

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ม็อกซี่ สีลม แบงคอก สีลม (Moxxy Bangkok Silom) ตั้งอยู่ที่ถนนปิ่น แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ตรี เอสเตท จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารโรงแรมขนาดความสูง 21 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 89 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนสูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 258 ห้อง ซึ่งโครงการเป็นโรงแรมประเภทที่ 2 ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร โดยโครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 15 แปลง ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1-1-22 ไร่ หรือ 2,088 ตารางเมตร ซึ่งโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ตรี อนันต์ จำกัด

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้ถนนทางบกโดยใช้รถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า 1 แห่ง และทางออก 1 แห่ง แต่ละแห่งมีความกว้าง 4.0 เมตร เชื่อมต่อกับถนนปิ่นด้านหน้าโครงการ โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากถนนสาทรเหนือ ทิศทางจากแยกสาทร-สุรศักดิ์ มุ่งหน้าแยกสาทร-นราธิวาส ระยะทางประมาณ 510 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(2) เส้นทางที่ 2 จากสาทรใต้ ทิศทางจากแยกสาทร-นราธิวาส มุ่งหน้าแยกสาทร-สุรศักดิ์ กลับรถบริเวณจุดกลับแยกสาทรเหนือตัดกับถนนประมวญ ระยะทางประมาณ 200 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้ากับถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(3) เส้นทางที่ 3 จากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ทิศทางจากทางแยกจันทร์-นราธิวาส มุ่งหน้าแยกสาทร-นราธิวาส เลี้ยวซ้ายที่แยกสาทร-นราธิวาส มุ่งหน้าแยกสาทร-สุรศักดิ์ ระยะทางประมาณ 500 เมตรกลับรถบริเวณจุดกลับแยกถนนสาทรเหนือตัดกับถนนประมวญ ระยะทางประมาณ 200 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(4) เส้นทางที่ 4 จากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ทิศทางจากแยกถนนสุรวงศ์-นราธิวาส มุ่งหน้าแยกสีลม-นราธิวาส เลี้ยวขวาที่แยกสรม-นราธิวาส มุ่งหน้าแยกประมวญ ระยะทางประมาณ 560 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 180 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

(5) เส้นทางที่ 5 จากถนนสีลม ทิศทางจากแยกสีลม-นราธิวาส มุ่งหน้าแยกประมวญ ระยะทางประมาณ 560 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 180 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

(6) เส้นทางที่ 6 จากถนนสีลม ทิศทางจากแยกสุรศักดิ์ มุ่งหน้าแยกเดโช ตรงไประยะทางประมาณ 550 เมตร กลับรถบริเวณจุดกลับรถสีลมตัดกับซอยสีลม 13 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 180 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนสาทรเหนือ ตรงผ่านแยกสาทร-นราธิวาส เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสาทรเหนือ ถนนพระรามที่ 4 และถนนวิฑู ได้อย่างสะดวก

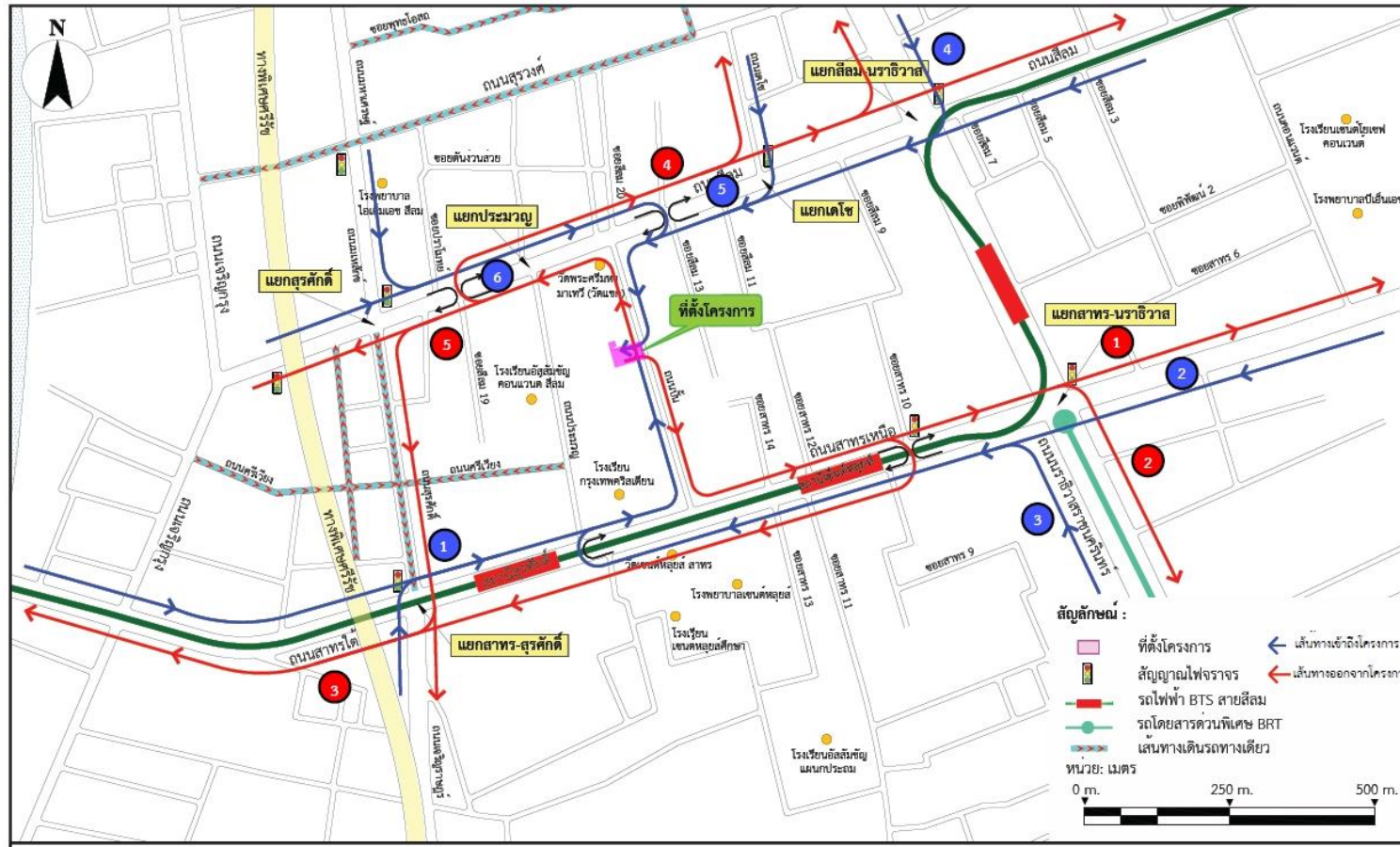
(2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนสาทรเหนือ ตรงผ่านแยกสาทร-นราธิวาส เลี้ยวขวา เพื่อออกถนนนราธิวาสราชนครินทร์เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ได้อย่างสะดวก

(3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนสาทรเหนือ ตรงผ่านแยกสาทร-นราธิวาส ระยะทาง 380 เมตร กลับรถบริเวณจุดกลับแยกสาทรเหนือตัดกับซอยสาทร 10 ตรงไปบนถนนสาทรใต้ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรตามแนวเส้นทางถนนสาทรใต้ ถนนเจริญราษฎร์ และถนนเจริญกรุง ได้อย่างสะดวก

(4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนสีลม มุ่งหน้าแยกสุรศักดิ์ ตรงไปบนถนนสีลม เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสีลม ถนนสุรศักดิ์ และถนนเจริญกรุง ได้อย่างสะดวก

(5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนปิ่น ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนสีลม มุ่งหน้าแยกสุรศักดิ์ ระยะทางประมาณ 280 เมตร กลับรถบริเวณจุดกลับแยกถนนสีลมตัดกับสีลมซอย 19 เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสีลม ถนนเดโช และถนนสุรวงศ์ ได้อย่างสะดวก

ทั้งนี้ นอกจากการเดินทางด้วยรถยนต์แล้ว สามารถใช้บริการระบบขนส่งสาธารณะอื่น ๆ เช่น ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร รถจักรยานยนต์รับจ้าง รถโดยสารสาธารณะ (Taxi) และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) โดยสถานีใกล้เคียง ได้แก่ สถานีเซนต์หลุยส์ และสถานีสุรศักดิ์ ตั้งอยู่บนถนนสาทรเหนือ ห่างจากโครงการไปทางทิศใต้ โดยทั้ง 2 สถานี มีระยะห่างจากโครงการถึงแนวเขตชานชาลาสถานีรถไฟฟ้างวดเก่า (ตามระยะเดินเท้า) ประมาณ 480 และ 500 เมตร ตามลำดับ จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยให้เดินทางเข้า-ออก โครงการมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป และเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 21 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 89 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 258 ห้อง โดยโครงการเป็นโรงแรมประเภทที่ 2 ซึ่งให้บริการห้องพัก และห้องอาหาร มีพื้นที่อาคารรวมคิดค่าธรรมเนียม 14,353 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 13,969 ตารางเมตร และมีจำนวนที่จอดรถยนต์รวม 109 คัน โดยมีรายละเอียดพื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นถึงน้ำชั้นใต้ดิน

เป็นพื้นที่ถึงเก็บน้ำ

ชั้นใต้ดิน B1

ประกอบด้วย ห้องปฐมพยาบาล ห้องแผนกบุคคล ห้องฝ่ายจัดซื้อ ห้องการเงิน ห้องแผนกบัญชี ห้องแผนกการขาย ห้องเก็บเอกสาร ห้องทำงาน ห้องฝ่ายดูแลอาคาร ห้องล้างจาน ห้องแยกขยะ ห้องเก็บผ้าสะอาด ห้องเก็บชุดพนักงาน ห้องเก็บของ ห้องอาหารพนักงาน ห้องเตรียมอาหาร ห้องงานระบบ ห้องงานระบบสื่อสาร ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำพนักงานชาย-หญิง ทางเดินบันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 1

ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ และทางวิ่งรถ จำนวน 5 คัน โดยเป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือผู้ทุพพลภาพ และคนชราทั้งหมด ช่องรับส่งรถอัตโนมัติ จำนวน 2 ชุด โถงโรงแรม จุดลงทะเบียน ห้องอาหาร ห้องพักผ่อน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 2

ประกอบด้วย ห้องประชุม พื้นที่สนทนา การ ห้องผู้จัดการ ห้องศูนย์สั่งการดับเพลิงในอาคาร ห้องงานระบบ ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย-หญิง (ผู้มาใช้บริการ) ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 3

ประกอบด้วย ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องหล่อเย็น ห้องพัสดุ ห้องเก็บของ ห้องสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์ และช่องเปิดบริเวณพื้นที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ

<p>ชั้นที่ 4 7 10 และ 13</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 17 ห้อง/ชั้น รวม 4 ชั้น มีจำนวน 68 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักทั่วไป จำนวน 16 ห้อง/ชั้น และห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องแม่บ้าน ห้องสื่อสารทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และช่องเปิดบริเวณพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ</p>
<p>ชั้นที่ 5 8 11 และ 14</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 17 ห้อง/ชั้น รวม 4 ชั้น มีจำนวน 68 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักทั่วไป จำนวน 16 ห้อง/ชั้น และห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องแม่บ้าน (ภายในมีห้องน้ำสำหรับแม่บ้าน) ห้องสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์</p>
<p>ชั้นที่ 6 9 12 และ 15</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 17 ห้อง/ชั้น รวม 4 ชั้น มีจำนวน 68 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักทั่วไป จำนวน 16 ห้อง/ชั้น และห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องแม่บ้าน ห้องสื่อสารทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์</p>
<p>ชั้นที่ 16</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 17 ห้อง มีจำนวน 68 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักทั่วไป จำนวน 16 ห้อง และห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 ห้อง) ห้องแม่บ้าน ห้องสื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์</p>
<p>ชั้นจอดรถอัตโนมัติบนดิน</p>	<p>ระดับที่ 1-26 (บริเวณชั้นที่ 2-16) เป็นที่จอดรถอัตโนมัติ (สำหรับบุคคลทั่วไป) จำนวนรวมทั้งสิ้น 104 คัน แบ่งเป็น - ชุดที่ 1 จำนวน 52 คัน เป็นที่จอดรถเอสยูวี (SUV) จำนวน 24 คัน อยู่บริเวณชั้นที่ 1-8 และซีดาน (SEDAN) จำนวน 28 คัน อยู่บริเวณชั้นที่ 8-16 - ชุดที่ 2 จำนวน 52 คัน เป็นที่จอดรถเอสยูวี (SUV) จำนวน 24 คัน อยู่บริเวณชั้นที่ 1-8 และซีดาน (SEDAN) จำนวน 28 คัน อยู่บริเวณชั้นที่ 8-16</p>

ชั้นที่ 17	ประกอบด้วย พื้นที่สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำชาย-หญิง (ผู้มาใช้บริการ) ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องสื่อสาร ห้องเก็บของ ห้องเครื่องสูบน้ำ พื้นที่ปลูกต้นไม้ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 17	ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 13 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพัก ทั่วไป จำนวน 12 ห้อง และห้องพักสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 ห้อง) ห้องแม่บ้าน ห้อง สื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 18	ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 13 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพัก ทั่วไป จำนวน 12 ห้อง และห้องพักสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 ห้อง) ห้องแม่บ้าน ห้อง สื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 19	ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 13 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพัก ทั่วไป จำนวน 12 ห้อง และห้องพักสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 ห้อง) ห้องแม่บ้าน ห้อง สื่อสาร ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 20	ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 13 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพัก ทั่วไป จำนวน 12 ห้อง และห้องพักสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 ห้อง) ห้องแม่บ้าน ห้อง สื่อสาร ห้องเก็บของ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 21	ประกอบด้วย พื้นที่ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำและ ห้องทำน้ำอุ่น ห้องเครื่องทำความเย็น ห้องงานระบบ ห้อง งานระบบพัสดุ ห้องควบคุมไอที ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่จัดสวน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นห้องเครื่องลิฟต์	ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์ และบันได
ชั้นหลังคา	เป็นพื้นที่หลังคา กสส.

อนึ่ง โครงการเป็นอาคารโรงแรม แต่มิได้จัดให้มีห้องเก็บก๊าซภายในโครงการแต่อย่างใด โดยในการประกอบอาหารจะใช้ระบบไฟฟ้าทั้งหมด เช่น กระทะไฟฟ้า เตาอบไฟฟ้า หม้อทอดไร้น้ำมัน เพื่อประกอบเมนูอาหารประเภทแฮมเบอร์เกอร์ แซนด์วิช เฟรนช์ฟรายส์ ไส้กรอก ขนมปังอบ ซุป พาสต้า เป็นต้น

ทั้งนี้ โครงการเป็นอาคารโรงแรม ประเภทที่ 2 ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร มีห้องพักจำนวน 258 ห้อง โดยจัดให้มีห้องประชุม บริเวณชั้นที่ 2 ขนาดพื้นที่ 74 ตารางเมตร เพื่อให้ผู้เข้าพักภายในโรงแรมสามารถเข้าใช้พื้นที่ในการประชุมย่อย หรือใช้งานสำหรับ Co-working Space โดยภายในห้องดังกล่าวสามารถรองรับได้ประมาณ 15 คน/วัน ซึ่งมีได้ออกแบบสำหรับการประชุมสัมมนา หรือการจัดเลี้ยง แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่มลูกค้าผู้มาใช้บริการกลุ่มเป้าหมายของโครงการจะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป็นคนรุ่นใหม่มีลักษณะใกล้เคียงกับนักเดินทางแบบ Backpacker โดยโครงการเป็นโรงแรมที่ไม่มีห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่และไม่ได้รองรับคณะทัวร์ขนาดใหญ่จากต่างประเทศที่เดินทางมาเป็นหมู่คณะ มุ่งเน้นไปที่กลุ่มลูกค้ารายบุคคล หรือกลุ่มเล็ก ๆ มากกว่า

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ทางเดินส่วนบุคคล ความกว้างประมาณ 4 เมตร (เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ตรี อนันต์ จำกัด) ถัดไปเป็น กลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3-4 ชั้น จำนวน 12 คูหา
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนปิ่น มีเขตทางความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดินโครงการอยู่ช่วง 14.20 – 14.80 เมตร ถัดไปเป็น อาคารชุดพักอาศัย ปกติ สีลม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 4 คูหา และกลุ่มทาว์นเฮาส์ (ให้เช่า) แพนสีลม เรสซิเดนซ์ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 14 หลัง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารชุดพักอาศัย เดอะ รัม สาทร์ ขนาดความสูง 26 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	วังประมาญ (ภายในประกอบด้วย ร้านอาหารกัลปพฤกษ์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง บ้านพักพนักงาน ขนาดความสูง 1-2 ชั้น และพื้นที่จอดรถ) และ ศูนย์บริการรถยนต์ฟอर्ड (สาขาเอกสีลม) (ภายในประกอบด้วย อาคารโชว์รูม ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ศูนย์บริการ ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่จอดรถ) (ปัจจุบัน ณ เดือนสิงหาคม 2568 ปิดกิจการ)

สำหรับรายละเอียดขั้นตอนการรื้อถอน/ก่อสร้างโครงการ มีดังนี้

1) งานรื้อถอนอาคารเดิม

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนสิงหาคม 2568 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ปลูกต้นกล้วย และกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 14 คูหา ซึ่งในการรื้อถอนอาคารเดิมคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

ลำดับ	รายการ	ระยะเวลา (วัน)	เดือนที่ 1				เดือนที่ 2				เดือนที่ 3			
			W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4	W1	W2	W3	W4
1	สำรวจพื้นที่ และ งานเตรียมการ	7												
2	รื้อชั่วคราว และ แผ่น กัน เสี่ยง กันฝุ่น	21												
3	งานรื้อถอนอาคาร	67												
4	งานขนย้ายขยะ เศษวัสดุ	67												
5	ทำความสะอาด และปรับสภาพ พื้นที่	7												

ทั้งนี้ บริษัท ตรี อนันต์ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ดำเนินการยื่นขออนุญาตรื้อถอนกลุ่มอาคารพาณิชย์ต่อสำนักงานเขตบางรัก โดยสำนักงานเขตบางรักได้ออกใบอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 2568-5004-3-000010 ออกให้ ณ วันที่ 21 เมษายน 2568 ซึ่งระบุว่า

ทั้งนี้ รายละเอียดและวิธีการรื้อถอนกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 14 คูหา มีดังนี้

1) ติดตั้งรั้วชั่วคราว Metal Sheet ความสูง 6 เมตร บริเวณแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ ทิศตะวันตก และทิศตะวันออก (บางส่วน) และจัดให้มีการติดตั้งรั้ว Metal Sheet ความสูง 6 เมตร และเสริมด้วยผ้าใบกันฝุ่น (Mesh Sheet) (ความสูงเท่าอาคารที่รื้อถอน) บริเวณแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออก (บางส่วน)

2) โครงการจะจัดทำหลังคาคลุมทางเท้าปิดด้วยแผ่นไม้อัด (มีความกว้าง 3 เมตร และความสูง 3 เมตร) เพื่อป้องกันความปลอดภัยให้แก่คนเดินริมเท้าถนนขึ้น กรณีมีวัสดุร่วงหล่นลงไปและอาจตกเป็นอันตรายต่อผู้ที่สัญจรผ่านไปมา โดยต้องขออนุญาตต่อสำนักงานเขตบางรัก เพื่อติดตั้งหลังคาคลุมทางเท้าซึ่งหากได้รับอนุญาตจะสามารถดำเนินการได้ และหลังคาคลุมทางเดินบริเวณถนนส่วนบุคคลที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือ

3) งานติดตั้ง Protection ติดตั้งนั่งร้านและคลุมด้วย Mesh Sheet ทั้ง 4 ด้านของอาคาร

4) งานรื้อถอนประตู-หน้าต่างกระจก พร้อมกรอบอะลูมิเนียม งานตกแต่งพื้น ฝ้าเพดาน งานสุขภัณฑ์ต่าง ๆ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล และระบบปรับอากาศ จนเหลือเพียงโครงสร้างหลัก โดยจะรื้อถอนด้วยแรงงานคนเป็นหลัก เมื่อรื้อถอนส่วนต่าง ๆ แล้วผู้รับเหมาจะย้ายเศษวัสดุจากการรื้อถอนออกจากพื้นที่

5) งานรื้อถอนโครงสร้างเหล็ก และสกัดโครงสร้าง

5.1) รื้อถอนหลังคา โครงหลังคา ตัดเสารับหลังคา และใช้เครนยกลงมาด้านล่าง

5.2) รื้อถอนพื้นคอนกรีตชั้นบนสุด

5.3) ติดตั้งค้ำยันและราวกันตก วางตามแนวการตัดทุกชั้น และติดตั้งเครื่องตัด

5.4) รื้อถอน โครงสร้างโดยใช้เครื่องตัดคอนกรีต ตัดคานและตัดเสา และใช้เครนยกลงมาด้านล่าง

5.5) ใช้เครื่องตัดคอนกรีตตัดพื้นคอนกรีตจากชั้นบนลงมาชั้นล่าง และตัดคานออกจากอาคารที่ไม่ได้ทำการรื้อถอนโดยใช้เครนยกลงมาด้านล่าง

6) รื้อ Protection ออก

ทั้งนี้ การรื้อถอนอาคารเดิมคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 เดือน โดยโครงการจะกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน ซึ่งจะมีหลักการและวิธีการเดียวกันกับมาตรการของก่อสร้าง เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อผู้ที่อยู่ข้างเคียงและชุมชน โดยก่อนเริ่มการรื้อถอนจัดให้มีการประชาสัมพันธ์กับทางผู้ที่อยู่ข้างเคียง โดยทีมงานมวลชนสัมพันธ์ของผู้รับเหมาหลักของโครงการ เพื่อให้ทราบถึงการรื้อถอน พร้อมทั้งแจ้งมาตรการ เช่น ช่วงเวลาทำงาน การป้องกันฝุ่น เสียง การจัดการเศษวัสดุจากการรื้อถอน เป็นต้น โดยโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตาม **“ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ในการก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค หมวด 1 เรื่อง การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร”** รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างเคร่งครัด