Architecture Design Project 2

Baromtrilokanart Community Mall

FACULTY OF ARCHITECTURE – NARESUAN UNIVERSITY

Small-scale Public Building Design Studio | 701213 \ 2010

รูปแบบธุรกิจการค้าปลีกที่มีการติดป้ายราคาขายกันอย่างเป็นเรื่องเป็นราว (หรือที่เรียกกันว่า Modern Trade) นั้นเป็นที่รู้จักมักคุ้นของชาวไทยมานานหลายสิบปีภายใต้กระแสค่านิยมการจับจ่ายซื้อของภายใน ห้างสรรพสินค้า (Department Store) หรือตลาดติดแอร์ ที่มุ่งเน้นความครบครันเบ็ดเสร็จของสินค้าอุปโภคบริโภคภายในสถานที่แห่งเดียว (Central, The Mall / Paragon, Robinson เป็นต้น) มีเป้าหมายการรองรับกำลังซื้อของกลุ่มคนในวงกว้าง ภายหลังถูกท้าทายส่วนแบ่งทางการตลาดด้วยรูปแบบการค้าปลีกที่เรียกว่า ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งลดบทบาทความสำคัญของสินค้าฟุ่มเฟือยประเภทต่างๆลง และกลับมาสร้างจุดขายที่สินค้าในชีวิตประจำวันซึ่งมีราคาถูกลงกว่าห้างสรรพสินค้าโดยทั่วไป (Tesco Lotus, Big C, Carrefour) แม้จะได้รับความนิยมอย่างสูงมาเป็นระยะเวลานาน แต่ด้วยรูปแบบวิถีชีวิตคนเมืองที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลให้ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กรายใหญ่จะต้องพยายามหากลยุทธ์ที่จะปรับรูปแบบการทำธุรกิจของตนให้แปลกใหม่ขึ้น ตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีความหลากหลายมากขึ้น จากการที่ตั้งตนเองเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่อยู่กลางเมือง ก็ค่อยๆลดขนาดพื้นที่ให้เล็กลงเพื่อที่จะเข้าไปหากลุ่มลูกค้าที่มีขนาดเล็กในชุมชนได้อย่างคล่องตัวมากขึ้น

ท่ามกลางความเฟื่องฟูของธุรกิจร้านสะดวกซื้อสมัยใหม่อย่าง 7-11 ที่เพิ่มปริมาณแบบก้าวกระโดดในช่วงระยะเวลาไม่กี่ปีที่ผ่านมา บรรดาผู้ประกอบการทั้งหลายพยายามที่จะริเริ่มหรือขยายธุรกิจการค้าปลีกของตนภายใต้ข้อจำกัดทางด้าน “พื้นที่” ในเขตเมืองที่ทั้งมีราคาแพงและมีความหนาแน่นมากขึ้น ไม่เอื้อต่อการลงทุนสร้างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่เท่าใดนัก อีกทั้งผู้ประกอบการรายย่อยที่มีความสนใจที่จะลงทุนในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกก็พยายามดิ้นรนหาจุดช่องโหว่ทางการตลาดเพื่อนำมาสร้างจุดขายให้แก่ธุรกิจของตน อันถือเป็นจุดกำเนิดอย่างไม่เป็นทางการของ “ศูนย์การค้าชุมชน” หรือที่เรียกกันติดปากว่า Community Mall ขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร กระแสความนิยมดังกล่าวแผ่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว กระทั่งไฮเปอร์มาร์เก็ตทั้งหลายต่างก็พากันใช้กลยุทธ์การลดขนาด “Down Sizing” เพื่อเข้าหากลุ่มผู้บริโภคในชุมชน

เทสโก้ โลตัส นับเป็นค้าปลีกที่แปลงร่างกลายพันธุ์ด้วยรูปแบบที่หลากหลายมากที่สุด นับถึงวันนี้มีอยู่ 5 รูปแบบ แบบแรกที่รู้จักกันดีคือ ไฮเปอร์มาร์เก็ต ต่อมาคือ โลตัส เอ็กซ์เพรส ภายใต้แนวคิด คุ้มค่า ใกล้คุณ ซึ่งเป็นการแปลงร่างในตลาดคอนวีเนียนสโตร์ของโลตัส รูปแบบที่ 3 คือ โลตัส คุ้มค่า ใช้เจาะลึกไปถึงระดับอำเภอ ส่วนรูปแบบที่ 4 ตลาดโลตัสเน้นขายของสดและเครื่องใช้ในชีวิตประจำวันในแหล่งชุมชน ขณะที่ล่าสุดแบบไลฟ์สไตล์ ช้อปปิ้ง มอลล์ ที่สาขาปิ่นเกล้า เป็นรูปแบบที่เกิดจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ซึ่งเป็นโครงสร้างอาคารเดิมขนาด 6 ชั้น และเป็นโลตัสแห่งแรกที่ลานจอดรถต้องวนเหมือนศูนย์การค้าทั่วไป และเป็นโลตัสที่มี “พื้นที่เช่า” หรือส่วนของพลาซ่ามากที่สุด

รูปแบบนี้เปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้สัมผัสเทสโก้ โลตัสในภาพลักษณ์ทันสมัย ด้วย Positioning ที่พรีเมียมและตอบรับไลฟ์สไตล์มากขึ้น นอกเหนือไปจากสินค้าราคาถูก ผ่านทางร้านเช่าต่างๆ ซึ่งเปลี่ยนหน้าตาไป บ้างคล้ายคลึงกับศูนย์การค้าอย่างสยามเซ็นเตอร์ เช่น Red Mango รวมทั้ง Lifestyle Center อย่างลา วิลล่า พหลโยธิน เช่น Secret Recipe เป็นต้น นอกจากนี้ด้วยขนาดที่เล็กลงและเกาะไปตามชุมชนต่างๆ ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ทำให้โลตัสไม่ได้เป็นเพียงไฮเปอร์มาร์เก็ตเท่านั้น หากแต่เป็น Community Mall รูปแบบหนึ่งที่เป็นศูนย์การค้าแบบปิดนั่นเอง ขณะที่ Community Mall แบบเต็มรูปแบบของเทสโก้ โลตัสจะเปิดบริการเป็นที่แรกกับโครงการนิชดา ธานี

ด้านบิ๊กซี ก็มีความเคลื่อนไหวด้วยการเปิดโมเดลใหม่แบบ Category Killer ภายใต้ชื่อ Pure เป็นการลดแรงต้านจากชุมชนด้วยรูปแบบร้านค้าเฉพาะทางโดยชูจุดขายในเรื่องของสินค้าสุขภาพและความงามเช่นเดียวกับวัตสันและบูทส์ ขณะที่มินิ บิ๊กซี ค้าปลีกรูปแบบคอนวีเนียนสโตร์ยังคงมีให้เห็นประปราย (อ่านเพิ่มเติมที่: http://www.positioningmag.com/magazine/details.aspx?id=68805#ixzz1AX3d8pyd)

โจทย์งานออกแบบชิ้นที่ 2 ของภาคการศึกษา 2553 นี้คือการออกแบบ Community Mall ในรูปแบบที่เหมาะสมกับเมืองพิษณุโลกซึ่งในปัจจุบันยังไม่เคยมีโครงการลักษณะนี้เกิดขึ้นมาก่อน โดยมีข้อกำหนดต่างๆดังรายละเอียดที่ให้ไว้ในใบงานฉบับนี้ ทั้งข้อกำหนดทางกฎหมาย ที่ตั้ง รูปแบบ และองค์ประกอบโครงการ

ข้อกำหนดทางกฎหมาย

- โครงการเป็น “อาคารพาณิชย์” และ “อาคารสาธารณะ” มีองค์ประกอบส่วนใดส่วนหนึ่งเป็น “สำนักงาน” และ “ภัตตาคาร” หรือ “อาคารจอดรถ”
- จะต้องไม่เป็น “อาคารขนาดใหญ่” คือไม่เป็นอาคารที่มีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นภายในหลังเดียวเกิน 1,000 ตารางเมตร / หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นภายในหลังเดียวเกิน 2,000 ตารางเมตร
- เนื่องจากมีอาคารหลายประเภทอยู่ภายในพื้นที่โครงการเดียว ให้ยึดจำนวนที่จอดรถตามที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคาร (ในเขตเทศบาล) เช่น อาคารสำนักงาน อาคารห้างสรรพสินค้า และภัตตาคาร เป็นต้น (ข้อ 4 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517))
- จำนวนห้องน้ำห้องส้วมของอาคารประเภท อาคารพาณิชย์ จะต้องมีที่ถ่ายอุจจาระ 1 แห่ง ที่ถ่ายปัสสาวะ 2 แห่งและอ่างล้างมือ 1 ชิ้นสำหรับผู้ชาย / ที่ถ่ายอุจจาระ 2 แห่งและอ่างล้างมือ 1 ที่สำหับผู้หญิง ต่อพื้นที่ 200 ตารางเมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537))
- กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดพิษณุโลกพ.ศ. ๒๕๕๐ (ข้อ 4)

- อาคารหนึ่งหลังมีพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร
- มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 0.3
- มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 1.5
- มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20
- มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตรโดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตรให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร

รายละเอียดที่ตั้งโครงการ

กำหนดให้ที่ตั้งโครงการเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ามีด้านแคบติดถนน 2 สายคืออยู่บนถนนบรมไตรโลกนาถ และถนนพุทธบูชา มีขนาด (โดยประมาณการ) 50 x 150 เมตร (เดิมเป็นอาคาร Tops Supermarket) = 7,500 ตารางเมตร = 4.7 ไร่ = 1,875 ตารางวา โดยรายละเอียดที่นิสิตจะต้องศึกษาเพิ่มเติมบนพื้นที่ Site จริงคือสภาพแวดล้อม ทิศและองศา ความกว้างถนน ระบบสัญจร ระยะร่น การเจาะทางเข้าออกรถยนต์ ฯลฯ

http://maps.google.com/maps/ms?ie=UTF8&hl=en&msa=0&msid=205968318658197503591.0004992f2d88d6ced7cf7&ll=16.807063,100.25563&spn=0.002665,0.004823&t=h&z=18

องค์ประกอบโครงการ

	Zoning	Function	sq.m.
1) Community Mall			
Anchor tenant		Lotus Express	300
Co-tenant	1.1) Foods & Drinks	Swensen's	60
		KFC	60
		The Pizza	60
		Sabaii Bakery	40
	1.2) Service Shops	ไปรษณีย์	20
		ธนาคารกรุงศรีฯ	60
		TRUE Shop	40
	1.3) Lifestyle	เสียงทิพย์	40
		Istudio	40
		Tsutaya	40
	1.4) Retail Shops	ห้องละ 40 m2 จำนวน 5ห้อง	200
2) Office	2.1) ส่วนบริหาร	ห้องประธานกรรมการ+ห้องน้ำ	
		ห้องทำงานส่วนบริหาร 6 คน	
	2.2) ฝ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์	หัวหน้าแผนกการตลาด	
		หัวหน้าแผนกประชาสัมพันธ์	

		ส่วนทำงานพนักงาน 2 คน
	2.3) ฝ่ายบัญชีและการเงิน	หัวหน้าแผนกบัญชี ส่วนทำงานพนักงาน 2 คน
	2.4) พื้นที่ใช้สอยรวม	ห้องประชุมใหญ่ 30 ที่นั่ง ห้องเก็บของ ห้องเตรียมอาหาร Pantry ห้องรับรองแขก ห้องน้ำ
3) พื้นที่ส่วนกลาง		Amphitheatre ลานแสดงกลางแจ้ง Plaza / Multipurpose Area / Event ประชาสัมพันธ์ / พื้นที่พักคอย โทรศัพท์สาธารณะ / ATM ห้องน้ำ
4) ส่วนบริการอาคาร	4.1) แผนกอาคารและสถานที่	หัวหน้าฝ่ายอาคารและสถานที่ ฝ่ายควบคุมอาคาร 2 คน ห้องพนักงานซ่อมบำรุง 2 คน
	4.2) แผนกรักษาความสะอาด	ห้องแผนกรักษาความสะอาด 3 คน
	4.3) แผนกรักษาความปลอดภัย	ห้องแผนกรักษาความปลอดภัย 3 คน โทรทัศน์วงจรปิด
	4.4) พื้นที่ส่วนกลาง	locker ชาย-หญิง ตรวจคนเข้า-ออก โถงส่วนพักผ่อนพนักงาน
	4.5) ฝ่ายเทคนิค	ห้องทำงานช่างเทคนิค 2 คน
	4.6) ระบบปรับอากาศ	Chiller ห้อง AHU
	4.7) ระบบไฟฟ้า	Sub Station เครื่องแปลงไฟฟ้า ห้อง Generator เครื่องกำเนิดไฟฟ้า
	4.8) ระบบสุขาภิบาล	ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน Booster pump ส่วนบำบัดน้ำเสีย
	4.9) ระบบกำจัดขยะ	ห้องพักขยะ ห้องเก็บขยะรวม
5) ที่จอดรถ		

Case Study

Pure Place - เพียวสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์

J Avenue - สยาม ฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ - http://www.siamfuture.com/OurProperties/JAvenue/default.asp

The Crystal Park - บริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด - http://www.thecrystalth.com/

The Nine - บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) - http://www.thenine.co.th/th/home/

K Village - http://www.kvillagebangkok.com/index.aspx