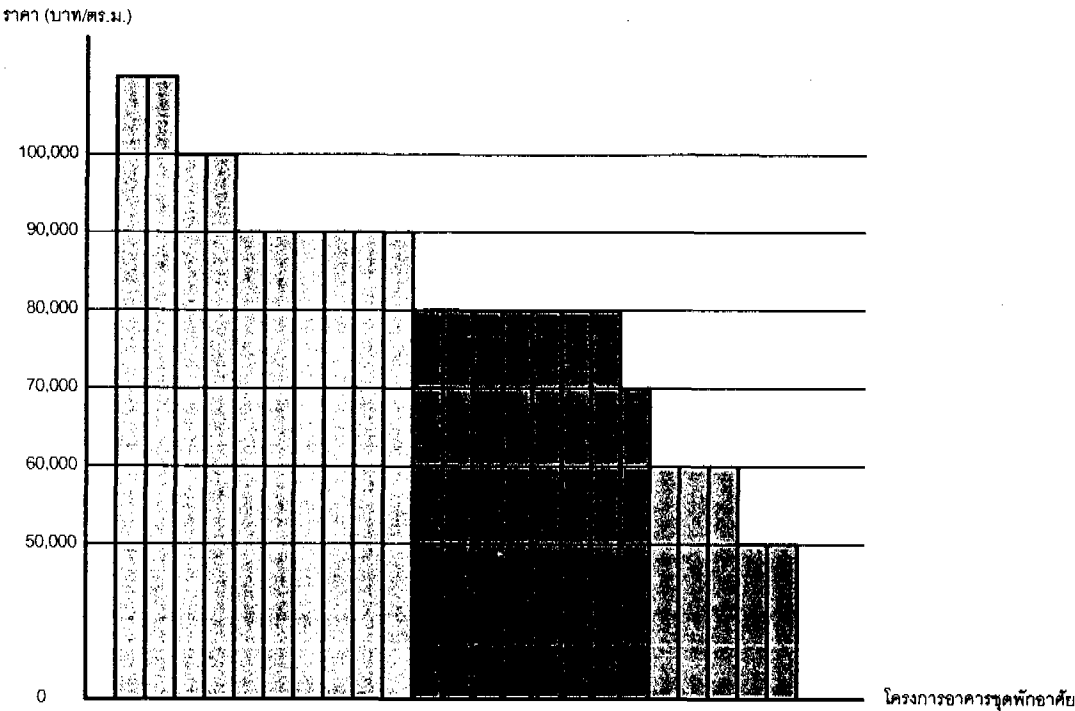
กลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มของห้องชุดพักอาศัยราคาตั้งแต่ 60,000 – 80,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นโครงการระดับราคา บี

กลุ่มที่ 3 เป็นกลุ่มของห้องชุดพักอาศัยระดับราคาต่ำกว่า 60,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นโครงการระดับราคา ซี ดังภาพที่ 4.1

การวิจัยเรื่อง “แนวโน้มรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยที่สัมพันธ์กับเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง” ภายใต้สมมติฐานที่ว่า “ระยะจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง เป็นปัจจัยต่อรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย” ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. วิเคราะห์กายภาพ และรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย
2. วิเคราะห์ความต้องการของผู้สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัย
3. วิเคราะห์ทัศนคติของผู้อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ภาพที่ 4.1
การกระจายตัวของราคาห้องชุดพักอาศัย



4.1 วิเคราะห์กายภาพ และรูปแบบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษา "แนวโน้มรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยที่สัมพันธ์กับเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง" ผู้วิจัยได้ทำการเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยมาเป็นกลุ่มตัวอย่างเพื่อเป็นกรณีศึกษาทั้งหมด 10 โครงการ โดยแบ่งตามพื้นที่ของโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายสีเขียวอ่อน (สายสุขุมวิท) และสายสีเขียวแก่ (สายสีลม - สะพานตากสิน) ดังตารางที่ 4.1 และทำการเปรียบเทียบกันระหว่างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ และนอกพื้นที่ โดยมีระดับราคาเป็นตัวแปรในการจัดกลุ่ม และทำการเปรียบเทียบปัจจัยด้านรูปแบบ โดยแบ่งเป็นประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังนี้

- 1. ศึกษาลักษณะของพื้นที่ที่ทำการศึกษา
 - 1.1 พื้นที่สีลม
 - 1.2 พื้นที่สุขุมวิท
- 2. รายละเอียดโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ศึกษา

- 3. การออกแบบอาคาร
 - 3.1 การวางผังอาคาร
 - 3.2 การจัดกลุ่มพื้นที่ของอาคาร (zoning)
- 4. การกำหนดรายละเอียดโครงการ
 - 4.1 สัดส่วนของห้องพักอาศัย
 - 4.2 ขนาดของห้องพักอาศัย
 - 4.3 ความหนาแน่นของหน่วยพักอาศัยในโครงการ (density of dwelling)
 - 4.4 ค่าประสิทธิภาพของพื้นที่ขาย (efficiency rate)
 - 4.5 พื้นที่อาคารต่อขนาดที่ดินของโครงการ (FAR: Floor Area Ratio)
 - 4.6 ร้อยละของพื้นที่พักอาศัยต่อพื้นที่อาคารรวม
 - 4.7 ร้อยละของพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารรวม
 - 4.8 ร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR: Open Space Ratio)
 - 4.9 อัตราส่วนพื้นที่จอดรถต่อหน่วยพักอาศัย

ตารางที่ 4.1

โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง

ระดับ ราคา	เขตพื้นที่		โครงการอาคารชุดพักอาศัย
A	สีลม	ในเส้นทาง	เดอะ เลเจนด์ ศาลาแดง
		นอกเส้นทาง	เดอะ ลอฟท์ เย็นอากาศ
	สุขุมวิท	ในเส้นทาง	เดอะ เลค รัชดา
		นอกเส้นทาง	แฮมป์ตัน ทองหล่อ
B	สีลม	ในเส้นทาง	บ้านสิริ สีลม
		นอกเส้นทาง	เดอะ ลาโน สาทร
	สุขุมวิท	ในเส้นทาง	ณศาศิริ เอกมัย
		นอกเส้นทาง	แมนแฮตตัน ชิดลม
C	สุขุมวิท	ในเส้นทาง	แกรน เฮอริเทจ ทองหล่อ
		นอกเส้นทาง	แกรม พาร์ควิว อโศก

4.1.1 ลักษณะของพื้นที่ที่ทำการศึกษา

เนื่องจากการออกแบบอาคารใด ๆ ก็ตามต้องคำนึงบริบท หรือสิ่งแวดล้อม เป็นสิ่งสำคัญ การวิจัยนี้ได้แบ่งพื้นที่ที่ทำการศึกษออกเป็น 2 พื้นที่ตามเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีลม และสายสุขุมวิท ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. พื้นที่บริเวณระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายสีลม

ลักษณะทางกายภาพ

ย่านสีลมอยู่ในเขตสาทร ซึ่งมีพื้นที่ 9.326 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 3 แขวง คือ แขวงยานนาวา แขวงทุ่งวัดดอน และแขวงทุ่งมหาเมฆ

พื้นที่เดิมเป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การเกษตร มีการทำสวนพืชผักผลไม้ แต่สภาพปัจจุบันได้กลายเป็น ชุมชนหนาแน่น เป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ ประชาชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจ ค้าขายและรับจ้างทั่วไป

ที่ตั้งและอาณาเขต

ทิศเหนือ ติดกับเขตบางรัก โดยมีแนวคลองสาทรเป็นแนวแบ่งเขต

ทิศใต้ ติดกับเขตยานนาวา และเขตบางคอแหลม ส่วนใหญ่จะให้แนวถนนจันทน์เป็นแนวแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดกับเขตปทุมวัน และเขตคลองเตย โดยมีแนวถนนพระราม 4 และถนนเชื้อเพลิงเป็นแนวแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา

การแบ่งพื้นที่เขตรายละเอียดปรากฏตามแผนที่ แต่เดิมใช้แนวคลองลำรางสาธารณะลำปะโดงเป็นแนวแบ่งเขต ทำให้สภาพพื้นที่ไม่สามารถแยกแยะพื้นที่ได้ชัดเจน และไม่เหมาะสมกับการบริหารงาน การให้บริการประชาชน ตลอดจนบางครั้งอาจเป็นเหตุให้มีข้อโต้แย้งในเรื่องพื้นที่แนวเขตได้ ทางกรุงเทพมหานครจึงได้มีการ พิจารณาที่จะแบ่งพื้นที่เขตใหม่ โดยยึดหลักเจาณณณณ คือ ใช้แนวถนน ซอย เป็นแนวแบ่งเขต จะทำให้ประชาชน สามารถแยกแยะพื้นที่ได้งานและชัดเจน เขตสาทรมีการคมนาคม ติดต่อกับพื้นที่เขตอื่นได้สะดวก เพราะมีถนนสายหลัก สาย

รอง และระบบทางด่วนพาดผ่าน ทำให้ประชาชนสัญจรไปมาได้สะดวก ถนนสายหลัก และสายรองประกอบด้วย ถนนสาทร ถนนพระราม 4 ถนนเจริญกรุง ถนนจันทน์ ถนนเซ็นทรัลพลาซ่า 3 ถนนนางลิ้นจี่ ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนเย็นอากาศ ถนนสวนพลู และซอยงามดูพลี เป็นต้น

ต่อมาได้มีการตัดถนนผ่านอีกหลายสาย ได้แก่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ถนนเลียบบคลองช่องนนทรี) ตัดจากถนนสุริวงศ์ ผ่านถนนสีลม ถนนสาทร ถนนจันทน์ ไปออกถนนพระราม 3 อีกสาย คือ ถนนสายเหนือ - ใต้ จากถนนสาทรใต้ผ่านใต้ทางด่วนชั้นที่ 2 ส่วนบี ผ่านถนนจันทน์ ไปออกถนนพระราม 3 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พื้นที่เขตสาทรยังมีระบบทางด่วนชั้นที่ 2 ส่วนบี พาดผ่านมีทางขึ้นทางลงที่ด้านถนนจันทน์ ด้านถนนสาทร และนอกจากนี้ มีเส้นทางของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) จากสถานีสะพานตากสิน (สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน) วิ่งขนานไปกับถนนสาทร เลี้ยวซ้ายตามถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ไปยังสถานีช่องนนทรี และเลี้ยวขวาเข้าถนนสีลม ไปยังสถานีสีลม ฉะนั้น จากเดิมที่เขตสาทร ได้มีปัญหการจราจรติดขัด จึงมีความสะดวก และคล่องตัวในการเดินทางสัญจรมากขึ้น (สำนักงานเขตสาทร, 2549)

พื้นที่ตามกฎหมาย

ตามร่างกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2547 แล้ว เขตสาทรอยู่ในพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.5 มีค่า FAR ที่ 10 และค่า OSR ที่ร้อยละ 3 ของพื้นที่อาคารรวม และพื้นที่สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พ.10 มีค่า FAR ที่ 8 เท่า และค่า OSR ที่ร้อยละ 4 ของพื้นที่อาคารรวม

โครงการที่ศึกษาในย่านสีลม

จากข้อมูลเว็บไซต์ และการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากงานบ้านและคอนโด เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2548 พบว่าพื้นที่ในย่านสีลมมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดขาย ณ ปัจจุบันพอสมควร โดยเฉพาะถ้าเป็นพื้นที่ที่ยังใกล้สถานีรถไฟฟ้าส่วนมากเป็นโครงการที่มีราคาสูงอยู่ที่ประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งในงานวิจัยถือว่าเป็นราคาระดับ บี ขึ้นไป ส่วนโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 60,000 บาทต่อตารางเมตร ไม่ได้นำมาศึกษาเปรียบเทียบในพื้นที่สีลม เพราะเมื่อศึกษารายละเอียดแล้ว รูปลักษณะของโครงการมีการใช้วัสดุราคาแพงมาตกแต่งอย่างหรูหราทั้งภายในและภายนอก แต่เนื่องจากโครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่สามารถทำการขายขาดได้ ราคาจึงต่ำ ด้วยเหตุนี้จึงไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับโครงการที่ขาดขาด รายนามของโครงการที่นำมาศึกษาจากตารางที่ 4.1

ความสำคัญของพื้นที่

สีลมเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (CBD: center business district) ของกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่น ประกอบไปด้วย อาคารสูงมากมาย เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น ตอนกลางพื้นที่นี้เป็นแหล่งกิจกรรมทางธุรกิจ ส่วนตอนกลางคืน พื้นที่นี้ก็แหล่งกิจกรรมทางบันเทิง

2. พื้นที่บริเวณระบบขนส่งมวลชนระบบรางสายสุขุมวิท

ลักษณะทางกายภาพ

ย่านสุขุมวิทตั้งอยู่ในเขตวัฒนา ซึ่งมีพื้นที่ 12.565 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 3 แขวง คือ แขวงคลองเตยเหนือ แขวงคลองตันเหนือ และแขวงพระโขนง ในพื้นที่นี้ประชากรอยู่กันอย่างหนาแน่นที่ 6,386 คนต่อตารางเมตร

ที่ตั้งและอาณาเขต

ตั้งอยู่บริเวณทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา หรือฝั่งพระนคร มีอาณาเขตริมฟากถนนสุขุมวิท ฝั่งเลขคู่ ตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 1 - ซอยสุขุมวิท 81 โดยติดต่อกับเขตต่าง ๆ ดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับ เขตราชเทวี และเขตห้วยขวาง มีคลองแสนแสบเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดกับ เขตสวนหลวง มีคลองตัน คลองพระโขนง และคลองบางนางจันเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศใต้ และทิศตะวันตกเฉียงใต้ ติดกับ เขตพระโขนง และเขตคลองเตย มีซอยสุขุมวิท 81 และถนนสุขุมวิทฝั่งเหนือ เป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดกับ เขตปทุมวัน มีแนวเขตทางรถไฟสายชองนนทบุรีเป็นเส้นแบ่งเขต
การแบ่งเขตการปกครอง

ถนนสุขุมวิทช่วงต้น ๆ สาย ที่ผ่านกรุงเทพมหานคร ถือเป็นเขตธุรกิจสำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ตามซอยต่าง ๆ ตลอดแนวถนนสุขุมวิทในช่วงนี้ ยังเป็นที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งบันเทิงแหล่งใหญ่ของเมืองอีกด้วย (วิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี, 2549)

พื้นที่ตามกฎหมาย

ตามร่างกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2547 แล้ว เขตวัฒนาอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย. 9 มีค่า FAR ที่ 7 เท่า และค่า OSR ที่ร้อยละ 4.5 ของพื้นที่อาคารรวม และ ย.10 มีค่า FAR ที่ 8 เท่า และค่า OSR ที่ร้อยละ 4 ของพื้นที่อาคารรวม

โครงการที่ศึกษาในย่านสุขุมวิท

จากการสำรวจทางเว็บไซต์ และการสำรวจจากงานนิทรรศการบ้านและคอนโด พบว่าพื้นที่ในย่านสุขุมวิทมีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นมากมายโดยเฉพาะบริเวณใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า และตามซอยสุขุมวิท จากการสำรวจพบโครงการอาคารชุดพักอาศัยหลากหลายระดับราคา ส่วนรายนามของโครงการที่นำมาศึกษาได้จากตารางที่ 4.1

ความสำคัญของพื้นที่

ลักษณะเป็นถนนยาวเป็นการพัฒนาแบบเส้นตรง พื้นที่สองฝั่งถนนของสุขุมวิท เป็นพื้นที่ธุรกิจการค้า ส่วนด้านหลังเข้าไปเป็นที่อยู่อาศัยมากมายหลายรูปแบบ และเป็นแหล่งบันเทิงที่กระจายตัวไปแทบทุกพื้นที่

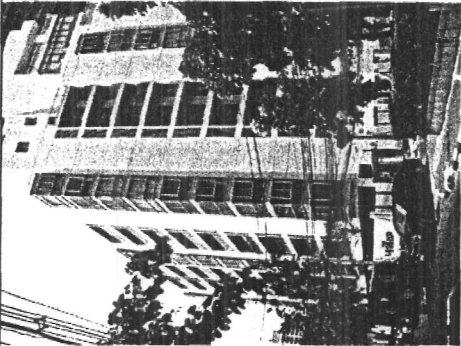
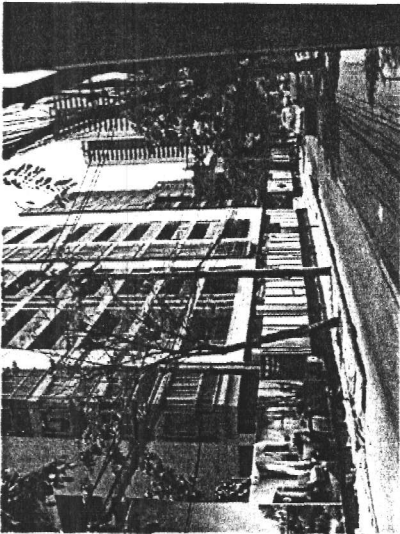
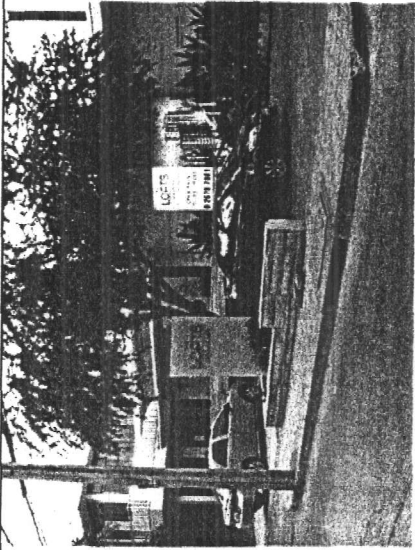
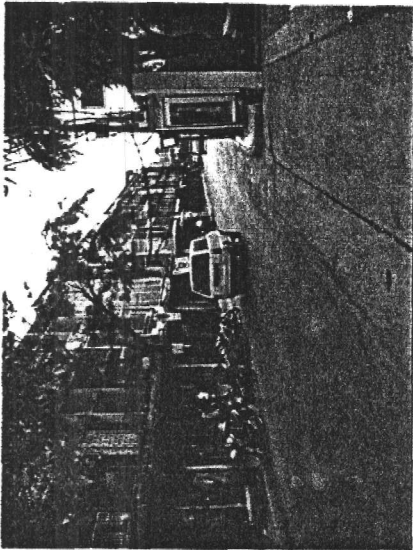
4.1.2 รายละเอียดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ศึกษา

1. โครงการที่ศึกษาในพื้นที่สีลม
 - 1.1 โครงการระดับ เอ รายละเอียดดังตารางที่ 4.2
 - 1.2 โครงการระดับ บี รายละเอียดดังตารางที่ 4.3
2. โครงการที่ศึกษาในพื้นที่สุขุมวิท
 - 2.1 โครงการระดับ เอ รายละเอียดดังตารางที่ 4.4
 - 2.2 โครงการระดับ บี รายละเอียดดังตารางที่ 4.5
 - 2.3 โครงการระดับ ซี รายละเอียดดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

	โครงการในเส้นทางรถไฟ	โครงการนอกเส้นทางรถไฟ
ราคา	86,000 บาทต่อตารางเมตร	80,982 บาทต่อตารางเมตร
พื้นที่อาคาร	19,882.09 ตารางเมตร	33,863.60 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนพักอาศัย	10,360.81 ตารางเมตร	17,721.63 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	9,521.28 ตารางเมตร	16,141.97 ตารางเมตร
พื้นที่เปิดโล่ง	1,172.39 ตารางเมตร	2,353.22 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม - ที่ดินและอาคาร ข้างเคียง	อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัยระดับหรูหรา และยังคงประกอบไปด้วยร้านค้า ร้านอาหาร และบ้านแถว	บริเวณนั้นเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย อันประกอบไปด้วยที่อยู่อาศัยแบบตึกแถว และที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดราคาสูง ตรงข้ามโครงการเป็นตึกแถวสองชั้น
- การจราจร	ในซอยเป็นถนนสองเลนส์ มีต้นไม้ตัดขวางทาง สามารถเดินทางจากถนนสาทร และถนนสีลม ซึ่งเป็นถนนเส้นธุรกิจมีอาคารสำนักงานมากมาย	ถนนหน้าโครงการเป็นถนน 2 เลนส์ขนาดเล็ก สามารถเชื่อมต่อไปยัง ถ.สาทร ถ.จันทร์ ถ.พระราม 4 ถ.พระราม 3 และถ.นราธิวาสราชนครินทร์

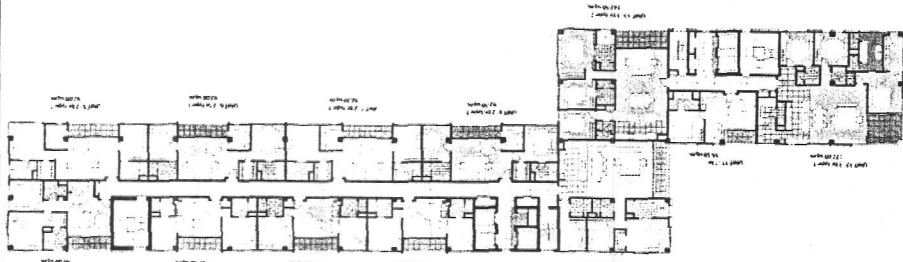
ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า
บรรยายภาพ บริเวณโครงการ	 	 

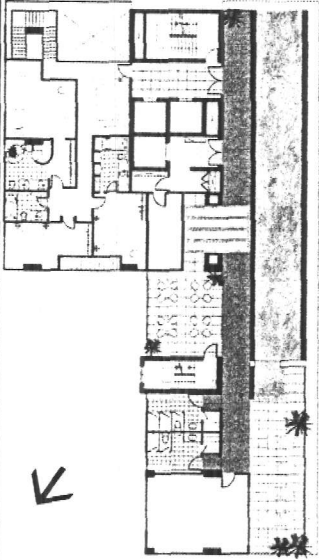
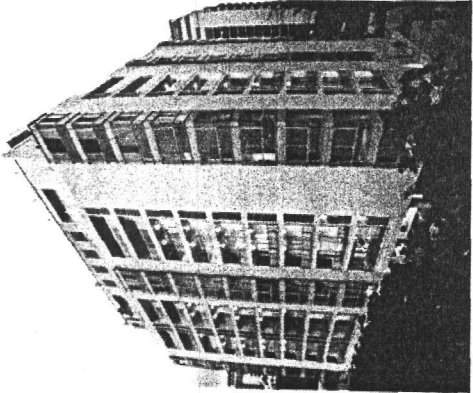
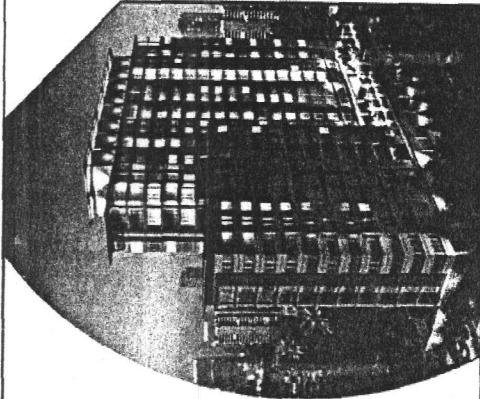
ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า
ผังอาคารชั้น 1		

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ผังอาคารชั้น ที่อยู่อาศัย	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า
		

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า
ผังอาคารต้น สิ่งอำนวยความสะดวก	← 	อยู่ชั้น 2
ทัศนียภาพ อาคาร	อยู่ชั้นบนสุดของอาคาร 	

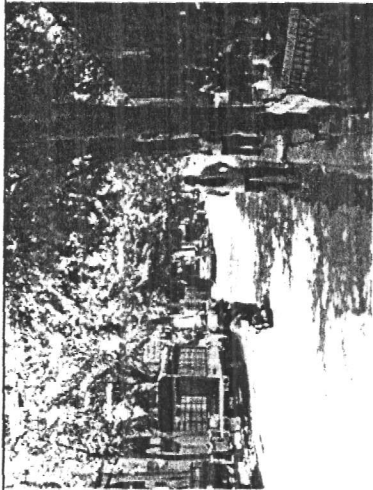
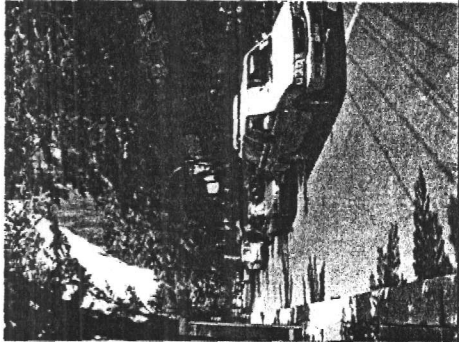
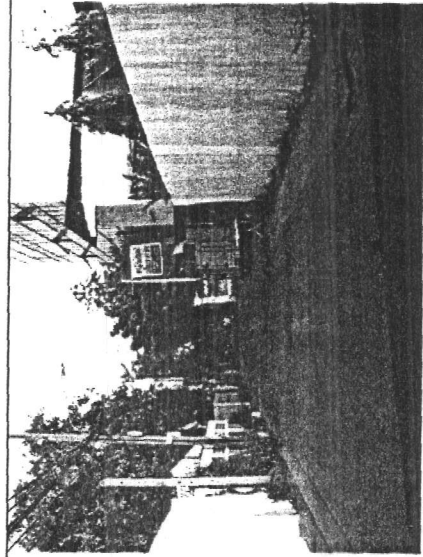
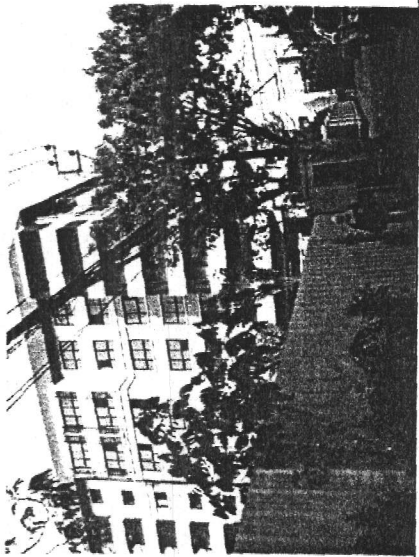
ตารางที่ 4.3
รายละเอียดโครงการระดับ ปี ในพื้นที่ลุ่ม

โครงการ		โครงการในเส้นทางรถไฟ		โครงการนอกเส้นทางรถไฟ	
บริษัท		บ้านสิริ สีดม		ลาโน สาทร	
		แสนสิริ		แสนสิริ	
	ที่ตั้งโครงการ	ซอยศรีเวียง ถนนสีลม(สาทร) เขตบางรัก กรุงเทพฯ		ซอยเย็นอากาศ 2 ถนนนางลิ้นจี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.	
	ขนาดที่ดิน	2,172 ตารางเมตร		2,335.65 ตารางเมตร	
	ความสูงอาคาร	25 ชั้น		8 ชั้น	
	ที่จอดรถ	90 คัน		93 คัน	
	สิ่งอำนวยความสะดวก	ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องเอนกประสงค์		ห้องออกกำลังกาย สวน สระว่ายน้ำ สปา ห้องอบไอน้ำ ลู่วิ่ง	
	จำนวนห้องชุด	134 ห้อง		34 ห้อง	
1 ห้องนอน		62 ห้อง	ขนาด 45-59 ตารางเมตร		
2 ห้องนอน		37 ห้อง	ขนาด 79-93 ตารางเมตร	21 ห้อง	ขนาด 131-166 ตารางเมตร
3 ห้องนอน		35 ห้อง	ขนาด 106-186 ตารางเมตร	13 ห้อง	ขนาด 250-260 ตารางเมตร

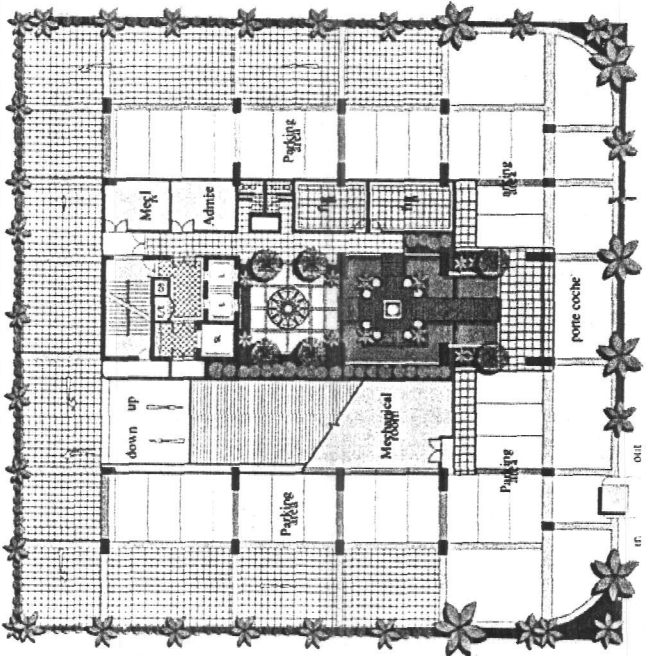
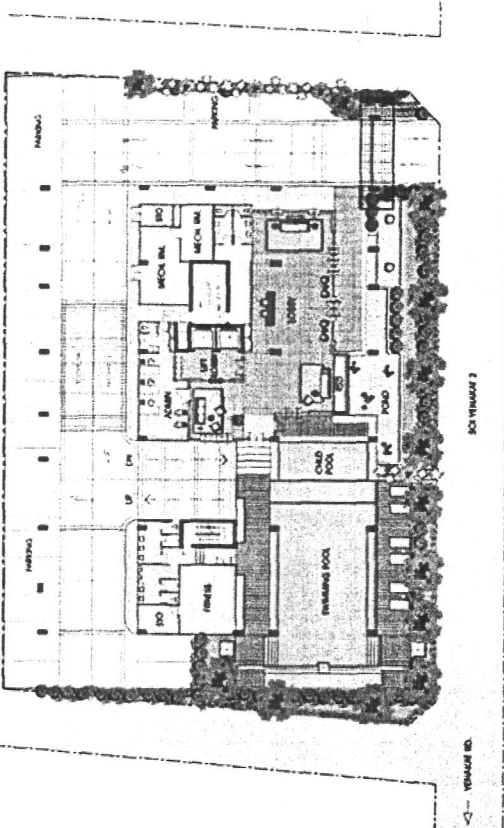
ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า
ราคา	70,500 บาทต่อตารางเมตร	75,991 บาทต่อตารางเมตร
พื้นที่อาคาร	19,989.69 ตารางเมตร	13,638.17 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนพักอาศัย	11,495.32 ตารางเมตร	7,535.64 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	8,494.37 ตารางเมตร	6,102.53 ตารางเมตร
พื้นที่เปิดโล่ง	1,115.36 ตารางเมตร	990.11 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม - ที่ดิน และ อาคารข้างเคียง	พื้นที่บริเวณนั้นมีโรงเรียน โบสถ์ สโมสร ร้านค้า ร้านอาหาร อาคารสำนักงาน	บริเวณรอบ ๆ โครงการส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว คอนโดข้างเคียงสงบ เป็นส่วนตัว ส่วนบริเวณรอบนอกเป็นที่อยู่อาศัยที่หลากหลายหลายระดับ
- การจราจร	โครงการตั้งอยู่ในซอยศรีเวียง บริเวณหน้าโครงการเป็น ถนน 2 เลนส์ ลักษณะร่มรื่น สามารถเข้าได้จากถนนสีลม และสาทร	บริเวณหน้าโครงการเป็นถนน 2 เลนส์ สามารถเชื่อมต่อไปยัง ถ.สาทร ถ.จันทร์ ถ.พระราม 4 ถ.พระราม 3 และถ.นราธิวาสราชนครินทร์

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า
บรรยายภาพ บริเวณโครงการ	 	 

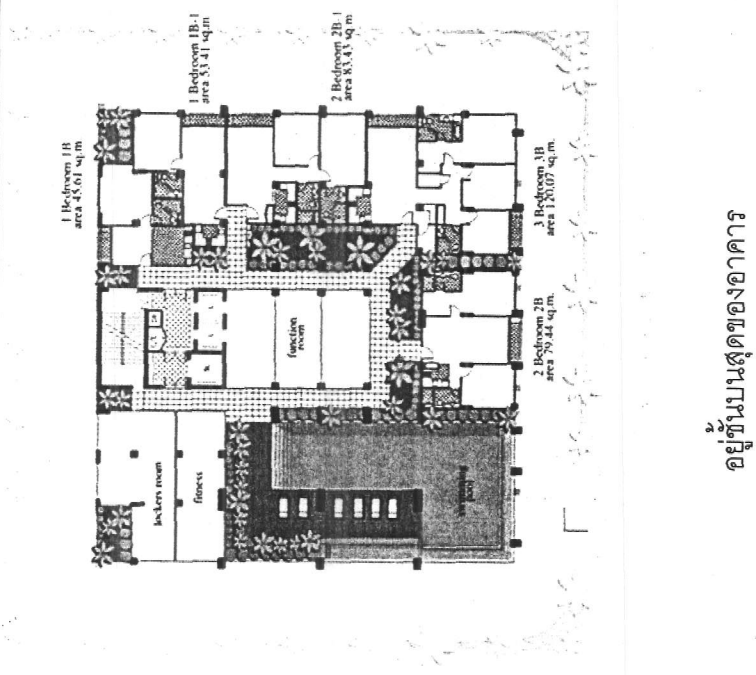
ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ผังอาคารชั้น 1	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า  Srivien Road one-way traffic	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า  Ground Floor Plan DATE: 2/12/2561
-----------------------	---	---

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

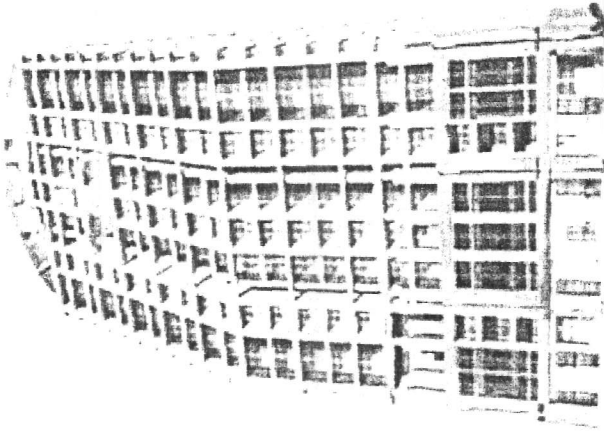
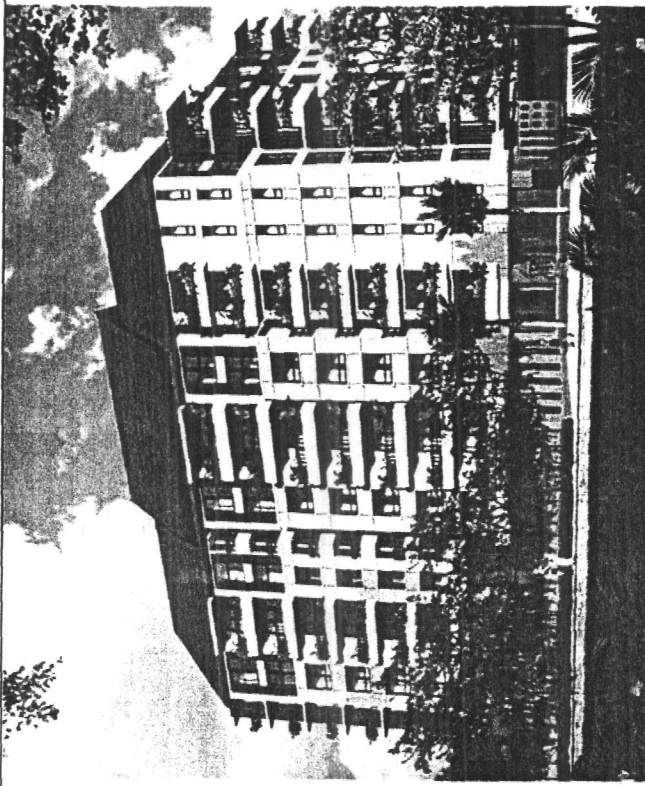
	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า
ฝั่งอาคารต้น ที่อยู่อาศัย	1 Bedroom 1B area 45.61 sq.m. 1 Bedroom 1B.1 area 51.41 sq.m. 2 Bedroom 2B.1 area 83.43 sq.m. 3 Bedroom 3B area 1,200.7 sq.m. 2 Bedroom 2B area 79.44 sq.m. 3 Bedroom 3B area 1,200.7 sq.m.	3B.1 AREA 161.01 sq.m. 28-1M AREA 166.25 sq.m. 28 AREA 131.33 sq.m. 28-1 AREA 166.25 sq.m. 3B AREA 200.38 sq.m.

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ผังอาคารชั้นสิ่ง อำนวยความสะดวก สาธารณะ	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า
สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณะ		สิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ชั้น 1

อยู่ชั้นบนสุดของอาคาร

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

	โครงการในเส้นทางรถไฟฟ้า	โครงการนอกเส้นทางรถไฟฟ้า
ทัศนียภาพ อาคาร		

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

แผนที่โครงการ		โครงการนอกเส้นทางไฟฟ้า
ที่มา: บริษัท แอสติริ จำกัด (มหาชน), 2549.		