

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ The Unicorn ชื่อเดิมคือ BTS Phayathai Complex (เอกสารเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 3) ตั้งอยู่ที่ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารโรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) –พาณิชยกรรม- ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน-ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 51 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 239.70 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) โดยมีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 614 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักส่วนโรงแรม จำนวน 496 ห้อง และห้องพักอยู่อาศัยรวม จำนวน 118 ห้อง) และพื้นที่สำนักงาน โดยมีจำนวนที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 906 คัน ทั้งนี้ โครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 3109 และ 3108 เลขที่ดิน 137 193 และ 499 ตามลำดับ ขนาดพื้นที่รวม 6-2-31.4 ไร่ หรือ 10,525.6 ตารางเมตร โดยโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Unicorn ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินโครงการ ซึ่งทางสำนักงานฯได้แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 90/2559 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Unicorn โดยให้บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯอย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/19260 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2559 โครงการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จประมาณเดือนตุลาคม 2565 และได้เปิดใช้อาคารตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 ปัจจุบันโครงการอยู่ในระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ โครงการ The Unicorn ของบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Unicorn บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท

ในเครือของบริษัท นิติส ซัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจาก กรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Unicorn บริษัท ก้ามกุ้ง พร้อพเพอร์ตี้ จำกัด ช่วงระยะดำเนินการ
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Unicorn ของบริษัท ก้ามกุ้ง พร้อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น คุณภาพอากาศโดยทั่วไป เสียง น้ำใช้ สระว่ายน้ำ น้ำเสีย การระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย การอนุรักษ์พลังงาน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ ระบบปรับอากาศ การจราจร อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การบดบังแสงแดดและทิศทางลม การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจ เป็นต้น

## 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Unicorn ของบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนมกราคม 2561 เปิดใช้อาคารตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 ปัจจุบันโครงการอยู่ในระยะดำเนินการทาง บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้จัดให้มีแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค. 68	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 68	พ.ย. 68	ธ.ค. 68
1. คุณภาพอากาศ 1.1 ฝุ่นละออง	1) ถนนภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2 มลพิษทางอากาศ	1) ถนนภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) ป้ายสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิเช่น ป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. เสียง	1) ถนนภายในพื้นที่โครงการ - ป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิ เช่น ป้ายห้ามติด เครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. น้ำใช้	1) เส้นท่อประปา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ถังเก็บน้ำใช้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) วาล์วควบคุมการจ่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค. 68	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 68	พ.ย. 68	ธ.ค. 68
4. สระว่ายน้ำ	1) พื้นสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.1 โครงสร้างสระว่ายน้ำ	2) อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.2 อุบัติเหตุจากการจมน้ำ	1) ขอบสระและทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) อุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โปมช่วยชีวิต	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.3 คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	1) สระว่ายน้ำของโครงการบริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) ระบบกรองน้ำสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4) ความสะอาดของสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค. 68	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 68	พ.ย. 68	ธ.ค. 68
5. น้ำเสีย							
5.1 ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย	1) บ่อแยกตะกอน 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓
(1) คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด	2) บ่อสูบน้ำทิ้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
(2) คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	3) ตรวจคุณภาพน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
(3) คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด							
5.2 การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย	1) ระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การระบายน้ำ	1) บ่อพักน้ำ และท่อระบายน้ำภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) การทำงานของเครื่องสูบน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. มูลฝอย	1) พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณที่ตั้งถังมูลฝอยห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค. 68	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 68	พ.ย. 68	ธ.ค. 68
8. ระบบไฟฟ้า	1) หม้อแปลงไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ป้ายเตือนระวังอันตราย						
	2) อุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. การอนุรักษ์พลังงาน	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ระบบปรับอากาศส่วนกลาง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- เครื่องจักร อุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟต์ เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- จุดติดประกาศและป้ายประชาสัมพันธ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. ระบบป้องกันอัคคีภัย	1) อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังทางการหนีไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4) อุปกรณ์ดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้						
	- หัวรับน้ำดับเพลิง						
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)						
	- ถังเก็บน้ำใช้และน้ำดับเพลิง						
	- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ Sprinkler System						

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค. 68	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 68	พ.ย. 68	ธ.ค. 68
10. ระบบป้องกัน อัคคีภัย (ต่อ)	- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) 5) บันไดหนีไฟ เส้นทางในการหนีไฟ และจุดรวมคน เบื้องต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. ระบบระบาย อากาศ	1) ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) พัฒนาระบายอากาศ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. ระบบปรับอากาศ	1) ระบบหอผึ่งเย็น ซึ่งมีจุดเก็บตัวอย่างน้ำ คือ 1. จุดที่น้ำไหลมาเดิมในระบบ 2. ในอ่างรองรับน้ำ 3. ท่อน้ำทิ้งจากหอผึ่งเย็นแต่ละเครื่อง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ตรวจสอบกำแพงกันบริเวณหอผึ่งเย็น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. การจราจร	1) พื้นที่โครงการ - ป้ายและเครื่องหมายการจราจร ภายใน โครงการและบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ - ถนนภายในโครงการและบริเวณทางเข้าออก โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด



ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค. 68	ส.ค. 68	ก.ย. 68	ต.ค. 68	พ.ย. 68	ธ.ค. 68
14. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1) พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- กรณีที่ภายในโครงการมีการปรับปรุง/ซ่อมแซม เช่นการทาสีภายนอกอาคาร การซ่อมบำรุงผิวจราจร การลอกท่อระบายน้ำ เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15. ทัศนียภาพ	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16. การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17. การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้มาใช้บริการภายในโครงการ	- ผู้มาใช้บริการภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2568 พบว่า โครงการ ได้เปิดดำเนินการแล้วโดยแสดงภาพโครงการในปัจจุบันดังภาพที่ 1.6-1

