

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่หนึ่ง พ.ศ. 2504 - 2509. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

_____ . แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่สอง พ.ศ. 2510 - 2514. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

_____ . แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่สาม พ.ศ. 2515 - 2519. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

_____ . แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่สี่ พ.ศ. 2520 - 2524. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

_____ . แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ห้า พ.ศ. 2525 - 2529. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

_____ . แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่หก พ.ศ. 2530 - 2534. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

_____ . แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่เจ็ด พ.ศ. 2535 - 2539. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

_____ . ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่เจ็ด พ.ศ. 2535 - 2539. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2533. กรุงเทพมหานคร : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2533.

ชไลโม, แองเจลา, ตันตินันท์, สิทธิชัย, เรมอนด์, อาชเชอร์และเอมิล เวเกอิล. ที่ดิน..บ้าน..และผู้ยากไร้. แปลโดยวิยะดา ทศคร. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2528.

ไพโรจน์ โปธิ์ไทร, วิจารณ์ภูมิหลังของไทยและแหลมทอง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์
ไอเดียนส์โตร์, 2523.

พันธุดา บุญหล่อเหลือ, การตั้งถิ่นฐานของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพ-
มหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521.

พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์, ปัญหาสิ่งแวดล้อม. เอกสารประกอบการบรรยาย สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
(เอกสารโรเนียว)

สุชาติ ประเสริฐจรัสสินธุ์, ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์. คณะสังคมศาสตร์และมนุษย์-
ศาสตร์, มหาวิทยาลัยมหิดล, 2527.

สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, การเติบโตของเขตชุมชนในภาคกรุงเทพมหานคร.
กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2519.

วิทยานิพนธ์

สุรพงศ์ อัครวานันท์. "การศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม
อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ". วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต จุฬาลง-
กรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

Biography

- Carter, Harold. The Study of Urban Geogeaphy. 2d ed. London : Edward Arnold, 1975.
- Clinard, M.B. Slum and Community Development. New York : The Free Press, 1966.
- Goodal, Brain. The economics of Urban Area. Great Britain : Biddles Ltd., Guildford, 1974.
- Hirsch, Warner Z. Urban Economics Analysis. New York : Mc Graw-Hill, 1975.
- Laquian, A.A. Slum are for People. Manila : Local Government Center, College of public Administration, U.P., 1967.
- Lim, William. Equity and Urban Environment in the Third World. Singapore : New Art Printing, 1980.
- Murphy. The American City : An Urban Geography. 2d ed., 1975.
- Sholomo, Angle and Benjamin, Stang eds. Toward the Recognition of People's Housing Efforts : The Low-Income Housing Delivery System in Bangkok. Bangkok : Asian Institute of Technology, 1975.
- William Alonso. Location and Land Use : Toward a General Theory of Land Rent. Honolulu East. West Center Press, 1964.
- W. Lean and B. Goodall. "Town Planning and the Efficient use of urban Areas" in Aspects of land Economics. London : The Pitman Press, 1977.

การพิจารณา ก

แบบสอบถาม

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ

1. เพศ

() ชาย

() หญิง

2. อายุ _____ ปี

3. สถานภาพสมรส

() โสด

() แต่งงาน มีบุตร _____ คน

() หม้าย

() แยกกันอยู่

4. ระดับการศึกษาสูงสุดของท่านคือ ระดับ _____ สาขาวิชา _____
สถาบัน _____

5. ปัจจุบันท่านกำลังศึกษาในระดับ _____ สาขาวิชา _____
สถาบัน _____

6. ท่านได้เข้ารับการอบรม/การดำเนินงานในโครงการใดบ้าง

1. _____ สถาบัน/หน่วยงาน _____

2. _____ สถาบัน/หน่วยงาน _____

3. _____ สถาบัน/หน่วยงาน _____

4. _____ สถาบัน/หน่วยงาน _____

5. _____ สถาบัน/หน่วยงาน _____

7. ภูมิลำเนาที่ท่านเกิดอยู่ที่

() กทม.

() ปริมณฑล (นนทบุรี, สมุทรปราการ, สมุทรสาคร, ปทุมธานี, นครปฐม)

() ภาคเหนือ

() ภาคกลาง

() ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

() ภาคใต้

() ต่างประเทศ

8. จำนวนคนในครอบครัวที่อาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบัน _____ คน

ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบ

1. ชนิดของบัตรเครดิตที่ท่านใช้อยู่เป็นประจำ

() ไม่มี () บัตรเครดิตภายในประเทศของธนาคาร _____

() AMERICAN EXPRESS () DINERS CLUB () VISA

() MASTER CARD () JCB () อื่น ๆ ระบุ _____

2. ท่านมีโทรศัพท์มือถือหรือไม่

() มี () ไม่มี

3. ท่านมีรถยนต์ส่วนตัวหรือไม่

() มี _____ คัน () ไม่มี

4. ท่านเป็นสมาชิกของคลับ (MEMBER CLUB) บ้างหรือไม่

() มี _____ แห่ง () ไม่มี

5. กีฬาที่ท่านเล่นเป็นประจำ _____

6. งานอดิเรกที่ท่านสนใจเป็นพิเศษในด้าน

ดนตรีประเภท _____

งานศิลปะประเภท _____

การสะสม _____

7. งานอดิเรก/กีฬาของครอบครัวของท่านคือ _____

8. หากท่านมีบุตร งานอดิเรก/กีฬาของบุตรของท่านคือ _____

ข้อมูลด้านการงาน

1. ตำแหน่งหน้าที่การงานของท่านในปัจจุบัน _____

2. รายได้ของท่านเดือนละ

() ต่ำกว่า 20,000 บาท () 20,001 - 30,000 บาท

() 30,001 - 40,000 บาท () 40,001 - 50,000 บาท

() มากกว่า 50,001 บาท

3. รายได้ของครอบครัวต่อเดือน

() ต่ำกว่า 30,000 บาท () 30,001 - 50,000 บาท

() 50,001 - 75,000 บาท () 75,001 - 100,000 บาท

() มากกว่า 100,001 บาท

4. นอกจากรายได้ประจำที่ท่านได้รับตัวท่านเองยังมีรายได้พิเศษอื่นอีกหรือไม่

() มี () ไม่มี

5. ท่านทำงานมาแล้ว _____ ปี

6. ท่านเคยเปลี่ยนงานมาบ้างแล้วหรือไม่

() ไม่เคย

() เคย _____ ครั้ง ตำแหน่งการทำงานครั้งสุดท้ายคือ _____
และสถานที่ทำงานอยู่ในเขต _____

7. การเดินทางไปทำงานของท่านใช้พาหนะชนิดใด

() รถยนต์ส่วนตัว () รถประจำทาง

() รถรับ-ส่งพนักงาน () มอเตอร์ไซค์ส่วนตัว

() รถรับจ้าง () อื่น ๆ ระบุ _____

8. ท่านใช้เวลาในการเดินทางมาทำงานประมาณ _____ นาที

9. ปัญหาในการเดินทางมาทำงานของท่าน

1. _____

2. _____

3. _____

ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ข้อมูลบ้านในอดีต

1. ท่านเคยย้ายบ้านมาก่อนหรือไม่

() เคย

() ไม่เคย (ข้ามไปตอบข้อ 6)

2. ก่อนที่ท่านจะมาอาศัยอยู่บ้านในปัจจุบันท่านอาศัยอยู่ในเขต _____

3. ลักษณะของบ้านหลังก่อนที่ท่านอาศัยอยู่

() บ้านเดี่ยว

() บ้านแฝด

() ทาวน์เฮ้าส์

() อาคารพาณิชย์

() อาคารชุด

() อพาร์ทเมนท์

() อื่น ๆ ระบุ _____

4. ลักษณะการเป็นเจ้าของบ้านหลังเก่าของท่าน

() ตนเอง

() พ่อแม่

() ญาติ

() นายจ้าง

() เช่า

() เซ้ง

() อื่น ๆ ระบุ _____

5. สาเหตุที่ท่านย้ายมาอยู่บ้านหลังปัจจุบัน (ตอบได้หลายคำตอบ)

() ไกลจากที่ทำงาน หรือ โรงเรียนของบุตร

() ไม่ค่อยปลอดภัย

() บริการของรัฐ (โทรศัพท์ ประปา ไฟฟ้า) ไม่เพียงพอ

() บ้านหลังเก่าคับแคบ

() สภาพแวดล้อมของบ้านไม่ดี

() อื่น ๆ ระบุ _____

ข้อมูลบ้านในปัจจุบัน

6. บ้านที่ท่านอาศัยในปัจจุบันอยู่ในเขต _____

7. ลักษณะของบ้านหลังปัจจุบันที่ท่านอาศัยอยู่

() บ้านเดี่ยว

() บ้านแฝด

() ทาวน์เฮ้าส์

() อาคารพาณิชย์

() อาคารชุด

() อพาร์ทเมนท์

() อื่น ๆ ระบุ _____

8. ลักษณะการเป็นเจ้าของบ้านหลังปัจจุบันของท่าน

- () ตนเอง () โดยซื้อสด () โดยการผ่อนค่างวดเดือนละ _____ บาท
() พ่อแม่ () ญาติ () นายจ้าง
() เช่า เดือนละ _____ บาท () เชิง
() อื่น ๆ ระบุ _____

9. ท่านใช้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในแต่ละเดือนของท่านในด้านผ่อนชำระหรือเป็นค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ _____ ของเงินเดือน

10. ท่านอาศัยอยู่บ้านหลังนี้นานประมาณ _____ ปี

11. บ้านที่ท่านอาศัยอยู่ท่านซื้อจาก

- () เจ้าของโครงการ/สร้างใหม่ () ซื้อต่อจากผู้อื่น

12. บ้านที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบันมีปัญหาใดบ้าง

- () ไม่มี () ไกลจากที่ทำงานหรือโรงเรียนของบุตร () น้ำประปาไม่พอ
() โจรคั่นที่ไม่พอ () การเก็บขยะ () น้ำท่วม
() ขโมยขุกขุม () ถนนไม่ดีหรือคับแคบ () อื่น ๆ ระบุ _____

13. ท่านคิดจะย้ายออกจากบ้านหลังปัจจุบันนี้หรือไม่

() ไม่คิด เพราะ

1. _____
2. _____
3. _____

(จบการสอบถาม)

() คิด เพราะ

1. _____
2. _____
3. _____

(กรุณาตอบข้อต่อไป)



14. หากท่านจะมีบ้านหลังใหม่ท่านจะ

- () สร้างเอง (กรุณาข้ามไปตอบในส่วนสำหรับผู้ที่ต้องการบ้านเดี่ยว)
() ซื้อบ้านของโครงการ () ซื้อต่อจากผู้อื่น

15. ท่านจะเลือกบ้านหลังใหม่ลักษณะใด

- () บ้านเดี่ยว () บ้านแฝด
() ทาวน์เฮ้าส์ () อาคารพาณิชย์
() อาคารชุด () อื่น ๆ ระบุ _____

16. สาเหตุที่ท่านเลือกบ้านหลังใหม่ในลักษณะตามข้อข้างบนเพราะเหตุใด

1. _____
2. _____
3. _____

17. บ้านที่ท่านคิดจะมีใหม่เพื่อ

- () เป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว () เป็นบ้านหลังที่ 2
() ให้ลูก () ใช้เป็นสำนักงาน
() เพื่อเป็นการลงทุนระยะยาว/เก็งกำไร () อื่น ๆ ระบุ _____

18. ท่านคิดว่าจะมีบ้านหลังใหม่เมื่อใด

- () ภายในปี พ.ศ. 2536 () ภายในปี พ.ศ. 2540
() หลังปี พ.ศ. 2540

19. ท่านคาดว่าจะมีบ้านใหม่ในย่าน _____

20. ท่านได้ข้อมูลเพื่อการซื้อบ้านจากทางใดบ้าง (ตอบได้หลายคำตอบ)

- () หนังสือพิมพ์ () วิทยุโทรทัศน์
() เพื่อน-คนรู้จัก () งานแสดงบ้าน
() นายหน้า () อื่น ๆ ระบุ _____

21. การจัตราสารพิเศษของโครงการ (ลด แจก แถม) มีผลต่อการตัดสินใจของท่านหรือไม่

- () มีผลมาก () มีผลปานกลาง
() มีผลค่อนข้างน้อย () ไม่มีผล

22. ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านหลังใหม่ของท่านได้แก่ (ตอบได้หลายคำตอบ)

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| () ระดับราคา | () ทำเลที่ตั้ง-การคมนาคม |
| () ใกล้ที่ทำงาน/โรงเรียนของบุตร | () รูปแบบบ้าน |
| () สิ่งอำนวยความสะดวก | () ชื่อเสียงของโครงการ |
| () ขนาดของบ้าน | () เงื่อนไขการชำระเงิน |
| () อื่น ๆ ระบุ _____ | |

23. สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ท่านต้องการหรือไม่

	ต้องการ	ไม่ต้องการ
1. สระว่ายน้ำ	()	()
2. ห้องออกกำลังกาย	()	()
3. ห้องอบไอน้ำ	()	()
4. ห้องเกมส์	()	()
5. ร้านค้า	()	()
6. สนามเด็กเล่น-สวน	()	()
7. สนามเทนนิส	()	()
8. สนามสควอช	()	()
9. การรักษาความปลอดภัย	()	()
10. โพลีคลินิค	()	()
11. อื่น ๆ โปรดระบุ	1. _____	2. _____
	3. _____	4. _____

24. ระดับราคาบ้านที่ท่านคาดว่าจะซื้อ

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| () ต่ำกว่า 750,000 บาท | () 750,001 - 1,500,000 บาท |
| () 1,500,001 - 2,500,000 บาท | () 2,500,001 - 3,500,000 บาท |
| () 3,500,001 - 5,000,000 บาท | () มากกว่า 5,000,000 บาท |

25. ท่านจะซื้อบ้านหลังใหม่โดย

- | | |
|----------------|---------------------|
| () ซื้อเงินสด | () ผ่อนชำระเป็นงวด |
|----------------|---------------------|

26. หากมีโครงการรถไฟฟ้าเข้ามาสู่ถนนสีลมท่านคิดว่าทางเลือกที่อยู่อาศัยของท่านจะอิงกับเส้นทาง
การเดินทางของรถไฟฟ้าหรือไม่

อิงกับเส้นทาง

ไม่อิงกับเส้นทาง

ข้อมูลความต้องการลักษณะของบ้านแต่ละแบบ (ตอบเฉพาะลักษณะบ้านที่ท่านเลือกในข้อ 15)
สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว

1. ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ

ไม่เกิน 50 ตารางวา

51 - 75 ตารางวา

76 - 100 ตารางวา

101 - 150 ตารางวา

ตั้งแต่ 151 ตารางวาขึ้นไป

2. บ้านเดี่ยวที่ท่านต้องการมีลักษณะใด

จำนวนชั้น

ชั้นเดียว

2 ชั้น

3 ชั้น

ห้องนอน

2 ห้อง

3 ห้อง

4 ห้อง

ห้องน้ำ

2 ห้อง

3 ห้อง

4 ห้อง

ห้องคนใช้

ต้องการ

ไม่ต้องการ

ห้องน้ำคนใช้

ต้องการ

ไม่ต้องการ

บ้านยกกระดาน

ต้องการ

ไม่ต้องการ

รูปแบบบ้าน

ทรงโรมัน

ทรงไทย

แบบทั่วไป

แบบสมัยใหม่

(จบการสอบถาม)

สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านแฝด

1. ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ

- ไม่เกิน 35 ตารางวา 36 - 45 ตารางวา 46 - 55 ตารางวา
 56 - 65 ตารางวา ตั้งแต่ 65 ตารางวาขึ้นไป

2. บ้านแฝดที่ท่านต้องการมีลักษณะใด

- | | | | |
|--------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| จำนวนชั้น | <input type="checkbox"/> ชั้นเดียว | <input type="checkbox"/> 2 ชั้น | <input type="checkbox"/> 3 ชั้น |
| ห้องนอน | <input type="checkbox"/> 2 ห้อง | <input type="checkbox"/> 3 ห้อง | <input type="checkbox"/> 4 ห้อง |
| ห้องน้ำ | <input type="checkbox"/> 2 ห้อง | <input type="checkbox"/> 3 ห้อง | <input type="checkbox"/> 4 ห้อง |
| ห้องคนใช้ | <input type="checkbox"/> ต้องการ | <input type="checkbox"/> ไม่ต้องการ | |
| ห้องน้ำคนใช้ | <input type="checkbox"/> ต้องการ | <input type="checkbox"/> ไม่ต้องการ | |
| บ้านยกระดับ | <input type="checkbox"/> ต้องการ | <input type="checkbox"/> ไม่ต้องการ | |
| รูปแบบบ้าน | <input type="checkbox"/> ทรงโรมัน | <input type="checkbox"/> ทรงไทย | |
| | <input type="checkbox"/> แบบทั่วไป | <input type="checkbox"/> แบบสมัยใหม่ | |

(จบการสอบถาม)

สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์

1. ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ

- ไม่เกิน 20 ตารางวา 21 - 25 ตารางวา 26 - 30 ตารางวา
 31 - 35 ตารางวา ตั้งแต่ 36 ตารางวาขึ้นไป

2. บ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ท่านต้องการมีลักษณะใด

- | | | | |
|------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| จำนวนชั้น | <input type="checkbox"/> ชั้นเดียว | <input type="checkbox"/> 2 ชั้น | <input type="checkbox"/> 3 ชั้น |
| ตาดฟ้า | <input type="checkbox"/> ต้องการ | <input type="checkbox"/> ไม่ต้องการ | |
| ชั้นลอย | <input type="checkbox"/> ต้องการ | <input type="checkbox"/> ไม่ต้องการ | |
| ยกระดืบ | <input type="checkbox"/> ต้องการ | <input type="checkbox"/> ไม่ต้องการ | |
| รูปแบบบ้าน | <input type="checkbox"/> ทรงโรมัน | <input type="checkbox"/> ทรงไทย | |
| | <input type="checkbox"/> แบบทั่วไป | <input type="checkbox"/> แบบสมัยใหม่ | |

(จบการสอบถาม)

สำหรับผู้ที่ต้องการซื้ออาคารพาณิชย์

1. ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ

ไม่เกิน 20 ตารางวา 21 - 25 ตารางวา 26 - 30 ตารางวา

ตั้งแต่ 30 ตารางวาขึ้นไป

2. อาคารพาณิชย์ที่ท่านต้องการมีลักษณะใด

จำนวนชั้น ชั้นเดียว 2 ชั้น 3 ชั้น 4 ชั้น

ชั้นลอย ต้องการ ไม่ต้องการ

คาน้ำ ต้องการ ไม่ต้องการ

ที่จอดรถหน้าอาคาร ต้องการ ไม่ต้องการ

(จบการสอบถาม)

สำหรับผู้ที่ต้องการซื้ออาคารชุด

1. ขนาดพื้นที่ที่ต้องการ

- () ไม่เกิน 40 ตารางเมตร () 41 - 60 ตารางเมตร () 61 - 80 ตารางเมตร
() 81 - 100 ตารางเมตร () มากกว่า 101 ตารางเมตร

2. อาคารชุดที่ท่านต้องการมีลักษณะใด

() ห้องเดี่ยวพร้อมห้องน้ำในตัว (แบบโรงแรม)

() ห้องเดี่ยวแต่มีกันห้องนอนต่างหาก 1 ห้อง

() มีห้องโถงและห้องนอน 1 ห้อง

() มีห้องโถงและห้องนอน 2 ห้อง

() มีห้องโถงและห้องนอน 3 ห้อง

() มีห้องโถงและห้องนอน 4 ห้อง

ห้องน้ำ

() 1 ห้อง

() 2 ห้อง

() 3 ห้อง

ตกแต่งแล้วเข้าอยู่ได้เลย

() ต้องการ

() ไม่ต้องการ

ที่จอดรถ 1 คัน/1 ห้อง

() ต้องการ

() ไม่ต้องการ

3. ท่านคิดว่าจะเลือกอยู่ชั้นที่ _____ ของอาคารชุด เพราะ

1. _____

2. _____

3. _____

(จบการสอบถาม)

ภาคผนวก ข

วิวัฒนาการของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า

กรุงเทพมหานคร เริ่มสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2325 การเติบโตและการขยายขอบเขตของเมือง การเพิ่มของประชากร การรับอารยธรรมตะวันตกเข้ามาพร้อมกับการติดต่อค้าขายกับต่างประเทศชาวตะวันตก การขยายตัวของเมืองไปตามระบบสาธารณูปโภค การขุดคลองและตัดถนนหนทาง จุดกำเนิดของย่านการค้าธุรกิจจนกลายมาเป็นศูนย์กลางธุรกิจต่าง ๆ การศึกษาประวัติความเป็นมาของย่านการค้ารูปแบบต่าง ๆ วิวัฒนาการของย่านการค้า รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นของย่านธุรกิจการค้าเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน และย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม สรุวงค์ที่ยังคงความสำคัญอยู่มากเป็นอันดับหนึ่งนับแต่อดีตมาจนถึงทุกวันนี้

1 ประวัติการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร ปรากฏขึ้นครั้งแรกราว 400 ปี ในสมัยอยุธยา คือ เป็นเมืองหน้าด่านทางทะเลแต่ไม่มีบทบาทสำคัญที่เด่นชัดประวัติการเติบโตของกรุงเทพมหานคร ในศตวรรษที่ 17 และ 18 ก็ไม่ได้ล้ำหน้าเมืองอื่น ๆ ในประเทศ (หน่วยวิจัยสมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย 2519 : 36) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวนี้ กรุงเทพมหานคร เป็นเพียงชุมชนเมืองขนาดย่อมที่เป็นย่านการค้าขายกับชาวต่างประเทศตั้งแต่รัชสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช มีนามเดิมว่า "บางกอก" (ผลดี ทินทัส และ มานพ พงศ์ทัต 2525 : 9) และเป็นเมืองด่านชั้นนอกมีป้อมปราการอยู่สองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เมืองนี้เริ่มขยายใหญ่ขึ้นเมื่อมีผู้คนอพยพจากกรุงศรีอยุธยามาตั้งบ้านเรือนอยู่กรุงธนบุรีและกรุงเทพมหานคร

ต่อมาในสมัยต้นโกลินทร์กรุงเทพมหานคร เริ่มมีความสำคัญในระยะต้นในฐานะเป็นเมืองยุทธศาสตร์ พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกทรงเลือกกรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลวง เมื่อ พ.ศ. 2325 ด้วยเหตุผลทางยุทธศาสตร์เป็นประเด็นสำคัญ คือ สามารถเป็นชัยภูมิรบศึกได้อย่างดีกว่ากรุงธนบุรีเพราะมีแม่น้ำเป็นคูเมืองด้านทิศตะวันตกและทิศใต้ และไกลออกไปทางทิศตะวันออกก็เป็นทะเลตม คือ แผ่นดินนุ่มดินอ่อนและโคลนเลน เป็น

ด่านป้องกันข้าศึกได้อย่างวิเศษ ส่วนด้านที่เหลื่อมติดกันด้วยประตู และคูเมือง (ถนน
วงษ์ตระหง่าน 2525 : 5) กรุงเทพมหานครในสมัยนั้นมีชาวจีนเข้ามาตั้งถิ่นฐานในบริเวณ
ลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาจำนวนมากแล้ว ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเป็นที่อยู่อาศัยและศูนย์กลางการค้า
ของชาวจีนแต่จี๊ สถานที่ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้สร้างพระบรมมหาราชวังขึ้นนั้น
เดิมเป็นที่ซึ่งพระยาราชาศรีและบรรดาชาวจีน ได้ตั้งเคหสถานบ้านเรือนอาศัยอยู่ก่อน
แล้ว จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ลงไปตั้งบ้านเรือนใหม่ในที่สวน ตั้งแต่คลองใต้วัด
สามปลื้ม (วัดจักรวรรดิ) ลงไปจนถึงคลองเหนือวัดสามเพ็ง (วัดปทุมคงคา) ซึ่งบริเวณนี้
ได้กลายมาเป็นทำเลค้าขายใหญ่โตที่เรียกว่า "ลำเพ็ง" ในปัจจุบัน (มุสตี กินทัส และ
มานน พงศทัต : 14)

กรุงเทพมหานครมีวิวัฒนาการของการเติบโตทางกายภาพ และการขยายตัวของ
ชุมชนในเขตเมือง ตลอดจนจำนวนประชากรได้เพิ่มขึ้นมากมาย สมัยพระเจ้าตากตั้ง
กรุงธนบุรี มีประชากรประมาณหมื่นคน (Penquin 1978) และเมื่อเริ่มสร้างพระนคร
กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่เพียง 2,163 ไร่ (ท.กล้วยไม้ ณ อยุธยา 2524 : 29)
ในสมัยรัชกาลที่ 2 ตัวแทนของรัฐบาลอังกฤษในอินเดีย จอห์น ครอว์ฟอร์ด ซึ่งเดินทางมา
เจรจาเรื่องการค้ากับไทยเมื่อ พ.ศ. 2364-2365 ประมาณว่าประชาชนกรุงเทพมหานคร
มีประมาณ 50,000 คน เมื่อ พ.ศ. 2371 ต้นสมัยรัชกาลที่ 3 บาทหลวง Jacob Tomlin
รายงานว่าได้รับตัวเลขสำมะโนประชากรจากรัฐบาลสยาม มีประชากรประมาณ 79,300
คน (ชาญวิทย์ เกษตรศิริ 2524 : 17-20)

ในระยะต้นรัตนโกสินทร์ ตั้งแต่รัชกาลที่ 1 - ปลายรัชกาลที่ 3 พ.ศ. 2394 รวม
ระยะเวลา 70 ปี กรุงเทพมหานครมีอาณาบริเวณที่มีความเจริญอยู่ในเขตกำแพงพระนคร
เป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ บริเวณตามแนวคลองรอบกรุง ตั้งแต่ตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยามา
จดคลองคูเมืองหรือคลองหลอด เป็นย่านที่พักอาศัยของเจ้านาย เสนาบดี ขุนนาง และ
ราษฎรทั่วไปบริเวณนอกกำแพงพระนครเป็นเขตชานเมืองมีสภาพเป็นส่วนริมคูน้ำเดิมไปด้วย
ต้นไม้ บริเวณที่ห่างไกลออกไปก็เป็นท้องไร่ท้องนาและที่รกร้างว่างเปล่า กลุ่มที่พักอาศัยมัก
จะหนาแน่นอยู่บริเวณรอบ ๆ กำแพงวัง และออกไปจนถึงใกล้ ๆ กับกำแพงพระนคร

ถนนหนทางสมัยนั้นยังเป็นทางเดิน ทางเดินเท้าที่ปรากฏมีปูพื้นเป็นอิฐและหินก็มีแต่ใน
บริเวณพระบรมมหาราชวัง ทางสัญจรนั้นมีแต่ทางน้ำ เส้นทางน้ำสายที่สำคัญ คือคลอง
บางกอกน้อย คลองมอญคลองบางหลวง และแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งอยู่ทางฝั่งตะวันตก ส่วน

ทางฝั่งตะวันออกก็มีคูเมือง (คลองหลอด) คลองรอบกรุง (คลองบางลำภู และคลอง
โอ่งอ่าง) การเดินขบวนจะใช้ทางเดินเท้า ช้าง ม้า และพาหนะที่ใช้สัตว์ลาก บ้าน
เรือนที่เป็นอยู่อาศัยอยู่เดิมจะอยู่ทางฝั่งตะวันตก ไพร่หลวงจะปลูกเพิงรอบกำแพงวังด้านนอก
โดยใช้กำแพงเป็นส่วนหนึ่งของฝา และกลุ่มเรือนแพจำนวนมากอพยพมาจากกรุงเก่าอาศัย
ตามริมแม่น้ำลำคลองทั่วไป (มานพ พงศทัต 2525 : 2)

บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและริมคลองนั้น ราษฎรทั่วไปต้องพึ่งพิงทางน้ำในการ
ดำรงชีวิต การคมนาคม การประกอบอาชีพ รวมทั้งเป็นทางสาธารณูปโภคอื่น ๆ ราษฎร
ส่วนใหญ่ใช้เรือเป็นพาหนะ ด้วยเหตุนี้บ้านเรือนและเรือนแพที่อยู่อาศัยของราษฎรจึงมักปลูก
หรือจอดอยู่ริมแม่น้ำลำคลองทั้งในและนอกพระนคร ความหนาแน่นของบ้านเรือนจึงมีแต่
เฉพาะริมแม่น้ำลำคลอง และห่างแม่น้ำลำคลองออกไปมักเป็นสวน เป็นทุ่งเป็นป่า

ความกว้างขวางของพระนคร นับแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก คือ
2,163 ไร่ นั้น เริ่มจะคับแคบในสมัยแผ่นดินพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว จึง
โปรดให้ขุดคลองคูพระนครออกไปอีกชั้นหนึ่ง ปากคลองข้างทิศใต้ออกไปริมวัดแก้วฟ้า ข้าง
ทิศเหนือออกไปริมวัดเทวราชกุญชร เริ่มขุดใน พ.ศ. 2394 สำเร็จในปีชวด 2397 และ
พระราชทานนามว่า "คลองผดุงกรุงเกษม" (ท.กล้วยไม้ ณ อุษยา 2524 : 22)

2 การรับอารยธรรมตะวันตก และการค้ากับต่างประเทศ

ใน พ.ศ. 2363 ผู้สำเร็จราชการโปรตุเกสที่เมืองถัง ได้แต่งตั้งให้คาลโลส มานูเอล
เดอ ซิลโรวา มาเจริญทางพระราชไมตรีกับไทย พระบาทสมเด็จพระพุทธเลิศหล้านภาลัย
โปรดให้ตั้งสถานกงสุลขึ้นในกรุงเทพมหานคร และได้ยกบ้านองเชียงสือที่บ้านต้นสำโรง ให้
แก่กงสุลโปรตุเกส ปลูกบ้านเรือนและโรงสินค้า (ไชแสง ศุภวัชชะ 2520 : 36-37) ใน
ตรอกกัปตันบุช สถานกงสุลนี้นับได้ว่าเป็นสถานกงสุลของชาวยุโรปแห่งแรกที่สร้างขึ้นใน
กรุงเทพมหานคร

ปลายรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว สมเด็จพระนางเจ้าวิคตอเรีย
ทรงเป็นพระเจ้าแผ่นดินอังกฤษ และนายพลสักการี เทเลอร์เป็นประธานาธิบดีสหรัฐ
อเมริกา ต่างก็ส่งคณะเข้ามาในราชสำนักแห่งพระเจ้ากรุงสยามในเวลาไล่เลี่ยกัน เพื่อ
ขอเจริญทางพระราชไมตรี และขอแก้ไขสนธิสัญญาการค้าขาย (ชัย เรื่องศิลป์ 2522 :
309-311) การทำสนธิสัญญากลางทางการค้านี้มีผลต่อความเปลี่ยนแปลงบางประการในทาง

เศรษฐกิจ บ้านเมืองมีความเจริญก้าวหน้าขึ้นกว่าแต่ก่อน มีผลทำให้ระบบการผลิตของไทย ได้เปลี่ยนจากการผลิตเพื่อการยังชีพมาเป็นการผลิตเพื่อการค้า การผลิตเพื่อการค้าในประเทศไทยเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ เพราะความต้องการจากต่างประเทศเป็นการขยายการผลิต เพื่อสนองความต้องการของจักรวรรดินิยม (ฉัตรทิพย์ นาถสุภา และสุธี ประศาสน์เศรษฐ์ 2523 : 5-7)

สมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวอาณาบริเวณที่เจริญของกรุงเทพมหานคร ได้ขยายจากคลองคูเมืองหรือคลองหลอดออกไปจนจรดคลองโอ่งอ่าง และคลองบางลำภูเป็นเขตความเจริญที่ขยายใหม่ พ้นจากคลองโอ่งอ่าง และคลองบางลำภูออกไปนั้น เรียกว่า "นอกเมือง" ซึ่งยังไม่เจริญและหนาแน่นนัก การขยายอาณาบริเวณของกรุงเทพมหานครนี้ เนื่องจากจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น ประการหนึ่งและอีกประการหนึ่ง คือ การได้รับอารยธรรมตะวันตกเข้ามามากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นการพยายามก้าวไปสู่ความเป็นสมัยใหม่ (Modernization) ในรัชสมัยนั้นนับเป็นสมัยที่รุ่งเรืองที่สุดกรุงเทพมหานครได้เจริญขึ้นกว่าในสมัยก่อนเป็นอันมาก จากการที่ได้เริ่มมีการตัดถนนหนทางให้รถและขบวนรถรางทวิง ถนนการใช้เรือแพเช่นแต่ก่อนราษฎรที่เคยอยู่และทำมาค้าขายในเรือแพริมน้ำ ก็เริ่มมีพัฒนาการตั้งถิ่นฐานใหม่ โดยยกเรือนแพขึ้นมาปลูกบนบก

พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้ทรงนำกรุงรัตนโกสินทร์ไปสู่ความเจริญแผนใหม่ ต่อเนื่องจากพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ด้วยการดำเนินนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานครเป็นโครงการริบถ้วน ในการที่จะแสดงออกแห่งความเจริญในทางวัฒนธรรมและศิลปอันเก่าแก่สูงส่งของชาติ การพัฒนากรุงเทพมหานคร ให้เป็นนครที่ทันสมัยทัดเทียมเมืองในต่างประเทศตะวันตกก็เริ่มขึ้น เป็นยุคที่สร้างเมืองให้มีความสวยงาม สะอาดสะอึกสบายน่าอยู่อาศัย มีการตัดถนนหนทางจำนวนมาก และปลูกต้นไม้เลียบฝั่งคลองทั้ง 2 ด้าน สร้างสถานที่ราชการ สร้างสาธารณูปโภค และสาธารณูปโภคที่จำเป็นของเมืองไว้แทบทั้งหมด มีการขุดคลองเพื่อการขนส่งและการประปา มีการสร้างอาคารร้านค้าและที่อยู่อาศัยรวมกันอย่างมีระเบียบ มีการสร้างสวนสาธารณะทั้งในบริเวณชานนครและภายในนครใช้พักผ่อนในฤดูร้อน (ท.กล้วยไม้ ณ อุษยา 2524 : 23)

ถนนที่ตัดขึ้นเป็นสายแรก ซึ่งนับเป็นจุดเริ่มต้นพัฒนาการของกรุงเทพมหานครในสมัยนั้น คือ ในปี พ.ศ. 2400 พวกฝรั่งที่เข้ามาตั้งห้างค้าขายอยู่ในกรุงเทพฯ ทำหนังสือยื่นต่อ

กรมท่าว่า สถานที่ตั้งห้างค้าขายทางริมแม่น้ำข้างใต้พระนคร เรือค้าขายของฝรั่งจะขึ้นมา
ค้าขายถึงพระนครต้องทวนน้ำเสียเวลาลำบากเป็นอันมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในฤดูหน้าน้ำ
พวกพ่อค้าฝรั่งคิดจะลงไปตั้งห้างค้าขายกันที่ใต้ปากคลองพระโขนงลงไปถึงบางนา ขอให้
รัฐบาลช่วยสงเคราะห์ขุดคลอง และทำถนนเป็นทางลัดให้ไปมาค้าขายถึงพระนครได้โดย
สะดวก ตั้งแต่คลองผดุงกรุงเกษม ตรงหัวลำโพงลงไปต่อคลองพระโขนง (กรมศิลปากร
2500 : 286) โปรดให้เจ้าพระยาทิพากรวงศ์เป็นแม่กอง ขุดคลองต่อจากคลองผดุง
กรุงเกษม ฝั่งนอกตรงหัวลำโพงลงไปต่อคลองพระโขนง โปรดให้เรียกชื่อคลองว่า
"คลองถนนตรง" (ปิยนาด บุญนาค และคณะ 2525 : 48)

การขุดคลองถนนตรงนี้ ในช่วงด้านใต้บริเวณปากคลองพระโขนงออกสู่แม่น้ำ
เจ้าพระยา ซึ่งพวกพ่อค้าฝรั่งจะลงไปตั้งห้างค้าขายกันนั้นเป็นบริเวณที่ของวัดเก่า 3 แห่ง
ด้วยกัน คือ วัดเงิน วัดทอง และวัดหน้าพระธาตุ จึงโปรดเกล้าฯ ให้เวนคืนที่ดินโดยการ
ทำราชผาติกรรมที่ดินบริเวณนั้น ในการขุดคลองถนนตรง แล้วตั้งวัดใหม่ขึ้นบริเวณอำเภอ
พระโขนง เรียกชื่อใหม่ว่า วัดธาตุทอง ส่วนถนนตรงปัจจุบันเรียกว่าถนนพระรามที่ 4
(นิจ วิทยุชรีนนท์. สัมภาษณ์)

ถนนเจริญกรุงเป็นถนนสำคัญสายที่สองที่ตัดขึ้นในเวลาต่อมา เป็นผลสืบเนื่อง
มาจากชาวยุโรป เช่นเดียวกัน ดังปรากฏในพระราชพงศาวดารกรุงรัตนโกสินทร์ สมัย
รัชกาลที่ 4 ความว่า เหตุที่จะสร้างถนนเจริญกรุงตอนใต้ เจ้าพระยาทิพากรวงศ์ กล่าวว่า
"เดิมกงสุลต่างประเทศเข้าซื้อกันทำเรื่องราวถวายว่า ชาวยุโรปที่เคยขี่ม้าเที่ยวตาก
อากาศได้ความสบายไม่มีไข้เจ็บ เข้ามาอยู่ที่กรุงเทพฯ ไม่มีถนนหนทางที่จะขี่รถม้าไป
เที่ยวพากันเจ็บไข้เนื่อง ๆ ครั้นได้ทรงทราบหนังสือแล้วทรงพระราชดำริเห็นว่าพวกยุโรป
เข้ามาอยู่ในกรุงมากขึ้นทุก ๆ ปี ด้วยประเทศบ้านเมืองเขามีถนนหนทางก็เรียบรื่นสะอาด
ไปทุกบ้านทุกเมือง บ้านเมืองของเราก็มีแต่รถเรี่ยว หนทางก็เป็นตรอกเล็กชอกน้อย หน
ทางใหญ่ก็เปราะเปราะไม่เป็นที่เจริญตา ขายหน้าแก่ชาวนานาประเทศ เขาว่าเข้ามาเป็น
การเตือนสติเพื่อจะให้บ้านเมืองงคงามขึ้น" ดังนั้นจึงโปรดให้สร้างถนนขึ้นดังกล่าวมาแล้ว
การที่สร้างถนนครั้งนั้นเข้าใจว่า คงกะแผนที่ถนนพร้อมกันหมดทุกสาย เป็นแต่ลงมือสร้าง
ก่อนและทีหลังกันโดยลำดับ ที่สร้างถนนเจริญกรุงตอนใต้ก่อนตอนในเมืองก็เพราะจะให้ฝรั่ง
ได้มีที่ขี่ม้าเที่ยวเล่นได้สมปรารถนาที่ได้กราบทูลร้องทุกข์ (กรมศิลปากร 2500 : 292-
293)

การสร้างถนนเจริญกรุงนั้น รัชกาลที่ 4 โปรดเกล้าให้ตัดถนนตั้งแต่คลองคู
พระนครขึ้นในที่ริมวังเจ้าเขมร ตรงไปจนตกแม่น้ำที่ตำบลดาวคนองสาย 1 แล้วให้ขุดคลอง
ขวางตั้งแต่บางรักถึงถนนตรงศาลา (แดง) ที่เจ้าพระยาทิพากรวงศ์สร้างไว้ ทิ้งดินทางฝั่ง
ใต้ทำเป็นถนนอีก 1 สาย ชื่อถนนที่พระราชทานว่า "เจริญกรุง" แต่แรกคนเรียกกันแต่
ว่าถนนใหม่ "New Road" ต่อมาเมื่อฝรั่งคิดตั้งโรงเรียนขึ้นที่ถนนขวาง จึงพากันเรียกถนนนั้น
ว่า "สีลม" (กรมศิลปากร 2500 : 287-288)

3 วิวัฒนาการของย่านการค้าในกรุงเทพมหานคร

เขตของกรุงเทพมหานคร ในยุคปลายสมัยรัชกาลที่ 5 พ.ศ. 2443 ได้ขยายไปถึง
คลองผดุงกรุงเกษม ซึ่งเป็นแนวคลองคูเมืองชั้นนอก ทำให้เพิ่มพื้นที่เขตเมืองออกได้อีก
เกือบเท่าตัว มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 13.3 ตารางกิโลเมตร หรือ 8,330 ไร่ มีจำนวน
ประชากรทั้งหมดประมาณ 600,000 คน การพัฒนากรุงเทพมหานครได้เป็นไปอย่าง
กว้างขวางอันเนื่องมาจากความเจริญในด้านสังคม และการเศรษฐกิจ มีการติดต่อกับ
ชาวต่างประเทศในยุโรป และอเมริกามากขึ้น การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ได้
เริ่มจากบริเวณสี่พระยาจนถึงถนนตก เนื่องจากเริ่มมีชุมชนฝรั่งชาติตะวันตกเข้ามาตั้ง
ห้างค้าขายทางตอนใต้ของแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งประกอบด้วย 3 บริเวณด้วยกัน คือ บริเวณ
ที่พักอาศัย บริเวณถนนสีลม บางรัก และสาทร บริเวณการค้าจะขยายตัวไปบน 2
ฟากถนนตก และบริเวณอุตสาหกรรมขยายตัวเลียบฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณดังกล่าวนี้
เรียกว่า เขตชาวตะวันตก (European Section) (ประทีป จันทรเขตต์ 2516 :
370) ย่านถนนเสาวราช สำเพ็ง เป็นย่านคนจีน (Chinese Section) อีกบริเวณย่าน
การค้าที่ประกอบการทำอุตสาหกรรมภายในครัวเรือน คือ บริเวณบางลำภู เป็นบริเวณศูนย์
กลางสำหรับจำหน่ายสิ่งของต่าง ๆ ซึ่งเป็นของพื้นเมืองหรือเรียกอีกอย่างหนึ่งก็คือ ศูนย์
การค้าแบบไทย (Thai Style Shopping Center) เมื่อพิจารณาคุณภาพการขยายตัว
ของกรุงเทพมหานคร จะเห็นว่าในช่วงเวลานั้น ประกอบด้วย 3 บริเวณ ย่านการค้า
ดังกล่าวคือ (สุนทร ภิรมย์รัตน์ 2517 : 22)

1. บริเวณถนนเสาวราช (Chinese Section)
2. บริเวณบางรัก (European Section)
3. บริเวณบางลำภู (Thai Section)

ทั้ง 3 บริเวณจะมีลักษณะแยกออกจากกันโดยเด็ดขาด ประกอบด้วยบริเวณที่ปกกาศัยพาณิชย์กรรม และบริเวณอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งมีการใช้ที่ดินปะปนกับบริเวณอื่น ๆ

ย่านธุรกิจการค้าของกรุงเทพมหานครในอดีตนั้นเกาะกลุ่มกันอยู่ตามแนวเส้นทางถนนสายสำคัญ เช่น ถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง และเฟื่องนคร (ทองหล่อ กล้วยไม้ ๘ อยุธยา 2527 : 27) ถนนทั้ง 3 สายนี้ เชื่อมต่อย่านการค้าตั้งแต่ปากคลองตลาด-เสาชิงช้า และบางลำภู ซึ่งให้เห็นว่า ย่านการค้าเดิมที่อยู่ใกล้พระบรมมหาราชวัง เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมทางบก ถือเป็นยุคแรก ๆ ของการเกิดย่านการค้า

ต่อมาเมื่อเริ่มมีการตัดถนนหนทางเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร จึงเริ่มมีการปลูกตึกแถวริมถนนที่ตัดใหม่ ๆ นั้นขึ้นทำการค้า แต่เพราะความที่ขอบเขตของเมืองขยายออกไป จึงเริ่มเป็นความไม่สะดวกของประชาชน ในการที่จะต้องเดินทางตรงไปซื้อหาสินค้าที่ต้องการถึงในย่านแหล่งผลิต มีผู้ไปรับสินค้าจากแหล่งผลิตนำมาขายต่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยทำให้ผู้ซื้อได้มีโอกาสเลือกซื้อผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ได้ในเวลาเดียวกันด้วย โดยไม่จำเป็นต้องแวะเวียนไปมาในแต่ละย่านของแหล่งผลิตเช่นแต่ก่อน ความสำคัญของย่านการค้าในอดีตจึงค่อย ๆ หมดไป การค้าขายในร้านค้าตึกแถวริมถนนจึงเริ่มเข้ามาแทนที่ ท่าเลที่ตั้งของกิจการค้าแบบนี้อยู่ในย่านต่าง ๆ มีลักษณะกระจุกตัวตามถนนเจริญกรุง เริ่มต้นที่สี่กั๊กพระยาศรีสุสำเริง พาหุรัด ว่างบูรพา เวียงนครเกษม เขาวราช ตลาดน้อย และบางรัก ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานครมีย่านการค้าบางลำภูไปเทเวศน์ ศรียานและบางกระบือ ทางทิศตะวันออกเกิดย่านการค้าเชื่อมต่อกับเสาชิงช้า สวนมะลิ ตลาดไ้แป้ และตลาดมหานาค

เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2455 ย่านว่างบูรพาเป็นต้นกำเนิดของย่านการค้า คือได้มีพ่อค้าจีนชื่อว่างบูรพามาทำเป็นศูนย์การค้า โดยประยุกต์แนวความคิดแบบฝรั่ง พัฒนาระบบการค้าเนื้องานแบบห้างสรรพสินค้าขึ้นในย่านว่างบูรพา กิจการได้เจริญก้าวขึ้นมาเรื่อย ๆ ท่าเลที่ตั้งของย่านการค้าได้เปลี่ยนแปลงไปจากย่านเขาวราชมาเป็นว่างบูรพา ทั้งนี้เพราะขณะนั้นย่านสะพานหัน พาหุรัด นับว่าเป็นแหล่งการค้าที่มีคนนิยมมาก และว่างบูรพาที่อยู่ใกล้ ๆ กับพาหุรัด จึงทำให้เกิดการค้าต่อเนื่องได้ง่าย มีการนำเอาโรงภาพยนตร์ 3 แห่งเข้ามาเป็นตัวดึงดูด (Magnet) คือ โรงภาพยนตร์คิงส์ คิวินส์ และแกรนด์

ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2475 เป็นต้นมา อาณาเขตชุมชนเมืองของกรุงเทพมหานคร ได้ขยายออกไปเป็นอันมาก ข้อมูลที่มีอยู่นั้นปรากฏว่าปริมาณการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้น

คือ 26,970 ไร่ (48 ตารางกิโลเมตร) มีประชากร 650,000 คน ใน พ.ศ. 2479 ต่อมาในปี 2496 ขยายพื้นที่เป็น 41,795 ไร่ (67 กม²) จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นถึงจำนวนหลักล้านเป็นครั้งแรก คือ 1,622,000 คน นับตั้งแต่นั้นมาเริ่มเข้าสู่ยุคของการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรุงเทพมหานครก็ได้กลายเป็นศูนย์กลางของความเจริญก้าวหน้าทางเศรษฐกิจในทุกทิศทาง ชุมชนของเมืองขยายตัวออกไปตามพื้นที่ที่มีเส้นทางคมนาคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อมมากกว่า ย่านที่เป็นชุมชนหนาแน่นและบริเวณชานการค้ำมักจะเกิดขึ้นควบคู่กันด้วยเสมอ

ต่อมาเมื่อความเจริญของชุมชนเคลื่อนย้ายกระจายออกไป จากจุดศูนย์กลางของเมือง ย่านเสาวราช วังบูรพา เสาชิงช้า พาหุรัด ปากคลองตลาด เคลื่อนทำเลไปทางตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ย่านการค้าก็ขยายตัวออกไปดักผู้คนในทิศทางนั้นด้วยก่อให้เกิดย่านการค้าราชประสงค์ ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์การค้าทันสมัยแห่งแรกของกรุงเทพมหานคร เริ่มเปิดดำเนินการเมื่อปี 2507 ทำให้อ่านนี้มีประชากรแน่นมากขึ้น และการที่ทำเลที่ตั้งได้เปลี่ยนจากย่านวังบูรพามาเป็นย่านราชประสงค์ เนื่องจากความคับแคบของทำเลที่ตั้งเดิม และปัญหาจราจร

ในช่วงปี 2510 ประชากรเพิ่มขึ้นประมาณ 2,801,848 คน (2.8 ล้านคน) เพิ่มขึ้นเท่าตัวในเวลา 10 ปี พื้นที่ขยายตัวมากขึ้นถึง 181,656.25 ไร่ (290.65 กม²) ซึ่งมากกว่า 8 เท่าตัว กรุงเทพมหานคร มีการเปลี่ยนแปลงเป็นอันมาก นับแต่ย่านการค้าเก่าแก่ที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร คือ ย่านบางรัก เนื่องจากเป็นเขตที่มีชาวต่างประเทศมาอยู่รวมกันมากตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบัน และเป็นบริเวณที่มีโรงแรมขนาดใหญ่สำหรับชาวต่างประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวพักผ่อน หรือเข้ามาประกอบอาชีพต่าง ๆ จึงทำให้พื้นที่ย่านบางรัก เจริญรุ่งเรือง และสีลม มีพัฒนาการของการใช้ที่ดินเป็นย่านการค้ามากขึ้น ทำเลที่ตั้งเหมาะที่จะลงทุนทำการค้าขนาดใหญ่ ในเวลาเดียวกันบริเวณปทุมวัน ในที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสยามสแควร์ ย่านการค้าแห่งนี้ใช้โรงภาพยนตร์ชั้นหนึ่ง 3 แห่งเป็นตัวดึงดูด (Magnet) ทำให้อ่านการค้าวังบูรพาเริ่มโรยราไปบ้าง

ต่อจากนั้นไม่นานในย่านประตูน้ำก็มีศูนย์การค้าอินทราตั้งขึ้นเมื่อปี 2512 ซึ่งอยู่ภายในบริเวณโรงแรมอินทรา มีทั้งโรงภาพยนตร์ ห้างสรรพสินค้าพาต้า และร้านค้าย่อย 100 ร้านเช่นกัน ต่อจากย่านประตูน้ำมาทางถนนราชดำริ ผ่านย่านราชประสงค์ถึงสี่แยกเลี้ยว

ย้ายไปทางถนนสุขุมวิท ได้มีศูนย์การค้าเพลินจิตอาเขตเกิดขึ้น ในปี 2513 ซึ่งช่วงนี้ ประชากรกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นเป็น 3,516,829 คน (3.5 ล้านคน) ศูนย์การค้า เพลินจิตมีลักษณะคล้ายคลึงกับศูนย์การค้าสยาม เพียงแต่ว่าศูนย์การค้าเพลินจิตไม่มี ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ไว้ดึงดูดคน แต่กลับมีซูเปอร์มาเก็ตไว้ให้คนจับจ่ายซื้อหาสินค้า เครื่องอุปโภคและบริโภคที่จำเป็นแทน

ความคับแคบและขยายไม่ออกของย่านการค้าราชประสงค์ ได้กลายเป็นสาเหตุให้มี ผู้คิดลงทุนก่อสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่แห่งใหม่ที่ได้มาตรฐาน ณ มุ่งตรงข้ามย่านการค้า เดิม เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของกรุงเทพมหานครที่สร้างขึ้นอย่างสวยงามตามความหมาย ของคำว่าศูนย์การค้าขนาดใหญ่อย่างแท้จริง โดยมีอาคารร้านค้า สำนักงาน ภัตตาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างพร้อมมูล เรียกว่า อาคารสรรพกิจ (Complex) (กุลวลี ตริพัฒนา 2529 : 66)

ประชากรในปี 2515 เพิ่มขึ้นประมาณ 3,793,763 คน (3.8 ล้านคน) พื้นที่ การปกครองเป็น 980,460.625 ไร่ (1,568.737 กม²) เนื่องจากการรวม เขตนครหลวง กรุงเทพมหานครกับนครหลวงธนบุรีเดิมเป็นกรุงเทพมหานคร แนวโน้มการ เพิ่มประชากรมีสาเหตุสำคัญ คือ ประชากรจากชนบทอพยพเข้ามาหางานทำในเมืองหลวง มากขึ้นทุกที ความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพมหานครสูงขึ้น มีการขยายขยายตัวของ ย่านการค้าขนาดใหญ่ออกไปในพื้นที่ที่คาดว่าจะกลายเป็นย่านความเจริญ และเป็นแหล่ง ชุมชนของคนเมืองหลวง เช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ขยายสาขาใหม่บนถนนเพลินจิต เรียกว่า สาขาชิดลม เปิดดำเนินการในปี พ.ศ.2517

ย่านการค้าที่เกิดขึ้นในช่วงที่ผ่านมามีดังกล่าวนี้นี้ จะเห็นได้ว่าย่านพาณิชย์กรรมได้ มีวิวัฒนาการมาจากห้องแถว เพื่อการพาณิชย์มาเป็นห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้าจนกระทั่ง กลายเป็นรูปอาคารสรรพกิจ (Complex) ตามลำดับ วิวัฒนาการทางการพาณิชย์ที่เกิดขึ้นมักส่งผลกระทบต่อการพาณิชย์รูปแบบเดิมให้ซบเซาลง เนื่องจากรูปแบบการค้า พาณิชย์สมัยใหม่มักจะมีเทคนิคใหม่ ๆ ในการสนองสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อดึงดูดใจลูกค้า อยู่เสมอ รูปแบบพาณิชย์สมัยใหม่ซึ่งค่อนข้างจะมีบทบาทในปัจจุบัน ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า และอาคารสรรพกิจ ที่รวมทั้งสำนักงานให้เข้าและที่นักอาศัยอยู่ด้วยกัน ซึ่งเป็น การลงทุนขนาดใหญ่ และมีการเลียนแบบแข่งขันกันสร้างขึ้นมากมายหลายแห่ง จนอาจเกิด ปัญหาในอนาคตได้

4 การเปลี่ยนแปลงย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าในปัจจุบัน

พื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานครปัจจุบัน เป็นแหล่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญมานาน ซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อกรุงเทพมหานคร เป็นจุดเชื่อมต่อของเส้นทางคมนาคมสายหลักทั้งหมดเป็นที่ตั้งของสถาบันราชการ สถาบันการศึกษา และอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เป็นแหล่งนักอาศัยที่สำคัญรองลงมาจากเขตชั้นกลางด้วย และเหมาะเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ ลักษณะการขยายตัวจะขยายออกจากส่วนที่เป็นย่านการค้าเดิมคือบริเวณที่อยู่โดยรอบพระบรมมหาราชวังออกมาเรื่อย ๆ ด้วยเส้นทางคมนาคมที่สำคัญและย่านการค้าเก่าจะทรุดโทรมลง ประชาชนนิยมไปใช้สอยในย่านการค้าใหม่ที่ทันสมัยกว่า ส่วนย่านการค้าเดิมกลายเป็นย่านการค้าเก่าที่มีลักษณะเฉพาะตัว ซึ่งก็ยังได้รับความนิยมอยู่ในปัจจุบัน เช่น ย่านบ้านหม้อ ลี้ก๊กพระยาศรีเป็นย่านการค้าขายเพชรพลอย ย่านพาหุรัด สำเภาบางลำภู เป็นตลาดผ้า และเครื่องประดับ เป็นต้น

ในส่วนที่เป็นย่านการค้าใหม่ที่มีส่วนบริการอำนวยความสะดวกต่อผู้ใช้สอย มีการพัฒนามากขึ้นในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยจะเกาะกลุ่มรวมตัวกันหนาแน่นในพื้นที่เขตปทุมวัน รอยต่อเขตปทุมวัน และเขตบางรักเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ถือเป็นย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง (Central Business District) ที่สำคัญ มีการพัฒนาในระยะต่อมาอย่างรวดเร็ว บริเวณเดิมมีการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงเนื่องจากทำเลที่ตั้งเปลี่ยนแปลงไป ขณะเดียวกันมีการกระจายออกไปยังจุดต่าง ๆ มีการขยายตัวด้านการค้าออกไปตามรูปแบบการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของชุมชนเมืองออกไปอย่างกว้างขวาง โครงข่ายและชุมชนด้านการจราจรขนส่ง เมืองหลวงเกิดขึ้นใหม่ ย่านการค้าก็ขยายตัวตามออกไปในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางชุมชนนั้น สาเหตุหนึ่งเนื่องจากการคมนาคมขนส่งทางบกทำให้การค้าขยายตัวอย่างรวดเร็ว รูปแบบของการใช้อาคารแต่เดิมที่เป็นตึกแถวสองข้างถนนเปลี่ยนแปลงเป็นศูนย์การค้าที่มีที่จอดรถยนต์ เป็นสัดเป็นส่วนต่างหาก ซึ่งจะพบในย่านราชประสงค์ ราชดำริ ประตูน้ำ สยามสแควร์ และเพลินจิต ในขณะเดียวกันก็เกิดย่านการค้าขึ้นตามศูนย์กลางชุมชนรอบ ๆ กรุงเทพมหานคร เช่น ทางทิศเหนือบริเวณสะพานใหม่ ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือบริเวณสะพานควาย ทางทิศตะวันออกบริเวณลาดพร้าว บางกะปิ และรามคำแหง ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้บริเวณพระโขนง คลองเตย คลองตัน สุขุมวิท ทางฝั่งธนบุรี ทางด้านทิศตะวันตกบริเวณวงเวียนใหญ่ และบางแค ทางทิศตะวันออก

ตกเฉียงใต้ บริเวณดาวคะนอง แต่ก็ยังคงเป็นรูปแบบตึกแถวสองข้างถนนเชื่อมโยงต่อเนื่องกันระหว่างย่านการค้าต่าง ๆ เหล่านี้ โดยมีเส้นทางคมนาคมเป็นโครงข่ายที่สำคัญ

ย่านการค้าของสมัยนี้เป็นยุคของย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่ จะมีองค์ประกอบสำคัญ คือ ศูนย์การค้าที่อยู่ภายใต้อาคารใหญ่หลังเดียว (Shopping Complex) มีการใช้ระบบปรับอากาศทั้งศูนย์ และ magnet ได้เปลี่ยนไป โดยนำเอาซูเปอร์มาเก็ตและดีพาร์ทเมนท์สโตร์ มาเป็นตัวดึงดูดให้ประชาชนสนใจ ซึ่งมีลักษณะแตกต่างจากศูนย์การค้าระบบตึกแถวที่เห็นได้ชัด การที่ศูนย์การค้าพัฒนาขึ้นมาอยู่ในอาคารหลังเดียว โดยแบ่งห้องเป็นร้านค้าย่อยขนาดโดยประมาณ ห้องละ 50 ตารางเมตร บางแห่งก็พยายามจัดหา Facilities อย่างอื่นประกอบด้วยห้องแสดงสินค้าหรือห้องประชุม (Convention Hall) บางแห่งก็มีโรงแรมขนาดใหญ่เป็นตัวดึงดูด หรืออาคารสำนักงาน ถ้าสถานที่ใหญ่พอก็รวมทุกสิ่งทุกอย่างไว้ในโครงการทั้งหมด ซึ่งจะได้เปรียบแห่งอื่น ๆ มาก จึงเห็นได้ชัดว่าศูนย์การค้าประเภทนี้ นอกจากจะให้ความสะดวกสบายแล้ว ยังมีความสมบูรณ์ในตัวเองมากที่สุด ก็นับได้ว่าสังคมรอบด้านและความเจริญของบ้านเมืองรวมถึงการค้าการแข่งขัน ตลอดจนสภาวะแวดล้อม มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างมาก เช่น การจราจรติดขัดทำได้ยาก หรือทำไม่ได้อีกแล้วในถนนบางสาย การจราจรติดขัดไปไหนมาไหนไม่สะดวก การเดินทางไปเลือกซื้อสินค้าหลาย ๆ อย่างในหลาย ๆ ที่ไม่คุ้มเวลาและค่าใช้จ่าย สภาพเศรษฐกิจรัดตัวทำให้แต่ละคนต้องทำงานมากขึ้น และเวลาว่างก็ย่อมน้อยลง ฉะนั้นศูนย์การค้าที่เป็นอาคารหลังเดียวแบบอาคารสรรพกิจ (Complex) จึงเหมาะกับยุคสมัยนี้

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 เป็นต้นมา ประชากรกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นมากขึ้น เป็น 5 ล้านคน (5,153,902 คน) ในช่วงนี้มีย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่หลายแห่ง โดยมีศูนย์การค้าใหญ่ ๆ เป็นตัวดึงดูด เริ่มจากย่านในกลางเมืองคือ ย่านวังบูรพาใกล้ย่านพาหุรัด ซึ่งเป็นย่านการค้าที่ยังไม่ซบเซา กลับมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบใหม่ ปรับปรุงโรงภาพยนตร์คิงส์ เป็นห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ขึ้นใหม่ใช้ชื่อว่า เมอร์คิงส์ พื้นที่ถัดขึ้นไปทางเหนือของกรุงเทพมหานคร ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ มีห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ย่านสะพานควายมีศูนย์การค้าเมอร์คิงส์ ย่านพระโขนงเกิดศูนย์การค้าไทยโตมารูและห้างสรรพสินค้าอาเซียน ทางฝั่งธนบุรีใกล้สามแยกไฟฉายก็มีศูนย์การค้านครหลวงใกล้กับห้างไต้ฟ้า ย่านวงเวียนใหญ่ เช่นทรูมาเปิดสาขาลาดหญ้าในปี 2524 ส่วนบริเวณเขตชั้นในถนนเยาวราช ซึ่งเป็นย่านการค้าดั้งเดิมมีห้างคาเช่ดีพาร์ทเมนท์สโตร์เปิดดำเนินการ

เช่นเดียวกับย่านบางลำภูมีห้างสรรพสินค้าบางลำภูตั้งขึ้นใหม่กลางย่านนี้ บนถนนเพชรบุรีมี
ศูนย์การค้าเมโทร ย่านราชประสงค์มีห้างโรบินสันขยายสาขามาเปิดบริการอีกแห่ง และ
ย่านราชดำริเป็นย่านศูนย์กลางการค้าที่สำคัญดึงดูดประชาชนมากขึ้น เมื่อเปิดห้าง
สรรพสินค้าเดอะมอลล์ขึ้น รวมศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในปี 2524 นี้จำนวน 6 แห่ง

ต่อมาในปี 2525 ย่านบางลำภูเพิ่มศูนย์การค้าขึ้นอีกแห่งคือห้างแก้วฟ้าพลาซ่า ใน
พื้นที่ที่ขยายออกไปในที่เดิม จุดที่คาดว่าจะมีการพัฒนาเป็นย่านการค้าในอนาคต เช่น
บริเวณลาดพร้าวซึ่งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่าตั้งขึ้นเพื่อคักผู้คนที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณชาน
เมือง แถบย่านบางกะปิ ซึ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรรแหล่งใหญ่ โดยไม่จำเป็นต้อง
เข้ามาใช้สอยยังศูนย์กลางเมือง ขณะเดียวกันก็มีห้างสรรพสินค้าบางกะปิเกิดขึ้นอีกแห่งหนึ่ง
ในย่านราชดำริมีห้างโรบินสันเปิดกิจการใหม่ ส่วนฝั่งธนบุรีย่านปิ่นเกล้ามีการขยายตัวด้าน
พาณิชย์มากขึ้น เนื่องจากมีถนนตัดผ่าน เกิดห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ คือ พาต้า ซึ่งมีทั้ง
โรงพยาบาล รักษาดูแล สวนสนุก สวนสัตว์ ซึ่งทำให้ย่านเชิงสะพานปิ่นเกล้าหนาแน่นขึ้น
ด้วยประชาชนและมีปัญหาจราจรคับคั่งเกิดขึ้น

จากการพิจารณาที่ตั้งของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าในกรุงเทพมหานคร นับจากย่าน
ดั้งเดิม บางลำภู เยาวราช วังบูรพา บางรัก สีลม ราชประสงค์ ประตูน้ํา ราชดำริ
สยาม เพลินจิต จะเห็นว่า มีการรวมตัวกันเป็นกลุ่มของศูนย์การค้าในย่านต่าง ๆ กล่าวคือ
ย่านราชประสงค์ประกอบด้วยศูนย์การค้าราชดำริ ซึ่งมีห้างโตมารู เป็นตัว Magnet ที่
สำคัญ ศูนย์การค้าราชประสงค์ ซึ่งมีห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์เป็น Magnet และ
ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และ Peninsula Plaza บริเวณย่านสยามสแควร์ประกอบด้วย
ศูนย์การค้าสยาม และศูนย์การค้ามาบุญครองที่ตั้งขึ้นใหม่โดยมีห้างสรรพสินค้า Tokyu เป็น
Magnet บริเวณเพลินจิตอาเขตก็มีห้างสรรพสินค้าไซโก้ อัมรินทร์พลาซ่า เป็น Magnet
บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาประกอบด้วยศูนย์การค้า ริเวอร์ซิตี้ ศูนย์การค้า Shangri-la
เมื่อมาพิจารณาในบริเวณใกล้เคียงกับถนนสีลม-สุรวงศ์ ศูนย์การค้าธุรกิจแห่งใหม่ คือ สีลม
เทรดเซ็นเตอร์ ชาลูนีฮิลล์ทาวเวอร์ ซึ่งมีห้างสรรพสินค้าโรบินสันอยู่หัวมุมถนนสีลม เป็น
Magnet ให้ซึ่งกันและกัน ส่วนปลายถนนสีลมมีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลตั้งอยู่เป็น Magnet
ที่สำคัญมานานมาแล้ว ซึ่งเป็นศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าที่ทำให้เกิดย่านการค้ากลุ่มใหม่ขึ้น
บริเวณหัวถนนสีลม นอกจากนี้ยังเป็นบริเวณที่ต่อเชื่อมระหว่างย่านการค้าบริเวณราชประ-
สงค์ ประตูน้ำ สยามสแควร์ กับย่านการค้าบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาอีกด้วย และ

ในปัจจุบันแถบราชประสงค์มีศูนย์การค้าโครงการขนาดใหญ่ เรียกว่าศูนย์การค้านานาชาติ เวิร์ลเทรดเซ็นเตอร์ ตั้งขึ้นในพื้นที่ที่เป็นย่านการค้าราชประสงค์เดิม

จากการที่ลักษณะย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าของกรุงเทพมหานคร ในปัจจุบันได้พัฒนาการจากตึกแถวมาเป็นห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ดังเช่นที่เป็นอยู่ในขณะนี้ในรูปแบบศูนย์การค้าที่ทันสมัย มีขนาดใหญ่โตมากขึ้นอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน และเป็นที่ยอมรับของคนกรุงเทพมหานครอย่างกว้างขวางขึ้นทุกที ผู้ลงทุนประกอบธุรกิจนี้สามารถมองเห็นแนวโน้มการลงทุนธุรกิจประเภทนี้เป็นแข่งขันกันระหว่างเอกชน ซึ่งลักษณะของกิจกรรมมีอิทธิพลต่อชีวิตประจำวันของประชากรผู้อาศัยใช้ชีวิตอยู่ในกรุงเทพมหานครเป็นอย่างมาก

5 ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ในปัจจุบัน

ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์เป็นย่านพาณิชย์กรรมกลางเมือง (Central Business District : CBD) ได้ชื่อว่าเป็นย่านการค้าของชาวยุโรป ซึ่งมีวิวัฒนาการมาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน เนื่องจากชาวตะวันตกเข้ามาตั้งถิ่นฐานเป็นแห่งแรกบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางรัก ชุมชนได้มีการขยายตัวขึ้นมาบริเวณริมถนนเจริญกรุงและกระจายตัวไปตามถนนสีลมและถนนสุรวงศ์ แต่เดิมมีอาคารพาณิชย์หนาแน่นอยู่บริเวณถนนเจริญกรุงถึงตลาดบางรัก และแยกถนนสุรวงศ์บริเวณโรงแรมทรอกาเดโร ต่อมาได้มีการถมคลองขยายถนนสีลมให้มีความกว้างมากขึ้น ทำให้มีการย้ายกิจกรรมการค้าจากถนนสุรวงศ์มายังถนนสีลม และกิจกรรมการค้าธุรกิจต่าง ๆ ได้มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้ที่ดินมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ตลอดระยะเวลาที่มีการตัดถนนสีลมมาจนถึงปัจจุบันนี้เป็นระยะเวลาประมาณ 130 ปี อาจแบ่งการพัฒนาธุรกิจบนถนนสีลมได้เป็น 3 ช่วง (ธนาคารไทยทุน จำกัด : 33 - 37) ดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2504 - 2455)
2. การขยายตัวของธุรกิจจากริมแม่น้ำ (พ.ศ. 2456 - 2508)
3. ถนนธุรกิจสายเอก (พ.ศ. 2509 - 2535)

1. ช่วงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2504 - 2455)

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2504 ที่เริ่มมีการตัดถนนเจริญกรุง ถนนหัวลำโพง และถนนสีลม มาจนถึงปี พ.ศ. 2455 ซึ่งเป็นปีแรกที่มีการออกโฉนดที่ดินให้กับเจ้าของที่ดิน

บริเวณริมถนนและริมคลองสีลม เดิมที่ดินส่วนใหญ่ในย่านนี้ใช้เพื่อการเพาะปลูก แต่เนื่องจากเป็นเขตชานพระนครใกล้ย่านการค้า และธุรกิจของชาวต่างประเทศ ที่มีการสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ คลอง ถนน รางรถไฟ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการติดต่อกับตัวเมือง จึงทำให้บริเวณนี้เริ่มกลายเป็นย่านพักอาศัย เนื่องจากมีความสะดวกในการติดต่อคมนาคม

การพัฒนาที่ดินบริเวณชานเมืองแถบนี้ เริ่มต้นเมื่อหลวงสาธตราชายุกต์ (ยม นิคสัยบุตร) ขุดคลองและตัดถนนสาธราเพื่อถนนเจริญกรุงและถนนวัวลำพอง (ถนนพระราม 4) เป็นการสร้างสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกในการตั้งบ้านเรือน เพื่อจัดสรรที่ดินแบ่งขาย ทำให้เกิดเป็นย่านที่พักอาศัยที่สำคัญ และน่าจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้ที่มั่งคั่งรายอื่น ๆ ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน เมื่อเจ้าพระยาสุรวงศ์วัณศักดิ์ (โต บุนนาค) ตัดถนนสุรวงศ์แยกจากถนนเจริญกรุงทางทิศเหนือของถนนสีลมประมาณ พ.ศ. 2436 รวมทั้งสร้างถนนเดโชเชื่อมระหว่างถนนสีลมและถนนสุรวงศ์ ต่อมา 5 ขุนนางคือ พระยาอินทราธิบดีสีหราชรองเมือง (ม.ร.ว.ลพ สุทัศน์ ต่อมาเป็นเจ้าพระยาอภัยราชา มหายุทธธรรมธราช) พระยาพิพัฒน์โกษา (เซเลสติโน ชาเวีย) พระยานรฤทธิราชหัช (ทองดี โชติกเสถียร ต่อมาเป็นพระยาธรรมจรรยาอนุกรมมนตรี) พระยานรารถภักดี (สุด บุนนาค ต่อมาเป็นพระยาสมุทสาตราวุธ) และหลวงมณีนวาทิต (เปลว วสุวัต ต่อมาเป็นพระยาสุนทรนิมล) ร่วมกันตัดถนนสี่พระยาขนานกับถนนสุรวงศ์เมื่อประมาณ พ.ศ. 2448

ช่วงเวลานี้มีการพัฒนาที่ดินบนถนนสีลมใน 3 เขตใหญ่ เป็นการขยายเขตการตั้งบ้านเรือนจากถนนสีลมเข้าไปในด้านใน เชื่อมต่อกับถนนสาธราเหนือ ซึ่งมีส่วนสำคัญที่ทำให้ทั้งบริเวณเป็นย่านที่พักอาศัยที่สำคัญของกรุงเทพฯ ดังนี้ คือ

1. บริเวณตั้งแต่ศาลาแดงถึงถนนคอนแวนต์ หลังจากที่เจ้าพระยาสุรวงศ์วัณศักดิ์มนตรี (เจิม แสง-ชูโต) ได้ซื้อที่นาและที่สวนรวมเนื้อที่ 112 ไร่ 1 งาน 84 ตารางวา เมื่อประมาณ พ.ศ. 2434 เจ้าพระยาสุรวงศ์วัณศักดิ์มนตรีได้เริ่มพัฒนาที่ดินแปลงนี้โดยการตัดถนนขึ้นในด้านที่ติดกับที่นาของเอกชนรายอื่น ให้เป็นทางติดต่อระหว่างถนนสาธราและถนนสีลมเรียกกันในสมัยนั้นว่า ถนนสุรวงศ์ (ถนนคอนแวนต์ในปัจจุบัน) และมีการจัดสรรที่แปลงย่อยที่มีขนาดตั้งแต่ 1-3 ไร่ แต่ยังมีได้นำออกขาย ต่อมาในปี พ.ศ. 2455 ได้มีการออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ เจ้าพระยาสุรวงศ์วัณศักดิ์มนตรีได้ขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่พระยาโสภณเพชรรัตน์ (กี โสภโณตร) แต่ยังมีได้นำออกขาย จนกระทั่งได้ขายต่อให้แก่นายจ้งเจ็กยูและนายลิ้มเชียง

ในปี พ.ศ. 2462 จึงได้นำออกขายตามที่เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีได้วางแผนไว้ นับเป็น การกระจายการถือครองกรรมสิทธิ์ครั้งสำคัญ ทำให้มีผู้คนมาอาศัยอยู่มากขึ้น

2. บริเวณซอยพินันท์ เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2446 พระยานิพนธ์โกษา (เซเลสติโน ซาเวีย) ปลัดทูลฉลองกรมท่า (เทียบเท่าปลัดกระทรวงต่างประเทศ) เป็น เจ้าของที่นาหลายแปลงระหว่างถนนสีลม ถนนสาทร และถนนคอนแวนต์ ส่วนใหญ่เป็นที่ดิน ตาบอดไม่มีทางออก จึงพยายามของซื้อที่และแลกเปลี่ยนที่ดินของตนกับเจ้าของที่ใกล้เคียง แล้วตัดถนนเข้าไปให้มีทางออกถนนสีลม ถนนสาทร และถนนคอนแวนต์ จากนั้นก็ได้แบ่งขาย ให้แก่บุคคลอื่น ๆ ซอยพินันท์หรือเป็นที่รู้จักกันในสมัยก่อนนั้นว่า ถนนพระยานิพนธ์โกษา เป็น ถนนที่มีทางเข้า-ออกมากที่สุด เมื่อเทียบกับถนนซอยแยกสีลม-สาทรสายอื่น

3. บริเวณบางรัก หลังจากที่เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีถวายบ้านศาลาแดง คืนให้กับพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวนั้น เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีได้ซื้อบ้าน พร้อมที่ดินราว ๆ 100 ไร่เศษ จากพระประมุขประมาณพล (ชั้น บุญญสิริ) บริเวณใกล้ กับโรงพยาบาลบางรักของกรมการแพทย์ (คือ ที่ตั้งของโรงพยาบาลเลิดสินในปัจจุบัน) เป็น บ้านพักแห่งใหม่ ที่ดินแปลงใหม่นี้มีขนาดใหญ่เกินความต้องการ เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีจึง จัดสรรที่ดินแบ่งขาย ที่ดินบริเวณนี้เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีบอกขายให้แก่ผู้สนใจ

นอกจากอาคารบ้านเรือนแล้ว พื้นที่บนถนนสีลมส่วนใหญ่ยังคงใช้ประโยชน์ ด้านการเกษตร อาทิ สวนผัก สวนผลไม้และเลี้ยงสัตว์ การเลี้ยงสัตว์ใช้เนื้อที่ริมถนนสีลม ตั้งแต่ตรอกไหวตีไปจนถึงถนนสุรศักดิ์ ผู้ประกอบกิจการส่วนใหญ่เป็นแขกทั้งมุสลิมและฮินดู เลี้ยงโคและแพะ เพื่อการบริโภคภายในประเทศและส่งฝูงสัตว์ไปขายยังต่างประเทศ

2. การขยายตัวของธุรกิจจากริมแม่น้ำ (พ.ศ. 2456 - 2508)

หลังจากที่ได้มีการกระจายการถือครองที่ดินจากการเกษตร มาเป็นบ้าน ขุนนาง ผู้มีอันจะกิน และชาวต่างประเทศ ในช่วง 50 ปีแรกแล้ว ในระยะต่อมาถนนสีลม ยิ่งมีความสำคัญในฐานะย่านพักอาศัยยิ่งขึ้นเมื่อเริ่มมีการปลูกบ้านให้เช่า นอกจากนั้นยังมี ตลาดและร้านค้าต่าง ๆ เกิดขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของชุมชน อาทิ ร้านขาย ข้าวสาร ร้านขายถ่าน ร้านขายของชำ ร้านตัดเสื้อ โรงพิมพ์ ภัตตาคาร เป็นต้น

ในช่วงเวลาดังกล่าวนี้ ธุรกิจที่เคยอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญกรุง และสี่พระยา เริ่มขยายตัวไปทางถนนสุรวงศ์ก่อนที่จะขยายไปยังถนนสีลมซึ่งอยู่ใกล้เคียงกัน

เมื่อถนนได้กลายเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญแทนแม่น้ำลำคลอง และถนนสี่ลมการคมนาคม มีความสะดวกจึงกลายเป็นศูนย์กลางใหม่ของธุรกิจแทนที่ตรอกต่าง ๆ บริเวณริมแม่น้ำ เจ้าพระยา และเป็นย่านที่พักอาศัยและประกอบธุรกิจไปในเวลาเดียวกัน ผู้ที่มีที่ดินในย่านนี้ เริ่มทำธุรกิจที่พักอาศัยและอาคารสำนักงานให้เช่า

ผู้ที่ทำธุรกิจที่พักอาศัย มีอาทิเช่น

-พระยาสุรเสนา (ม.ร.ว.ชิต ก้าภู) ได้ปรับที่สวนมะม่วงภายในบ้านแบ่ง สร้างเป็นบ้านหลังเล็ก ๆ ทั้งเพื่อพักอาศัยและให้เช่าแก่บรรดาเจ้านาย ขุนนาง และผู้ที่สนใจทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ บ้านเช่าเหล่านี้มีทางเข้าด้านซอยนิพันธ์และซอย สุรเสนา โดยท่านเจ้าของบ้านเป็นผู้ออกแบบเอง

อาคารสำนักงานให้เช่า

การขยายตัวของธุรกิจเห็นได้ชัดหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อชาติต่าง ๆ พินทุเศรษฐกิจของตนได้แล้ว จึงกลับมาดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอีกครั้ง แต่ว่าในย่าน ธุรกิจเดิมเริ่มมีความแออัด ตระกูลพัฒน์พงศ์พาณิชย์ผู้เป็นเจ้าของบ้านไม้สักหลังใหญ่ริมถนน สุรวงศ์ซึ่งเคยเป็นบ้านพักของผู้จัดการใหญ่ธนาคารชาร์เตอร์แต่ถูกทิ้งให้รกร้างช่วงสงคราม ได้เริ่มบุกเบิกธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเมื่อประมาณ พ.ศ. 2490 โดยปรับปรุงบ้านให้ เช่าเป็นที่ทำการของหลายบริษัท อาทิ เกสเต็ดเนอร์ POAS (Pacific Overseas Airline System) เมื่อธุรกิจนี้เริ่มดำเนินไปด้วยดี "พัฒน์พงศ์พาณิชย์" จึงเริ่มตัดถนน พัฒน์พงศ์เชื่อมถนนสุรวงศ์กับถนนสี่ลม เมื่อปี พ.ศ. 2493 แล้วสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้นขึ้น ระหว่างแนวถนนทั้งสอง จากนั้นได้รื้อเรือนไม้สักเดิมออกแล้วสร้างเป็นอาคารปัญญาผลซึ่ง เป็นที่ตั้งของบริษัทต่างชาติใหญ่ ๆ เช่น บริษัท เซลล์ (ประเทศไทย) จำกัด รวมทั้งสาย การบินต่าง ๆ การลงทุนด้านอาคารพาณิชย์ให้เช่าของ "พัฒน์พงศ์พาณิชย์" นับว่าเป็นการ เชื่อมโยงธุรกิจจากริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญกรุง และถนนสุรวงศ์ มาบุกเบิกสร้าง ศูนย์กลางธุรกิจบนถนนสี่ลมอย่างเด่นชัดเป็นครั้งแรก ในช่วงเวลาใกล้เคียงกันก็มีการสร้าง อาคารพาณิชย์หลายหลังบริเวณศาลาแดง เช่น อาคาร ส.จิตราณูเคราะห์ เป็นต้น

3. ถนนธุรกิจสายเอก (พ.ศ. 2509 - 2535)

ในระยะ 30 ปีนี้ ถนนสีลมมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วเมื่อเทียบกับศตวรรษที่ผ่านมา มีการถมคลองสีลมเพื่อขยายผิวการจราจรให้มีความกว้างมากขึ้น เป็นถนนสายใหญ่ที่ยังมีที่ว่างสำหรับธุรกิจต่าง ๆ อีกมากมาย และการปรับปรุงถนนสีลมครั้งนี้ได้สอดคล้องกับการพัฒนาสาธารณูปโภคทั่วประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 โดยแบ่งการเปลี่ยนแปลงได้เป็น 3 ช่วง คือ

1. พ.ศ.2504-2513 เจ้าของบ้านหลายหลังเริ่มย้ายออกไปอยู่ในย่านชานเมือง อาทิเช่น สุกฤษฎิ์ สุมวิท เป็นต้น และได้ขายบ้านพร้อมที่ดินให้กับธุรกิจต่าง ๆ เช่น ห้างเซ็นทรัล ธนาคารกรุงเทพ เป็นต้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหลายแปลงได้ลงทุนสร้างตึกแถว 3 ชั้น 11 คูหา ริมถนนสีลมใกล้ศาลาแดง และร่วมลงทุนสร้างโรงแรมคฤหาสน์ซึ่งเป็นโรงแรมที่สูงที่สุดในกรุงเทพมหานครสมัยนั้น

2. พ.ศ.2514-2523 เจ้าของที่ดินหลายแห่งที่ยังไม่ได้ย้ายออกไปอยู่ที่อื่น ได้พัฒนาที่ดินสร้างอาคารพาณิชย์ขายและให้เช่ามากขึ้น เช่น ตึกแถวบริเวณโรงแรมนารายณ์ ตึกแถวระหว่างวัดแขกกับถนนประมวญ เป็นต้น การแบ่งซอยเนื้อที่สร้างอาคารเหล่านี้ทำให้เกิดซอยแยกเพิ่มขึ้นมากมาย ส่วนใหญ่เป็นทางเดินติดต่อของอาคารกับถนนสีลม และไม่มีชื่อเรียกเฉพาะ แต่จะเรียกเรียงตามลำดับซอย เช่น สีลม 15 สีลม 17 เป็นต้น และในช่วงนี้ได้มีการสร้างอาคารสูงขึ้นหลายแห่ง เช่น อาคารบุญมิตร ธนาคารไทยทุน สำนักงานใหญ่ เป็นต้น

3. พ.ศ.2524-2535 นับเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงของอาคารบนถนนสายนี้มากที่สุด มีการสร้างอาคารสูง 20-30 ชั้น เป็นอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น เช่น ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ อาคารสีลมเซ็นเตอร์ เป็นต้น ในช่วงนี้ธุรกิจต่าง ๆ ที่เคยอยู่บนถนนสายนี้ไม่ว่าจะเป็นร้านค้าต่าง ๆ ธุรกิจที่พักอาศัยหรืออาคารสำนักงานให้เช่าต่างก็ยังคงดำเนินธุรกิจอยู่ แต่อาจมีการเปลี่ยนรูปแบบจากเดิมบ้าง อาทิ ร้านขายของชำก็มีห้างสรรพสินค้าขึ้นมาแทน ธุรกิจที่พักอาศัยก็เปลี่ยนจากบ้านเช่ากลายเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแทน และสำนักงานให้เช่าก็เช่นกัน เมื่อก่อนมีราคาสูงและธุรกิจต้องการอาคารสำนักงานบนถนนสีลม อาคารที่ไม่สูงมากบางหลังถูกรื้อสร้างใหม่เป็นอาคารสำนักงานสูง ๆ แทนที่ให้ผลประโยชน์มากกว่า อาทิเช่น อาคารกมลสุโขศล เป็นต้น

ปัจจุบันถนนสีลมมีการใช้ที่ดินอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่หัวถนนสีลมด้านที่จรดกับ ถนนเจริญกรุงไปบรรจบกับถนนพระรามที่ 4 บริเวณริมถนนสีลมจะมีอาคารร้านค้าต่าง ๆ ตั้งอยู่เรียงรายไปตามถนน ซึ่งมีทั้งธนาคารและสถาบันการเงิน ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม ร้านอาหารและภัตตาคาร เช่น ธนาคารกรุงเทพ ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล โรงแรมนารายณ์ เป็นต้น บริเวณระหว่างถนนสีลมกับถนนสุรวงศ์ และถนนสีลมกับถนนสาทรเหนือ ยังคงมีบ้านเรือนอยู่บ้าง ซึ่งบางหลังเป็นบ้านเรือนสมัยเก่าที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ อาคารบ้านเรือนที่อยู่ในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์นี้ มีลักษณะการใช้ที่ดินร่วมกัน (Mixed Uses) มีทั้งอาคารแบบเก่าและแบบใหม่อยู่ปะปนกัน ซึ่งเป็นลักษณะพิเศษอย่างหนึ่งของย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ บางเก่าบางหลังมีการตัดแปลงเป็นร้านอาหาร เช่น สีส้มวิลเลจ ซึ่งเป็นร้านอาหารบริการแก่ชาวต่างประเทศ และมีร้านขายสินค้าต่าง ๆ รูปแบบทางเศรษฐกิจของย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์มีความโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น ๆ คือ

1. ด้านการเงิน

ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นย่านที่มีธนาคารและสถาบันการเงินทั้งสำนักงานใหญ่และสาขาตั้งอยู่มากที่สุดในกรุงเทพมหานคร จนได้สมญานามว่า "ถนนสายธุรกิจการเงินของกรุงเทพมหานคร" ปัจจุบันมีทั้งสถาบันการเงินในต่างประเทศ และต่างประเทศ โดยมีประวัติความเป็นมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 และ 5 เมื่อชาวยุโรป ได้เข้ามาทำการค้าขายกับประเทศไทย จำเป็นที่ต้องมีธนาคารเพื่อเป็นตัวแทนแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยธนาคารต่างชาติแห่งแรก คือ ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ ซึ่งตั้งอยู่ในแขวงบางรัก ปัจจุบันย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นที่ตั้งของธนาคารต่าง ๆ มากมาย ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ต่าง ๆ และมีธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานสุรวงศ์ มีหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการธนาคารพาณิชย์ในด้านต่าง ๆ ของย่านนี้โดยเฉพาะ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในปฏิบัติงานด้านการเงิน

นอกจากนี้ยังมีสถาบันการเงินอีกประเภทหนึ่ง คือ สำนักงานประกันภัยและประกันชีวิต ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเมืองทำให้ชีวิตของประชาชนมีหลักประกันที่มั่นคง

2. ด้านบริการขนส่งทางอากาศ

ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นที่ตั้งของบริษัทสายการบินต่างประเทศมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร และมีสายการบินไทยตั้งอยู่ด้วย มีการให้บริการด้านขายตั๋ว เครื่องบินและการจองที่นั่งล่วงหน้า การขนส่งสินค้าทางอากาศ การดำเนินกิจการสั่งสินค้าเข้าและส่งออก (Import - Export) ตัวแทนจำหน่ายสินค้าต่าง ๆ มีการติดต่อสื่อสารทั่วโลกโดยการสื่อสารที่มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย เนื่องจากมีที่ทำการของการสื่อสารแห่งประเทศไทย ที่จัดตั้งขึ้นมาเพื่อให้บริการด้านการติดต่อสื่อสาร การขนส่งทางอากาศ การโทรคมนาคม จึงนับเป็นย่านธุรกิจที่ทันสมัยและสำคัญไม่เหมือนในย่านอื่น ๆ

3. ด้านบริการท่องเที่ยว

ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นย่านที่มีชาวต่างประเทศเข้ามาใช้บริการในด้านการท่องเที่ยวมากที่สุด เนื่องจากเป็นย่านที่มีร้านค้าขายสินค้าที่ระลึกสำหรับชาวต่างประเทศ ได้แก่ ร้านค้าขายอัญมณี ร้านค้าขายผ้าไหมไทย ร้านค้าขายวัตถุโบราณ ร้านค้าขายสินค้าพื้นเมือง ร้านค้าขายเครื่องเบญจรงค์ ร้านค้าขายเครื่องประดับ ร้านค้าขายเครื่องแต่งกาย ร้านอาหารและภัตตาคารทั้งไทยและต่างประเทศ ซึ่งมีทั้งที่เป็นห้างสรรพสินค้า ไปจนถึงร้านค้าแผงลอยริมถนน นอกจากนี้ยังมีสำนักงานให้บริการด้านการท่องเที่ยวอีกประเภท คือ บริษัททัวร์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งให้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

ในช่วงเวลากลางคืน บริเวณถนนพหลโยธิน เป็นย่านที่มีสถานบันเทิงยามในราตรีประเภทต่าง ๆ เช่น ไนต์คลับ บาร์ ดิสโก้เทค ค็อกเทลเล้าจน์ ผับ และร้านอาหาร และมีร้านค้าแผงลอยขายสินค้าประเภทต่าง ๆ บนถนนพหลโยธิน โดยมีทั้งชาวต่างประเทศและชาวไทยมาเที่ยวเป็นจำนวนมาก

4. ด้านบริการพักผ่อน

ด้านบริการพักผ่อน หมายถึง การพักผ่อนของชาวต่างประเทศ ได้แก่ โรงแรม เนื่องจากย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์เป็นย่านที่มีชาวตะวันตกเข้ามาอยู่เป็นจำนวนมาก จึงมีโรงแรมที่มีชื่อเสียงเก่าแก่ คือ โรงแรมโอเรียนเต็ล ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางรัก เป็นโรงแรมเก่าแก่ที่มีชื่อเสียงไปทั่วโลก และยังมีโรงแรมขนาดใหญ่อีกมากมายตั้งอยู่ในย่านนี้เพื่อให้บริการแก่ชาวต่างประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยว

5. ลักษณะบรรยากาศของย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์

เอกลักษณ์อีกประการหนึ่งของย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ คือ การเกิดกิจกรรมที่มีความแตกต่างกันและมีความต่อเนื่องเชื่อมโยงกัน โดยในช่วงเช้าจะมีผู้คนเดินทางเข้ามาทำงานในย่านนี้ โดยใช้ยานพาหนะต่าง ๆ กัน เช่น รถยนต์ส่วนตัว รถโดยสารประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง เป็นต้น ก่อนเข้าทำงานมีการซื้ออาหารเช้าและหนังสือพิมพ์ จากร้านค้า หาบเร่ใกล้กับสำนักงาน ในช่วงกลางวันเป็นช่วงเวลาที่มีความหนาแน่น ในบริเวณพื้นที่ชอว์ที่ใกล้กับอาคารสำนักงานจะมีการตั้งร้านค้าเพื่อขายอาหารกลางวันและสินค้าต่าง ๆ มากมาย ในช่วงตอนบ่ายมีการตั้งร้านค้าแผงลอยขายของจำพวกเสื้อผ้า ของใช้ เครื่องประดับต่าง ๆ มีการให้บริการต่าง ๆ เช่น รับซ่อมรองเท้า เป็นต้น บริเวณหน้าอาคารธนาคารมิตซูบิ ไปจนถึงห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขาสีลม นอกจากนี้ยังมีร้านค้าหาบเร่เพื่อขายอาหารให้กับผู้ที่เลิกงานในตอนเย็น และในช่วงเวลากลางวันบริเวณย่านถนนพัฒนาพงศ์เป็นแหล่งรวมของสถานบันเทิงยามค่ำคืน และมีร้านค้าแผงลอยขายเสื้อผ้า เครื่องประดับ ของที่ระลึกต่าง ๆ ฯลฯ โดยมีชาวต่างประเทศเข้ามาเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ บรรยากาศของผู้คนที่พลุกพล่านในเวลากลางวันในพื้นที่ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์บนทางเท้าทั้ง 2 ข้างทางของถนน ผู้คนที่เข้ามาใช้กิจกรรมในช่วงเวลากลางวันและกลางคืน การดำเนินวิถีชีวิตประจำวันในย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ ไม่เหมือนกับย่านอื่น ๆ เนื่องจากเป็นชุมชนทั้งระดับท้องถิ่นและระดับชาติรวมกันอยู่ด้วยกันซึ่งเอกลักษณ์เฉพาะของย่านนี้ กิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ อันได้แก่ อาคารสำนักงานต่าง ๆ ดำเนินไปควบคู่กับกิจกรรมที่เรียกว่า Informal Sector อันได้แก่ หาบเร่ รถเข็น แผงลอย เป็นลักษณะที่ไม่เหมือนกับพื้นที่ในย่านอื่น ๆ

นับได้ว่าย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นย่านที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวไม่มีย่านศูนย์กลางการค้าไหนที่มีลักษณะเหมือน เนื่องจากเป็นย่านที่มีการผสมผสานระหว่างความเก่าแก่และความทันสมัยได้อย่างกลมกลืน การใช้ที่ดินระหว่างที่อยู่อาศัยและการค้าธุรกิจ การดำเนินชีวิตที่มีความต่อเนื่องตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลาได้อย่างเหมาะสม อีกทั้งเป็นย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจที่มีความทันสมัยทั้งในรูปแบบของสำนักงาน การติดต่อสื่อสาร ลักษณะและประเภทของธุรกิจ และการให้บริการในด้านต่าง ๆ

ประวัติผู้เขียน

นายปราโมทย์ สรรเพชรศิริ เกิดที่กรุงเทพมหานคร จบการศึกษาปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2525 ปัจจุบันทำงานที่ บริษัทควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด และได้เข้าศึกษาต่อในภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2531

