

## บทที่ 4

### สภาพทั่วไปของย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม สุรวงศ์

#### วิวัฒนาการของย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม - สุรวงศ์

ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม - สุรวงศ์เป็นย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง (Central Business District : CBD) ได้ชื่อว่าเป็นย่านการค้าของชาวยุโรป ซึ่งมีวิวัฒนาการมาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน เนื่องจากชาวตะวันตกเข้ามาตั้งถิ่นฐานเป็นแห่งแรกบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางรัก ชุมชนได้มีการขยายตัวขึ้นมาบริเวณริมถนนเจริญกรุงและกระจายตัวไปตามแนวถนนสีลมและสุรวงศ์ แต่เดิมมีอาคารพาณิชย์หนาแน่นอยู่บริเวณแนวถนนเจริญกรุงถึงตลาดบางรัก และแยกถนนสุรวงศ์บริเวณโรงแรมทรอกาเดโร ต่อมาได้มีการถมคลองขยายถนนสีลมให้มีความกว้างมากขึ้นทำให้มีการย้ายกิจกรรมการค้าจากถนนสุรวงศ์มายังถนนสีลม และกิจกรรมการค้าธุรกิจต่าง ๆ ได้มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วทำให้ที่ดินมีราคาเพิ่มสูงขึ้นตลอดระยะเวลาที่มีการตัดถนนสีลมมาจนถึงปัจจุบันนี้เป็นระยะเวลาประมาณ 130 ปี อาจแบ่งการพัฒนาธุรกิจบนถนนสีลมได้เป็น 3 ช่วง (ธนาคารไทยทุน จำกัด : 33 - 37) ดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2404 - 2455)
2. การขยายตัวของธุรกิจจากริมแม่น้ำ (พ.ศ. 2456 - 2508)
3. ถนนธุรกิจสายเอก (พ.ศ. 2509 - 2537)

1. ช่วงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2404 - 2455)

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2404 ที่เริ่มมีการตัดถนนเจริญกรุง ถนนหัวลำโพง และถนนสีลม มาจนถึงปี พ.ศ. 2455 ซึ่งเป็นปีแรกที่มีการออกโฉนดที่ดินให้กับเจ้าของที่ดินบริเวณถนนและริมคลองสีลม เดิมที่ดินส่วนใหญ่ในย่านนี้ใช้เพื่อการเพาะปลูก แต่เนื่องจากเป็นเขตชานพระนครใกล้ย่านการค้า และธุรกิจของชาวต่างประเทศ ที่มีการสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ คลอง ถนน รถราง และรถไฟ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการติดต่อกับตัวเมือง จึงทำให้บริเวณนี้เริ่มกลายเป็นย่านพักอาศัย เนื่องจากมีความสะดวกในการติดต่อคมนาคม

การพัฒนาที่ดินบริเวณชานเมืองแถบนี้ เริ่มต้นเมื่อหลวงราชายุกต์ (ยม พิศลย์บุตร) ขุดคลองและตัดถนนสาทรเชื่อมถนนเจริญกรุงและถนนวัวลำพอง (ถนนพระราม 4) เป็นการสร้างสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกในการตั้งบ้านเรือน เพื่อจัดสรรที่ดินแบ่งขาย ทำให้เกิดเป็นย่านที่พักอาศัยที่สำคัญ และน่าจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้ที่มิทรัพย์รายอื่น ๆ ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน เมื่อเจ้าพระยาสุรวงศ์วัจนศักดิ์ (โต บุนนาค) ตัดถนนสุรวงศ์แยกจากถนนเจริญกรุงทางทิศเหนือของถนนสีลมประมาณ พ.ศ. 2436 รวมทั้งสร้างถนนเดโชเชื่อมระหว่างถนนสีลมและถนนสุรวงศ์ ต่อมา 5 ขุนนาง คือ พระยาอินทราบดีสิทธิราชรองเมือง (ม.ร.ว.ลพ สุทัศน์ ต่อมาเป็นเจ้าพระยาอภัยราชามหาโยคีธรรมธร) พระยาพิพัฒน์โกษา (เซเลสติโน ซาเวีย) พระยานรฤทธิราชหัช (ทองดี โชติกเสถียร ต่อมาเป็นพระยาธรรมจรรยาอนุกรมมนตรี) พระยานรารักษ์ (สุด บุนนาค ต่อมาเป็นพระยาสมุทสาตราวุธ) และหลวงมณีสวานิต (เผ่า วสุวัต ต่อมาเป็นพระยาสุนทรพิมล) ร่วมกันตัดถนนสี่พระยาขนานกับถนนสุรวงศ์เมื่อประมาณ พ.ศ. 2448

ช่วงเวลานี้มีการพัฒนาที่ดินบนถนนสีลมใน 3 เขตใหญ่ เป็นการขยายเขตการตั้งบ้านเรือนจากถนนสีลมเข้าไปในด้านในเชื่อมต่อกับถนนสาทรเหนือ ซึ่งมีส่วนสำคัญที่ทำให้ทั้งบริเวณเป็นย่านที่พักอาศัยที่สำคัญของกรุงเทพ ดังนี้ คือ

1. บริเวณตั้งแต่ศาลาแดงถึงถนนคอนแวนต์ หลังจากเจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรี (เจิม แสง-ชูโต) ได้ซื้อที่นาและที่สวนรวมเนื้อที่ 122 ไร่ 1 งาน 84 ตารางวา เมื่อประมาณ พ.ศ. 2434 เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีได้เริ่มพัฒนาที่ดินแปลงนี้โดยการตัดถนนขึ้นในด้านที่ติดกับที่นาของเอกชนรายอื่น ให้เป็นทางติดต่อระหว่างถนนสาทรและถนนสีลมเรียกกันในสมัยนั้นว่า ถนนสุรศักดิ์ (ถนนคอนแวนต์ในปัจจุบัน) และมีการจัดสรรที่แปลงย่อยที่มีขนาดตั้งแต่ 1-3 ไร่ แต่ยังมีได้นำออกขาย ต่อมาในปี พ.ศ. 2455 ได้มีการออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีได้ขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่พระยาโสภณเพชรรัตน์ (กี โสภโณคร) แต่ยังมีได้นำออกขาย จนกระทั่งได้ขายต่อให้แก่นายจ้งเจ็กยูและนายลิ้มเชียง ในปี พ.ศ. 2462 จึงได้นำออกขายตามที่เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีได้วางแผนไว้ นับเป็นการกระจายการถือครองกรรมสิทธิ์ครั้งสำคัญ ทำให้มีผู้คนมาอาศัยอยู่มากขึ้น

2. บริเวณซอยพิพัฒน์ เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2446 พระยาพิพัฒน์โกษา (เซเลสติโน ซาเวีย) ปลัดทูลฉลองกรมท่า (เทียบเท่าปลัดกระทรวงต่างประเทศ) เป็นเจ้าของที่นาหลายแปลงระหว่างถนนสีลม ถนนสาทร และถนนคอนแวนต์ ส่วนใหญ่เป็นที่ดินตาบอด

ไม่มีทางออก จึงพยายามขอซื้อที่และแลกเปลี่ยนที่ดินของตนกับเจ้าของที่ใกล้เคียงแล้วตัดถนนเข้าไปให้มีทางออกถนนสี่ลม ถนนสามรถ และถนนคอนกรีต จากนั้นก็ได้แบ่งขายให้แก่บุคคลอื่น ๆ ซอยพิพัฒนาหรือเป็นที่รู้จักกันในสมัยก่อนนั้นว่า ถนนพระยาพิพัฒนาโกษา เป็นถนนที่มีทางเข้า-ออกมากที่สุด เมื่อเทียบกับถนนซอยแยกสี่ลม-สามรถสายอื่น

3. บริเวณบางรัก หลังจากที่เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีถวายบ้านศาลาแดงคืนให้กับพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวนั้น เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีได้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินราว ๆ 100 ไร่เศษ จากพระประมุขประมาญพล (ชั้น บุญบุญลือ) บริเวณใกล้กับโรงพยาบาลบางรักของกรมการแพทย์ (คือ ที่ตั้งของโรงพยาบาลเลิศจินในปัจจุบัน) เป็นบ้านพักแห่งใหม่ ที่ดินแปลงใหม่นี้มีขนาดใหญ่เกินความต้องการ เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีจึงจัดสรรที่ดินแบ่งขาย ที่ดินบริเวณนี้เจ้าพระยาสุรศักดิ์มนตรีบอกขายให้แก่ผู้ที่สนใจ

นอกจากอาคารบ้านเรือนแล้ว พื้นที่บนถนนสี่ลมส่วนใหญ่ยังคงใช้ประโยชน์ด้านการเกษตร อาทิ สวนผัก สวนผลไม้และเลี้ยงสัตว์ การเลี้ยงสัตว์ใช้เนื้อที่ริมถนนสี่ลมตั้งแต่ตรอกไวดีไปจนถึงถนนสุรศักดิ์ ผู้ประกอบกิจการส่วนใหญ่เป็นแขกทั้งมุสลิมและฮินดูเลี้ยงโคและแพะ เพื่อการบริโภคภายในประเทศและส่งฝูงสัตว์ไปขายยังต่างประเทศ

### 3.1 การขยายตัวของธุรกิจจากริมแม่น้ำ (พ.ศ. 2456 - 2508)

หลังจากที่ได้มีการกระจายการถือครองที่ดินจากการเกษตร มาเป็นบ้านขุนนาง ผู้มีอันจะกิน และชาวต่างประเทศ ในช่วง 50 ปีแรกแล้ว ในระยะต่อมาถนนสี่ลมยังมีความสำคัญในฐานะย่านพักอาศัยยิ่งขึ้นเมื่อเริ่มมีการปลูกบ้านให้เช่า นอกจากนั้นยังมีตลาดและร้านค้าต่าง ๆ เกิดขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของชุมชน อาทิ ร้านขายข้าวสาร ร้านขายถ่าน ร้านขายของชำ ร้านตัดเสื้อ โรงพิมพ์ ภัตตาคาร เป็นต้น

ในช่วงเวลาดังกล่าวนี้ธุรกิจที่เคยอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญกรุงและสี่พระยา เริ่มขยายตัวไปทางถนนสุรวงศ์ก่อนที่จะขยายไปยังถนนสี่ลมซึ่งอยู่ใกล้เคียงกันเมื่อถนนได้กลายเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญแทนแม่น้ำลำคลอง และถนนสี่ลมการคมนาคมมีความสะดวกจึงกลายเป็นศูนย์กลางใหม่ของธุรกิจแทนที่ตรอกต่าง ๆ บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และเป็นย่านที่พักอาศัยและประกอบธุรกิจไปในเวลาเดียวกัน ผู้ที่มีที่ดินในย่านนี้เริ่มทำธุรกิจที่พักอาศัยและอาคารสำนักงานให้เช่า

ผู้ที่ทำธุรกิจที่พักอาศัย มีอาทิเช่น

- พระยาสุรเสนา (ม.ร.ว.ชิต กำภู) ได้ปรับที่สวนมะม่วงภายในบ้านแบ่งสร้างเป็นบ้านหลังเล็ก ๆ ทั้งเพื่อพักอาศัยและให้เช่าแก่บรรดาเจ้านาย ขุนนาง และผู้ที่สนใจทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ บ้านเช่าเหล่านี้มีทางเข้าด้านซอยพิพัฒน์และซอยสุรเสนา โดยท่านเจ้าของบ้านเป็นผู้ออกแบบเอง

#### อาคารสำนักงานให้เช่า

การขยายตัวของธุรกิจเห็นได้ชัดหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อชาติต่าง ๆ ฟื้นฟูเศรษฐกิจของตนได้แล้ว จึงกลับมาดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอีกครั้ง แต่ภายในย่านธุรกิจเดิมเริ่มมีความแออัดตระกูลพัฒนาพงศ์พาณิชย์ผู้เป็นเจ้าของบ้านไม้สักหลังใหญ่ริมถนนสุรวงศ์ซึ่งเคยเป็นบ้านพักของผู้จัดการใหญ่ธนาคารชาร์เตอร์แต่ถูกทิ้งให้รกร้างช่วงสงครามได้เริ่มบุกเบิกธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเมื่อประมาณ พ.ศ. 2490 โดยปรับปรุงบ้านให้เช่าเป็นที่ทำการของหลายบริษัท อาทิ เกสเต็ดเนอรั POAS (Pacific Overseas Airline System) เมื่อธุรกิจนี้เริ่มดำเนินไปด้วยดี "พัฒนาพงศ์พาณิชย์" จึงเริ่มตัดถนนพัฒนาพงศ์เชื่อมถนนสุรวงศ์กับถนนสีลม เมื่อปี พ.ศ. 2493 แล้วสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้นขึ้นระหว่างแนวถนนทั้งสอง จากนั้นได้รื้อเรือนไม้สักเดิมออกแล้วสร้างเป็นอาคารปัญญาพลซึ่งเป็นที่ตั้งของบริษัทต่างชาติใหญ่ ๆ เช่น บริษัท เซลล์(ประเทศไทย) จำกัด รวมทั้งสายการบินต่าง ๆ การลงทุนด้านอาคารพาณิชย์ให้เช่าของ "พัฒนาพงศ์พาณิชย์" นับว่าเป็นการเชื่อมโยงธุรกิจจากริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญกรุง และถนนสุรวงศ์ มาบุกเบิกสร้างศูนย์กลางธุรกิจบนถนนสีลมอย่างเด่นชัดเป็นครั้งแรก ในช่วงเวลาใกล้เคียงกันก็มีการสร้างอาคารพาณิชย์หลายหลังบริเวณศาลาแดง เช่น อาคาร ส.จิตราอนุเคราะห์ เป็นต้น

#### 3.2 ถนนธุรกิจสายเอก (พ.ศ. 2509 - 2537)

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

1. พ.ศ. 2504-2513 เจ้าของบ้านหลายหลังเริ่มย้ายออกไปอยู่ในย่านชานเมืองอาทิ เช่น สุทธิสาร สุขุมวิท เป็นต้น และได้ขายบ้านพร้อมที่ดินให้กับธุรกิจต่างๆ

เช่น ห้างเซ็นทรัล ธนาคารกรุงเทพ เป็นต้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นเจ้าของที่ดินหลายแปลงได้ลงทุนสร้างตึกแถว 3 ชั้น 11 คูหา ริมถนนสีลมใกล้ศาลาแดง และร่วมลงทุนสร้างโรงแรมดุสิตธานีซึ่งเป็นโรงแรมที่สูงที่สุดในกรุงเทพฯสมัยนั้น

2. พ.ศ. 2514-2523 เจ้าของที่ดินหลายแห่งที่ยังไม่ได้ย้ายออกไปอยู่ที่อื่น ได้พัฒนาที่ดินสร้างอาคารพาณิชย์ขายและให้เช่ามากขึ้น เช่น ตึกแถวบริเวณโรงแรมนารายณ์ ตึกแถวระหว่างวัดแขกกับถนนประมวญ เป็นต้น การแบ่งซอยเนื้อที่สร้างอาคารเหล่านี้ทำให้เกิดซอยแยกเพิ่มขึ้นมากมาย ส่วนใหญ่เป็นทางเดินติดต่อของอาคารกับถนนสีลมและไม่มีชื่อเรียกเฉพาะ แต่จะเรียกเรียงตามลำดับซอย เช่น สี่ลม 15 สี่ลม 17 เป็นต้น และในช่วงนี้ได้มีการสร้างอาคารสูงขึ้นหลายแห่ง เช่น อาคารบุญมิตร ธนาคารไทยทนุ สำนักงานใหญ่ เป็นต้น

3. พ.ศ. 2524-2537 นับเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงของอาคารบนถนนสายนี้มากที่สุด มีการสร้างอาคารสูง 20-40 ชั้น เป็นอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น เช่น ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ อาคารสีลมเซ็นเตอร์ อาคารยูไนเต็ด เป็นต้น ในช่วงนี้ธุรกิจต่าง ๆ ที่เคยอยู่บนถนนสายนี้ไม่ว่าจะเป็นร้านค้าต่าง ๆ ธุรกิจที่พักอาศัยหรืออาคารสำนักงานให้เช่าต่างก็ยังคงดำเนินธุรกิจอยู่ แต่อาจมีการเปลี่ยนรูปแบบจากเดิมบ้าง อาทิ ร้านขายของชำก็มีห้างสรรพสินค้าขึ้นมาแทน ธุรกิจที่พักอาศัยก็เปลี่ยนจากบ้านเช่ากลายเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแทน และสำนักงานให้เช่าก็เช่นกัน เมื่อที่ดินมีราคาสูงขึ้นและธุรกิจต้องการอาคารสำนักงานบนถนนสีลม อาคารที่ไม่สูงมากบางหลังถูกรื้อสร้างใหม่เป็นอาคารสำนักงานสูง ๆ แทนที่ให้ผลประโยชน์มากกว่า อาทิเช่น อาคารกมลสุโกศล เป็นต้น และในช่วงนี้ได้เกิดโครงการที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้นในรูปแบบของอพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงหลังนี้เองได้เกิดโครงการใหม่ในรูปแบบคอนโดมิเนียมที่มีขนาดห้องพักไม่ใหญ่นักเพื่อตอบสนองความต้องการ

ศักยภาพของย่านศูนย์กลางธุรกิจ สีลม สุรวงศ์

ปัจจุบันถนนสีลมมีการใช้ที่ดินอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่หัวถนนสีลมด้านที่จรดกับถนนเจริญกรุงไปบรรจบกับถนนพระรามที่ 4 บริเวณริมถนนสีลมจะมีอาคารร้านค้าต่าง ๆ ตั้งอยู่เรียงรายไปตามถนน ซึ่งมีทั้งธนาคารและสถาบันการเงิน ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน

โรงแรม อาคารที่พักอาศัย โรงพยาบาล ร้านค้า ร้านอาหารและภัตตาคาร เช่น ธนาคาร  
กรุงเทพ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงแรมนารายณ์ เป็นต้น

#### 1. ด้านการเงิน

ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นย่านที่มีธนาคารและสถาบันการ  
เงินทั้งสำนักงานใหญ่และสาขาคั้งอยู่มากที่สุดในกรุงเทพมหานคร จนได้สมญานามว่า  
“ถนนสายธุรกิจการเงินของกรุงเทพมหานคร” ปัจจุบันมีทั้งสถาบันการเงินในประเทศและ  
ต่างประเทศโดยมีประวัติความเป็นมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 และ 5 เมื่อชาวยุโรปได้  
เข้ามาทำการค้าขายกับประเทศไทย จำเป็นที่ต้องมีธนาคารเพื่อเป็นตัวแทนแลกเปลี่ยนเงินตรา  
ต่างประเทศ โดยธนาคารต่างชาติแห่งแรก คือ ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ ซึ่งตั้งอยู่ใน  
แขวงบางรักปัจจุบันย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นที่ตั้งของธนาคารต่าง ๆ มาก  
มาย ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ต่าง ๆ และมีธนาคาร  
แห่งประเทศไทย สำนักงานสาขาสุรวงศ์ มีหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการธนาคารพาณิชย์ในด้าน  
ต่าง ๆ ของย่านนี้โดยเฉพาะ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการปฏิบัติงานด้านการเงิน

นอกจากนี้ยังมีสถาบันการเงินอีกประเภทหนึ่ง คือ สำนักงานประกันภัย  
และประกันชีวิต ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเมืองทำให้ชีวิตของประชาชนมีหลัก  
ประกันที่มั่นคง

#### 2. ด้านบริการขนส่งทางอากาศ

ย่านศูนย์กลางการค้าสีลม-สุรวงศ์ เป็นที่ตั้งของบริษัทสายการบินต่าง  
ประเทศมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร และมีสายการบินไทยตั้งอยู่ด้วย มีการให้บริการด้าน  
ขายตั๋วเครื่องบินและการจองที่นั่งล่วงหน้า การขนส่งสินค้าทางอากาศ การดำเนินกิจการสั่ง  
สินค้าเข้าและส่งออก (Import - Export) ตัวแทนจำหน่ายสินค้าต่าง ๆ มีการติดต่อ  
สื่อสารทั่วโลกโดยการสื่อสารที่มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย เนื่องจากมีที่ทำการของการสื่อสาร  
แห่งประเทศไทย 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

ในช่วงเวลากลางคือ บริเวณถนนพัฒนาพงษ์ เป็นย่านที่มีสถานบันเทิงยามในราตรีประเภทต่าง ๆ เช่น ไนต์คลับ บาร์ ดิสโก้เทค ค็อกเทลเล้าจน์ ผับ และร้านอาหาร และมีร้านค้าแผงลอยขายสินค้าประเภทต่าง ๆ บนถนนพัฒนาพงษ์ โดยมีทั้งชายต่างประเทศ และชายไทยมาเที่ยวเป็นจำนวนมาก

#### อาคารสำนักงานที่ตั้งในเขตบางรัก

พื้นที่เขตบางรักเป็นพื้นที่ที่มีการติดต่อการค้ากับต่างประเทศมาเป็นเวลานาน ทำให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจภายในย่านนี้เป็นจำนวนมาก โดยในอดีตการใช้ที่ดินเพื่อการค้าธุรกิจจะอยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์ เมื่อธุรกิจมีการขยายตัวมากขึ้นและราคาที่ดินสูงขึ้นการก่อสร้างอาคารในลักษณะของอาคารพาณิชย์จึงไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ดังนั้นรูปแบบการใช้ที่ดินจึงได้เปลี่ยนไปเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งใช้พื้นที่ในการก่อสร้างน้อยแต่มีพื้นที่ใช้สอยประโยชน์จำนวนมากกว่า โดยอาคารสำนักงานหลังแรกได้เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ. 2505 คือ อาคารหวังหลีสร้างบนถนนสุรวงศ์มีพื้นที่ใช้สอย 6,000 ตารางเมตร และได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ และได้ขยายตัวไปบนถนนสีลม จนกระทั่งในปัจจุบันมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่จำนวน 58 อาคาร และกำลังก่อสร้างอีก 8 อาคาร ตามตารางที่ 3

ตารางที่ 3 อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก ในปี พ.ศ. 2505 - 2537

ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)
ห้วงหลี่	สุรวงศ์	2505	6,000
จกกลณี	สุรวงศ์	2507	6,590
AIA	สุรวงศ์	2509	6,655
กรุงเทพประกันภัย	สีลม	2510	10,000
สำนักงานคูติตธานี	พระราม 4	2511	12,800
TDI	สุรวงศ์	2511	8,000
เกษมกิจ	สีลม	2512	4,400
อาคนย์ประกันภัย	สีลม	2513	9,000
ธนียะ	สีลม	2513	11,000
อุดมวิทยา	พระรามที่ 4	2513	6,300
อ้อจ้อเหลี่ยม	พระรามที่ 4	2513	18,000
สีวะดล	สีลม	2513	9,300
สิบุญเรือง	สีลม	2513	8,000
F.E.Zuellig	สีลม	2513	3,600
คำทรัพย์รัศมี	พระรามที่ 4	2514	12,000
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้	สีลม	2514	5,500
กองบุญมา	สีลม	2515	5,600
บุญมิตร	สีลม	2517	21,040
ประภาวิทย์	สุรศักดิ์	2519	10,000
สิบุญเรือง	คอนแวนต์	2519	3,100
สินเอเซีย	พระราม 4	2524	3,600
ญาติดา	สีลม	2524	7,000
ไฟลื้อด	สีลม	2524	2,000
C.C.T.	สุรวงศ์	2525	11,360
ซีตรอง	สุรวงศ์	2525	10,000
ธนาคารกรุงเทพ	สีลม	2525	31,510



## ตารางที่ 3 (ต่อ)

ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)
ว่องไววิทย์	สาทรเหนือ	2526	3,450
ไทยสมุทรประกันภัย	สุรวงศ์	2526	20,000
ไทยประกันชีวิต	พระราม 4	2527	3,000
สิทธิวิรกิจ	สีลม	2527	4,830
ชาญอิสระ	พระราม 4	2528	15,000
สาทรธานี	สาทรเหนือ	2528	20,500
สีลมเทรดเซ็นเตอร์	สีลม	2528	10,800
ค่าเช่าเฮ้าส์	สาทรเหนือ	2529	4,500
เกษตรรุ่งเรือง	สาทรเหนือ	2529	9,000
วอลล์สตรีท	สุรวงศ์	2529	24,000
A.I.	สุรวงศ์	2529	17,000
สาทรธานี 2	สาทรเหนือ	2530	20,500
ธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ	สุรศักดิ์	2530	21,000
C.P.	สีลม	2532	29,800
ธนียะพลาซ่า	สีลม	2533	10,900
Q.HOUSE	คอนแวนต์	2534	14,250
เจ้าพระยา	เจริญกรุง	2534	7,000
สีลมคอมเพล็กซ์	สีลม	2535	32,000
บิสโก้	ทรัพย์	2536	5,610
Jewelly Cener	นเรศ	2536	29,950
เศรษฐกิจสุวรรณ	ปิ่น	2536	15,000
บุฟจิต	สาทรเหนือ	2536	12,500
สกุลไทย	สุรวงศ์	2536	18,200
กมลสุโกศล	สีลม	2536	7,300
ITF	สีลม	2536	24,000
हरินทร	สาทรเหนือ	2537	25150

## ตารางที่ 3 (ต่อ)

ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)
GEM TOWER	เจริญกรุง	2536	26,000
Bangkok Gem and Jewelly	สุรวงศ์	2536	14,650
AIG	สุรวงศ์	2537	27,400
ยูไนเต็ค	สีลม	2537	49,370
DSPA	ศาลาแดง	2537	46,000
รามมาแลนด์	พระราม 4	2537	15,000
G.D.*	สี่พระยา	2538	30,000
สาทรทาวเวอร์*	สาทรเหนือ	2538	32,500
ลิเบอร์ตี*	สีลม	2538	17,500
Jewell Trade Centre*	สุรศักดิ์	2538	41,300
S.T.*	สุรวงศ์	2538	14,030
O-LAP*	สุรวงศ์	2539	10,000
สาทรออฟฟิศปาร์ค*	สีลม	2539	30,000
สีลมพรีเซียม*	สีลม	2539	157,900

\* ปัจจุบันกำลังก่อสร้างอยู่

ที่มา : American Appraisal , 1993

จากตารางที่ 3 พบว่า อาคารสำนักงานที่มีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วจนถึงปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 58 อาคาร และมีจำนวนพื้นที่ 463,010 ตารางเมตร

อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในเขตบางรัก สามารถแยกช่วงเวลาของการก่อสร้างที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว ได้เป็น 3 ช่วง คือ

1. ช่วงแรกเริ่ม (ปี พ.ศ. 2505 - 2515)
2. ช่วงชłodตัว (ปี พ.ศ. 2516 - 2525)
3. ช่วงเศรษฐกิจเติบโต (ปี พ.ศ. 2526 - 2537)

1. ช่วงแรกเริ่ม (พ.ศ. 2505 - 2515)

ในช่วงนี้อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะตั้งขึ้นอยู่ริมถนนสีลม พระราม 4 และสุรวงศ์ เนื่องจากเป็นทำเลที่สามารถติดต่อได้สะดวก และราคาที่ดินยังไม่สูงนัก ส่วนใหญ่อาคารสำนักงานจะกระจุกตัวอยู่บริเวณปลายถนนสีลมในช่วงตัดกับถนนพระราม 4 ทั้งนี้การเดินทางมาติดต่อในย่านสีลม ส่วนใหญ่จะต้องผ่านพระราม 4 ดังนั้นการก่อสร้างอาคารสำนักงานจึงยังอยู่ใกล้กับถนนพระราม 4 อยู่ ในช่วงแรกเริ่มนี้มีการก่อสร้างอาคารทั้งสิ้น 17 อาคาร มีเนื้อที่ 141,745 ตารางเมตร อาคารส่วนใหญ่จะมีเนื้อที่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร เมื่อคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยจะได้พื้นที่ 6,340 ตารางเมตร/อาคาร

2. ช่วงชłodตัว (พ.ศ. 2515 - 2525)

ในช่วงนี้ได้เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจโลกซบเซาลง ดังนั้นการก่อสร้างอาคารสำนักงานในช่วงนี้มีเพียง 9 อาคารเท่านั้น ซึ่งอาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะสร้างในตอนปลาย คือ ปี พ.ศ. 2524 - 2525 ถึง 6 อาคาร จำนวนพื้นที่ของอาคารมีจำนวน 99,610 ตารางเมตร และคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยจะได้พื้นที่เป็น 11,067 ตารางเมตร/อาคาร อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ยังคงตั้งอยู่ริมถนนสีลมและสุรวงศ์

3. ช่วงเศรษฐกิจเติบโต (พ.ศ. 2526 - 2537)

ในช่วงนี้เศรษฐกิจได้เริ่มมีการฟื้นตัว ทำให้เริ่มมีความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานเพื่อรองรับกับการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2533 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศสูงที่สุด อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ยังคงตั้งอยู่บนถนนสีลมและสุรวงศ์ แต่ก็เริ่มมีการขยายตัวไปยังถนนอื่น คือ ถนนปิ่น ถนนนเรศ ถนนทรัพย์ ถนนเจริญกรุง ถนนพิพัฒน์ และถนนคอนแวนต์ ซึ่งยังคงอยู่ในเขตบางรัก แต่เนื่องจากราคาที่ดินบนถนนสีลมและสุรวงศ์เพิ่มสูงขึ้นทำให้การลงทุนต้องเปลี่ยนทำเลที่ตั้งไปเป็นถนนอื่นแทน และในช่วงนี้ได้มีการสร้างอาคารสำนักงานบนถนนสาทรเหนือเนื่องจากการปรับปรุงก่อสร้างขยายถนนสาทรเหนือ-ใต้ ให้มีความกว้างมากขึ้นและมีการสร้างสะพานสาทรเพื่อเชื่อมไปยังพื้นที่ฝั่งธนบุรี เป็นการทำให้ถนนสาทรเหนือ-ใต้ สามารถเดินทางติดต่อได้สะดวกขึ้น อาคารสำนักงานที่สร้างในช่วงนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 32 อาคาร มีพื้นที่จำนวน 521,655 ตารางเมตร และคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยพื้นที่เป็น 16,301 ตารางเมตร/อาคาร

ในปัจจุบันยังคงมีการก่อสร้างอาคารอยู่อีกจำนวน 8 อาคาร ซึ่งเป็นผลมาจากการที่เศรษฐกิจเติบโตในช่วงปี พ.ศ. 2531-2533 โดยมีพื้นที่อาคาร 33,230 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยพื้นที่ 41,653 ตารางเมตร/อาคาร จะเห็นได้ว่าการก่อสร้างอาคารในแต่ละช่วงจะมีจำนวนพื้นที่/อาคารเพิ่มมากขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจมีการเติบโตขึ้นตลอด อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนถนนนสีลม พระราม 4 สุรวงศ์ และสาทรเหนือ ซึ่งอยู่ในเขตการปกครองแขวงสีลมและสุรวงศ์ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นทำเลที่ตั้งที่สามารถเดินทางไปติดต่อได้สะดวก เพราะระบบการจราจรเป็นแบบ two-way คือมีการเดินทาง 2 ทางทั้งไปและมา อีกทั้งอาคารส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณช่วงปลายถนนสีลมและสุรวงศ์ ซึ่งตัดกับถนนพระราม 4 เพราะเป็นถนนที่เชื่อมระหว่างถนนสีลมและสาทรเหนือ ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมไปสู่ฝั่งธนบุรี ส่วนในถนนสุรวงศ์ตอนกลางถึงตอนต้น (ช่วงตัดกับถนนเคโงไปจรดกับถนนเจริญกรุง) และถนนสีพระยาเป็นถนนที่มีการเดินทางเดียวทำให้การคมนาคมไม่สะดวก จึงยังไม่ค่อยมีอาคารสำนักงานตั้งมากนัก

อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะไม่ตั้งอยู่ในแขวงบางรัก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแนวยาว ทั้งนี้เพราะการใช้ที่ดินในแขวงบางรักส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของโรงเรียนซึ่งตั้งมาสมัยช่วงปี พ.ศ. 2428 และเป็นที่ตั้งของสถานทูต และโรงแรมชั้นหนึ่ง เนื่องจากเป็นทำเลที่เห็นวิวทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาที่สวยงาม ไม่เหมาะแก่การทำเป็นอาคารสำนักงาน

### สรุปความสำคัญและศักยภาพของย่านศูนย์กลางธุรกิจ สีลม สุรวงศ์

1. เป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญที่สุดของกรุงเทพฯ ถ้าจะพิจารณาทางแหล่งที่ทำงานของกรุงเทพฯ แล้วบริเวณเขตพระนคร ย่านเกาะรัตนโกสินทร์ เป็นสถานที่ราชการที่ทำงานของข้าราชการ ส่วนย่านสีลม สุรวงศ์ ก็เป็นที่ทำงานของบริษัทเอกชน
2. เป็นย่านที่มีศักยภาพในตัวเอง มีองค์ประกอบต่าง ๆ ส่งเสริมกัน และเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมต่าง ๆ ในด้านการเงิน การขนส่ง ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า โรงแรมแหล่งบันเทิง ที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม โรงพยาบาล และสถานศึกษา

3. เป็นย่านกึ่งกลางระหว่างท่าเรือคลองเตยกับย่านการค้าชาวจีน (ลำเพ็ญ, เยาวราช) สะดวกในการติดต่อธุรกิจค้าขายต่อเนื่องระหว่างกัน ขนส่งสินค้าไปท่าเรือและจากท่าเรือมายังย่านนี้ ซึ่งเป็นศูนย์กลางติดต่อส่งสินค้าเข้าและส่งออก โดยอาศัยการสื่อสารสมัยใหม่ เช่น ทางโทรคมนาคม เทลีสึกซ์ ซึ่งวางโครงข่ายเป็นระบบของการสื่อสารแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่ที่สี่พระยา ส่งข่าวสารการค้าระหว่างประเทศได้สะดวกรวดเร็ว ซึ่งมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ

4. เป็นย่านที่ได้เปรียบในด้านที่ตั้ง คือ

- อยู่ใกล้กับทางด่วนโดยผ่านทางถนนพระราม 4 ซึ่งสามารถเดินทางไปสู่ภาคตะวันออก ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันตก และภาคใต้ ได้สะดวก
- อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟหัวลำโพงเป็นระบบขนส่งมวลชนที่สามารถขนส่งผู้โดยสารได้เป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ที่ทำงานในย่านนี้เดินทางได้สะดวก
- สามารถเดินทางไปย่านต่าง ๆ ได้ค่อนข้างสะดวก โดยข้ามสะพานตากสินเพื่อไปสู่เขตธนบุรี ไปด้านสุขุมวิทโดยผ่านสาทรหรือพระราม 4 และอยู่ใกล้แหล่งศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในย่านราชประสงค์และสยามสแควร์
- ในอนาคตอันใกล้เมื่อโครงการทางด่วนชั้นที่ 2 (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ) และโครงการรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานครก่อสร้างแล้วเสร็จ ก็จะช่วยเพิ่มความสะดวกในการเดินทางเพิ่มขึ้น