



บทที่ 4

ลักษณะโดยทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

ขอบเขตของพื้นที่ศึกษาและการแบ่งพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาจัดอยู่ในส่วนหนึ่งของเขตการปกครองของเขตคลองเตยมีพื้นที่ครอบคลุมแขวงคลองเตยเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกของเขตคลองเตย ยกเว้นพื้นที่ในเขตศุภการของการท่าเรือคลองเตย มีพื้นที่รวมโดยประมาณ 8.13 ตร.กม. โดยมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ แนวคลองแสนแสบตั้งแต่บริเวณจุดตัดทางรถไฟสายมักกะสัน-แม่น้ำ จรดซอย สุขุมวิท39(พร้อมพวงค์)บริเวณสะพานข้ามคลองแสนแสบ(ติดต่อกับเขตราษฎร์เทพโยและเขตห้วยขวาง)

ทิศตะวันออก แนวซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพวงค์)บริเวณสะพานข้ามคลองแสนแสบ ผ่านถนนสุขุมวิท เชื่อมแนวซอยสุขุมวิท 26 (อารีย์) ผ่านถนนพระรามที่ 4 เลียบถนนเกษมราษฎร์ จรดแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณวัดคลองเตยนอก (ติดต่อกับแขวงคลองตัน เขตคลองเตย)

ทิศใต้ แนวแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณวัดคลองเตยนอก ไปทางตะวันตกจรดสุดเขตคลองเตยติดต่อ เขตยานนาวาบริเวณคลังน้ำมันเอสโซ่ (ติดต่อกับอำเภอพระประแดง จ.สมุทรปราการ)

ทิศตะวันตก จากแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณคลังน้ำมันเอสโซ่ เลียบแนวทางรถไฟสายแม่น้ำ-มักกะสันขึ้นเหนือ จรดแนวคลองแสนแสบ (ติดต่อกับเขตยานนาวา และเขตปทุมวัน)

ลักษณะพื้นที่การแบ่งเขตปกครองและการตั้งถิ่นฐาน แขวงคลองเตยจัดอยู่ในเขตคลองเตยซึ่งเป็นเขตที่ได้รับการจัดตั้งขึ้นพร้อมกับการจัดตั้งเขตใหม่อื่นๆอีก 11 เขต ซึ่งได้แก่ประเวศ สาทร บางคอแหลม ราชเทวี บางซื่อ จตุจักร ดอนเมือง ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางพลัด และจอมทอง เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532 โดยเขตคลองเตยและเขตประเวศแยกออกจากเขตพระโขนง และแขวงคลองเตยเป็นแขวงหนึ่งของเขตคลองเตยในจำนวน 3 แขวงด้วยกัน ขนาดประชากรมีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 11,760 คนต่อตร.กม.ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของความหนาแน่นในพื้นที่ชั้นในของกทม. ซึ่งมีความหนาแน่นเฉลี่ย 13,580 คนต่อตร.กม. จึงจัดอยู่ในกลุ่มพื้นที่ชั้นในที่โดยมาก ความหนาแน่นประชากรเฉลี่ยในพื้นที่ส่วนที่เหลือด้านนอกออกมา จะมีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 2,629 คนต่อตร.กม. พื้นที่ศึกษามีรูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีลักษณะเรียวยาวตามตั้งตอนบนกว้าง และสอบแคบเข้าไปในตอนล่าง ความยาวทางด้านเหนือ-ใต้ ประมาณ 4.5 กม.และ ความยาวทางด้านตะวันออก-ตะวันตกประมาณ 2.5 กม. เฉพาะช่วงถนนสุขุมวิทที่ผ่านพื้นที่จะยาวประมาณ 2.8 กม. ห่างจากเขตพระนคร ซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางเมืองเก่าหรือเขตอนุรักษ์เกาะรัตนโกสินทร์ ทางด้านตะวันตก เพียง 5 กม.

ซึ่งมีรายละเอียดของพื้นที่ศึกษาดังนี้ แขวงคลองเตย(พื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่ศึกษา) มีพื้นที่ 8.231 ตร.กม. หรือร้อยละ 30.27 ของเขตคลองเตย มีประชากรตั้งถิ่นฐานหนาแน่นที่สุด โดยใน พ.ศ. 2534 มีประชากร 96,799 คน หรือร้อยละ 38.50 ของประชากรรวมเขตคลองเตย มีความหนาแน่นประชากร (ในทะเบียน) 11,760 คนต่อตร.กม. ประชากรส่วนใหญ่ตั้งถิ่นฐานอยู่ในพื้นที่ตอนล่างของพื้นที่

ศึกษาซึ่งมีพื้นที่ติดกับท่าเรือกรุงเทพฯ การตั้งถิ่นฐานของประชากรที่หนาแน่นในพื้นที่รอบ ๆ ท่าเรือ คลังน้ำมันและคลังสินค้าดังกล่าวก่อให้เกิดชุมชนแออัดถึง 6 ชุมชน ยังมีตลาดในบริเวณนี้ถึง 3 แห่งคือ ตลาดปิ้ง ตลาดสิงคโปร์และตลาดช่องกง ซึ่งขายเครื่องอุปโภคเป็นส่วนใหญ่ ตั้งอยู่หลังอาคารพาณิชย์ที่เป็นตึกแถวและบริเวณใต้ทางด่วน สำหรับพื้นที่ตอนบนของพื้นที่ศึกษาในแถบสองข้างของถนนสุขุมวิท ซึ่งมีประชากรพักอาศัยอยู่เบาบางนั้น กำลังจะเป็นเขตธุรกิจการค้าที่หนาแน่นไปด้วยอาคารตึกสูง สำนักงานธนาคาร ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ภัตตาคาร สถานเริงรมย์ ย่านตลาดสินค้าสำหรับนักท่องเที่ยวนานาชาติ และอพาร์ทเมนท์ อาคารที่สูงกว่า 6 ชั้นขึ้นไป ในปัจจุบันบริเวณนี้มีรวมกว่า 200 หลัง

การแบ่ง Block ภายในพื้นที่ศึกษาเพื่อทำการจัดระบบข้อมูล,การวิเคราะห์ ต่อไปนี้ จะใช้ข้อมูลการแบ่งเขตพื้นที่ของหน่วยงานด้านสาธารณสุขโรค ของเขตบริการประจำของการประสานนครหลวง พื้นที่บริการที่อยู่ในความรับผิดชอบของการประปาฯ สาขาพระโขนง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่ศึกษา การแบ่ง Block ดังกล่าวได้จัดแบ่งเป็น 9 Block ขนาดของ Block จะแตกต่างกัน สูงสุดระหว่าง 0.42 ตร.กม. คือ Block ที่ 53 กับ 1.70 ตร.กม.ของ Block ที่ 83 ใน ส่วนรหัสเลขที่ของ Block ได้ใช้ตามเลขรหัสของพื้นที่ย่อยในเขตบริการประจำสาขาพระโขนง

การแบ่งพื้นที่ศึกษาในระดับ Zone ได้ยึดถือการแบ่ง Zone ตามลักษณะทางภูมิศาสตร์ของการตั้งถิ่นฐานรวมถึงทิศทางในการพัฒนาและรูปแบบกิจกรรมเดิมของพื้นที่ ให้เหมาะสมกับการที่จะนำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนต่อไป ในการนี้ได้แบ่งพื้นที่ศึกษา 3 Zone ดังต่อไปนี้

Zone ที่ 1 ตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกของพื้นที่ศึกษา เริ่มแบ่งตั้งแต่แนวกิ่งกลางถนนพระรามที่ 4 ที่ตัดกับทางรถไฟสายแม่น้ำไปตามแนว ถนนพระรามที่ 4 ถึงแนวซอยสุขุมวิท 22 (สายน้ำผึ้ง) ผ่านถนนสุขุมวิท จนถึงช่วงปลายซอยสุขุมวิท 31 (สวัสดิ์) บรรจบคลองแสนแสบตอนบน รวมพื้นที่ประมาณ 4.43 ตร.กม. หรือร้อยละ 57.20 ของพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย BLOCK 10 , 12 , 50 , 51 , 52 และ 53

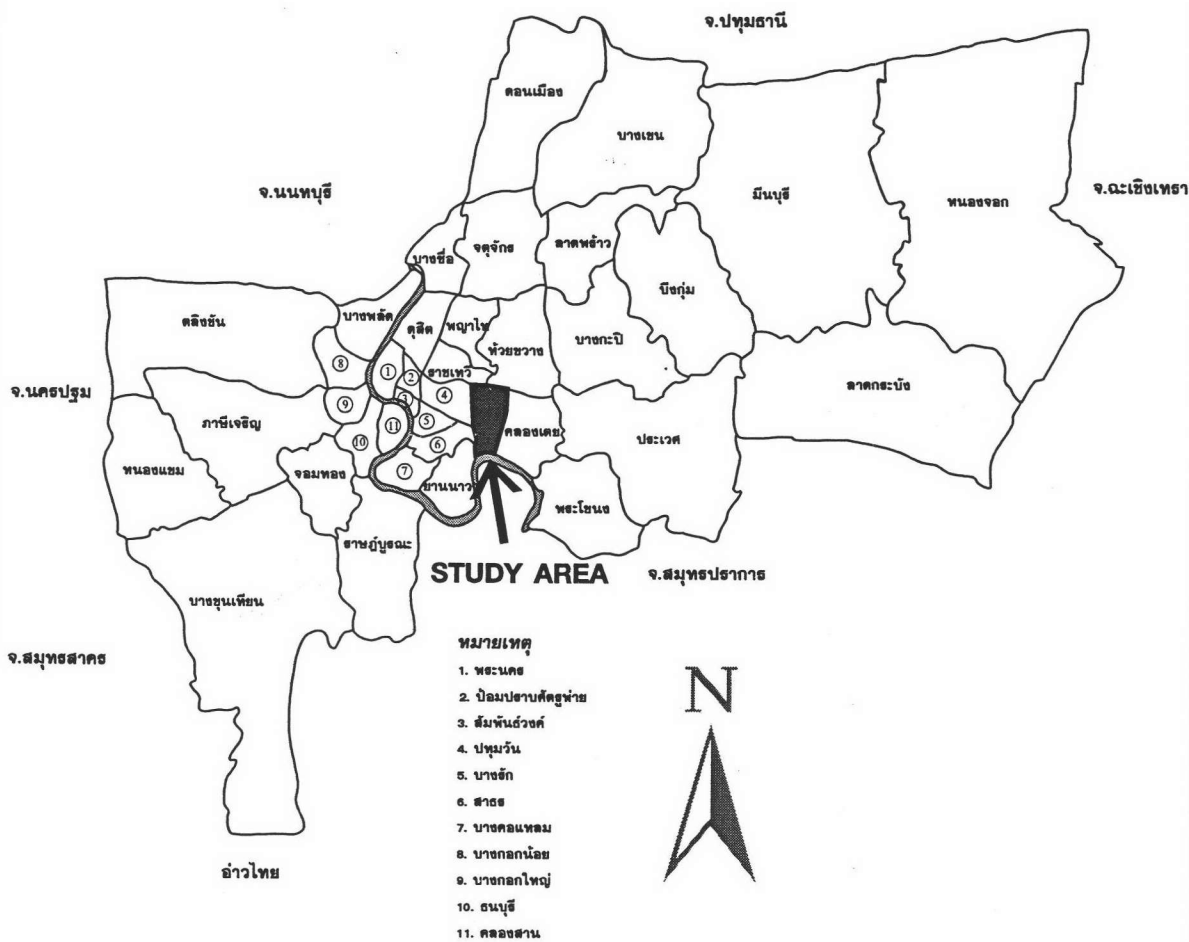
Zone ที่ 2 ตั้งอยู่ต่อเนื่องกับ Zone ที่ 1 ไปทางด้านตะวันออก โดยเส้นแบ่งตอนล่างของ Zone เริ่มที่จุดตัดระหว่างถนนพระรามที่ 4 กับแนวซอยสุขุมวิท 22 (สายน้ำผึ้ง) ไปตามถนนพระรามที่ 4 จนถึงจุดตัดปากซอยสุขุมวิท 26 (อารีย์) แล้วขึ้นทางเหนือไปตามซอยสุขุมวิท 26 จนจรดถนนสุขุมวิท แล้วเยื้องไปทางตะวันตกเล็กน้อยต่อเลยขึ้นไปทางเหนือ ตามแนวซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงศ์) จนถึงคลองแสนแสบรวมพื้นที่ประมาณ 1.78 ตร.กม.หรือร้อยละ 22.89 ของพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยBLOCK 13 และ 54

Zone ที่ 3 ตั้งอยู่ต่อเนื่องกับ Zone ที่ 1 ทางตอนใต้จรดแนวแม่น้ำเจ้าพระยารวมพื้นที่ประมาณ 1.70 ตร.กม. หรือร้อยละ 20.91 ของพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย BLOCK 83 เพียง BLOCK เดียว

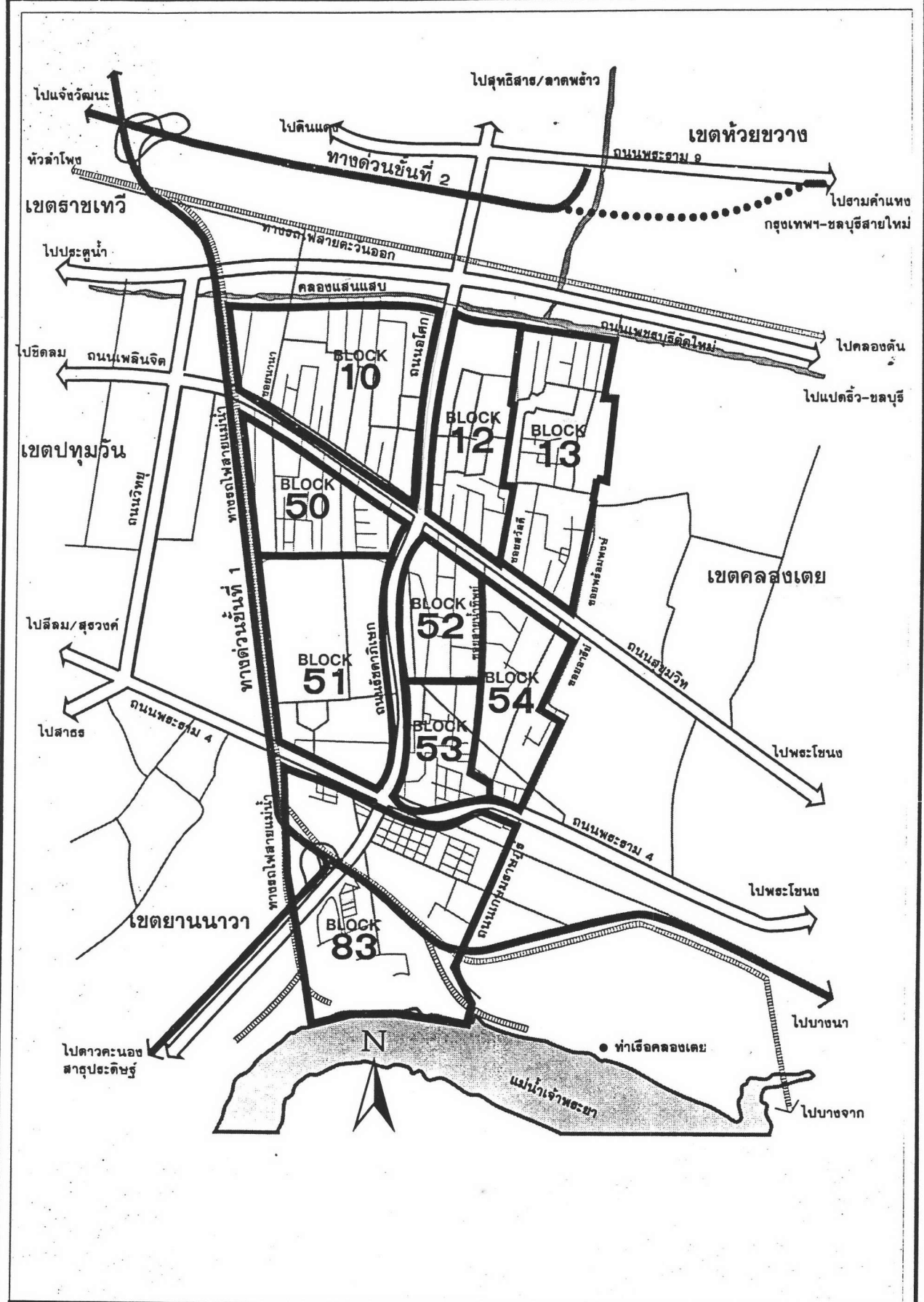
ตารางที่ 4.1 การแบ่งพื้นที่ของพื้นที่ศึกษา ในระดับ BLOCK และ ZONE

BLOCK	พื้นที่	สัดส่วน	ZONE	เขตติดต่อ			
				ทิศเหนือ	ทิศตะวันออก	ทิศตะวันตก	ทิศใต้
เลขที่	ตร.กม.	%	เลขที่				
10	1.17	14.39	01	คลองแสนแสบ	ถนนโตก	ทางรถไฟสายแม่ฟ้า	ถนนสุขุมวิท
12	0.73	8.98	01	คลองแสนแสบ	ซอยสุขุมวิท31สวัสดิ์	ถนนโตก	ถนนสุขุมวิท
50	0.71	8.73	01	ถนนสุขุมวิท	ถนนรัชดาภิเษก	ทางรถไฟสายแม่ฟ้า	คลองเหนือโรงงานยาสูบ
51	1.16	14.27	01	คลองเหนือโรงงานยาสูบ	ถนนรัชดาภิเษก	ทางรถไฟสายแม่ฟ้า	ถนนพระราม 4
52	0.46	5.66	01	ถนนสุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท22	ถนนรัชดาภิเษก	ตอมบนลีสต์ 53
53	0.42	5.17	01	ตอมล่างลีสต์ 52	ซอยสุขุมวิท22	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนพระราม 4
รวม ZONE 01	4.65	57.20					
13	1.09	13.41	02	คลองแสนแสบ	ซอยสุขุมวิท39พร้อมพงษ์	ซอยสุขุมวิท31สวัสดิ์	ถนนสุขุมวิท
54	0.69	8.49	02	ถนนสุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท26	ซอยสุขุมวิท22	ถนนพระราม 4
รวม ZONE 02	1.78	21.89					
83	1.70	20.91	03	ถนนพระราม 4	ถนนเกษมราษฎร์	ทางรถไฟสายแม่ฟ้า	แม่น้ำเจ้าพระยา
รวม ZONE 03	1.70	20.91					
รวมพื้นที่ศึกษา	8.13	100.00					
หมายเหตุ							
เขตคลองเตย	27.193	คิดเป็นสัดส่วน	29.90	เกี่ยวข้องกับเขตคลองเตย			
CENTRAL BANGKOK	137.663	คิดเป็นสัดส่วน	5.91	เกี่ยวข้องกับCENTRAL BANGKOK			
กรุงเทพมหานคร	1,568.737	คิดเป็นสัดส่วน	0.52	เกี่ยวข้องกับกรุงเทพมหานคร			

ที่มา : การประมาณการหลวง รายงานประจำปี 2534



แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY	
แสดง :	แผนที่
ที่ตั้งพื้นที่ศึกษา	
4.1	
นิสิต นายวิรัตน์ อัครดาภ รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537	
ภาควิชา การวางผังเมืองและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



LEGEND	แนวทางการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY	
	แสดง :	แผนที่
	ขอบเขตของพื้นที่ศึกษาและการแบ่งพื้นที่ศึกษา	4.2
	นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากช รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537 ภาควิชา การวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	

ลักษณะทางกายภาพ

การพิจารณาในแง่กายภาพในส่วนนี้ จะพิจารณาในแง่ของสภาพแวดล้อม ภูมิทัศน์ และสารรูปสำคัญ ของเมืองเป็นสำคัญ เพื่อที่จะอธิบายประกอบได้ถึงลักษณะที่ปรากฏในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงไป กับสภาพ การใช้ที่ดิน ซึ่งพิจารณาการใช้พื้นที่เป็นหลัก สิ่งปลูกสร้างซึ่งพิจารณาในด้านอำนวยความสะดวกใน กิจกรรมต่าง ๆ ทั้งในแนวราบและในแนวสูง รวมถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น โดยการกล่าวถึงรายละเอียดในหัวข้อนี้เพื่อให้ สามารถเห็นภาพที่ชัดเจนยิ่งขึ้นขององค์ประกอบของเมืองในพื้นที่ศึกษาในแง่รูป ลักษณะที่ปรากฏ โดยจะกล่าวถึง ใน 4 หัวข้อหลัก ๆ คือ

1. URBAN MASS & PROFILE (มวลของเมืองและรูปร่างโครงของเมือง) พื้นที่ศึกษามีภาพของ ความเป็นเมืองปรากฏทั้งในแนวราบและแนว สูง ปรากฏให้เห็นได้อย่างชัดเจน ซึ่งแสดงออกให้เห็นในภายใน ที่บรรจุไปด้วยกิจกรรมต่าง ๆ หลากหลาย มากมาย ทั้งในแง่ความหนาแน่นในรูปแบบสมัยใหม่ในแนวสูงที่ ต้องการพื้นที่ใช้สอยมาก ในบริเวณที่อัดแน่นไป ด้วยกิจกรรมเชิงการค้าบริการ แสดงถึงความเจริญที่คืบคลาน เข้ามา อีกทั้งยังเห็นได้ถึงความแบนราบที่หยุดอยู่ ของการพัฒนา ซึ่งอาจหมายถึงความสงบในบริเวณที่ ประกอบกันเป็นแหล่งพักอาศัย หรือความพลุกพล่าน แออัด เสื่อมโทรม ในที่ที่ถูกปล่อยให้ไม่ได้รับการพัฒนา ปรับปรุง (ดูภาพประกอบจากแผนที่ 4.5) ในที่นี้จะแยกกล่าวออก เป็น 3 กลุ่มใหญ่ของสภาพความเป็น เมืองที่ปรากฏในรูปลักษณะต่าง ๆ กัน ดังนี้

1.1 มุมมองทางด้านเหนือของพื้นที่ศึกษา (NORTH OF STUDY AREA) เมื่อมองจาก ภายนอกเข้ามา ยังพื้นที่ศึกษา จะเห็นภาพรูปร่างโครงที่ปรากฏอย่างชัดเจนของกลุ่มอาคารที่ใช้สอยในกิจ กรรมอันหลากหลายเกาะกลุ่มกัน อยู่อย่างหนาแน่นแทบไม่มีช่องว่าง โดยลาดชันจากทางด้านซ้ายที่บางส่วน ยังเป็นย่านพักอาศัย (LOW RISE) ในแนวราบ ขึ้นสู่กลุ่มก้อนที่อัดตัวหนาแน่นขึ้นสู่จุดที่สูงที่สุดในแนวตอน กลาง บริเวณถนนอโศกที่กระจุกตัวกัน ของอาคารสูงสำนักงาน (HIGH RISE OFFICE BUILDING) ทั้ง 2 ฟากของถนน ต่อเนื่องไปยังกลุ่มอาคารพัก อาศัย (RESIDENTIAL CONDOMINIUM) ในอาคารสูงซึ่งไม่ได้ แตกต่างกันจนไปหยุดตัวอยู่ โดยมีแนวของ ทางด่วนมาขึ้นไว้ ก่อนที่จะเข้าสู่กลุ่มอาคารในลักษณะเดียวกันอีก ในย่านเพลินจิต/ชิดลม เป็นการเข้ามารวมตัว ของอาคารต่าง ๆ มากมาย ที่สื่อให้เห็นถึงรูปลักษณะของความ เป็นเมืองที่ความเจริญของวัตถุเข้ามาเกี่ยวข้อง อย่างสูง ที่แทรกไว้ด้วยกิจกรรมอันหลากหลายที่มองดูแล้วน่า สนใจในความเป็นไป รู้สึกถึงความทันสมัย สง่างาม ความเจริญที่สูงสุด แต่ในขณะเดียวกันยังมีสิ่งที่แทรกอยู่ ภายนอก ซึ่งจะปรากฏให้เห็นถึงปัญหาต่าง ๆ ทั้งความ แออัดของยวดยาน, อากาศเป็นพิษ, การใช้ สาธารณูปโภค อย่างหนักหน่วง การรองรับของเสียที่ยังขาดการดูแล อีกทั้งการเติบโตนี้ยังคงดำเนินอยู่อย่าง ต่อเนื่องตามสภาพเศรษฐกิจที่เคลื่อนไหวจะกำหนดให้เป็นไป

1.2 มุมมองจากถนนรัชดาภิเษกออกไปยังทิศตะวันตก(WEST OF RAJCHADAPISEK) เป็นมุมมอง ที่มองเข้าไปยังศูนย์กลางเมืองภาพรูปร่างโครงที่ปรากฏจะเห็นถึงความหนาแน่นของการใช้อาคาร ในแนวสูงที่เกาะกลุ่มกันอยู่มากที่สุดใน บริเวณ BLOCK ที่ 10 และ 50 ซึ่งอยู่ทางด้านขวาของภาพ เป็นกลุ่ม ที่ประกอบไปด้วยอาคารพักอาศัย (HIGH RISE RESIDENTIAL CONDOMINIUM), อาคารสูงของอาคารกลุ่ม โรงแรม, อาคารสูงสำนักงาน (OFFICE BUILDING) ซึ่งไล่เรียงจากซ้ายไปขวา โดยที่กลุ่มอาคารสำนักงานจะ

โล่งเพื่อรองรับผู้คนที่จะหลั่งไหลเข้ามา รวมถึงทิศทางการวางอาคารกับทิศทางลม ที่จะให้ระบายอากาศ คว้น พืช ออกจากกลุ่มอาคารสูงและช่วงถนนได้

2.2 บริเวณที่ 2 พื้นที่ในบริเวณด้านขวาของพื้นที่ศึกษาในแนวถนนสุขุมวิท เป็นพื้นที่รอยต่อระหว่าง กลุ่มธุรกิจในระดับสูงในบริเวณที่ 1 ที่ผ่านมากับย่านพักอาศัยในบริเวณที่ไกลออกไปในแนวถนนสุขุมวิท โดยใน ย่านนี้จะแสดงออกชัดเจนถึงการเป็นแหล่งพักอาศัยชั้นดี จากในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน โดยมีบ้านพักอาศัย ในลักษณะคุณภาพดี มีบริเวณสงบร่มรื่น โดยมีการบริการร้านค้าแทรกตัวปะปนอยู่บ้าง และในปัจจุบันเริ่มมี อาคารอาคารสูงพักอาศัยเข้ามามีบทบาทกระจายการก่อสร้างอยู่ทั่วไป ซึ่งเริ่มที่จะเพิ่มความหนาแน่นเข้ามา ควร ที่จะจัดหาวิธีการควบคุมเพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งรบกวนกัน และควรรักษา สภาพความสงบร่มรื่นไว้ เพื่อเป็น รอยต่อที่ดีที่จะลดความแข็งกระด้างของเมือง ที่เป็นแห่งคอนกรีตก้อนใหญ่ที่กำลังขยายตัวออกมาให้เว้นไว้บ้าง ซึ่งแนวราบที่สงบและสภาพแวดล้อมที่ดีที่เปรียบเสมือน OPEN SPACE ได้ในกรณีหนึ่ง

2.3 บริเวณที่ 3 พื้นที่ในบริเวณถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 4 ในบริเวณโดยรอบ หรือย่าน คลองเตย ซึ่งมีความชัดเจนของกรใช้กิจกรรมที่หลากหลายปะปนมาก ทั้งตลาดสด ชุมชนแออัด การขนส่งที่ เกี่ยวข้องกับท่าเรือคลองเตย, คลังน้ำมัน, ลานกองตู้คอนเทนเนอร์ เป็นย่านที่ปะปนไปด้วยความหลากหลาย แออัด และสับสน มีกิจกรรมดำเนินตลอดทั้งวัน สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมขาดการบูรณะ ควรที่จะได้รับการ ปรับปรุงฟื้นฟู เปลี่ยนแปลงรูปแบบให้ดีขึ้น อีกทั้งยังเป็นบริเวณที่ติดต่อริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ควรเปิดโอกาสให้ สาธารณะได้เข้าถึง และมีโอกาสสัมผัสกับธรรมชาติ ซึ่งในกรุงเทพฯ แทบจะหาบริเวณซึ่งมีลักษณะดังนี้ได้ยาก ควรจัดกิจกรรมต่าง ๆ ให้เป็นระเบียบ โยกย้ายหรือลดกิจกรรมที่ไม่ควรอยู่ในเมือง เช่น คลังน้ำมัน การขนส่ง ลินคาหลัก ออกไปภายนอก แล้วเปิดพื้นที่โล่งให้โอกาสแก่สาธารณะและชุมชนที่ตั้งอยู่ ได้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

3. NODE (ย่านที่มีกิจกรรมหนาแน่นเป็นพิเศษ) ที่ปรากฏในพื้นที่ศึกษาที่สามารถเห็นได้ อย่างชัดเจน ซึ่งได้ปรากฏอยู่ในย่านบริเวณที่ 1 และ 3 แต่เป็นจุดที่มีการกระจุกตัวอยู่อย่างชัดเจน

3.1 กลุ่มอาคารสูงสำนักงาน ย่านถนนอโศกมีการปรากฏของอาคารสำนักงานที่เป็นกลุ่ม ก้อนชัดเจน ทั้ง 2 ฝั่งของถนนที่มีความยาว 1.2 กิโลเมตรโดยตลอด ทั้งยังเป็นลักษณะการใช้กิจกรรมเดียวกัน คือ เป็น อาคารสูงที่มีเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เวลาไม่ถึง 10 ปีที่ผ่านมา มีอาคารในลักษณะนี้เกือบ 20 อาคาร มีความสูงไม่ ต่ำกว่า 20 ชั้น อีกทั้งยังมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งมีแนวโน้มว่าจะมีอาคาร ลักษณะนี้เกือบเต็ม 2 ฝากถนนในไม่ช้า ซึ่งจะมีบรรยากาศธุรกิจการค้า การทำงาน ในอาคารสำนักงานที่ทันสมัย แสดงถึงความเป็น เอกลักษณะของย่านพิเศษได้อย่างดีและสื่อถึงลักษณะของความเป็นสัญลักษณ์ที่โดดเด่นในลักษณะของที่หมายตา(LANDMARK)ได้

3.2 กลุ่มอาคารบริการการโรงแรมและร้านค้าสำหรับชาวต่างประเทศ ในบริเวณถนน สุขุมวิท ตั้งแต่ช่วง ซอยสุขุมวิท 3 (นานา) จนถึงซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) ที่มีปรากฏอยู่ทั้ง 2 ฝากถนน มี ลักษณะของ กิจกรรมในการบริการนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทั้งจากโรงแรมที่กระจุกตัวอยู่หลายแห่ง และร้านค้า บริการของ ที่ระลึก, เสื้อผ้า, อาหาร, แลกเปลี่ยนเงินตรา รวมถึงแผงลอยริมถนน ให้บริการคล้ายคลึงกับย่านสี ลม-สุรวงศ์-เพลินจิต ในแง่ทัศนียภาพอาจจะปรากฏภาพที่ไม่เหมาะสมของแผงลอยทั้ง 2 ฝั่งถนนนัก ควรที่

เกาะตัวอยู่ในแนวถนนอโศกทางด้านขวา ของภาพที่ปรากฏ โดยมีฉากหลังเป็นอาคารพักอาศัยและโรงแรมที่อยู่เบื้องในเข้าไป ภาพนี้เป็นภาพที่เห็นได้เด่นชัดทั้งจากมุมมองภายนอกที่มองเข้ามายังพื้นที่ด้วย เป็นกลุ่มใหญ่ของการกระจุกตัวที่ได้เติบโตเร็วมาก ในช่วงระยะเวลาไม่ถึง 10 ปีที่ผ่านมา แสดงออกถึงความทันสมัยสว่างงามของเมือง ประกอบเข้ากับพื้นที่ตอนกลาง ของภาพนี้ จะเห็นแนวราบที่เป็นตัวแบ่งเมืองให้ออกเป็น 2 ส่วน โดยมีพื้นที่ของโรงงานยาสูบเป็นตัวแบ่ง หยุดยั้ง กลุ่มก้อนทางด้านขวา และเปรียบเหมือนการแบ่งแยกภาพของเมืองออกเป็น 2 ฟาก โดยที่ทางด้านซ้ายของ ภาพจะปรากฏเป็นเมืองราบที่กระจุกตัวกันอยู่ของอาคารพาณิชย์, ตลาดสด, คลังน้ำมัน ที่ปลูกพลาซ่า จอแจ และความเสื่อมโทรมที่แทรกอยู่ภายใน จนถึงริมแม่น้ำซึ่งเป็นขอบของกิจกรรมทั้งหลายแหล่งที่หยุดลง และ คั่นกลางระหว่างพื้นที่สีเขียว (บางกระเจ้า) ในฝั่งตรงข้ามที่เขียวสดสมบูรณ์ไว้ เห็นถึงความแตกต่างจากด้านหนึ่ง ไปยังอีกด้านได้อย่างชัดเจน ในพื้นที่ในแนวถนนซึ่งยาวเพียง 4.5 กิโลเมตร จากสภาพชนบทของอีกฝั่งหนึ่งของ แม่น้ำเจ้าพระยาเข้ามาผ่านที่มีความสำคัญในการเป็นแหล่งพลังงานของประเทศในอดีตมาจนถึงปัจจุบัน ผ่านเข้ามายังตลาดสดของชาวบ้าน เรื่อยมาจนถึงพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ จนถึงเมืองสูงของผู้คนในความเป็นเมืองที่ดูเหมือน จะมีความเจริญสูงสุดในแง่คอนกรีตระฟ้าที่ก่อตัวเรียงกันอย่างตั้งใจที่จะเข้ามาอยู่อย่างพร้อมเพรียงกัน ด้วย กิจกรรมในระดับเทียบเท่านานาชาติ

1.3 มุมมองจากถนนรัชดาภิเษกออกไปยังทิศตะวันออก(EAST OF RAJCHADATISEK)

เมื่อมอง ออกไปในทางด้านนี้ เหมือนไม่ได้มีความแตกต่างจากด้านที่ผ่านมา ภาพความเจริญทางด้านซ้ายของภาพที่ ขยายตัวออกมาต่อเนื่องกันยังไม่ได้หยุดลง กลับจะเป็นบริเวณที่เพิ่มเข้ามาอย่างมากขึ้นในแนวที่กว้างกว่า อีกทั้ง ไม่มีแนวราบของทีโล่งทีจะเป็นตัวแบ่ง กลับเป็นความเจริญที่ต่อเนื่องผสมรวมเข้ากับความแออัดเสื่อมโทรม ทางด้านขวาของภาพอาคารสูง สำนักงาน เรียงตัวอย่างต่อเนื่องในแนวถนนอโศกในเบื้องหน้าทางด้านซ้าย และ แทรกไว้ในตอนในด้วยอาคารสูงพักอาศัยเป็นแถบยาวเบื้องหลัง ต่อเนื่องไปยังตึกแถว ชุมชนแออัด ลานกอง ลินค้า จนจรดท่าเรือ และฝั่งแม่น้ำทางด้านซ้าย

2. **DISTRICT** (ความเป็นย่าน)ที่ปรากฏให้เห็นเด่นชัดในปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา ในที่นี้จะกล่าวถึง ภาพรวมของพื้นที่สำคัญที่แยกออกได้ชัดเจน ออกเป็น 3 พื้นที่ด้วยกัน ซึ่งจะนำไปสู่การกำหนดพื้นที่เป้าหมาย ในการพัฒนาตามลักษณะของย่านต่าง ๆ ดังนี้

2.1 **บริเวณที่ 1** พื้นที่ในบริเวณถนนสุขุมวิทช่วงต้น ทั้งฝั่งเหนือและฝั่งใต้ของถนน รวมถึงถนนอโศก ซึ่งเคยเป็นชอยเดิมในอดีต ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นถนนที่เป็นแกนเหนือที่สำคัญของพื้นที่ที่จัดขึ้นใหม่เมื่อไม่ถึง 10 ปีที่ผ่านมา เป็นย่านที่มีความสำคัญปรากฏเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าบริการ การโรงแรม อาคารสำนักงาน โดยอาจแยกได้เป็น 2 บริเวณที่มีความต่อเนื่องกัน คือ บริเวณแรกตั้งแต่ช่วงชอยนานาถึงชอยวัฒนาที่มีกลุ่ม โรงแรมกระจุกตัวอยู่ ส่วนอีกกลุ่มคือกลุ่มอาคารสำนักงานถนนอโศก สภาพกิจกรรมในอาคารสูงทันสมัย ประกอบ กันไปกับร้านค้าบริการ-ภัตตาคาร ทั้งสำหรับนักท่องเที่ยวและผู้คนในพื้นที่เรียงรายอยู่โดยตลอดแนวถนน ต้องการความสะดวกสบายในการเข้าถึง มีความคับคั่งของการเดินทางติดต่อสูง สภาพอาคารเป็นกลุ่มอาคารสูง กระจุกตัวอยู่หนาแน่นทั้งบริเวณ ในอนาคตเมื่อมีระบบขนส่งมวลชนเข้ามาถึง 2 สายตัดกันบริเวณนี้จะมี ความพลุกพล่านและหนาแน่นของกิจกรรมยิ่งขึ้น และสภาพที่จะแสดงให้เห็นถึงความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจมาก ยิ่งขึ้น จำเป็นต้องพิจารณาทิศทางการพัฒนาให้ควบคู่กันไป เพื่อป้องกันปัญหาในหลาย ๆ ด้านที่จะตามมา ทั้งการจัดระเบียบ การจัดวางกลุ่มอาคาร ให้เหมาะสมทั้งในแง่พื้นที่เปิด

จะจัดระเบียบ ปรับสภาพภูมิทัศน์ของย่าน รวมถึงบรรยากาศของย่านให้มีเอกลักษณ์ที่ชัดเจนสวยงาม เพื่อความเป็นย่านพิเศษ ในด้านการบริการการท่องเที่ยวที่ดีย่านหนึ่งของกรุงเทพฯ

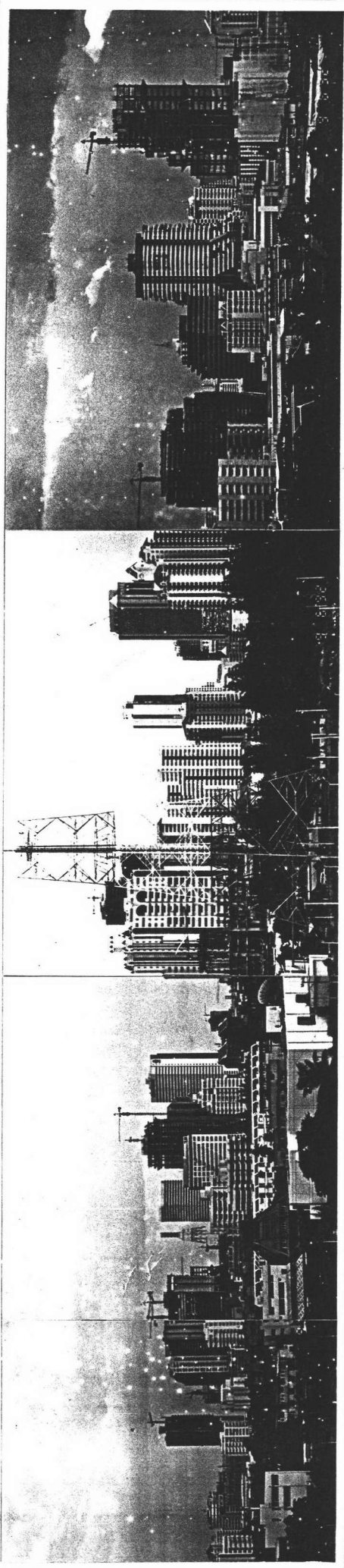
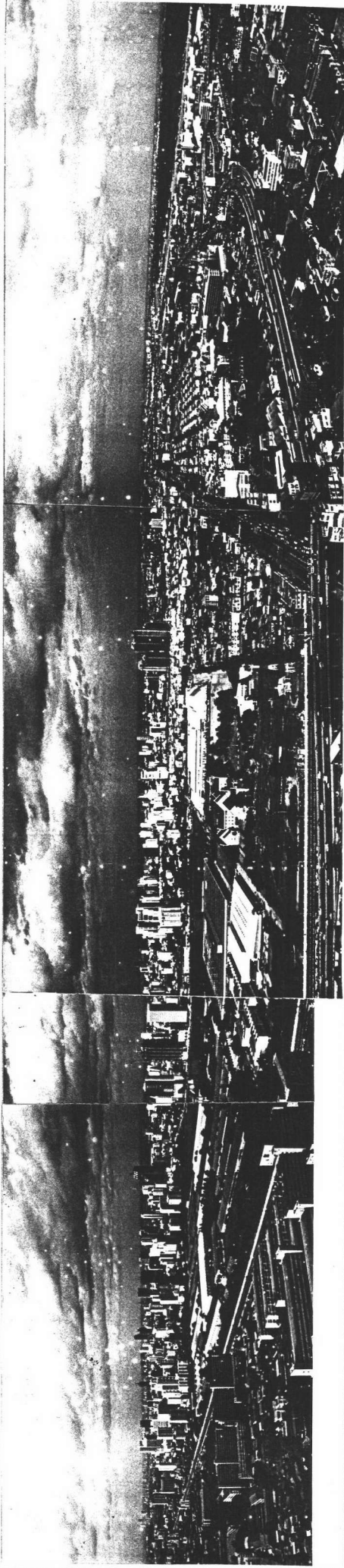
3.3 กลุ่มตลาดคลองเตย ซึ่งประกอบไปด้วยตลาดสดคลองเตย-ตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค-ตลาด ปิ่น-ช่องกง รวมกันอยู่ต่อเนื่องกัน 3 แห่ง อยู่ในพื้นที่ช่วงที่ถนนพระราม 4 ตัดกับถนนรัชดาภิเษก และ ต่อเนื่องลงไปทางตอนใต้ ในบริเวณทางแยกต่างระดับทางด่วน และใช้พื้นที่ใต้ทางด่วนด้วย พื้นที่นั้นนอกจาก หนาแน่นไปด้วยการค้าในระดับเมืองที่สำคัญ มีการเข้าออกตลอดเวลาแล้ว ยังเป็นย่านที่มีปัญหาหนักที่สุด ทั้งความแออัด การจราจร จากหลายกิจกรรม สภาพปัญหาจากขยะ ความไม่เป็นระเบียบของแผงลอย การสัญจร เป็นย่านพิเศษ สำหรับท้องถิ่นที่ให้บริการที่จำเป็น ที่ควรได้รับการพัฒนาปรับปรุงเป็นอย่างยิ่ง

4. PATH (เส้นทางสัญจรสำคัญ)ในระดับที่ชัดเจน ในการเข้าถึงสำคัญที่จดจำได้และชัดเจน ในความรู้สึกที่พบได้และเป็นหลักในการ เดินทางในพื้นที่ศึกษามีอยู่ 3 เส้นทาง คือ

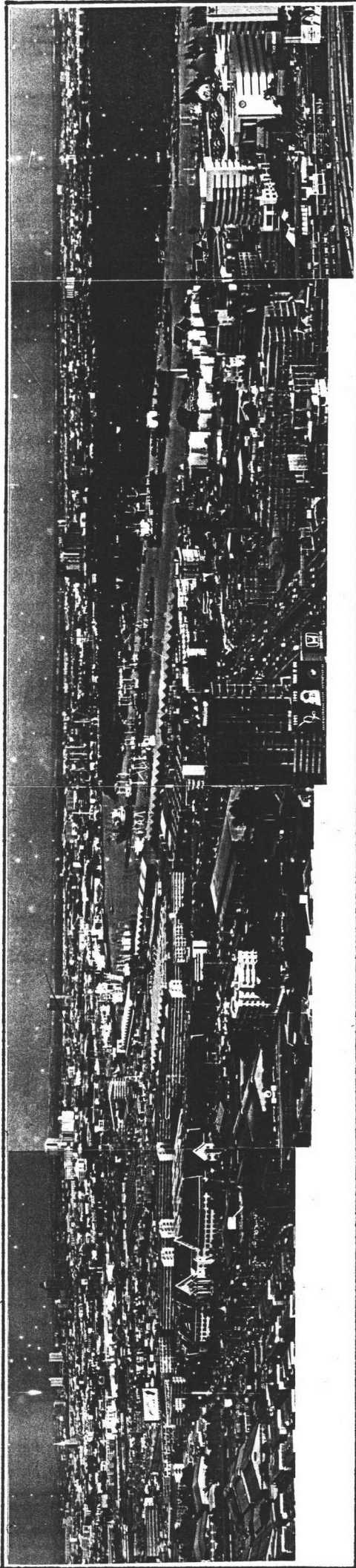
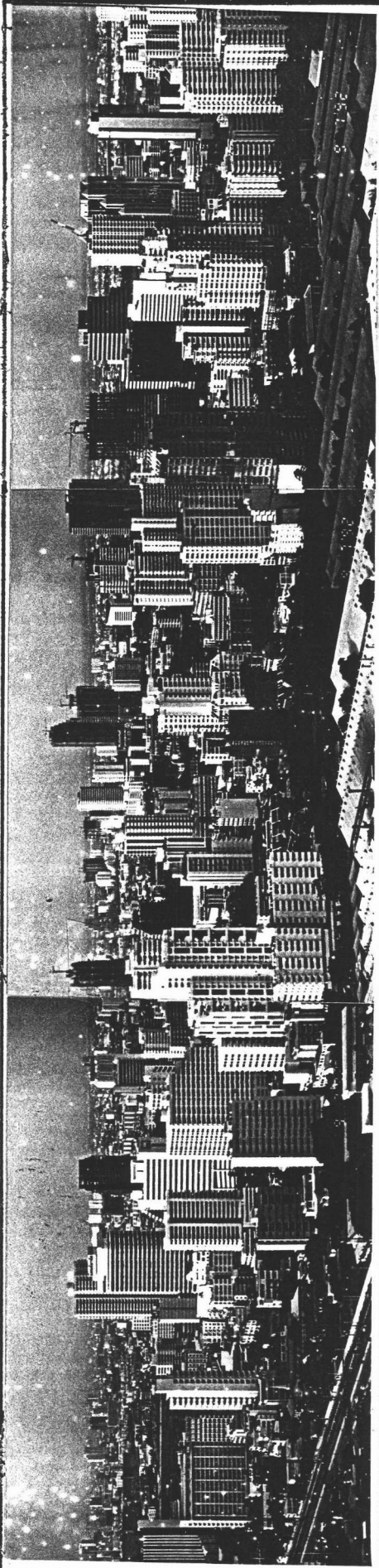
4.1 ถนนอโศก-รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นแนวถนนที่เป็นหัวข้อของพื้นที่ พาดผ่านในแนวเหนือ-ใต้ เป็น เส้นทางที่มีย่านอาคารสำนักงานที่ทันสมัย ในช่วงถนนอโศกและพาดผ่านพื้นที่เปิดโล่งที่สำคัญ คือ บริเวณศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยเฉพาะบึงโรงงานยาสูบ ที่มีลักษณะที่โดดเด่นในลักษณะของที่หมายตา (LANDMARK) สลับกับกรณีเดียวกันของย่านอาคารสูงในช่วงต้น จนถึงตอนปลายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งผ่านย่านที่แออัดที่สุด คือ ตลาด คลองเตย มีความสำคัญโดยเป็นส่วนหนึ่งของถนนวงแหวนชั้นในของ กรุงเทพฯ ที่มีบทบาทในการจราจรอย่างสูง

4.2 ถนนสุขุมวิท ที่พาดผ่านพื้นที่ศึกษาในแนวตะวันออก-ตก เป็นเส้นทางที่สำคัญที่เข้าออกสู่ ศูนย์กลางธุรกิจด้านใน จากทางตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยตลอดมา มีย่านสุขุมวิทช่วงต้น เป็นย่านที่มีความ สำคัญทางด้านการบริการท่องเที่ยวในระดับนานาชาติ มีความหนาแน่นในกิจกรรมสูง และลดลงกระจ่ายเบาบาง ลงเมื่อออกไปทางทิศตะวันออก มีเส้นทางเข้าออกชอยย่อยต่าง ๆ มากมาย และมีบทบาทเป็นถนนสายหลัก รองรับการจราจรในแนวตะวันออก-ตก ของกรุงเทพฯ ทำให้สภาพการจราจรหนาแน่นตลอดทั้งวัน

4.3 ถนนพระรามที่ 4 ซึ่งมีความสำคัญคล้ายกับถนนสุขุมวิท คือ เป็นเส้นทางในแนวตะวันออก-ตก ที่รับภาระการจราจรอย่างสูงตลอดทั้งวัน อีกทั้งยังต้องรองรับการขนส่งที่เกี่ยวข้องออกมาจากการท่าเรือ เป็น เส้นทางที่ผ่านย่านตลาดคลองเตยที่มีความพลุกพล่าน แออัดตลอดวัน



<p>แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงโศก-คลองเตย URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY</p>	<p>แผนที่ 4.3</p>
<p>ภาพรวมลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา</p>	
<p>ภาพบน แสดงพื้นที่กลุ่มอาคารสูงในศูนย์กลางทางธุรกิจบริการในย่านถนนสุขุมวิทและถนนโศก</p>	<p>ภาพล่าง แสดงพื้นที่ย่านคลองเตยในกิจกรรมหลากหลายซึ่งขาดการบูรณะฟื้นฟู</p>
<p>นิตินัด นาววิรัตน์ ศึกษากอง ๑๓๕ C435521 ปีการศึกษา 2537</p>	<p>ภาควิชา การวางแผนที่ดินและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>



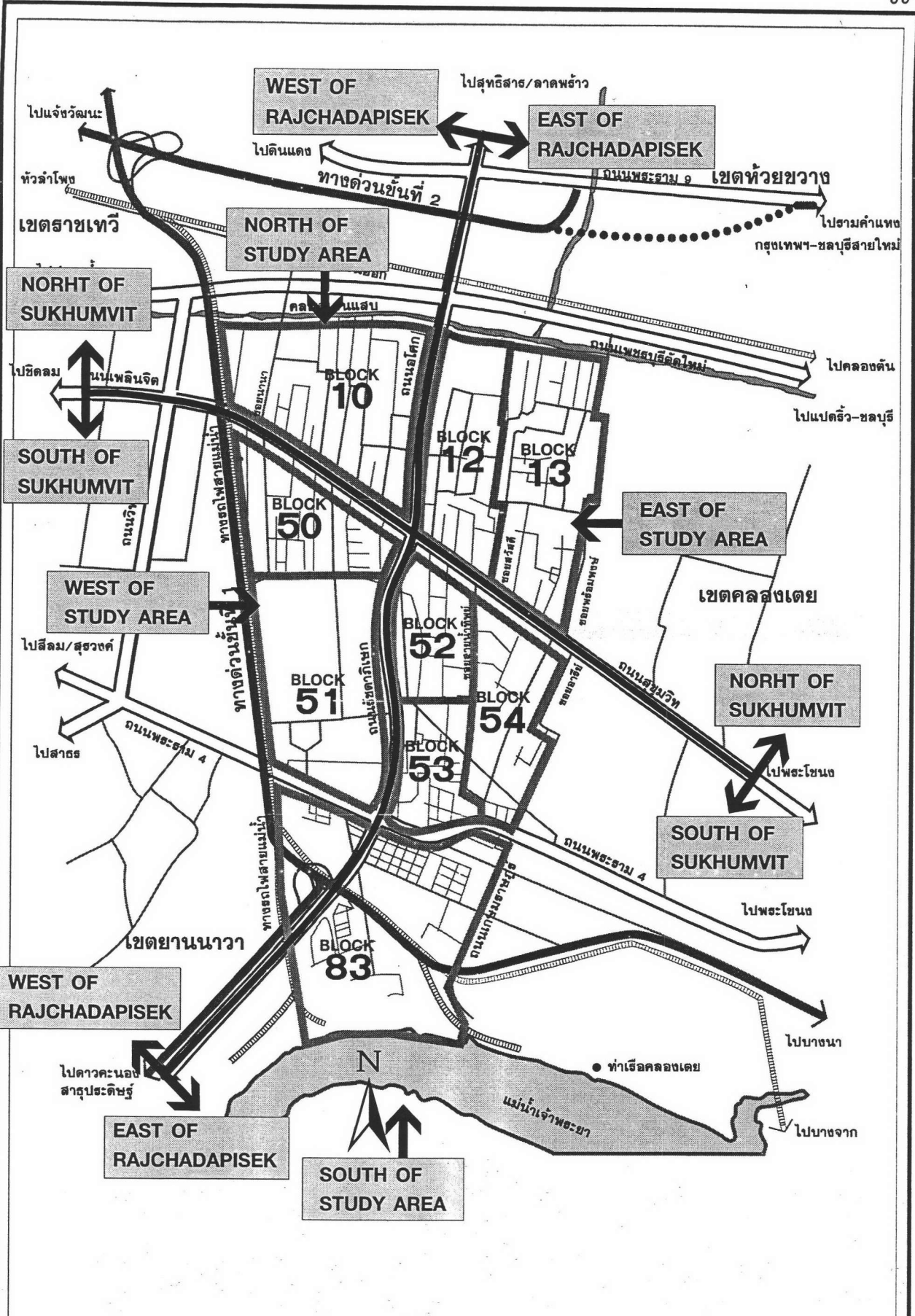
ภาพบน แสดงลักษณะทางกายภาพ ภาพรวมของพื้นที่ศึกษามองจากทิศตะวันตก
 ภาพล่าง แสดงลักษณะทางกายภาพ ของพื้นที่ศึกษามองจากทิศเหนือ

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในเขตแนวรถไฟฟ้า ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : แผนที่ 4.4

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ในบริเวณต่าง ๆ

นิตินัด นายวิรัตน์ ธีตตาทอง รหัส C495521 ปีการศึกษา 2537
 ภาควิชา การวางผังเมืองและสิ่งแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



LEGEND

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงจตุจักร-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

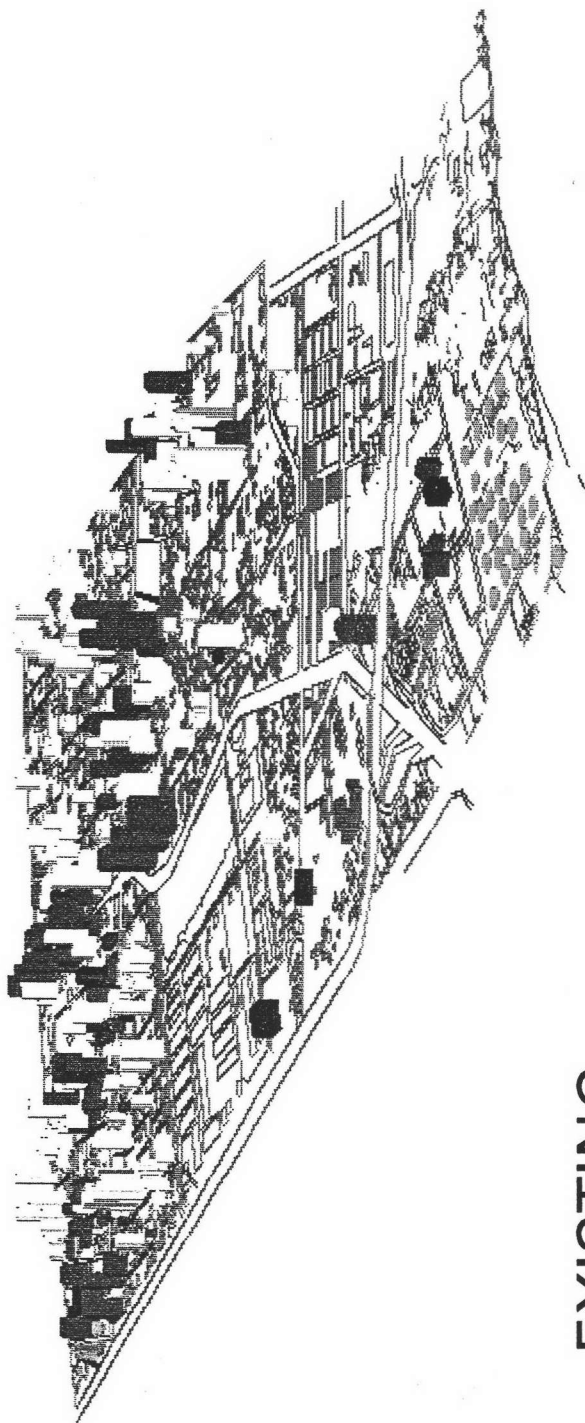
แสดง :

KEY OF URBAN MASS ELEVATION

แผนที่
 4.5

นิสิต นายวิรัตน์ อัครตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางผังเมืองและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**EXISTING
URBAN MASS 2536
VIEW FROM SOUTH - WEST**

LEGEND

	RESIDENTIAL CONDOMINIUM		OFFICE BUILDING		INFRASTRUCTURE
	LOW RISE BUILDING		HOTEL		EDUCATION

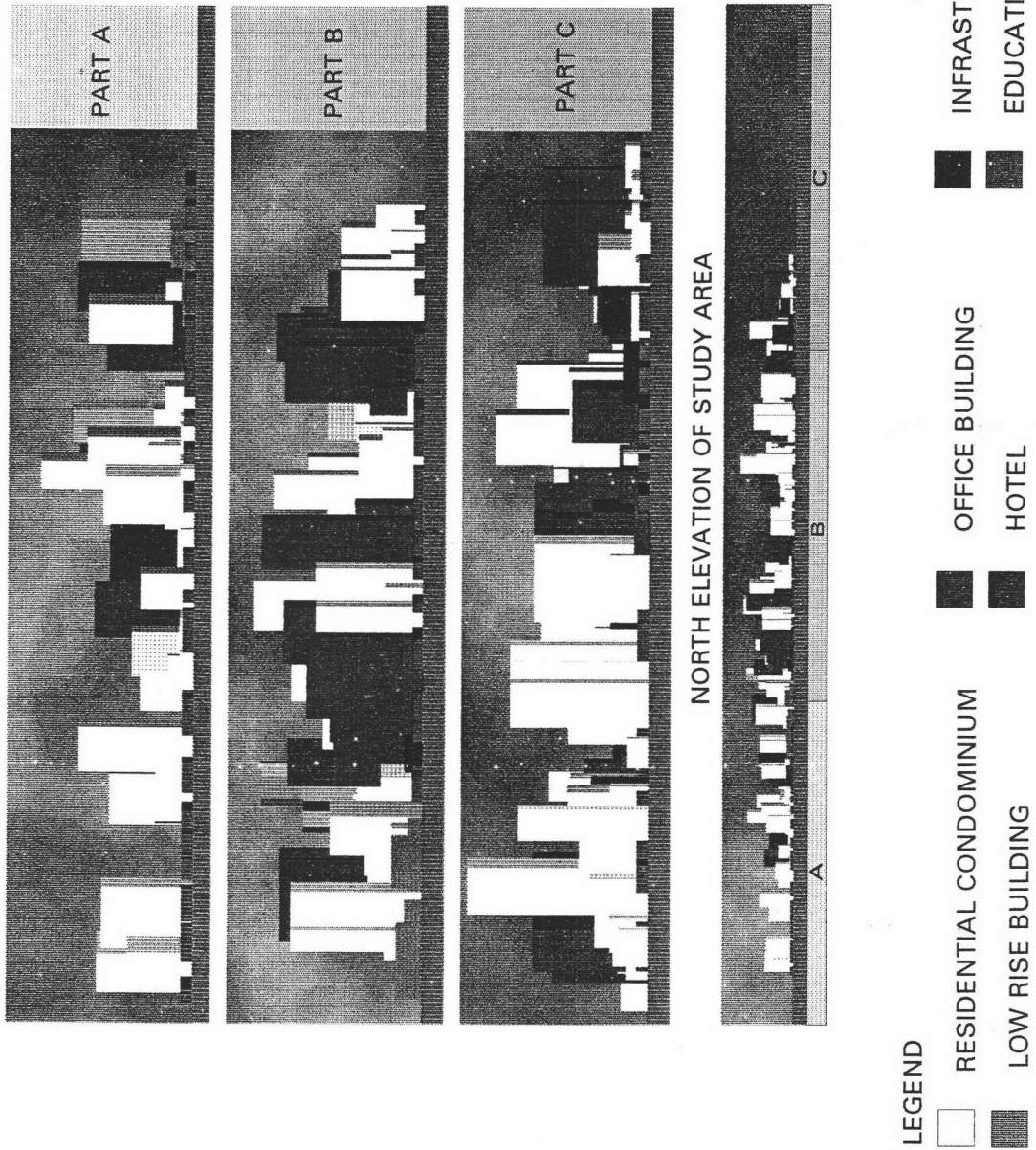
NOTE :
BIRD EYE VIEW
SHOWN :
HIGHRISE BUILDING ONLY

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RACHADAPISEK)
AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : URBAN MASS & BUILDING USED
ALL OF STUDY AREA

แผนที่
4.6

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537
ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RACHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

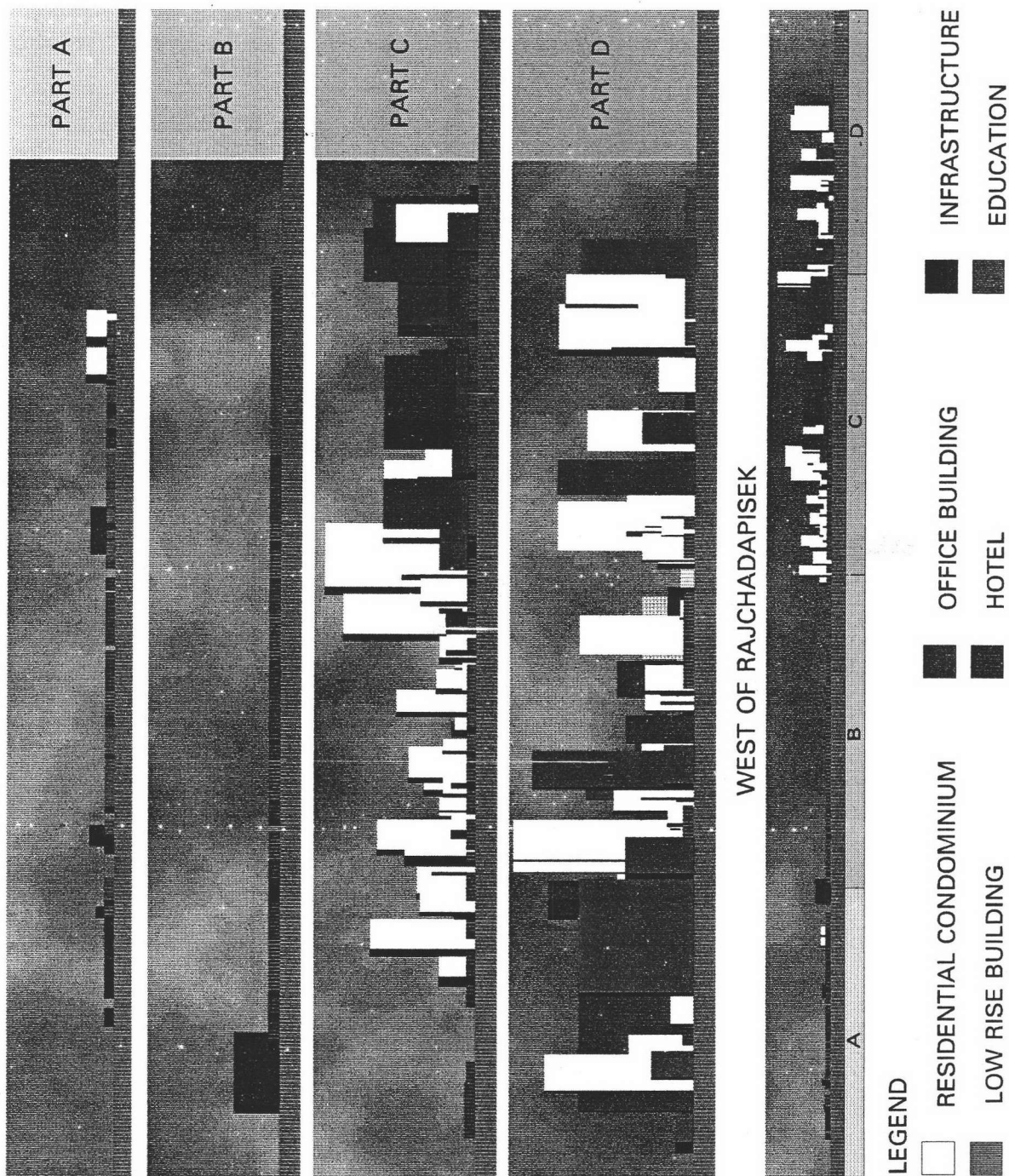
แสดง : URBAN PROFILE & BUILDING USED
 NORTH ELEVATION OF STUDY AREA

แผนที่
 4.7

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

T16281342



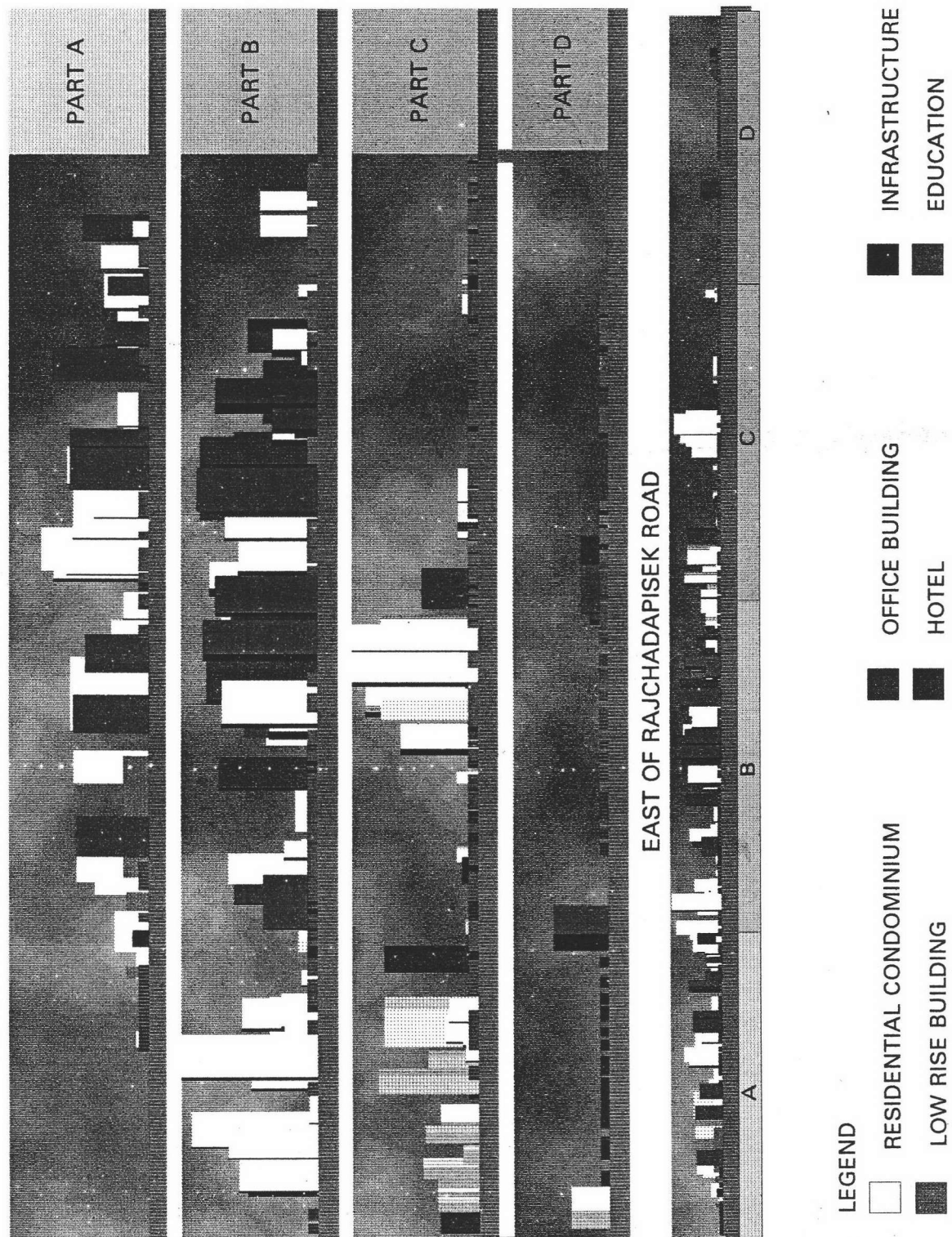
แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ในแนวกนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RACHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : URBAN PROFILE & BUILDING USED
 WEST OF RAJCHADAPISEK

แผนที่
 4.8

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



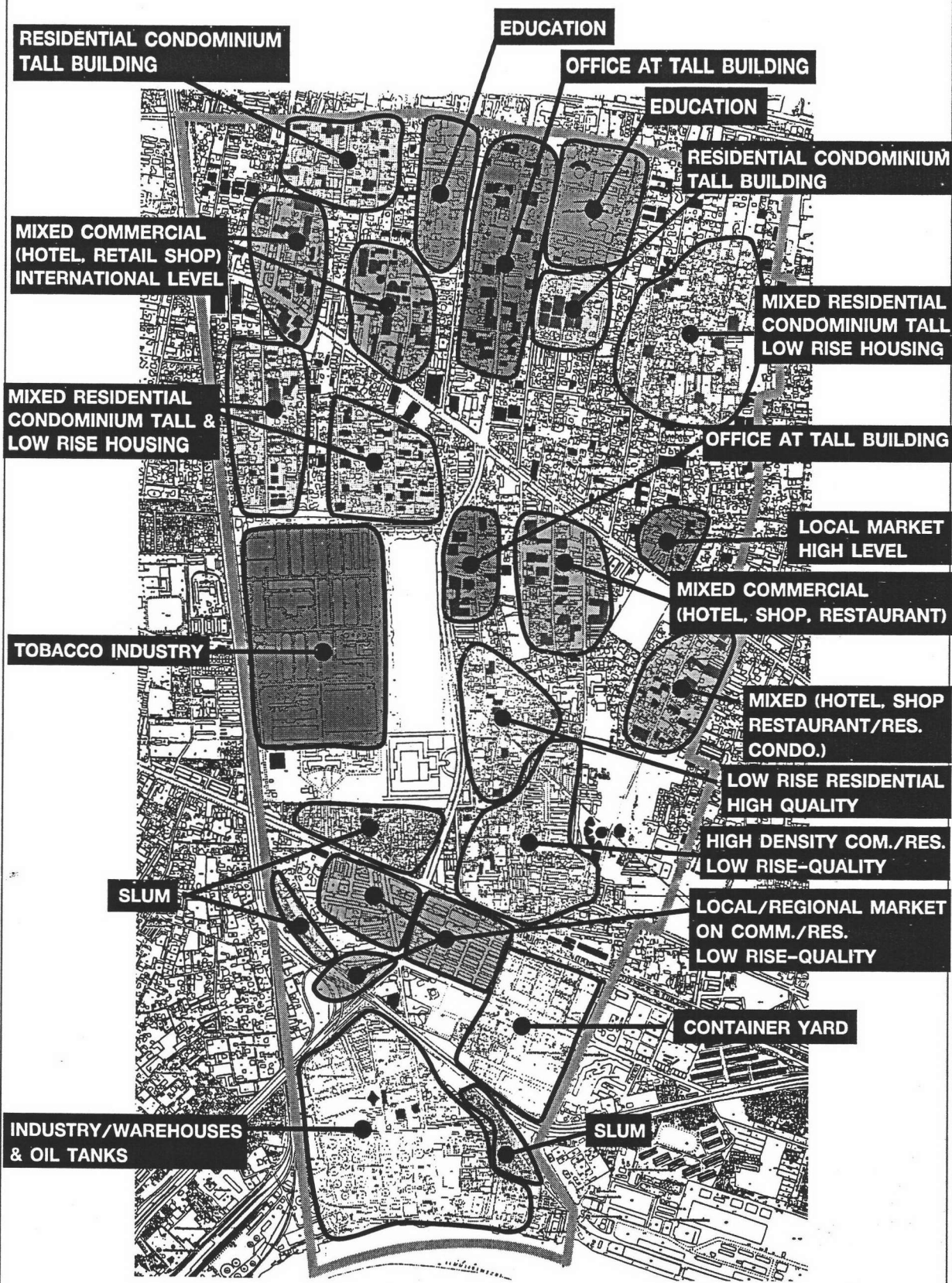
แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RACHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : URBAN PROFILE & BUILDING USED
 EAST OF RAJCHADAPISEK ROAD

แผนที่
 4.9

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



<p>LEGEND</p> <p>----- ชลบทเขตพื้นที่ศึกษา</p>	<p>แนวทางการสถาปนาระบบพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY</p>	
	<p>แสดง : CLUSTERING OF ACTIVIES AT THE COMMUNITY SCALE</p>	<p>แผนที่ 4.10</p>
<p>นิสิต นายวิรัตน์ อัดดากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537</p>		
<p>ภาควิชา การวางแผนที่ดินและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>		

การใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา โครงสร้างการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษาเมื่อปี 2530 มีโครงสร้างในการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมีขนาด 2.87 เท่าของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และเท่ากับ 3.66 เท่าของการ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า หรือขนาดเท่ากับ 1.56 เท่าของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม-อุตสาหกรรม-คลังสินค้ารวมกัน ในขณะที่สัดส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยต่อเพื่อการพาณิชย์กรรม-อุตสาหกรรมและคลัง สินค้ารวมกันของเขตคลองเตยมีขนาดเท่ากับ 2.64 เท่า และของกรุงเทพฯ มีขนาดเท่ากับ 3.91 เท่า แสดงให้เห็นว่า พื้นที่ศึกษามีโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้า-อุตสาหกรรมมากกว่า ค่าเฉลี่ยของเขตคลองเตย และของกรุงเทพฯ ในขณะที่การใช้ที่ดินสำหรับถนน-ทางเท้า และการสาธารณูปโภค มีพื้นที่ร้อยละ 15.25 ของ พื้นที่ศึกษา ซึ่งมากกว่าสัดส่วนเดียวกันของกรุงเทพฯ ซึ่งมีอัตราส่วนร้อยละ 2.98 แสดงให้เห็นว่าโครงข่ายทาง ด้านถนนตรอกซอยของพื้นที่ศึกษามีอัตราส่วนสูงมาก แต่จากการพิจารณาจากสภาพความเป็นจริง โครงข่ายยัง ขาดโครงข่ายถนนสายรองจะมีเฉพาะถนนซอยเท่านั้นที่มีอยู่มาก

เมื่อพิจารณาเฉพาะในพื้นที่จะเห็นว่า มีการใช้ที่ดิน (ไม่นับรวมถนนและที่ว่าง) เพื่อการพักอาศัยเป็น สัดส่วนมากกว่าครึ่งหนึ่งของการใช้ที่ดินทุกประเภท โดยมีสัดส่วนร้อยละ 57.48 ในปี 2530 และร้อยละ 56.28 ในปี 2536 มีการเพิ่มของการใช้ที่ดินในการพาณิชย์และการบริการจากร้อยละ 20.02 ในปี 2530 มาเป็น 21.85 ในปี 2536 โดยการใช้ที่ดินในประเภทอื่นไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมาก อาทิเช่น มีการใช้ที่ดินเพื่อการ อุตสาหกรรมและคลังสินค้าในอัตราร้อยละ 15.68 ในปี 2530 และร้อยละ 14.74 ในปี 2536 สรุปโดยภาพรวม จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินในหลัก ๆ 3 ประเภท คือ เพื่อการพักอาศัย-การค้าบริการ-อุตสาหกรรม โดยเฉพาะ คลังสินค้า รวมกันมีอัตราส่วน 93.18 ในปี 2530 และ 92.87 ในปี 2536

สำหรับรายละเอียดที่เฉพาะลงไปในพื้นที่ย่อย (BLOCK) ของพื้นที่ศึกษา จะเห็นว่า การใช้ที่ดินเพื่อ การพักอาศัยจะสูงสุดอยู่ใน BLOCK ที่ 13 (ร้อยละ 90.72) รองลงมา คือ BLOCK ที่ 53, 50 และ 52 (ร้อยละ 75.24, 74.03 และ 60.65 ตามลำดับ) ในปี 2536 สำหรับเพื่อการค้า-บริการจะสูงสุดอยู่ใน BLOCK ที่ 10 (ร้อยละ 43.43) รองลงมา คือ BLOCK ที่ 12, 54 และ 52 (ร้อยละ 41.53, 40.87 และ 32.88 ตามลำดับ) ในปี 2536 สำหรับการใช้เพื่อการอุตสาหกรรม จะมีปรากฏมากเฉพาะใน BLOCK ที่ 51 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 41.99 (พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นโรงงานยาสูบ) และ BLOCK ที่ 83 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 33.67 (พื้นที่ส่วนใหญ่เป็น คลังสินค้าและคลังน้ำมัน) ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการอื่นจะมีสัดส่วนไม่มากนักกระจายตัวออกไป (ในที่นี้ไม่นับรวม การบริการการโรงแรมเข้าในการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม)

สภาพการใช้ที่ดินกล่าวโดยสรุปราย BLOCK โดยมี BLOCK ที่มีการใช้ที่ดินรวมในอัตราส่วนสูงสุดต่อ พื้นที่ BLOCK คือ BLOCK ที่ 53, 13 และ 83 (ร้อยละ 58.10, 53.16 และ 47.99 ตามลำดับ) โดยที่ใน BLOCK ที่ 53 จะมีความหนาแน่นของอาคารพาณิชย์พักอาศัยสูง ส่วน BLOCK ที่ 13 จะมีบ้านพักอาศัยกระจาย อยู่เกือบทั่วบริเวณ และ BLOCK ที่ 83 ส่วนใหญ่จะใช้เพื่อการอุตสาหกรรม-คลังสินค้า-คลังน้ำมัน โดยมีบ้านพัก อาศัยหนาแน่น ประเภทชุมชนแออัดอยู่ถึง 6 ชุมชน (การพิจารณาทั้งหมดคำนวณจากพื้นที่สิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ไม่รวมถึงพื้นที่รอบ ๆ อาคาร รวมถึงลานกองสินค้า) ทั้งหมดดูรายละเอียดจากตารางที่

นอกจากการพิจารณาการใช้ที่ดินจากจำนวนพื้นที่คลุมดิน ซึ่งเป็นการมองในแนวราบแล้ว อาจไม่ เห็นความเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากนัก แต่ในพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงที่น่าสนใจมากในการใช้ที่ดินที่ หนาแน่น ในการใช้อาคารสูงหลาย BLOCK ด้วยกัน ในที่นี้จะยกตัวอย่างโดยการเปรียบเทียบพื้นที่ อาคารในเชิง การใช้ประโยชน์ประเภทสำคัญ ๆ ดังนี้ (ดูรายละเอียดจากตาราง 4.3 และแผนที่ 4.12)

- **พื้นที่อาคารเพื่อการพักอาศัย** มีการเปลี่ยนแปลงมากใน BLOCK ที่อยู่ทางตอนบนของพื้นที่ เป็นการเปลี่ยนจากการใช้ที่ดินในแนวราบ เช่น ปลูกสร้างบนพื้นที่บ้านพักอาศัยเดิมหรือบนที่ว่างที่ผิวดินเหลืออยู่ โดยที่ใน BLOCK ที่ 12 มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด มีการเพิ่มถึงร้อยละ 432 จาก 0.07 ล้านตารางเมตร ในปี 2530 เป็น 0.40 ล้านตารางเมตร ในปี 2536 รองลงมา คือ BLOCK ที่ 52, 10 และ 50 ตามลำดับ โดยมีร้อยละการเพิ่มเท่ากับ 115, 98 และ 75 ตามลำดับ ส่วนใหญ่จะเป็นการลงทุนในด้านคอนโดมิเนียมพักอาศัยและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จากที่เคยมีอาคารพักอาศัย 83 อาคาร ในปี 2530 ปัจจุบันมีถึง 136 อาคาร ใน BLOCK ดังกล่าว

- **พื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม** มีการเปลี่ยนแปลงมากใน BLOCK ที่อยู่ทางตอนบนของพื้นที่ และเป็น การเปลี่ยนแปลงจากการใช้อาคารสูงเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยมี BLOCK ที่มีอัตราการเพิ่มสูงสุด คือ BLOCK ที่ 52 เพิ่มถึงร้อยละ 363 จากพื้นที่อาคาร 0.08 ล้านตารางเมตร เป็น 0.39 ล้านตารางเมตร ในปี 2530 และ 2536 ตามลำดับ โดยมี BLOCK ที่มีอัตราการเพิ่มรองลงมาคือ BLOCK ที่ 12, 13 และ 10 อัตราร้อยละ 172, 104 และ 84 ตามลำดับ โดยBLOCK ที่มีการเพิ่มพื้นที่อาคารสูงสุดตามลำดับ คือ BLOCK ที่ 10 มีการเพิ่มจาก 0.44 ล้านตารางเมตร ในปี 2530 เป็น 0.82 ล้านตารางเมตร ในปี 2536 รองลงมาคือ BLOCK 12, 52 และ 50 ตามลำดับ มีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่อาคาร 0.34, 0.31 และ 0.14 ล้านตารางเมตร ตามลำดับ เป็นการเพิ่มของ พื้นที่อาคารสำนักงานในตึกสูงสมัยใหม่เป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะในแนวถนนอโศกใน BLOCK ที่ 10 และ 12 และต่อเนื่องเข้ามาในถนนรัชดาภิเษกใน BLOCK ที่ 52 โดยที่มีอาคารสำนักงานในพื้นที่อาคารทั้งหมดในปัจจุบัน 48 อาคารจากที่เคยมี 18 อาคาร ในปี 2530 และพื้นที่อาคารในปัจจุบันมี 1.69 ล้านตารางเมตร จากที่เคยมี 0.30 ล้านตารางเมตร ในปี 2530 โดยมีอาคารสำนักงานในบริเวณนี้รวม 39 อาคาร ในปี 2536 จากที่เคยมี 15 อาคาร ในปี 2530

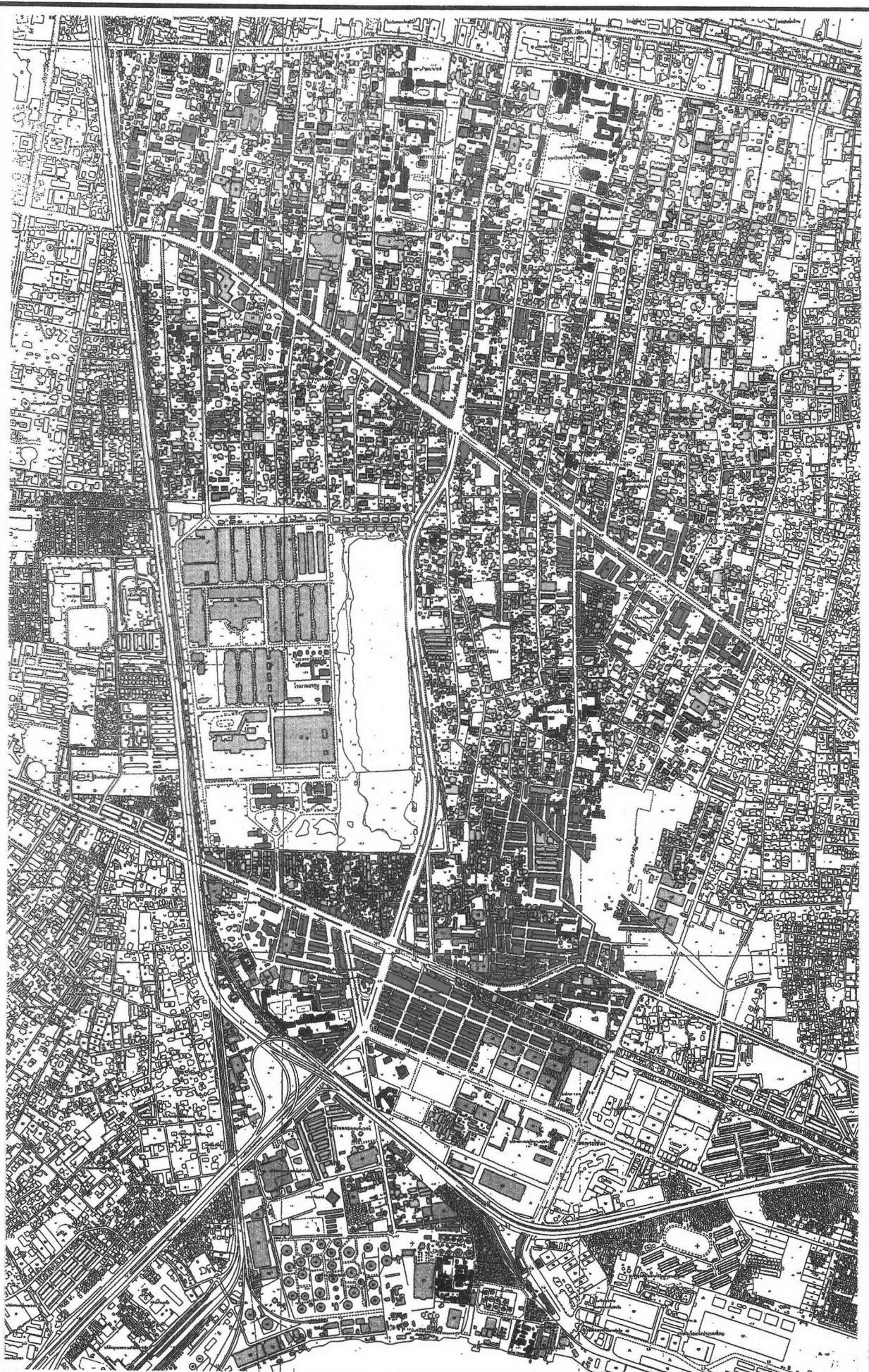
- **พื้นที่เพื่อการบริการที่สำคัญ** ด้านโรงแรม เป็นข้อมูลที่น่าสนใจอีกด้านหนึ่ง โดยที่ในพื้นที่ศึกษามีการ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นทางด้านนี้สูงมาก คือ มีจำนวนรวมทั้งหมดในปัจจุบันถึง 44 อาคาร จากที่เคยมี 16 อาคาร ในปี 2530 และในด้านพื้นที่อาคารในปัจจุบันมีถึง 1.35 ล้านตารางเมตร จากที่เคยมี 0.31 ล้านตารางเมตร ในปี 2530 โดยที่ในราย BLOCK ที่มีการเพิ่มในอัตราสูงสุด คือ BLOCK ที่ 52 มีการเพิ่มถึง 16 เท่าตัว รองลงมาคือ BLOCK 54 เพิ่ม 9.5 เท่าตัว และ BLOCK ที่ 10 มีการเพิ่มถึง 0.44 ล้านตาราง เมตร รองลงมาคือ BLOCK ที่ 54 และ 52 เท่ากับ 0.30 และ 0.19 ล้านตารางเมตร ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงการกระจุกตัวของอาคาร โรงแรม ใน BLOCK ดังกล่าวซึ่งมีอัตราส่วนเท่ากับร้อยละ 75 ของโรงแรมที่อยู่ใกล้พื้นที่ทั้งหมด และที่สำคัญมี องค์ประกอบของความเป็นย่านที่มีกิจกรรมเดียวกันสูงในพื้นที่ดังกล่าวด้วย

- **พื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่น ๆ** ส่วนพื้นที่อาคารที่มีการขยายตัวทางด้านอาคารสูง ในการใช้กิจกรรมอื่น ๆ ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลง มากนัก โดยมีการลดลงของบ้านพักอาศัย, ตึกแถว และยังคงสภาพอุตสาหกรรมโดยเฉพาะคลังสินค้าและคลัง น้ำมันอยู่เหมือนเดิม









การพิจารณาจากข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2535) มีการกำหนดพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์ค่อนข้างขัดแย้งกับสภาพปัจจุบัน ในหลายพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่บริเวณสุขุมวิทตอนต้น

ถนน อโศกทั้ง 2 ฝั่ง ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างสูงมากในด้านพาณิชยกรรม ซึ่งในข้อกำหนดได้จัดให้เป็นพื้นที่สำหรับ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากในบริเวณ 3.22 (ข้อกำหนดผังเมืองรวม) มีพื้นที่ 1.671 ตารางกิโลเมตร โดยที่พื้นที่ ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษาก็คือพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นมากเช่นกัน โดยจัดพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมให้ใช้ใน บริเวณ BLOCK ที่ 83 ของพื้นที่ศึกษาในหมายเลข 4.34 มีพื้นที่ 0.94 ตารางกิโลเมตร ในพื้นที่ซึ่งปัจจุบัน เป็นตลาดสด และตึกแถวรวมถึงลานกองสินค้า โดยมีพื้นที่ซึ่งยังคงสภาพเดิมไว้ คือ เพื่ออุตสาหกรรมและคลัง สินค้า ในหมายเลข 5.5, 5.7 และ 6.2 ซึ่งก็คือพื้นที่ของโรงงานยาสูบและคลังน้ำมันเชลล์ในปัจจุบัน





LEGEND

	RESIDENTIAL (LOW RISE)		PUBLIC UTILITIES
	RESIDENTIAL (HIGH RISE)		EDUCATION
	COMMERCIAL		INDUSTRIAL & WAREHOUSE
	HOTEL		RELIGIOUS

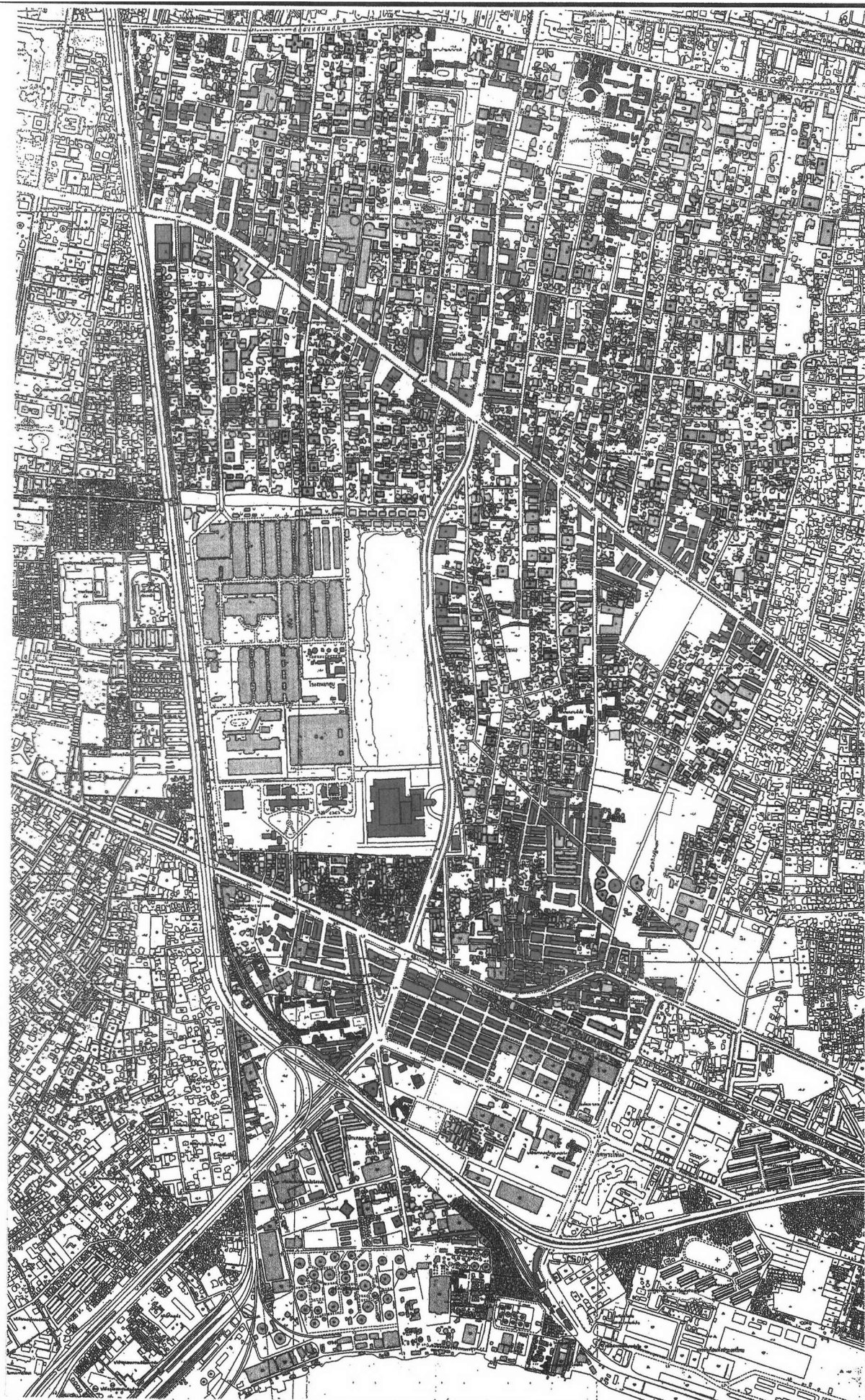
แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : **LAND USED YEAR 1988**









แผนที่ **4.11**

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



LEGEND

	RESIDENTIAL (LOW RISE)		PUBLIC UTILITIES
	RESIDENTIAL (HIGH RISE)		EDUCATION
	COMMERCIAL		INDUSTRIAL & WAREHOUSE
	HOTEL		RELIGIOUS

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : **LAND USED YEAR 1993**

แผนที่ **4.12**

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

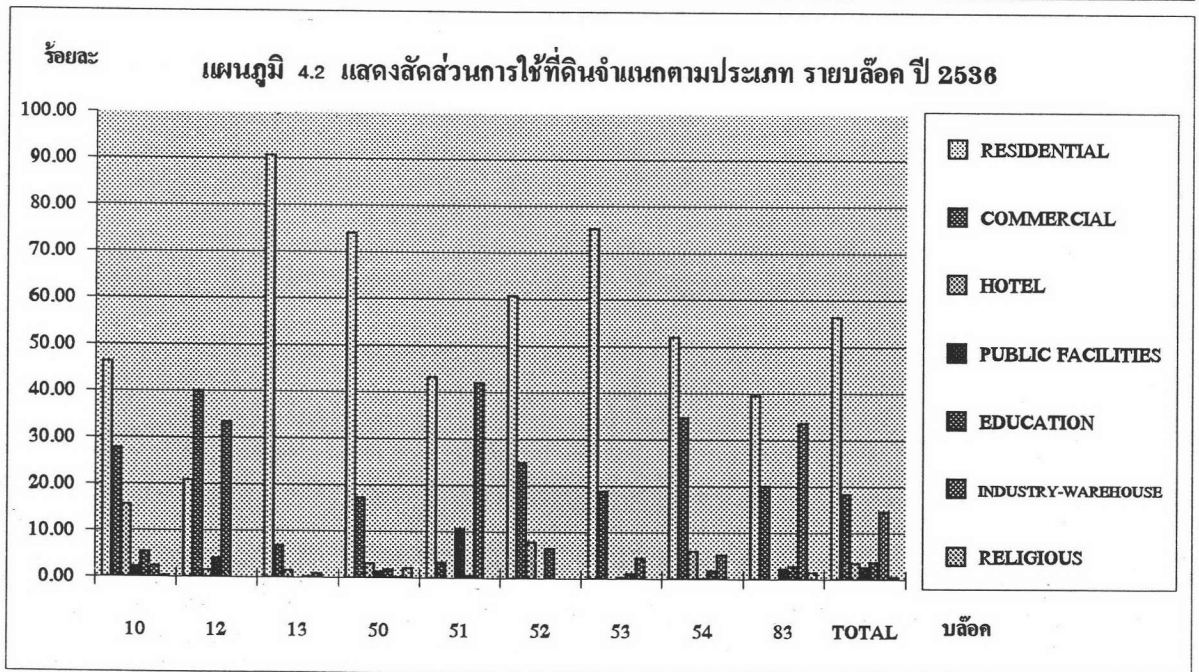
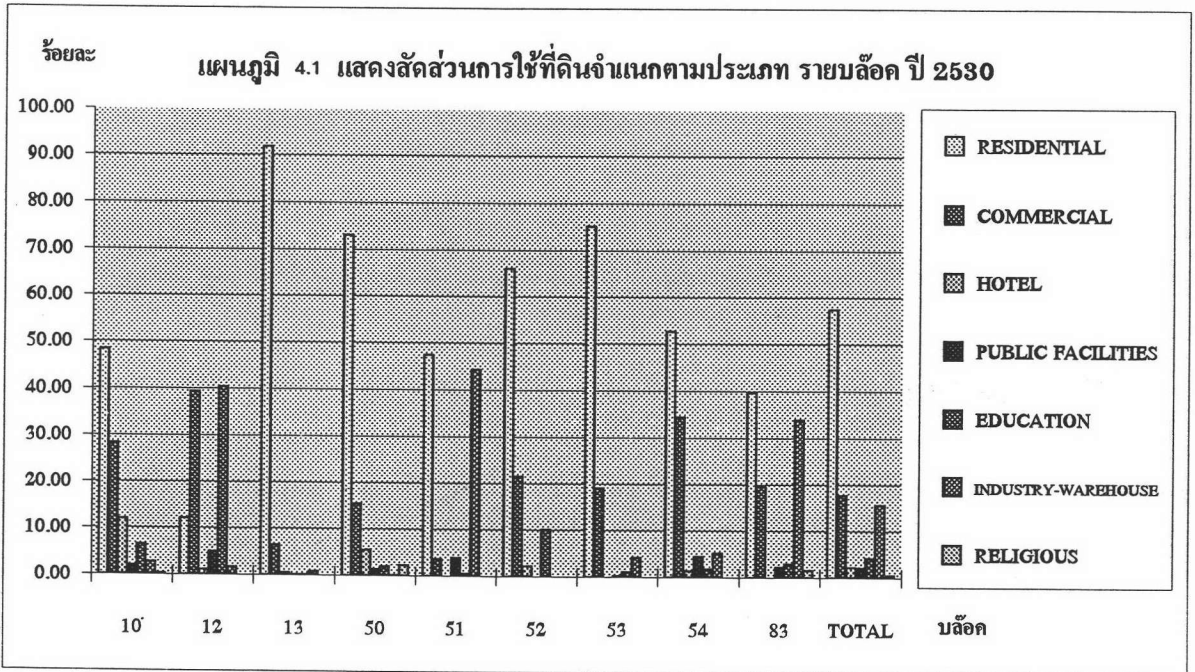
UNIT / SQ. M.

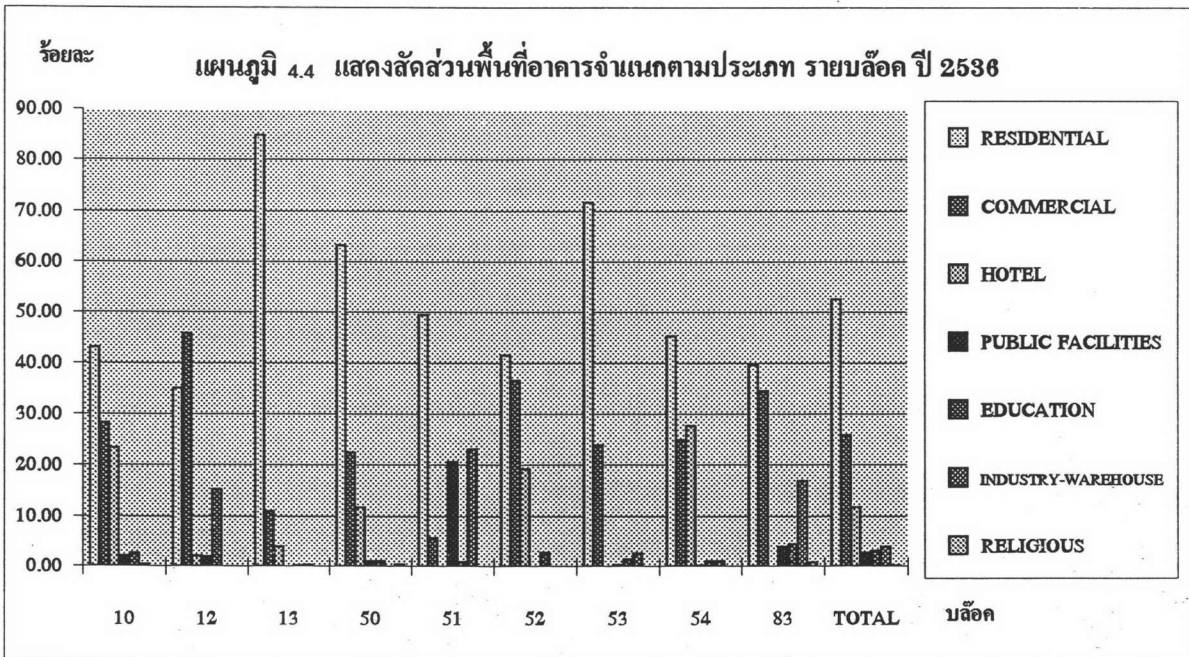
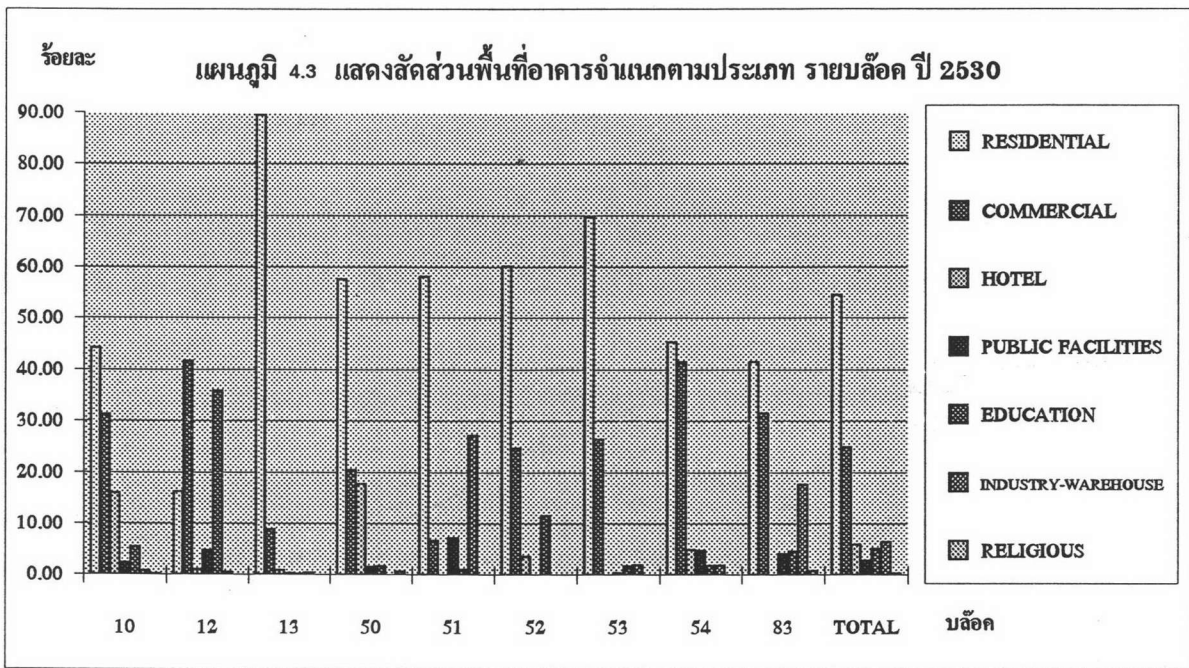
ตาราง 4.3 แสดงพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ตามประเภทอาคารชนิดในแผนที่ที่ 2530 และ 2538

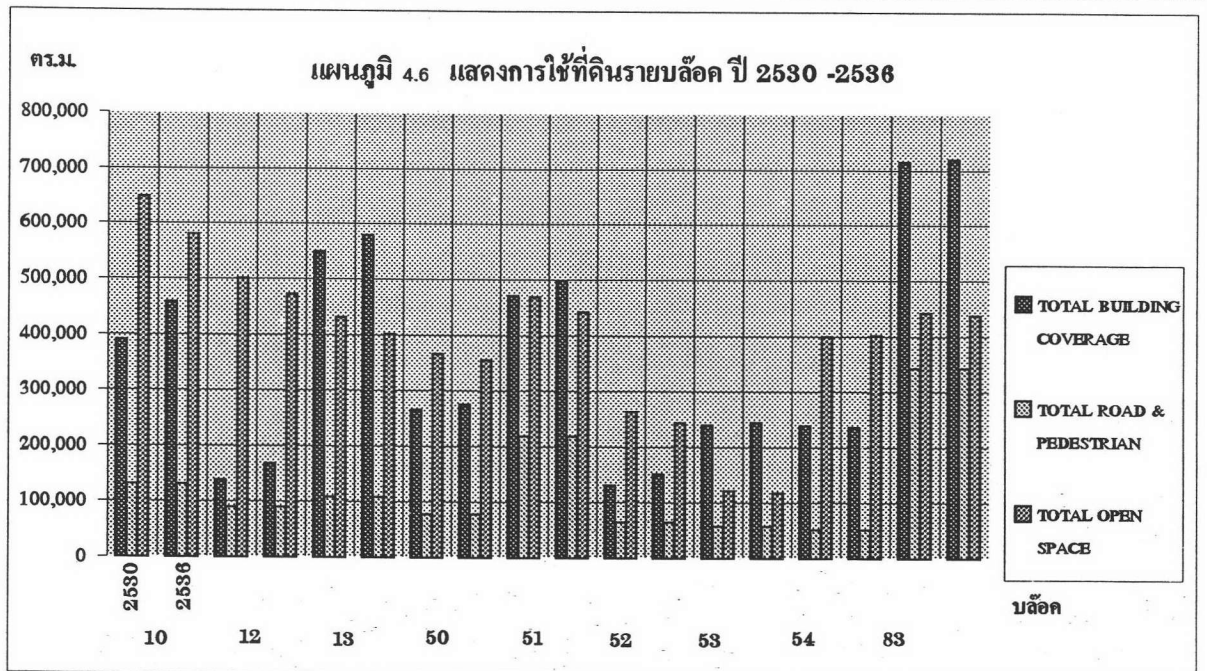
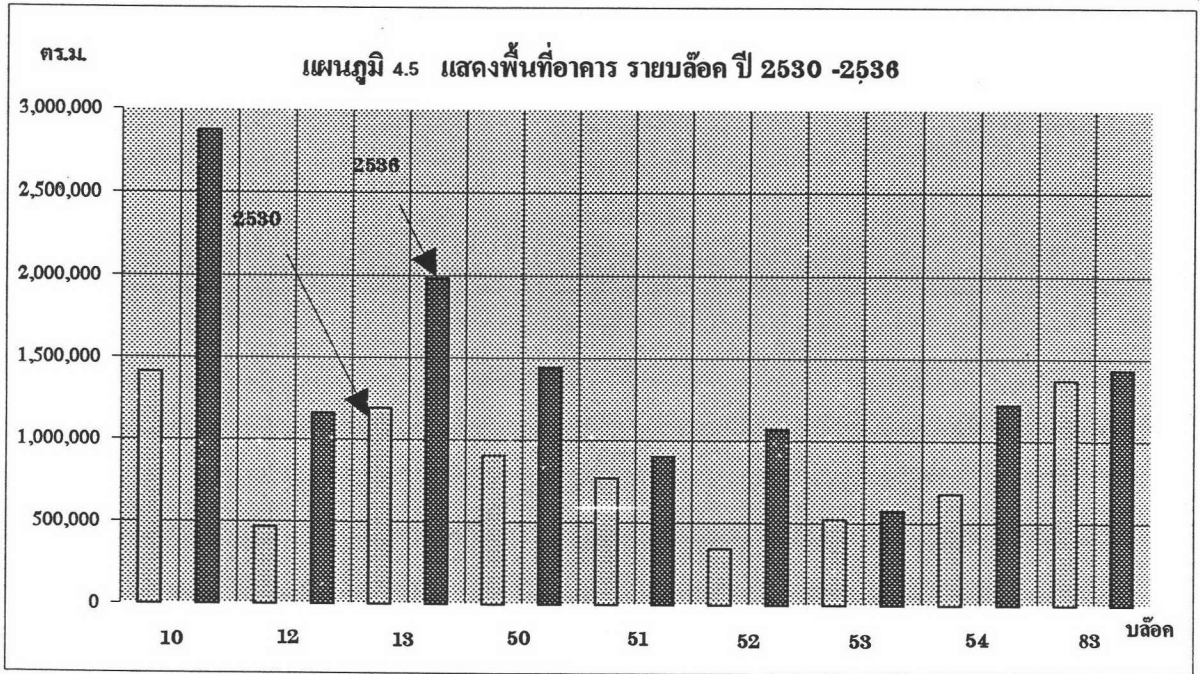
Table with columns for TYPE, BLOCK (10-13, 50-53, 54-55, 83), and TOTAL. Rows include Residential Lowrise, Residential Apartment, Residential Condominium, Commercial Lowrise, Commercial Highrise, Hotel Lowrise, Hotel Highrise, Total Hotel, Public Fac. Lowrise, Public Fac. Highrise, Total Public Facilities, Education Lowrise, Education Highrise, Total Education, Industry Lowrise, Industry Highrise, Total Industry-Warehouse, Total Religious, Total Floor Area, Total Road & Pedestrian, Total Open Space, Total Ground Area, Floor Area Ratio.

ตาราง แสดงสัดส่วนพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ตามประเภทอาคารชนิดในแผนที่ที่ 2530 และ 2538

Table with columns for TYPE, BLOCK (10-13, 50-53, 54-55, 83), and TOTAL. Rows include Residential, Commercial, Hotel, Public Facilities, Education, Industry-Warehouse, Religious, Total Floor Area.







สิ่งปลูกสร้างและอาคารสูง

ในพื้นที่ศึกษามีปรากฏการณ์ที่สำคัญประการหนึ่งที่มีลักษณะพิเศษที่สำคัญที่ควรกล่าวถึง แยกออกมา เฉพาะในเรื่องสิ่งปลูกสร้างและอาคารสูง ซึ่งปรากฏในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาของการขยายตัวทั้งในแง่จำนวนอาคาร และพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มขึ้นอย่างสูงมากในหลาย ๆ บริเวณในพื้นที่ศึกษา สืบเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจเติบโต อย่างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วง 5 ปีย้อนหลังไปจากปัจจุบัน รวมถึงความหนาแน่นที่ขยายตัวออกมาจากพื้นที่ ด้านในเข้าไป เป็นตัวผลักดันอย่างสูงให้พื้นที่ที่มีการขยายตัวในด้านนี้สูงมาก รวมถึงที่ตั้งของพื้นที่ที่เป็นรอยต่อที่สำคัญของศูนย์กลางธุรกิจกับย่านชานเมืองที่มีการเข้าถึงได้โดยสะดวกจากหลายทิศทาง

1. การขออนุญาตปลูกสร้างและการเปรียบเทียบ

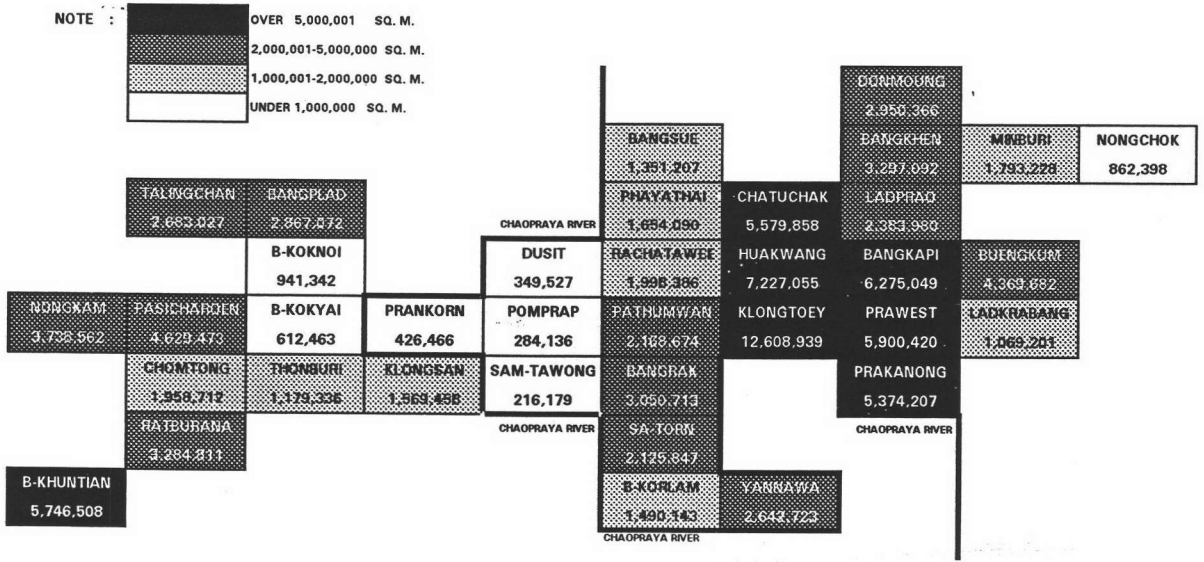
การเปรียบเทียบให้เห็นในภาพรวมของกรุงเทพฯ โดยเปรียบกับเขตคลองเตยซึ่งเป็นพื้นที่ที่กรอบใหญ่ ของพื้นที่ศึกษาซึ่งรวมอยู่ในเขตคลองเตย และอาณาบริเวณของพื้นที่ติดต่อดังกล่าวกับพื้นที่ชั้นใน สรุปเป็นประเด็นสำคัญหลัก ๆ ได้ดังนี้ (ทั้งหมดดูรายละเอียดจากแผนภูมิ 4.7) คือ

- พื้นที่อาคารรวม ที่ได้รับอนุญาตของเขตคลองเตย ในช่วงปี 2530-35 มีปริมาณสูงที่สุดถึง 12 ล้านตารางเมตร เป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา คือ เขตห้วยขวาง บางกะปิ ประเวศ ซึ่งมีพื้นที่ทั้ง 4 เขต เป็นพื้นที่ รอยต่อทางตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือของศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ กับชานเมืองด้านตะวันออก โดยที่จำนวนของเขตคลองเตย มีมากเกือบ 2 เท่าของเขตที่ตามมาในลำดับที่ 2

- พื้นที่อาคารต่อพื้นที่เขต เขตคลองเตย มีอัตราการได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารในสัดส่วนพื้นที่ ต่อ 1 ตารางกิโลเมตร สูงเป็นอันดับสองรองจากเขตบางรัก โดยที่เขตบางรักจะมีสัดส่วนพื้นที่อาคารเท่ากับ 0.55 ล้านตารางเมตรต่อ 1 ตารางกิโลเมตร และของเขตคลองเตยเท่ากับ 0.46 ล้านตารางเมตรต่อ 1 ตารางกิโลเมตร รองลงมาอันดับที่ 3 คือ เขตห้วยขวาง ซึ่งมีจำนวน 0.32 ล้านตารางเมตรต่อ 1 ตารางกิโลเมตร และตามด้วยเขต ราชเทวี, ปทุมวัน, คลองสาน และสาทร ในอัตรา 0.27, 0.26, 0.26, 0.22 ล้านตารางเมตรตามลำดับ ในกรณีนี้ แสดงให้เห็นถึงความหนาแน่นของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินได้ประการหนึ่ง และเป็นการกระจุกตัวของพื้นที่ในอัตรา สูงด้วยเช่นกัน ซึ่งจะปรากฏในเขตที่เป็นพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจที่จำเป็นต้องใช้ที่ดินให้ได้ประโยชน์สูงสุดที่กำหนด ให้ เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงกว่าย่านชานเมือง

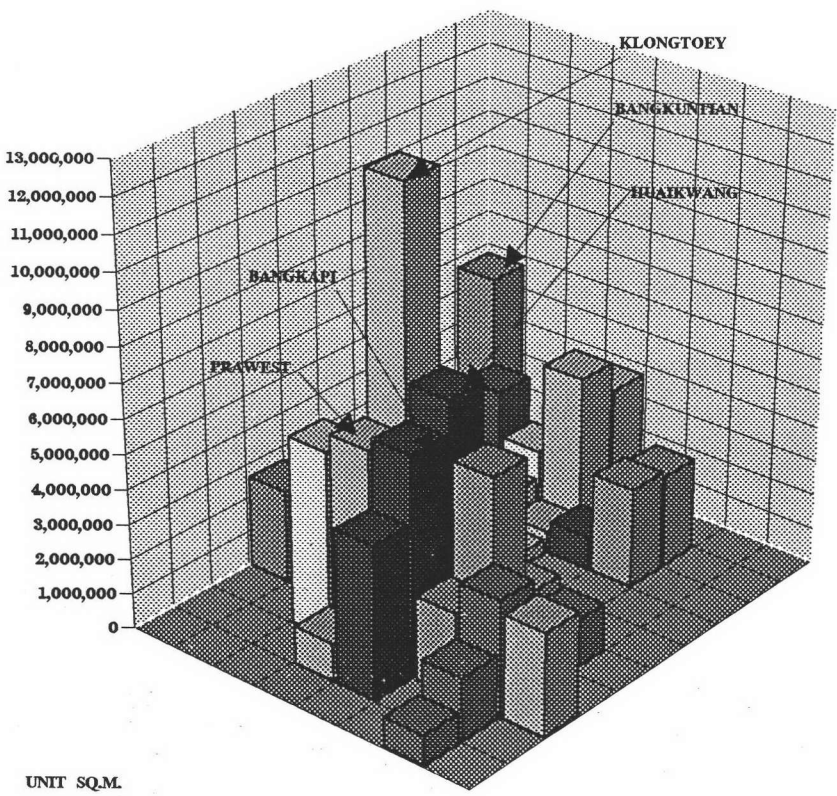
- พื้นที่อาคารต่อหน่วยอาคาร (ต่อโครงการ) เปรียบเทียบจำนวนพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตต่อหน่วยเป็นอัตรา เฉลี่ย ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วในช่วงปี 2530-36 ที่ผ่านมา เขตคลองเตยมีอัตราพื้นที่อาคารต่อหน่วยที่ปลูกสร้าง ขึ้นสูงถึง 3,023 ตารางเมตรต่อ 1 หน่วยอาคาร เป็นอันดับ 3 รองจากเขตบางรัก ซึ่งเป็นอันดับ 1 มีอัตรา 5,958 ตารางเมตรต่อ 1 หน่วยอาคาร และอันดับ 2 คือ เขตปทุมวัน ที่มีอัตรา 5,302 ตารางเมตรต่อ 1 หน่วย อาคาร เขตราชเทวี อันดับ 4 ได้อัตรา 2,142 ตารางเมตรต่อ 1 หน่วย ตัวเลขเหล่านี้ในด้านนี้แสดงให้เห็น ชัดเจนถึงการใช้อาคารในเชิงอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นมากอย่างชัดเจน ซึ่งก็เป็นพื้นที่ชั้นใน ศูนย์กลางธุรกิจอีกเช่นกัน แสดงถึงความต้องการพื้นที่อาคารอย่างมากต่อหน่วยต่อที่ดินที่มีอยู่ให้ใช้ได้อย่างสูง สุดเพื่อคุ้มค่าในการลงทุน

แผนภูมิ 4.7 แสดงการใช้สอยอาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างรายเขตในกทม. ในรูปพื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.) ระหว่างปี 2530-2535

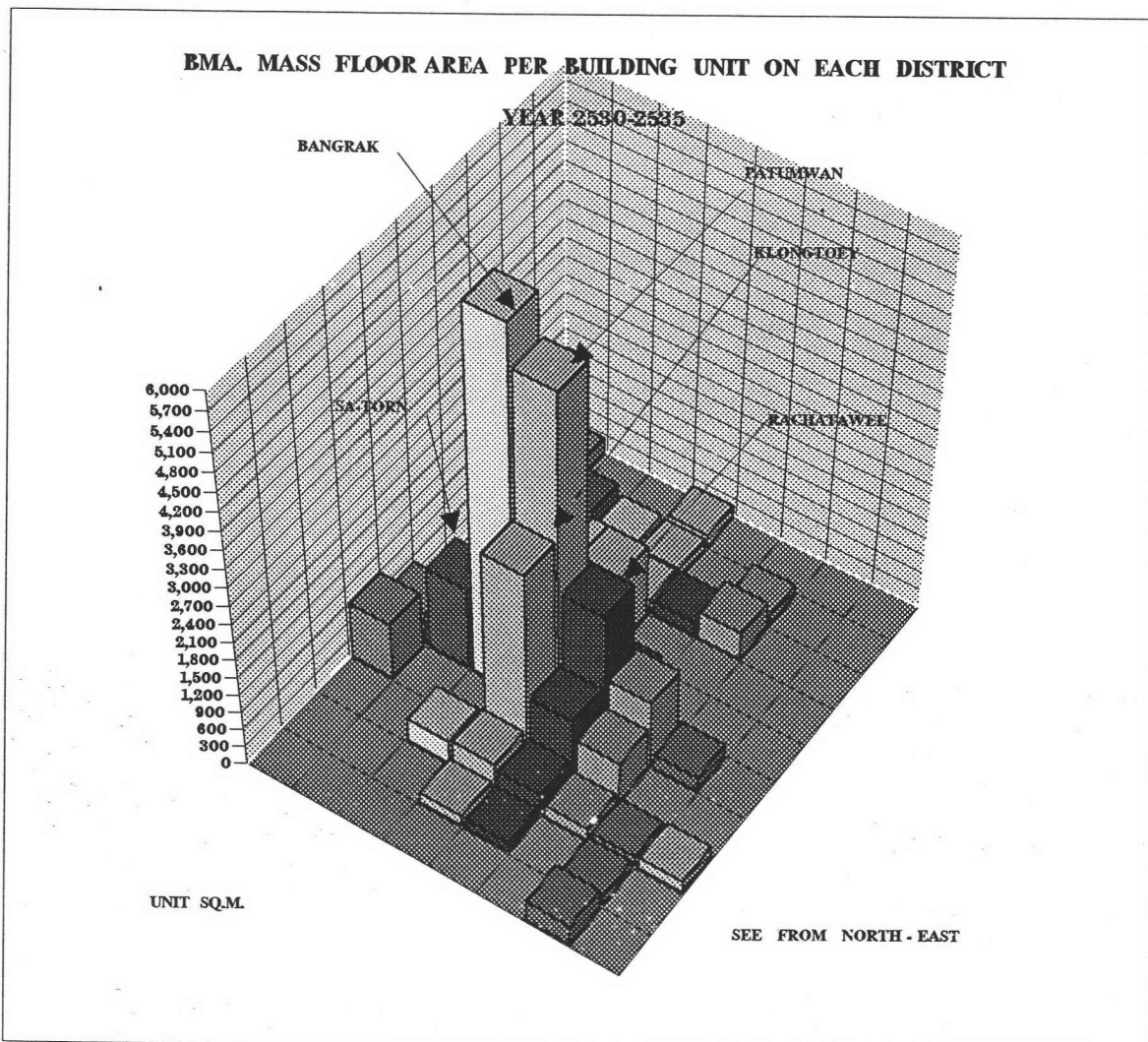
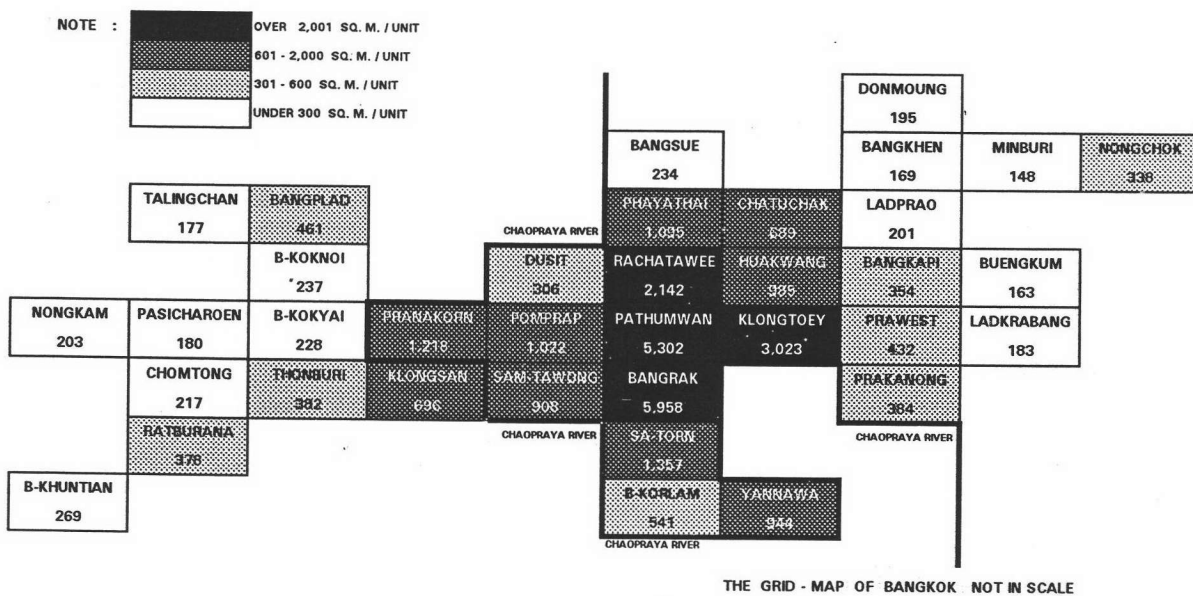


THE GRID - MAP OF BANGKOK NOT IN SCALE

BMA. MASS FLOOR AREA TOTAL ON EACH DISTRICT YEAR 2530-2535



แผนภูมิ 4.9 แสดงการใช้หน่วยอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างรายเขตในกทม. ในอีกทศวรรษ พื้นที่อาคาร (ค.ม.)ต่อ หน่วยอาคาร ระหว่างปี 2530-2535

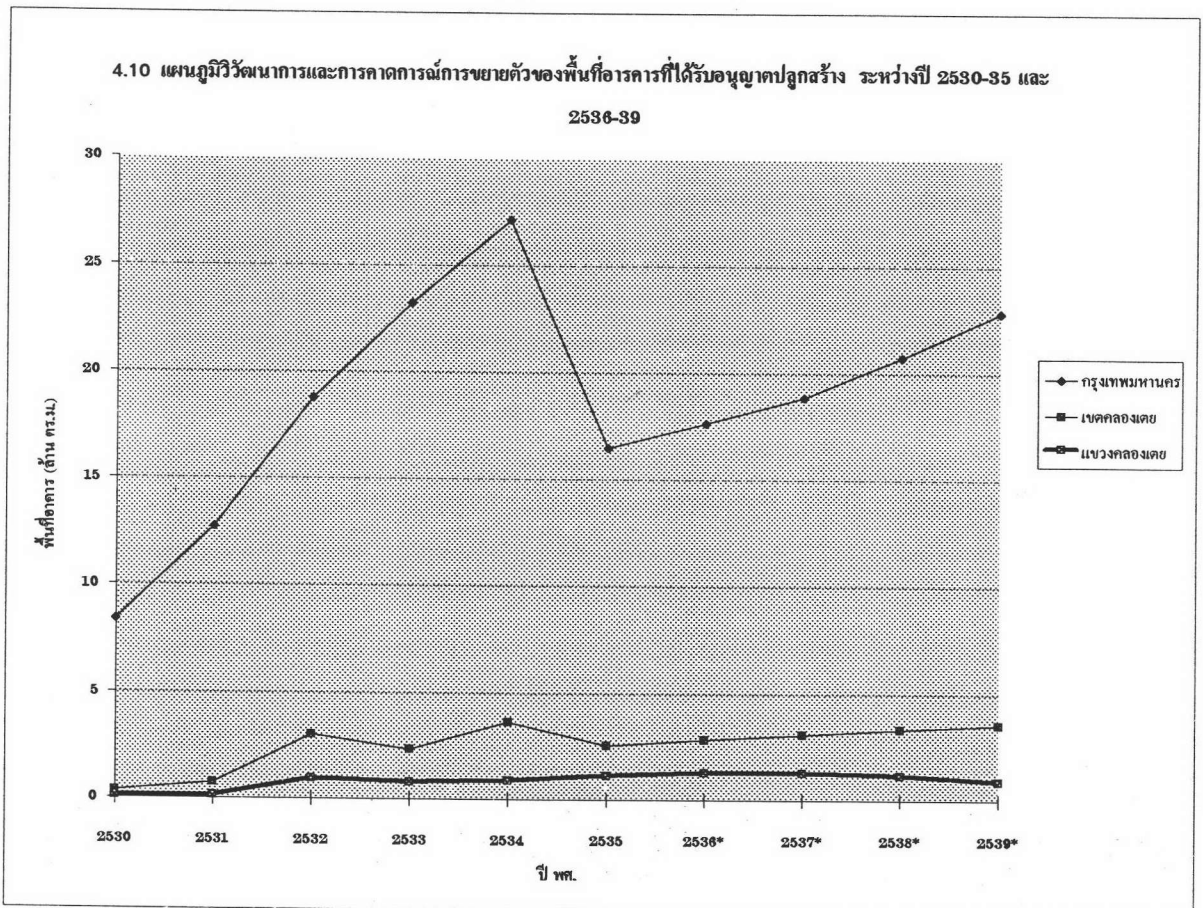


ตารางที่ 4.4 การคาดการณ์การขายตัวของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในแขวงคลองเตย(พื้นที่สีเทา) , เขตคลองเตยและ กทม.
ระหว่าง พ.ศ.2530-2535 และ 2536-2539

พื้นที่	พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง (ล้าน ตร.ม.)										อัตราการคิดโต			
	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536*	2537*	2538*	2539*	2535-36	2536-37	2537-38	2538-39
กรุงเทพมหานคร	8.363 (100)	12.716 (100)	18.756 (100)	23.243 (100)	27.107 (100)	16.473 (100)	17.627 (100)	18.860 (100)	20.746 (100)	22.821 (100)	7.0	7.0	10.0	10.0
เขตคลองเตย	0.348 (4.16)	0.744 (5.85)	3.001 (16.00)	2.326 (10.01)	3.64 (13.43)	2.548 (15.46)	2.820 (16.00)	3.074 (16.30)	3.320 (16.00)	3.537 (15.50)	10.7	9.0	8.0	6.5
แขวงคลองเตย (พื้นที่สีเทา)	0.099 (1.18)	0.133 (1.04)	0.959 (5.11)	0.792 (3.41)	0.881 (3.25)	1.132 (6.87)	1.280 (7.26)	1.280 (6.79)	1.170 (5.64)	0.900 (6.94)	13.1	0.0	(8.6)	(23.1)

หมายเหตุ : * ตัวเลขประมาณการ

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร



- การคาดการณ์การขยายตัวของสิ่งปลูกสร้าง เมื่อพิจารณาจากรอบ 5 ปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่า ค่า อัตราการขยายตัวของการปลูกสร้างของเขตคลองเตยมีอัตราสูงติดต่อกันโดยตลอดจาก 0.348 ล้านตารางเมตร ในปี 2530 มาเป็น 3.001 ล้านตารางเมตร ในปี 2532 และสูงที่สุด 3.64 ล้านตารางเมตร ในปี 2534 และ คาดว่าพื้นที่อาคารจะขออนุญาตปลูกสร้างจะคงระดับปรกติในระดับประมาณ 3.0 ล้านตารางเมตร ไปจนถึงปี 2539 โดยที่เขตคลองเตย ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่ศึกษา เริ่มจาก 0.099 ล้านตารางเมตร ในปี 2530 เป็น 0.959 ล้านตารางเมตร ในปี 2532 และสูงที่สุด 1.132 ในปี 2535 โดยมีอัตราขยายตัวในช่วงดังกล่าว เฉลี่ยถึงร้อยละ 13.1 ต่อปี และคาดว่าปริมาณการขออนุญาตจะเริ่มลดลงเนื่องจากความหนาแน่นของพื้นที่ศึกษา เริ่มสูงขึ้น และพื้นที่โดยรอบยังมีศักยภาพที่ใกล้เคียง และมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่อีกมาก

2. พื้นที่ปลูกสร้างอาคารและสัดส่วนในพื้นที่ศึกษา

ในหัวข้อนี้เป็นการแสดงถึงรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารทั้งหมดทั้งในปัจจุบันและในอดีต รวมถึงการ เปรียบเทียบในสัดส่วนต่อพื้นที่ศึกษา เพื่อที่จะให้เห็นถึงความหนาแน่น เป็นการพิจารณาแยก BLOCK เพื่อเป็น จำนวนฐานในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการพัฒนาในหัวข้อต่อไป (ดูตาราง 4.5) พื้นที่อาคารใน ที่นี้จะแยกออกเป็นพื้นที่ของอาคารเตี้ย (LOW RISE) อาคารสูง (HIGH RISE) ประเภทการใช้สอยต่าง ๆ เป็น จำนวนรวมที่นำมาจากพื้นที่อาคารที่ใช้สอยจากหัวข้อการใช้ที่ดิน และจากหัวข้ออาคารสูง

- การใช้สอยอาคารในด้านอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูง ซึ่งจะประกอบไปด้วยบ้านพักอาศัย, ดึกแถว, โรงงาน, โรงเรียน, โกดังสินค้า จะมีปรากฏสูงสุดในพื้นที่ศึกษาใน BLOCK ที่ B3 ถึง 1.3 ล้านตารางเมตร ซึ่ง ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และคลังน้ำมัน รองลงมาใน BLOCK ที่ 13 มีจำนวน 1.05 ล้านตาราง เมตร ซึ่งประกอบไปด้วยบ้านพักอาศัยที่กระจายตัวอยู่ทั่วไป และอันดับที่ 3 คือ BLOCK ที่ 51 จำนวน 0.85 ล้านตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารโรงงานยาสูบ และศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

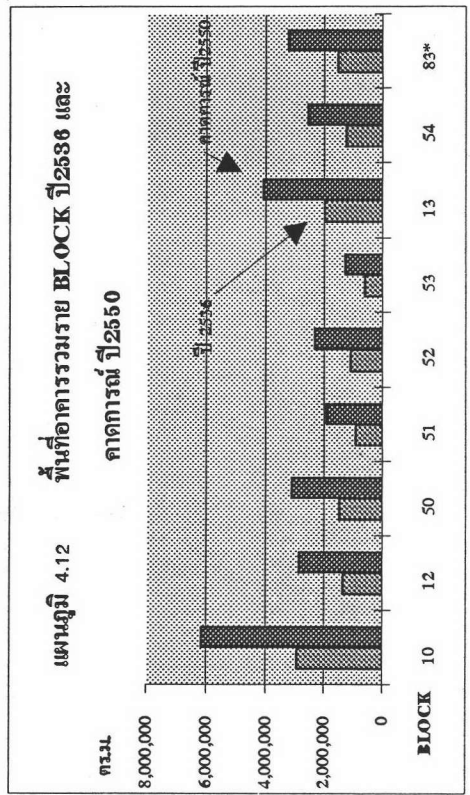
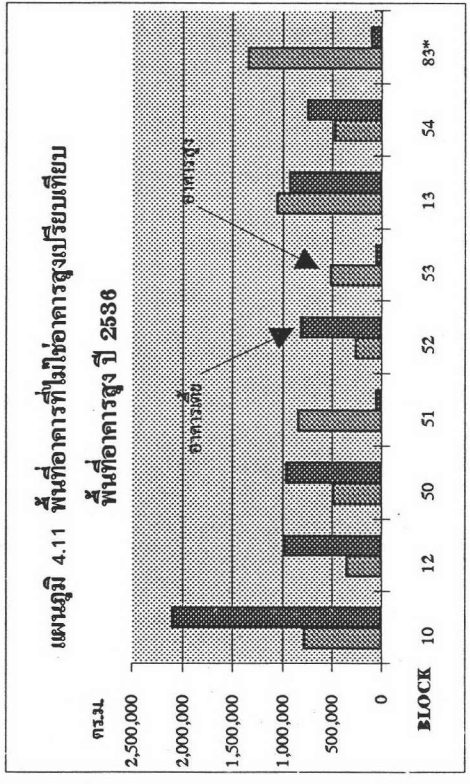
- การใช้สอยอาคารในด้านอาคารสูง ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน, อาคารพักอาศัย, อพาตเมนต์, เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์, โรงแรม ซึ่งปรากฏสูงสุดอันดับหนึ่งที่ BLOCK ที่ 10 ซึ่งกระจุกตัวด้วยอาคาร สูงมากที่สุด มีพื้นที่ใช้สอยถึง 2.09 ล้านตารางเมตรในปัจจุบัน รองลงมาคือ BLOCK ที่ 12 ซึ่งมีลักษณะคล้าย BLOCK ที่ 10 มีจำนวน 0.98 ล้านตารางเมตร ตามมาด้วย BLOCK ที่ 50 ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพักอาศัย - อพาตเมนต์ มีจำนวน 0.96 ล้านตารางเมตร ส่วน BLOCK ที่มีการใช้อาคารสูงน้อยที่สุดคือ BLOCK ที่ 51 และ 53 ซึ่งเป็นโรงงานยาสูบ และบริเวณที่เป็นย่านพักอาศัยในดึกแถวหนาแน่นในอาคารเตี้ยเป็นส่วนใหญ่

- การใช้พื้นที่อาคารทั้งหมด ในจำนวนรวม จะมี BLOCK ที่ 10 เป็น BLOCK ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดถึง 2.9 ล้านตารางเมตร รองลงมาคือ BLOCK ที่ 13, 83 และ 50 ตามลำดับ ในจำนวน 1.9, 1.5 และ 1.4 ล้านตารางเมตร ตามลำดับ มี BLOCK ที่ 53 มีพื้นที่อาคารน้อยที่สุด เนื่องจากพื้นที่ของ BLOCK น้อยที่สุด

- การใช้พื้นที่อาคารและความหนาแน่น เปรียบเทียบสัดส่วนในแง่พื้นที่ใช้สอยต่อพื้นที่คลุมดิน (FAR) BLOCK ที่มีค่า FAR สูงที่สุด คือ BLOCK ที่ 10 ในอัตรา 2.80 รองลงมา คือ BLOCK ที่ 52 และ

ตารางที่ 4.5 พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร พื้นที่ถนน และ FAR ของพื้นที่ที่กมา ราย Block มีนาคม 2586

พื้นที่ที่ BLOCK NO.	พื้นที่ ตร.กม. (2)	ถนน ทางที่ คลอง ตร.กม. (3)	พื้นที่อาคาร ทั้งหมด อาคารสูง ตร.กม. (4)	อาคารพักอาศัย 4 ชั้นขึ้นไป (แฟลต, คอนโด อพาร์ทเมนท์) ตร.กม. (5)	อาคารที่ไม่ใช่อาคาร พักอาศัย		รวมพื้นที่ อาคาร ทั้งหมด ตร.กม. (8) = (4)+(5) (9) = (4)+(5)+(6)+(7)	FAR ปัจจุบัน (9) = (8)/(2)-(3)	รวมพื้นที่ อาคาร ปี 2550 ตร.กม. (10) = อาคารปี 2550	FAR อาคาร ปี 2550 (11) = (10)/(2)-(3)
					ต่ำกว่า 4 ชั้น ตร.กม. (6)	อื่น ๆ ตร.กม. (7)				
1	10	0.131	786,900	941,524	27,320	1,156,227	2,097,751	2.80	6,139,084	5.91
1	12	0.73	351,300	402,058	24,210	582,045	984,103	2.12	2,866,367	4.48
1	50	0.71	490,800	582,089	16,000	383,576	965,665	2.33	3,104,284	4.91
1	51	1.16	847,200	20,000	8,500	36,000	56,000	0.97	1,922,067	2.04
1	52	0.46	265,200	297,285	11,000	523,265	820,550	2.78	2,312,193	5.86
1	53	0.42	516,600	53,655	29,500	5,120	58,775	1.67	1,275,211	3.52
รวม 1		4.65	3,258,000	2,296,611	116,530	2,686,233	4,982,844	2.09	17,619,206	4.40
2	13	1.09	1,058,700	740,723	4,000	184,970	925,693	2.03	4,081,773	4.16
2	54	0.69	478,500	334,020	20,500	411,220	745,240	1.95	2,554,175	4.00
รวม 2		1.78	1,537,200	1,074,743	24,500	596,190	1,670,933	2.00	6,635,948	4.10
3	83*	1.50	1,343,700	0	79,320	103,206	103,206	1.32	3,217,625	2.78
รวม 3		1.50	1,343,700	0	79,320	103,206	103,206	1.32	3,217,625	2.78
TOTAL**		7.930	6,138,900	3,371,354	220,350	3,385,629	6,756,983	1.93	27,472,779	4.06



แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนว
ถนนรัชดาภิเษก ช่วงซอยโตก-คลองเตย
URBAN RENEWAL CONCEPT FOR
INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK)
AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

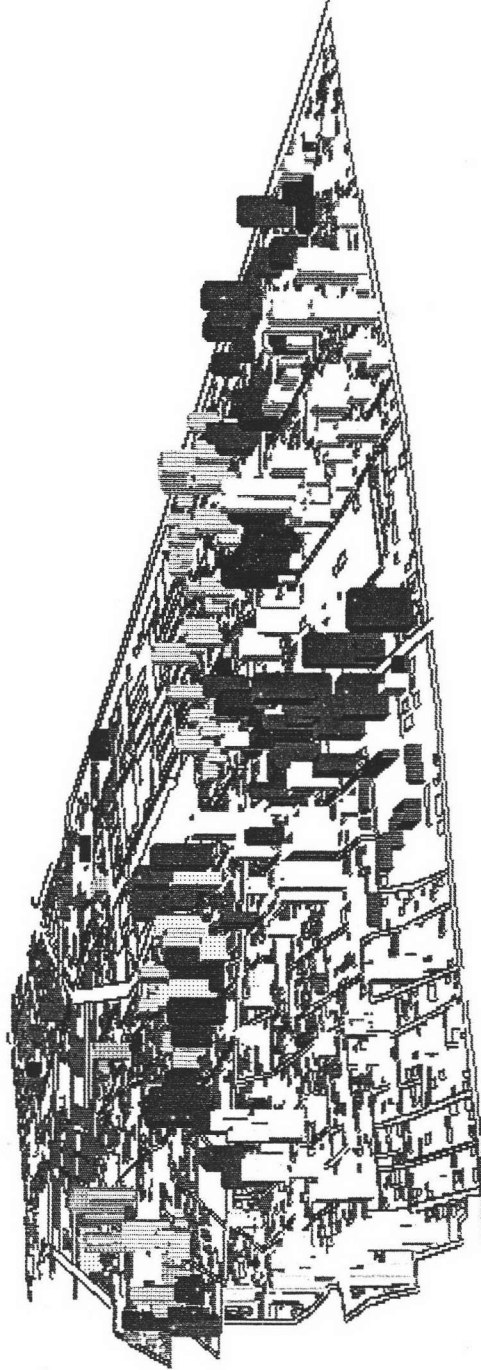
DESCRIPTION OF MASS FLOOR AREA ,
ROAD , OPEN SPACE & POPULATION
EXISTING ON YEAR 2538 OF STUDY AREA

TYPE	AREA	SHARE
RESIDENTIAL	6,665,056	52.60
COMMERCIAL	3,270,947	25.81
HOTEL	1,488,324	11.74
PUBLIC FACILITIES	342,585	2.70
EDUCATION	391,800	3.09
INDUSTRY&W-HOUSE	495,120	3.91
RELIGIOUS	18,500	0.15
TOTAL FLOOR AREA	12,672,332	100.00
B.C.A. TOTAL	3,335,059	42.06
ROAD & PEDESTRIAN	1,145,000	14.44
OPEN SPACE	3,452,941	43.54
TOTAL GROUND AREA	7,930,000	100.00
POPULATION(ALLDAY)	418,481	52.772
FAR ALL & FAR/BCA	1.87	3.80

แสดง

URBAN MASS
ALL OF STUDY AREA

ผลิต นายวิรัตน์ รัตตการ
รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537
ภาควิชา การวางแผนที่แนกและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
แผนที่ 4.13

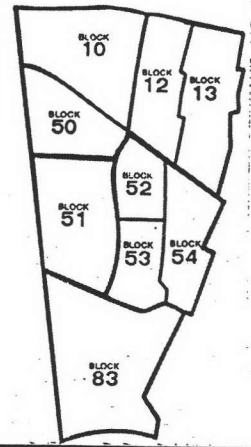
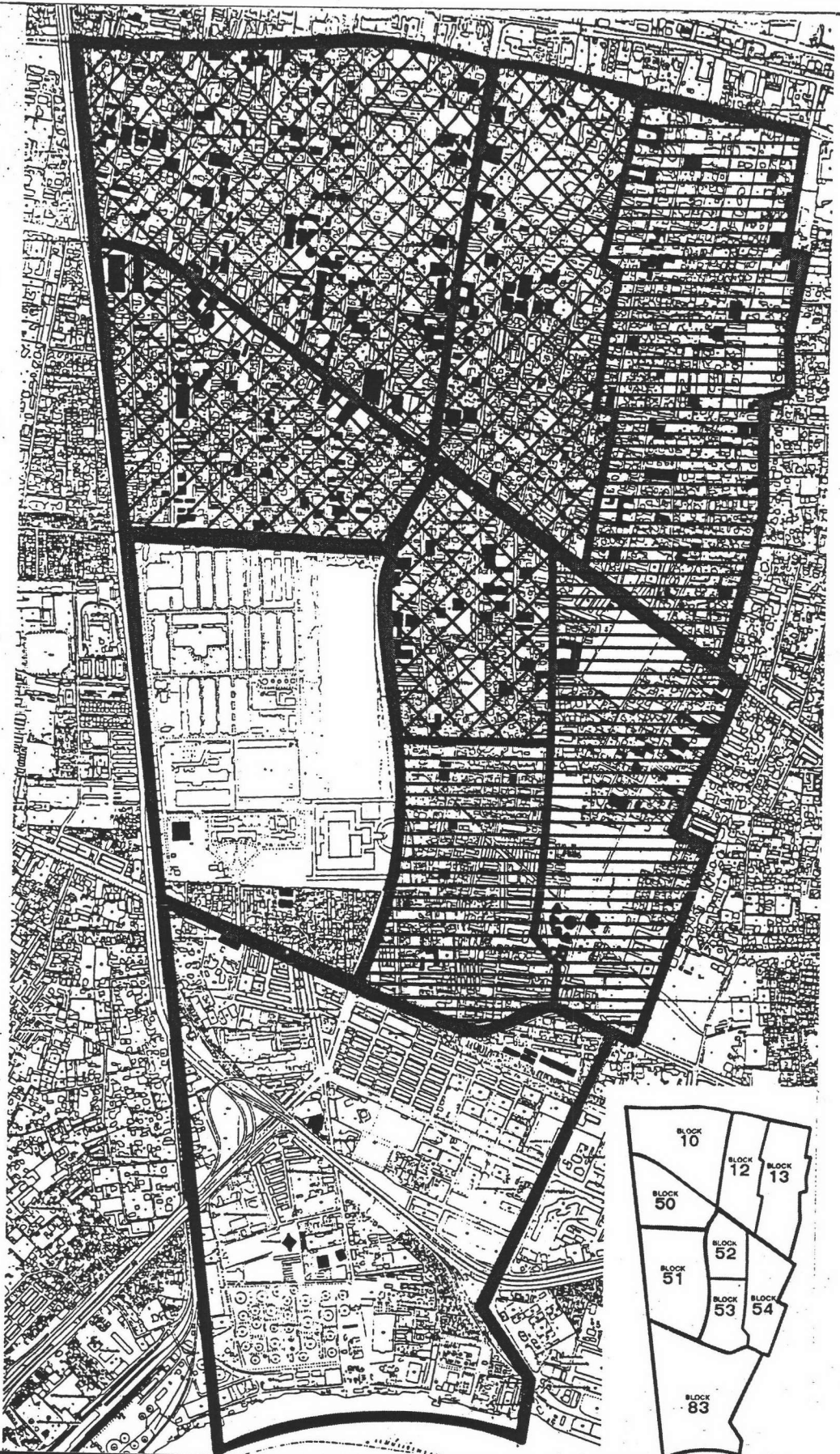


EXISTING URBAN MASS 2536 VIEW FROM NORTH - EAST




BIRD EYE VIEW
SHOWN :
HIGHRISE BUILDING ONLY

LEGEND

-  RESIDENTIAL CONDOMINIUM
-  LOW RISE BUILDING
-  OFFICE BUILDING
-  HOTEL
-  INFRASTRUCTURE
-  EDUCATION



LEGEND

-  FAR. >2.0 (B.10, B.12, B.50, B.52)
-  FAR. 1.0-2.0 (B.13, B.53, B.54)
-  FAR. <0.5 (B.51, B.83)

แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ในแนวนอนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง :

รูปแบบการกระจายความหนาแน่นของ BUILT UP AREA

แผนที่

4.14

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537
 ภาควิชา การวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

50 ใน อัตรา 2.78 และ 2.33 ตามลำดับ ที่มีค่า FAR ต่ำสุด คือ BLOCK ที่ 51 ซึ่งชี้ให้เห็นได้ว่า BLOCK ที่มีค่า FAR สูงจะอยู่ในย่านสุขุมวิทและอโศก ซึ่งมีอาคารสูงปรากฏอยู่มาก

- การคาดการณ์การใช้สอยพื้นที่อาคารในอนาคต (ปี 2550) คาดว่าใน BLOCK ที่ 10 จะ มีสูงสุด ถึง 6.1 ล้านตารางเมตร รองลงมาคือ BLOCK ที่ 13 และ 83 ตามลำดับ ในจำนวน 4.08 และ 3.21 ล้านตาราง เมตร

- การคาดการณ์ความหนาแน่นของพื้นที่อาคาร คาดว่าจะมีค่า FAR สูงสุดใน BLOCK ที่ 10 ถึง 5.91 รองลงมาคือ BLOCK ที่ 52, 50 และ 12 ในอัตรา 5.86, 4.91 และ 4.48 ตามลำดับ โดยเป็น พื้นที่ที่อยู่ในกลุ่มสุขุมวิท-อโศก

3. อาคารสูง

จากที่กล่าวมาแล้วในตอนต้น สิ่งปลูกสร้างที่สำคัญที่มีบทบาทในพื้นที่ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา คือ อาคาร สูงและอาคารขนาดใหญ่ ในที่นี้จะกล่าวถึงอาคารสูงในวิวัฒนาการในช่วงตั้งแต่ก่อนหน้าปี 2530 ระหว่างปี 2531 ถึง 2535 และที่กำลังก่อสร้างในปัจจุบัน (ดูตาราง 4.6 อาคารสูงในที่นี้จะพิจารณาอาคารที่สูงเกินกว่า 6 ชั้นขึ้นไป และผนวกอาคารประเภทอพาร์ทเมนต์พักอาศัย 4-5 ชั้นเข้าไว้ด้วย

1. พื้นที่อาคารสูง ในปี 2530 มีจำนวนที่สำรวจพบทั้งสิ้น 150 อาคาร มีพื้นที่รวมกันถึง ประมาณ 1.4 ล้านตารางเมตร ซึ่งเมื่อเทียบกับพื้นที่อาคารทั้งหมด (รวมอาคารเตี้ย) ของพื้นที่ศึกษาที่มีพื้นที่ อาคารรวม ทั้งสิ้น 7.6 ล้านตารางเมตร ถือเป็นสัดส่วนร้อยละเพียง 18.42 มีตัวเลขสำคัญ คือ อาคารสูงพัก อาศัย มีจำนวน รวม 107 อาคาร พื้นที่ 0.74 ล้านตารางเมตร เทียบเป็นร้อยละ 17.65 ของพื้นที่เพื่อการ พักอาศัยทั้งหมดของ พื้นที่ศึกษา แต่เมื่อผ่านไป 6 ปี ในปีที่ทำการศึกษา พ.ศ.2536 พบว่ามีจำนวนอาคาร สูงรวมทุกประเภทเป็น จำนวนถึง 308 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมโดยประมาณ 6.75 ล้านตารางเมตร คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 53.27 ของ พื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมด (รวมอาคารเตี้ย) ของพื้นที่ศึกษาที่มีอยู่ 12.67 ล้าน ตารางเมตร โดยมีการเพิ่มขึ้นถึง 5.29 ล้านตารางเมตร ภายในเวลา 6 ปี หรือประมาณปีละ 0.9 ล้านตาราง เมตรต่อปี หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละเกือบ เท่าตัว โดยในส่วนของอาคารสูงพักอาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 200 อาคาร มีพื้นที่ 3.35 ล้านตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 50.22 ของพื้นที่อาคารเพื่อการพักอาศัยทั้งหมดของพื้นที่ ศึกษาที่มี 6.6 ล้านตารางเมตร ซึ่งเป็นสัดส่วน ที่คล้ายกับภาพรวมพื้นที่อาคารสูงทั้งหมดที่เพิ่มขึ้น

2. ค่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารต่อหน่วย อาคารในปี 2530 เท่ากับประมาณ 9,000 ตารางเมตรต่อ อาคาร แต่เมื่อถึงปี 2536 ค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 20,000 ตารางเมตรต่ออาคารโดยประมาณ ซึ่งแสดงว่าอาคาร สูงในพื้นที่นี้จะมีการพัฒนาการในการใช้พื้นที่ต่อหน่วยเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกันทั้งในด้านขนาด และความสูง อาคารสูง ที่มีค่าเฉลี่ยการใช้พื้นที่อาคารสูงสุดต่อหน่วยสูงสุด ได้แก่ อาคารสำนักงานที่มีโดย ประมาณในปัจจุบัน 35,000 ตารางเมตร จากค่าเฉลี่ย 15,000 ตารางเมตร ในปี 2530 อาคารโรงแรม จากปี 2530 เท่ากับ 19,000 ตาราง เมตร มาเป็น 30,000 ตารางเมตร ในปี 2536 และอาคารพักอาศัย จาก 6,000 ตารางเมตร มาเป็น 16,000 ตารางเมตร ในช่วงเวลาเดียวกัน แสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินเริ่ม เข้มข้นขึ้น มีความหนาแน่นมากขึ้น จากปริมาณ พื้นที่อาคาร ขนาด และความสูงที่มากขึ้นเป็นลำดับ

3. ประเภทของอาคารที่มีอัตราการขยายตัวสูงสุด เรียงตามลำดับได้โดยเมื่อพิจารณา จากจำนวน อาคารพบว่า อาคารสูงประเภทอาคารสำนักงาน มีปรากฏการเพิ่มสูงสุดถึงร้อยละ 166, อาคาร

ประเภทพักอาศัย รองลงมา คือ ร้อยละ 86 และอัตราการเพิ่มของอาคารโรงแรมร้อยละ 77 อาคารประเภทอื่นมีการเพิ่มขึ้นน้อยมาก ในส่วนของการเพิ่มพื้นที่อาคารในประเภทการใช้ต่าง ๆ พบว่า อาคารสูงประเภทอาคารสำนักงาน มีการเพิ่ม สูงสุดถึง 5 เท่าตัว จากที่เคยมี 0.3 ล้านตารางเมตร มาเป็น 1.35 ล้านตารางเมตร ในปี 2536 อาคารสูง ประเภทพักอาศัยและโรงแรมจะมีการขยายตัวในด้านพื้นที่เท่า ๆ กัน คือ 3.5 เท่าตัว ในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา

4. ประเภทอาคารพักอาศัย จะพบอาคารสูงประเภทนี้มากที่สุดใน BLOCK ที่ 10 รองลงมา คือ BLOCK ที่ 50 และ 13 ในจำนวน 53, 43 และ 41 อาคารตามลำดับ พื้นที่อาคารรวมใน BLOCK ที่ 10 สูงสุด ด้วยจำนวน 0.9 ล้านตารางเมตร รองลงมาใน BLOCK ที่ 13, 50 และ 12 ในจำนวน 0.74, 0.59 และ 0.39 ล้านตารางเมตรตามลำดับ พื้นที่นี้ คือ พื้นที่ในบริเวณสุขุมวิทด้านบน และสุขุมวิทด้านใต้ในช่วงต้น ที่มีอาคาร เหล่านี้แทรกตัวอยู่ในซอยต่าง ๆ ของถนนสุขุมวิท

5. ประเภทอาคารสำนักงาน อาคารสูงประเภทนี้มีมากที่สุดใน BLOCK ที่ 10 รองลงมา คือ BLOCK ที่ 12, 50 และ 52 ตามลำดับ พื้นที่อาคารที่มีจำนวนพื้นที่ใช้สอยรวมมากที่สุด คือ BLOCK ที่ 12 รองลงมา คือ BLOCK ที่ 10 และ 52 โดยมีพื้นที่ 0.54, 0.52 และ 0.30 ล้านตารางเมตรตามลำดับที่น่าสนใจ คือ ใน BLOCK ที่ 12 มีการเพิ่มจาก 0.03 ล้านตารางเมตรมาเป็น 0.54 ล้านตารางเมตร ในปี 2536 หรือเพิ่มขึ้นถึง 14 เท่าตัว และใน BLOCK ที่ 52 มีการเพิ่มจากที่ไม่ปรากฏเลยมาเป็น 0.30 ล้านตารางเมตร ในปี 2536 พื้นที่ทั้ง 2 นี้ ตั้งอยู่ในแนวถนนอโศกและรัชดาฯ ช่วงตัดสุขุมวิท เป็นพื้นที่กระจุกตัวของอาคาร สำนักงานสูงที่สุด

6. ประเภทอาคารโรงแรม อาคารสูงประเภทนี้มีมากที่สุดใน BLOCK ที่ 10 เช่นกัน โดยมีจำนวน 21 อาคาร รองลงมาคือ BLOCK ที่ 52, 50 และ 54 จำนวน 7, 6 และ 5 ตามลำดับ พื้นที่อาคารที่ใน BLOCK ที่ 10 มีมากที่สุดถึง 0.57 ล้านตารางเมตร รองลงมา คือ BLOCK ที่ 54 และ 52 ตามลำดับ คือ มีปริมาณ 0.33, 0.20 ล้านตารางเมตร ในปี 2536 ที่น่าสนใจ คือ BLOCK ที่ 10 ที่มีการเพิ่มขึ้นถึง 3.5 เท่าตัว และ BLOCK ที่ 54 ที่มีอัตราการเพิ่มถึง 9.5 เท่าตัว จากที่เคยมีเพียง 0.03 ล้านตารางเมตร มาเป็น 0.33 ล้านตารางเมตร ในปี 2536 พื้นที่ทั้ง 2 เป็นพื้นที่ที่ปรากฏการกระจุกตัวของย่านโรงแรมชั้นหนึ่งสูงเป็นกลุ่มช่วงสุขุมวิทด้านบนในช่วงต้นใน BLOCK ที่ 10 และช่วงสุขุมวิท ซอย 22-26 ใน BLOCK ที่ 54 เป็นทำเลที่มีการพัฒนาการทางด้านนี้ สูงมาก

7. จำนวนอาคารสูงราย BLOCK พบว่ามีจำนวนอาคารสูงมากที่สุดใน BLOCK ที่ 10 รวมกันถึง 97 อาคาร จากที่เคยมี 55 อาคารในปี 2530 รองลงมา คือ BLOCK ที่ 50, 13 และ 12 ในจำนวน 57, 47 และ 35 อาคารตามลำดับ ซึ่งก็เป็นการกระจุกตัวเช่นเดียวกับในช่วงสุขุมวิทตอนต้นและถนนอโศก

8. พื้นที่อาคารสูงราย BLOCK พบว่าใน BLOCK ที่ 10 มีพื้นที่อาคารสูงสุดรวมในปัจจุบันถึง 2.09 ล้านตารางเมตร จากปี 2530 ที่เคยมี 0.60 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มถึงร้อยละ 248 รองลงมา คือ BLOCK ที่ 12, 50 และ 13 ที่มีปริมาณใกล้เคียงกัน คือ ประมาณ 0.95 ล้านตารางเมตร โดย BLOCK ที่ 13 มีการขยายตัว ถึง 10 เท่าตัว รองลงมาคือ BLOCK ที่ 12 ขยายตัว 8 เท่าตัว และ BLOCK ที่ 50 1.6 เท่าตัว

9. ช่วงชั้นความสูงอาคาร พบว่า ความสูงอาคารที่ปลูกสร้างขึ้นในช่วงชั้นที่ 6-10 มีมากที่สุดมา โดยตลอด จากปี 2530 มีจำนวน 71 อาคาร มาเป็น 103 อาคาร ในปี 2536 รองลงมา คือ มากกว่า 20 ชั้น จำนวน 85 อาคาร ในปี 2536 จากที่มีเพียง 11 อาคาร ในปี 2530 และช่วงชั้น 11-20 จำนวน 84 อาคาร จากที่เคยมี 36 อาคารในช่วงเวลาเดียวกัน และพบว่าใน BLOCK ที่ 10 มีอาคารสูงมากกว่า 20 ชั้นมากที่สุดถึง 20 อาคาร รองลงมา คือ BLOCK ที่ 13, 50 และ 12 ในจำนวน 16, 14 และ 12 อาคารตามลำดับ จำนวนชั้น อาคารเป็นตัวชี้ให้เห็นถึงพัฒนาการในเชิงสูงอย่างหนึ่งของการใช้ที่ดิน เมื่อพิจารณาจากอาคารที่สูงเกิน 20 ชั้น จากที่เคยมี 11 อาคาร มาเป็น 85 อาคาร คือ เพิ่มขึ้นถึง 6.7 เท่าตัว ในขณะที่ช่วงความสูง 6-11 ชั้น เพิ่มขึ้นเพียง 0.45 เท่าตัว และช่วงความสูง 11-20 ชั้น เพิ่มขึ้น 1.33 เท่าตัว ในระหว่างช่วงปี 2530-2536

เมื่อพิจารณารวมทั้งในด้านพื้นที่และจำนวน จะพบว่าใน BLOCK ที่ 10 มีทั้งจำนวนอาคารและพื้นที่มาก ในอันดับสูงสุด อันเป็นการรวมกันของกิจกรรมการใช้อาคารต่าง ๆ ทั้ง 3 ประเภทหลัก ๆ มากที่สุด แสดงให้เห็น ถึงความเป็นไปได้ในการเป็นแกนสำคัญของศูนย์กลางธุรกิจในอนาคต รองลงมา คือ BLOCK ที่ 50, 12 และ 13 ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน โดยใน BLOCK ที่ 13 จะเห็นว่ามีอาคารขยายตัวในช่วงปี 2530-36 สูงมาก ซึ่งเป็นการเกิด ของความสูงที่ปะปนเข้าไปในพื้นที่พักอาศัยคุณภาพดี ในตอนในของสุขุมวิท ช่วงซอย 31-39

เมื่อมองกลับเข้าไปยังภาพรวมที่ปรากฏในระดับกรุงเทพฯ ที่มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นอย่างมากในเขต คลองเตย จะเห็นได้ว่าการกระจายตัวของอาคารปลูกสร้างในช่วงปีดังกล่าวอย่างมากในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีปรากฏ การณ์การขยายตัวสูงมากที่สุด เมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ ในช่วงนั้น แสดงให้เห็นถึงการเจริญเติบโตอย่างสูงสุด และเป็นการเจริญเติบโตในกิจกรรมหลาย ๆ ด้านที่รวมกัน จะเห็นถึงแนวโน้มในการเป็นศูนย์กลางธุรกิจ-บริการ ในอนาคตในพื้นที่ศึกษานี้

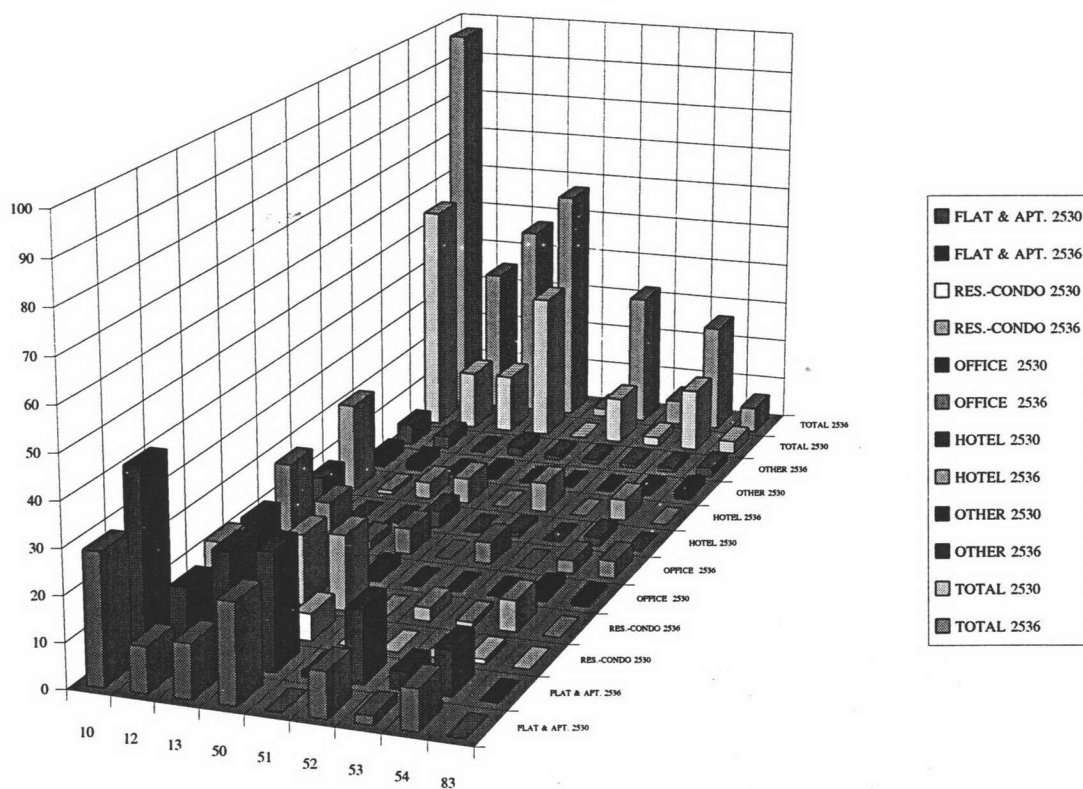
ตารางที่ 4.7

แสดงจำนวนอาคารสูง จำแนกตามประเภทและช่วงชั้นความสูง ราย Block ในพื้นที่ศึกษา 2530 และ 2536

BLOCK NO.	FLAT & APT.		RES.-CONDO		OFFICE		HOTEL		OTHER		TOTAL	
	2530	2536	2530	2536	2530	2536	2530	2536	2530	2536	2530	2536
10	29	41	3	12	11	18	9	21	3	5	55	97
12	10	16	0	5	2	10	0	1	2	3	14	35
13	12	25	2	16	0	2	0	4	0	0	14	47
50	22	26	6	17	2	6	4	6	1	2	35	57
51	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
52	10	16	0	3	0	5	1	7	0	1	11	32
53	2	4	0	1	0	0	0	0	0	1	2	6
54	9	10	1	7	2	3	2	5	1	1	15	26
83	0	0	0	0	1	4	0	0	2	2	3	6
รวมพื้นที่ศึกษา	94	139	12	61	18	48	16	44	9	16	149	308

ที่มา : งานสถิติและข้อมูล ฝ่ายแผนงานและประเมินผล กองผังเมือง กทม. และการสำรวจภาคสนาม

แผนภูมิที่ 4.13 แสดงจำนวนอาคารสูงจำแนกตามประเภทและช่วงชั้นความสูง ราย BLOCK ในพื้นที่ศึกษา



ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนอาคารสูง จำนวนตามประเภทและช่วงชั้นความสูง ราย Block ในพื้นที่ศึกษา มีนาคม 2538

BLOCK NO.	แต่ละอาคารที่มีคนพักอาศัย			คอนโดมิเนียม			อาคารสำนักงาน			อาคารจอดรถ			โรมมม			สถานศึกษา			อุตสาหกรรม			รวมทั้งสิ้น													
	4-5	6-10	11-20	>20	4.5	6-10	11-20	>20	6-10	11-20	Total	6-10	11-20	Total	6-10	11-20	Total	4-5	6-10	Total	6-10	11-20	Total	4-5	6-10	11-20	>20	Total							
10	7	18	11	5	41	1	2	3	6	12	7	6	5	18	2	9	8	4	21	0	0	0	1	1	3	9	39	29	20	97					
12	3	6	6	1	16		4	5	4	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4	8	11	12	35							
18	4	13	4	4	25	4	3	9	16	2	2	2	2	4	0	3	1	4	0	0	0	0	0	0	8	16	7	16	47						
50	4	13	8	1	26	4	6	7	17	1	1	5	6	1	1	3	2	1	6	0	0	0	0	0	4	23	16	14	57						
51	1	1		1	1		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2						
52	5	3	5	3	16	1	2	3	3	5	1	1	4	5	1	1	2	4	7	0	0	0	0	0	5	4	10	13	32						
53	2	2		4	4	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	2	0	1	6						
54	3	2	4	1	10	2	5	7	1	1	1	1	3	1	1	2	2	5	5	0	0	0	0	0	3	5	9	9	26						
88				0	0	0	3	1	4	1	1	1	4	1	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	5	1	6					
รวมพื้นที่ศึกษา	28	58	38	15	139	5	6	16	34	61	12	13	23	48	6	17	14	13	44	1	0	1	1	2	7	36	103	84	308						
จำนวน	13.9	46	53.5	71.4	33.2	71.4	54.5	66.7	65.6	52.2	54.2	65.7	58.5	65.7	50	77.8	89.5	100	95.7	50	0	33.3	100	0	33.3	40	27.3	66.7	36.8	16.8	51.2	60.4	70.8	46	
รวมค่าคงที่	201	126	71	21	419	7	11	24	51	93	23	24	35	82	7	2	9	14	13	46	2	1	3	1	2	3	5	11	3	19	214	201	139	120	674

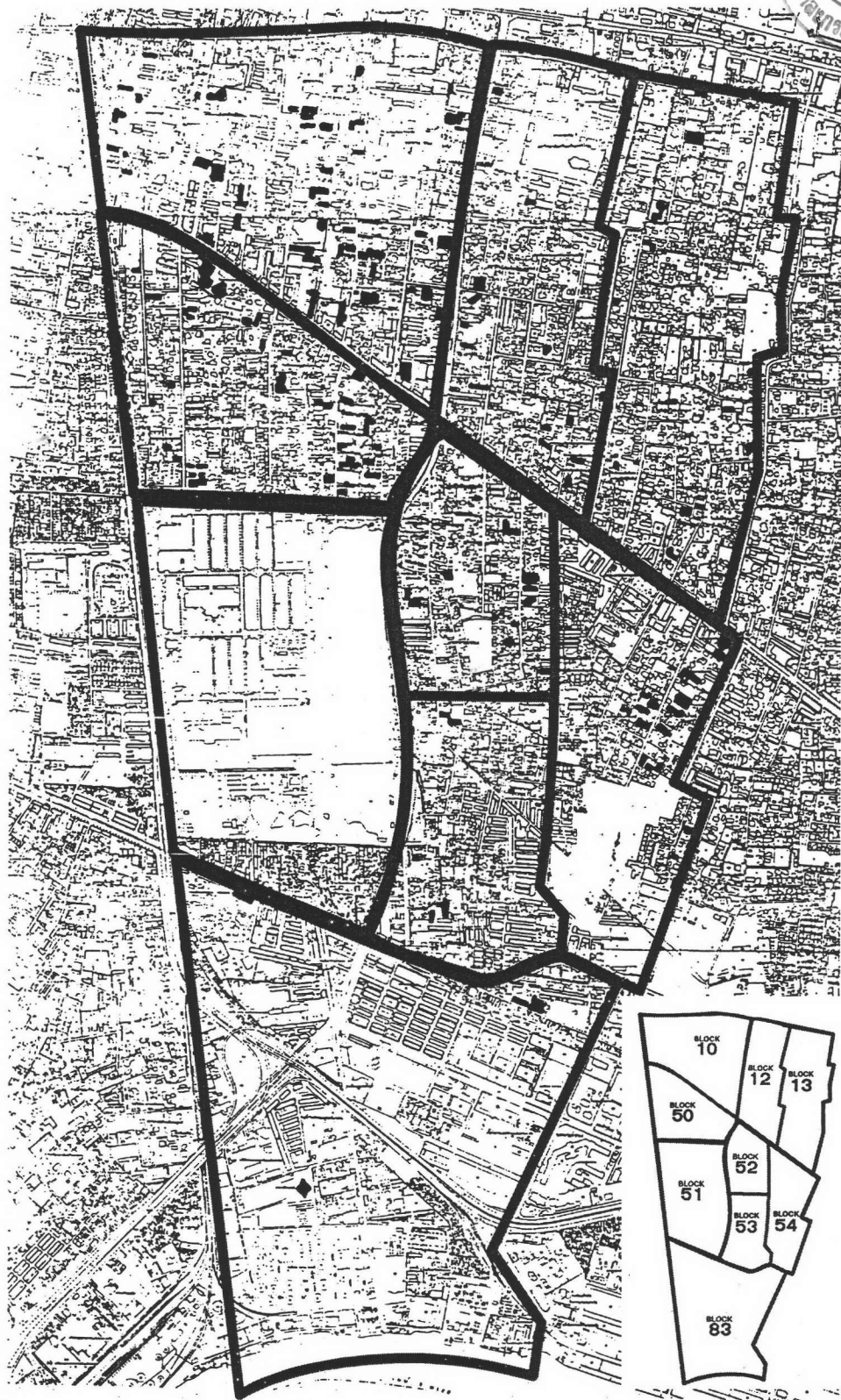
ที่มา : งานสถิติและข้อมูล สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการค้าและการต่างประเทศ

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนอาคารสูง จำนวนตามประเภทและช่วงชั้นความสูง ราย Block ในพื้นที่ศึกษา ก่อนปี 2530

BLOCK NO.	แต่ละอาคารที่มีคนพักอาศัย			คอนโดมิเนียม			อาคารสำนักงาน			อาคารจอดรถ			โรมมม			สถานศึกษา			อุตสาหกรรม			รวมทั้งสิ้น											
	4-5	6-10	11-20	>20	4.5	6-10	11-20	>20	6-10	11-20	Total	6-10	11-20	Total	6-10	11-20	Total	4-5	6-10	Total	6-10	11-20	Total	4-5	6-10	11-20	>20	Total					
10	7	13	6	3	29	1	3	6	5	11	2	6	2	1	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	9	27	14	5	55			
12	3	5	2	10	1	0	1	1	1	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	6	3	14				
18	3	8	1	12	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	8	2	0	14				
50	3	13	6	22	3	6	2	2	2	4	0	1	2	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	18	10	4	35			
51				0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
52	5	3	2	10	2	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	4	2	0	11			
53	2	2		9	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2			
54	4	2	3	9	1	1	1	2	1	2	1	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	5	5	1	15				
88				0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	3	0	3			
รวมพื้นที่ศึกษา	27	44	20	3	94	2	3	5	2	12	8	6	4	18	4	0	4	9	5	16	0	0	0	0	2	3	0	5	31	71	36	11	149

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนอาคารสูง ที่มีพื้นที่ตามประเภทและช่วงชั้นความสูง ราย Block ในพื้นที่ศึกษา ระหว่างปี 2530-2538

BLOCK NO.	แต่ละอาคารที่มีคนพักอาศัย			คอนโดมิเนียม			อาคารสำนักงาน			อาคารจอดรถ			โรมมม			สถานศึกษา			อุตสาหกรรม			รวมทั้งสิ้น												
	4-5	6-10	11-20	>20	4.5	6-10	11-20	>20	6-10	11-20	Total	6-10	11-20	Total	6-10	11-20	Total	4-5	6-10	Total	6-10	11-20	Total	4-5	6-10	11-20	>20	Total						
10	0	5	5	2	12	0	2	2	5	9	1	1	5	7	0	0	0	3	6	3	12	0	0	0	0	0	1	1	2	0	12	15	15	42
12	0	1	4	1	6	0	0	1	4	5	0	3	5	8	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	2	8	11	21	
18	1	5	3	4	13	3	0	2	9	14	0	0	2	2	0	0	0	0	0	1	4	0	0	0	0	0	4	8	5	16	33			
50	1	0	2	1	4	0	1	4	6	11	1	0	3	4	1	0	1	2	0	0	2	0	0	0	0	0	1	5	6	10	22			
51	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	2			
52	0	0	3	3	6	0	0	1	2	3	0	1	4	5	0	1	1	0	2	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	7	13	20		
53	0	2	0	0	2	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	2	0	1	4				
54	-1	0	1	1	1	0	0	1	5	6	0	1	0	1	0	0	0	0	1	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4	8	11		
88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3		
รวมพื้นที่ศึกษา	1	14	18	12	45	3	3	11	32	49	4	7	19	30	2	1	3	8	9	11	28	1	0	1	0	1	0	2	5	32	47	74	158	



LEGEND

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
URBAN RENEWAL CCNCEPT FOR INNER RING RAOD (RAJCHADAPISEK)
AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง :

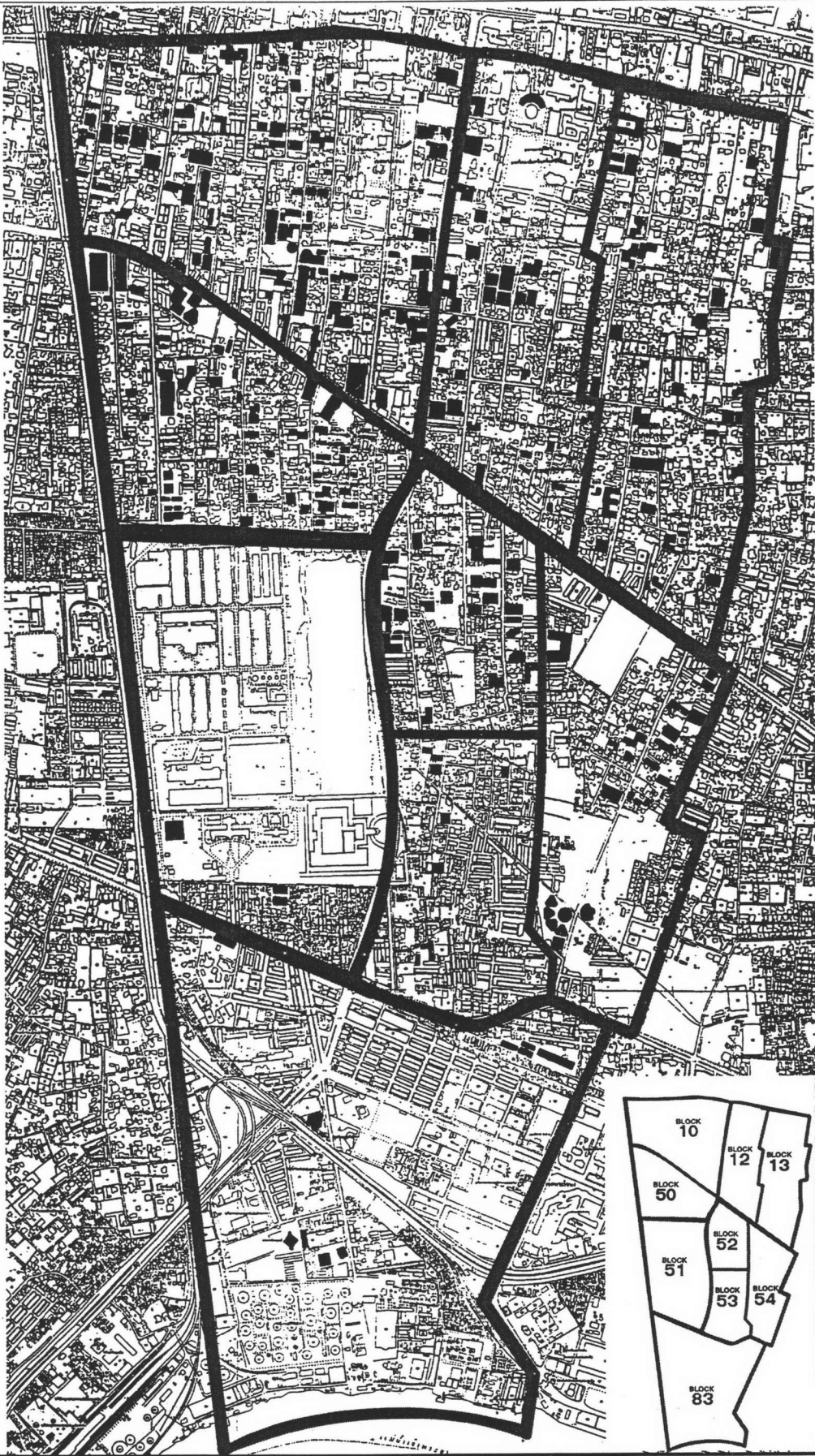
ที่ตั้งอาคารสูงปี 2530

แผนที่

4.15

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางผังเมืองและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



LEGEND

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง :

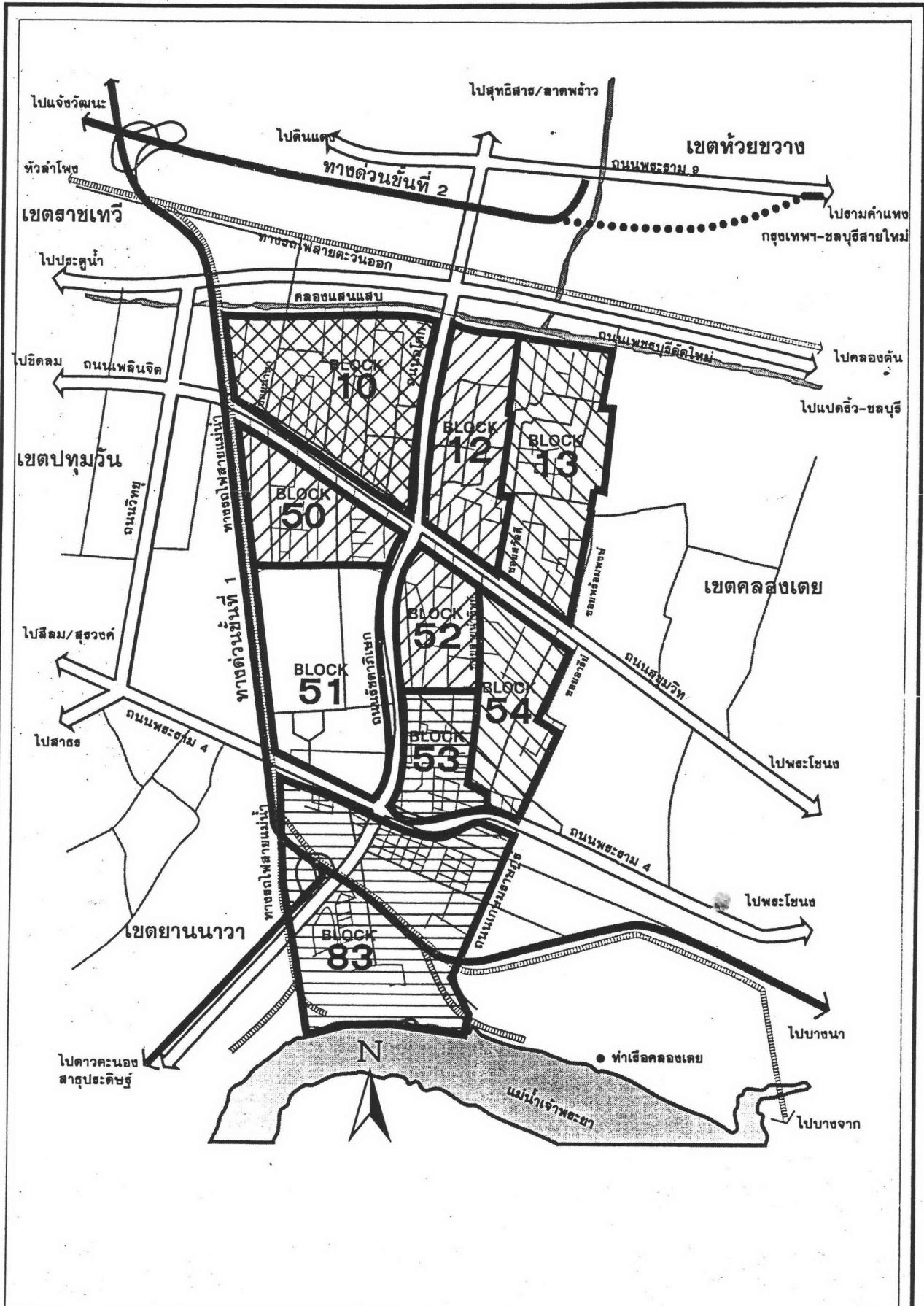
ที่ตั้งอาคารสูงปี 2536

แผนที่

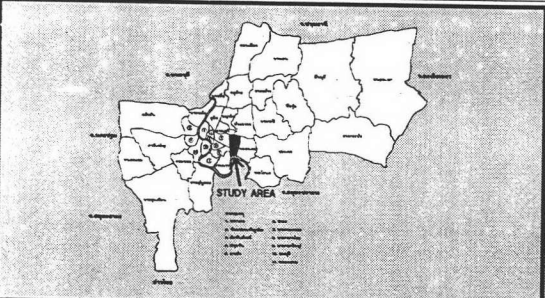
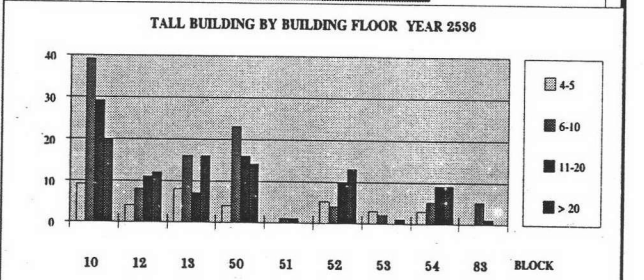
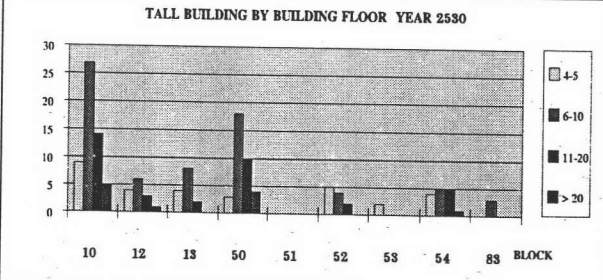
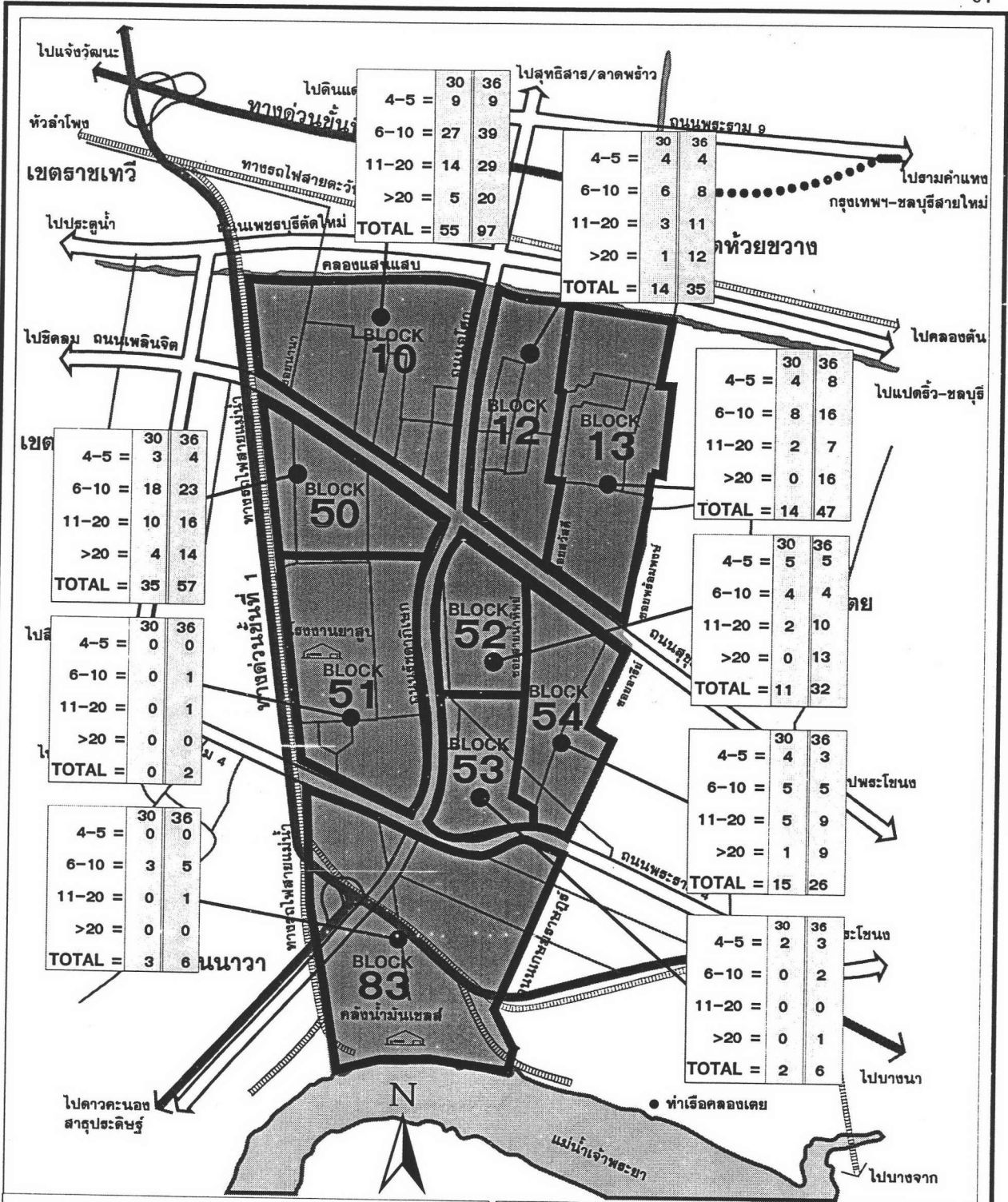
4.16

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางแผนที่ดินและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



LEGEND		แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงแอสโก-คลองเตย URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY	
	พื้นที่ที่ 1 (B. 10)	แสดง :	รูปแบบการกระจายตัวของอาคารสูงปีค.2536
	พื้นที่ที่ 2 (B. 12, B. 50, B. 52)		
	พื้นที่ที่ 3 (B. 13, B. 54)		แผนที่ 4.17
	พื้นที่ที่ 4 (B. 53, B. 83)		
	พื้นที่ที่ 5 (B. 51)		
		นิสิต นายวิรัตน์ ัตตดาธ รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537	
		ภาควิชา การวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



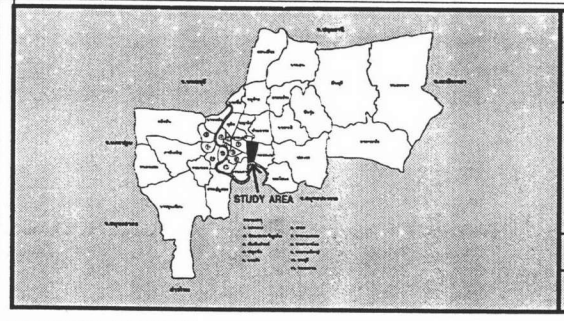
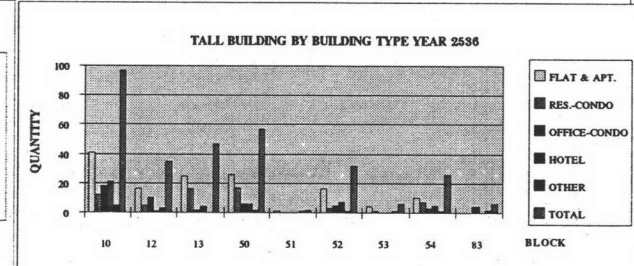
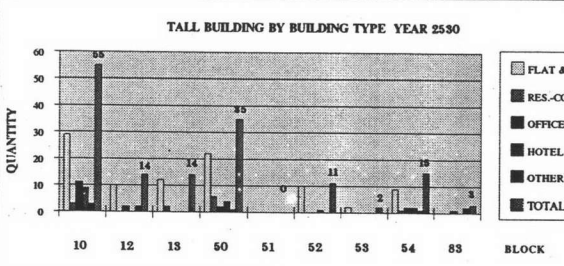
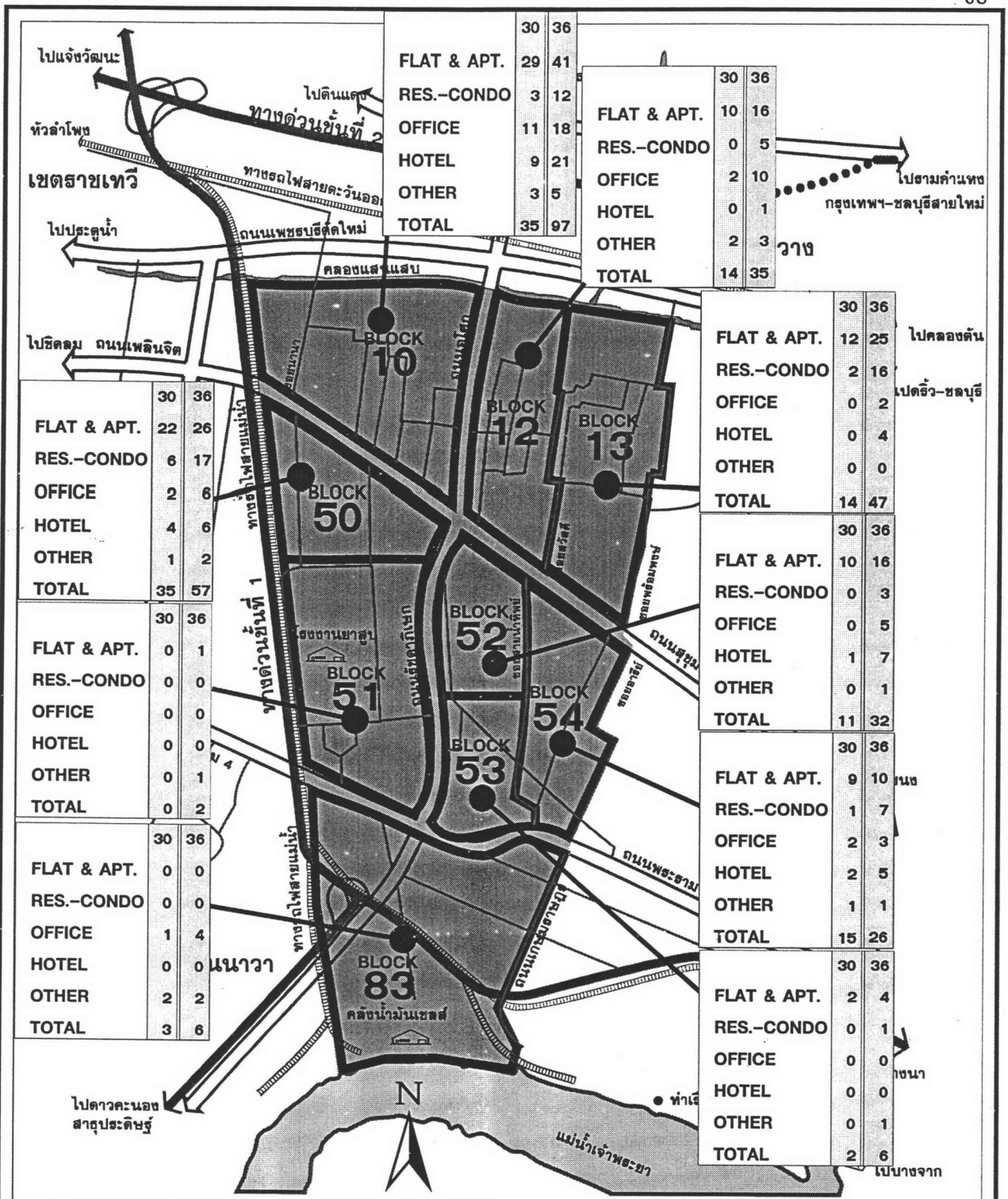
แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงซอยไทร-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : จำนวนอาคารสูงจำแนกตามช่วงชั้นความสูงเปรียบเทียบ ปี 2530, 2536

พื้นที่ 4.18

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางผังเมืองและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : จำนวนอาคารสูงแยกตามประเภทเปรียบเทียบ ปี 2530, 2536

แนบที่ 4.19

นิตินัด นายวิรัตน์ ธีตดาตธ รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537

ภาควิชา การวางผังนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประชากร

ในหัวข้อนี้จะพิจารณาโดยใช้พื้นที่แขวงคลองเตยของเขตคลองเตย ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ศึกษาในส่วนใหญ่ ในส่วนที่เกี่ยวกับประชากรในทะเบียนราษฎร ซึ่งในปัจจุบันมีจำนวน 96,594 คน มีความหนาแน่นต่อพื้นที่ เท่ากับ 11,735 คน ต่อตารางกิโลเมตร (ในพื้นที่ทั้งหมด 8.13 ตารางกิโลเมตร) เมื่อเทียบกับภาพรวม กรุงเทพฯ จะมีอัตราสูงกว่าค่าเฉลี่ยของกรุงเทพฯ ซึ่งมีขนาด 3,533 คนต่อตารางกิโลเมตร และสูงกว่าค่าเฉลี่ย ของเขตคลองเตยเล็กน้อยที่มีขนาด 9,262 คนต่อตารางกิโลเมตร การเปลี่ยนแปลงจากอดีตที่ผ่านมา มีการเพิ่มขึ้นของประชากรสูงสุดในช่วงปี 2527 มีจำนวนรวม 102,362 คน จากที่ในปี 2517 มี 78,730 คน และลดลง ต่อเนื่องมาในปี 2530 มีจำนวน 100,040 คน จนถึงปัจจุบัน โดยมีอัตราการเพิ่มสรุปได้ดังนี้ 2517-27 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.61, 2527-30 ลดลงร้อยละ 0.63, และจาก 2530 ถึงปัจจุบัน ลดลงร้อยละ 0.77 ซึ่งมีแนวโน้มว่า ประชากรในทะเบียนจะมีจำนวนลดลงต่อเนื่องต่อไป คาดการณ์ว่าในปี 2553 จะมีจำนวนประมาณ 80,000 คน ทั้งนี้จากภาพรวมประชากรในพื้นที่ที่จะเห็นถึงวิวัฒนาการในช่วงต้น เป็นการเพิ่มเข้ามาในพื้นที่ ซึ่งยังมีการรองรับ ในด้านที่อยู่อาศัยในแนวราบอยู่พอสมควร ต่อมาในช่วงปี 2527-30 การลดลงคงสืบเนื่องจากการเริ่มขยายตัว เข้ามาของอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ และเริ่มลดลงต่อเนื่องในช่วงปี 2530-ปัจจุบัน จากการขยายตัวเข้ามาอย่าง สูงสุดของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารสูงพักอาศัย ที่ประชากรไม่ได้มีการ จดทะเบียน ซึ่งเข้ามาแทนที่บ้านพักอาศัยที่เคลื่อนย้ายตัวเองออกไปสู่ย่านชานเมือง ที่เป็นผลมาจากราคาที่ดินที่ สูงขึ้น การใช้ประโยชน์ที่ดินจำเป็นต้องให้ค้ำค่าที่สุด เกิดกระบวนการเข้าแทนที่ในพื้นที่ศึกษาเป็นอย่างมาก ดังที่กล่าวไว้แล้วในหัวข้อที่ผ่านมา ประกอบกับในอนาคตศักยภาพของพื้นที่จะสูงขึ้นมาก จากการเข้ามาของ โครงการพัฒนาสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ และการขนส่งมวลชน จะยิ่งทำให้กระบวนการเข้าแทนที่ยิ่งทวีสูง ขึ้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจะเริ่มเข้มข้นขึ้นอีกในช่วงปี 2541 เป็นต้นไป ที่โครงการต่าง ๆ เริ่มแล้วเสร็จ การเป็นศูนย์กลางธุรกิจจะพัฒนาสู่จุดสูงสุด ประชากรในทะเบียนจะเริ่มลดลงเรื่อย ๆ เหมือนพื้นที่ชั้นในของ กรุงเทพฯ ที่ผ่านมา

นอกจากประชากรที่ปรากฏในทะเบียนราษฎรอย่างเป็นทางการแล้ว ยังคาดว่ายังมีประชากรแฝงในพื้นที่ ที่อาศัยอยู่ไม่เป็นทางการ ทั้งจากการพักอาศัยในอาคารสูงพักอาศัย เพื่อสะดวกในการเข้ามาทำงานในเวลา กลางวันในย่านกลางเมือง หรือจากพนักงานที่อยู่ในสถานประกอบการที่อาศัยพักในพื้นที่ รวมถึงคนงานก่อสร้าง ในโครงการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอยู่มากมาย คาดว่าจะมีประชากรนอกทะเบียนในพื้นที่อีกไม่ต่ำกว่า 50,000 คน หรือมีความหนาแน่นโดยรวมเท่ากับ 22,000 คนต่อตารางกิโลเมตร (จากการคำนวณประชากรกลางคืนจาก พื้นที่อาคารประเภทพักอาศัยหักด้วยประชากรในทะเบียน) ซึ่งคาดว่าจะมีถึงไม่ต่ำกว่า 150,000 คน ในปี 2550

นอกจากนี้ในทะเบียนและประชากรกลางคืนที่ปรากฏในพื้นที่แล้ว ยังมีประชากรที่เกิดจากการจ้างงาน การประกอบธุรกิจ การติดต่อ นักท่องเที่ยว, นักศึกษา, นักเรียน ที่เข้ามาใช้พื้นที่ในเวลากลางวัน ซึ่งจำเป็นต้อง พิจารณาประกอบกันไปเนื่องจากเป็นจำนวนที่สูงมาก และมีการใช้สาธารณูปโภค-สาธารณูปการเป็นอย่างมาก ทั้งในปัจจุบันและที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จากการคำนวณโดยประมาณคาดว่าในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน จะมี ประชากรกลางวันที่ใช้พื้นที่ถึง 240,000 คน โดยประมาณ โดยใช้พื้นที่เพื่อการประกอบการต่าง ๆ รวมกัน พิจารณาประกอบกับค่าเฉลี่ยการใช้พื้นที่ต่อคน รวมถึงประชากรที่ยังแฝงอยู่ที่ไม่ได้ประกอบอาชีพ เช่น คนชรา, เด็ก, ผู้ป่วยในโรงพยาบาล ซึ่งจะมีควาหนาแน่นของประชากรกลางวันเฉลี่ย

เท่ากับ 29,000 คนต่อ ตารางกิโลเมตร ซึ่งสูงกว่าความหนาแน่นของประชากรในทะเบียน ซึ่งมี 11,735 คนต่อตารางกิโลเมตร ร้อยละ 147 หรือมีประชากรกลางวันประมาณ 247 คนต่อจำนวนประชากรในทะเบียน และถ้านับรวมประชากรที่ใช้สอย พื้นที่ทั้งกลางวันและกลางคืน จะมีถึงเกือบ 400,000 คนโดยประมาณ จะมีค่าความหนาแน่นเท่ากับ 49,000 คนต่อตารางกิโลเมตร และจากการเข้ามาใช้ในพื้นที่ทั้งหมดในเวลากลางวันประมาณ 380,000 คน ซึ่งจะมี ความหนาแน่นถึง 47,000 คนต่อตารางกิโลเมตร จากการใช้พื้นที่ศึกษามีแนวโน้มในการเป็นศูนย์กลางธุรกิจ-การ บริการ จะมีผู้คนในหลาย ๆ กิจกรรมเข้ามาเกี่ยวข้องมากมาย ในการนี้ควรพิจารณาวางแผนการใช้สาธารณูปโภค ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในองค์ประกอบของเมือง ให้ได้ประโยชน์สูงสุดทั้งประชากรที่เข้ามาใช้ในเวลากลางวันและกลางคืนได้อย่างเหมาะสมและคุ้มค่าการลงทุน

กิจกรรมที่สำคัญทางเศรษฐกิจ

พื้นที่ศึกษามีความสำคัญในระดับเมือง ในเชิงเศรษฐกิจที่สำคัญหลาย ๆ ด้าน ประกอบด้วย แหล่ง กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญในพื้นที่หลายแห่ง หลากหลายประเภท ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

1. ธุรกิจการค้าบริการในแนวถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นย่านสำคัญของพื้นที่ย่านหนึ่งที่ค่อนข้างหลากหลาย หลายด้วยการบริการทั้งในระดับนานาชาติจนถึงระดับท้องถิ่น มีการบริการมากมายที่ตอบสนองทั้งคนนอกพื้นที่ เช่น นักท่องเที่ยว ลูกจ้างพนักงาน จนถึงประชากรในพื้นที่ ตั้งแต่ด้านเครื่องแต่งกาย, อาหาร, เครื่องดื่ม, สถานบันเทิงเรีงรมย์, การเงิน, การธนาคาร, การเดินทางท่องเที่ยว, การพักผ่อนในระดับนานาชาติ และเมืองใหญ่ โดยมีการบริการทางด้านยานพาหนะ, อาหารสด, การก่อสร้าง, การตกแต่ง, สินค้าอุปโภคบริโภค, เครื่องเขียน, การรักษาพยาบาล ที่ให้บริการในระดับท้องถิ่น และระดับกรุงเทพฯ มีการกระจายอย่างทั่วถึงในแนว 2 ข้างถนน สุขุมวิท และกระจายเข้าไปถึงเมืองหลังภายในซอยต่าง ๆ ซึ่งมีศักยภาพในการเข้า-ออกที่ดี มีที่จอดรถ และ เชื่อมโยงการจราจรได้เป็นโครงข่ายที่ค่อนข้างดี ที่สำคัญการบริการในด้านสถานบันเทิงเรีงรมย์ ร้านอาหาร เฉพาะอย่างจะปรากฏอยู่มากในซอยแยกต่าง ๆ ของถนนสุขุมวิททั้งซอยในด้านเหนือและด้านใต้ เป็นแหล่ง บริการที่มีชื่อเสียงในระดับนครที่ผู้คนจากต่างพื้นที่เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง มีปรากฏอยู่เกือบทุกซอยแยก และในรายการของซอยลัดต่าง ๆ ใช้สถานที่ซึ่งเป็นบ้านพักอาศัยเดิม รวมถึงชั้นล่างของอาคารสูงต่าง ๆ ประมาณ ว่าจะมีธุรกิจการค้าบริการในพื้นที่แนวสุขุมวิทนี้ไม่ต่ำกว่า 500 แห่ง กระจายตัวอยู่ทั้งในแนวถนนหลักและซอย ย่อยต่าง ๆ ซึ่งจะมีการหมุนเวียนของรายได้ประมาณไม่ต่ำกว่าวันละ 10 ล้านบาท หรือเดือนละไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท กิจกรรมเหล่านี้กำลังถูกเข้าแทนที่ด้วยสภาพการก่อสร้างอาคารสูง จะทำให้ความเป็นเอกลักษณ์ของ แหล่งบริการลักษณะนี้ลดลง โดยจะเข้าไปในสถานที่ชั้นล่างของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่มากขึ้น

2. ธุรกิจอาคารสำนักงาน จากที่ได้กล่าวแล้วในเรื่องอาคารสูง จะปรากฏเพิ่มขึ้นของอาคาร สำนักงานอย่างมากในช่วงไม่ถึง 10 ปีที่ผ่านมา กิจกรรมในลักษณะนี้ส่วนใหญ่จะเป็นธุรกิจในการติดต่อ, สำนักงานใหญ่ของธุรกิจที่มีการผลิตภายนอก, สำนักงานย่อยของธุรกิจขนาดเล็ก ใช้การเข้าพื้นที่อาคาร, ธุรกิจ ระหว่างประเทศ ซึ่งในพื้นที่ศึกษานี้โดยเฉพาะอาคารสำนักงานสมัยใหม่ไม่รวมตึกแถว ที่ยังมีการให้บริการใน ลักษณะนี้อยู่บ้าง มีพื้นที่เพื่อการทำงานในลักษณะอาคารสูงทันสมัยถึง 1.7 ล้านตารางเมตรในปัจจุบัน จากที่เคยมีเพียง 0.3 ล้านตารางเมตรในปี 2530 แสดงให้เห็นถึงย่านการเป็นอาคารสำนักงานที่กระจายตัวออกมาจาก ศูนย์กลางบริเวณสีลม-เพลินจิต ยังมีพื้นที่นี้อย่างมาก ซึ่งคาดว่าจะมีพนักงาน-ลูกจ้าง-ผู้ประกอบการ ที่ใช้สอย ในพื้นที่นี้ไม่ต่ำกว่า 70,000 คน ยังไม่นับรวมผู้มาติดต่อเกี่ยวข้องกับธุรกิจอีกไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนนี้ ส่วนใหญ่การกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในลักษณะนี้จะอยู่ในบริเวณถนนอโศก-รัชดาภิเษก ช่วงตัด สุขุมวิท และมีบ้างที่กระจายตัวออกไปในพื้นที่โดยรอบ ซึ่งถ้าคิดเป็นค่าเช่าอาคารสำนักงานทั้งหมดจะมีมูลค่า ไม่ต่ำกว่าเดือนละ 200 ถึง 300 ล้านบาท

3. ธุรกิจการโรงแรม เป็นกิจกรรมที่สำคัญทางเศรษฐกิจที่สำคัญอีกด้านหนึ่งของพื้นที่ศึกษา มี กิจกรรมต่อเนื่องจากในอดีตที่เริ่มเข้ามาใช้ทำเลที่ตั้งในพื้นที่นี้เมื่อกว่า 20 ปีที่ผ่านมา ในปัจจุบันมีโรงแรมที่ตั้งอยู่ ในพื้นที่ถึง 25 แห่ง มีอาคารสูงที่ใช้ในกิจการถึง 44 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดถึง 1.5 ล้านตารางเมตร จากที่เคยมีเพียง 0.44 ล้านตารางเมตร ในปี 2530 เป็นการให้บริการทั้งโรงแรมในระดับมาตรฐาน ถึงคุณภาพ ระดับ 5 ดาว มีสิ่งอำนวยความสะดวกเสริมทั้งสำหรับบุคคลภายนอกอีกไม่ต่ำกว่าวันละ

15,000 คน หรืออาจ ถึง 20,000 คน ในบางโอกาส คาดว่าจะมีปริมาณเงินหมุนเวียนถึงวันละไม่ต่ำกว่า 15 ถึง 20 ล้านบาท หรือ เดือนละไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท โรงแรงที่มีชื่อเสียงในพื้นที่ อาทิเช่น แลนด์มาร์ค, แอมบาสเดอร์, อิมพีเรียลควีนสปาร์ค, ชารา, วินเซอร์ ฯลฯ

4. ธุรกิจให้เช่าอาคารพักอาศัย เป็นกิจกรรมที่มีการให้บริการในปริมาณมากที่สุดพื้นที่หนึ่งของ กรุงเทพฯ จากเดิมที่เป็นเพียงอพาร์ทเมนต์ให้เช่ากับชาวต่างประเทศในลักษณะอาคารสูง 3-5 ชั้น กระจายไปโดย ทั่วพื้นที่ และพัฒนาการขึ้นมาจนถึงการเป็นอาคารสูงพักอาศัย 20-30 ชั้น ที่มีเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ในพื้นที่ ศึกษาที่มีการกระจายตัวในแนวตอนบนและตอนล่างของถนนสุขุมวิท ในถนนซอยต่าง ๆ เกือบทุกซอย โดยสรุป ในปัจจุบันมีพื้นที่เพื่อการนี้ประมาณ 1.5 ล้านตารางเมตร จากที่เคยมีในปี 2530 เท่ากับ 0.56 ล้านตารางเมตร (ไม่นับรวมอาคารสูงพักอาศัยที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ร่วม) การให้บริการส่วนใหญ่จะเป็นการให้บริการสำหรับ ชาวต่างประเทศที่เข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศไทย เป็นช่วงเวลาดีกว่าที่จะใช้ บริการโรงแรม กิจกรรมในรูปแบบนี้ จะมีทั้งเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ระดับหรูหรร่า จนถึงอพาร์ทเมนต์ที่มีขนาดประมาณ 30 ตารางเมตรต่อห้อง คาดว่าจะมี ปริมาณเงินหมุนเวียนไม่ต่ำกว่าเดือนละ 200-250 ล้านบาท

5. ตลาดสดและตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค ในพื้นที่มีตลาดที่สำคัญเป็นย่านใหญ่ที่มีอยู่ร่วมกันใน บริเวณย่านคลองเตย ซึ่งมีตลาดรวมกันถึง 3 แห่ง คือ ตลาดสดคลองเตย ตลาดสินค้าอุปโภค-บริโภค ปิ่นัง-ช่องกง ให้บริการในระดับท้องถิ่นและระดับพื้นที่โดยรอบ อีกทั้งยังมีตลาดสดชุมชนย่อย ๆ อีก 2 บริเวณ คือ ตลาดดอโศก และตลาดสายน้ำทิพย์ มีกิจกรรมต่อเนื่องโดยตลอดมา เป็นแหล่งบริการที่ค่อนข้างเสื่อมโทรม แออัด ควรปรับปรุง

6. ธุรกิจห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาเก็ต ซึ่งเป็นการให้บริการในระดับสูงขึ้นมาจาก ตลาดสด มีการ ให้บริการทางห้างสรรพสินค้าอยู่ 2 แห่งใหญ่ คือ โรบินสัน, ไทมส์แควร์ และกำลังจะมีการก่อสร้างใน ปัจจุบันอีกถึง 2 แห่งใหญ่ คือ โครงการในบริเวณสุขุมวิท ซอย และเอ็มโพเรียม ในบริเวณติดกับสวนเบญจศิริ ซึ่งเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่มาก อีกทั้งในปัจจุบันมีการให้บริการลักษณะซูเปอร์มาเก็ตอีกหลายแห่งกระจาย อยู่โดยทั่วไปในแนวถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นการบริการประชากรในพื้นที่พักอาศัยคุณภาพสูงและนักท่องเที่ยว รวมถึงชาวต่างชาติที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่

สาธารณูปโภค

1. การบริการด้านประปา

พื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตบริการประปาของการประปานครหลวง สาขาพระโขนง แบ่งเป็นการ ใช้น้ำในกิจกรรมหลัก ๆ 2 ด้านคือ เพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อกิจการขนาดใหญ่ โดยมีอัตราการไหลต่ำสุดในช่วง กลางปี 2536 รวม 1,491,169 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน เพื่อการอยู่อาศัยเท่ากับ 1,139,751 ลูกบาศก์เมตร ต่อเดือน หรือเฉลี่ย 37,900 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และสำหรับเพื่อกิจการธุรกิจ, อุตสาหกรรม และกิจการขนาดใหญ่อื่น ๆ เท่ากับ 351,418 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน หรือ 11,700 ลูกบาศก์ เมตรต่อวัน หรือคิดเป็นสัดส่วน ระหว่างเพื่อการอยู่อาศัยต่อเพื่อธุรกิจและอื่น ๆ ประมาณ 76:34 ปริมาณการใช้ เพื่อการอยู่อาศัยจะมีสัดส่วน ที่สูงกว่าในภาพรวม

การใช้น้ำในกิจกรรมที่ไม่ใช่การอยู่อาศัยจะมีอัตราเฉลี่ย 1,325 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน สูงกว่าค่าเฉลี่ย ในประเภทเดียวกันของพื้นที่กรุงเทพฯ ซึ่งมีค่า 134 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน โดยกิจกรรมที่มีการใช้น้ำมากที่สุด ในพื้นที่ ได้แก่ กิจการการโรงแรม ซึ่งสูงถึง 117,286 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน รองลงมาคือ เพื่อการอุตสาหกรรม เท่ากับ 26,644 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน ทั้งยังมีเพื่อกิจการในลักษณะชั่วคราว ซึ่งสูงที่สุดถึง 154,700 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน

ในส่วนของพื้นที่ย่อยในพื้นที่ศึกษาที่มีปริมาณการใช้น้ำรวมมากที่สุด คือ ใน BLOCK ที่ 10 เท่ากับ 382,167 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน หรือเท่ากับสัดส่วนร้อยละ 25 ของทั้งพื้นที่ โดยมี BLOCK ที่ 50, 52 และ 83 รองลงมาในปริมาณ 209,638 ลูกบาศก์เมตร, 185,330 ลูกบาศก์เมตร และ 169,139 ลูกบาศก์เมตรต่อเดือน ตามลำดับ ในสัดส่วนร้อยละ 14, 12 และ 11 ต่อพื้นที่ศึกษาตามลำดับ จะสังเกตเห็นว่าพื้นที่ที่มีปริมาณการใช้น้ำ สูงสุดจะอยู่ใน BLOCK ที่อยู่ในช่วงสุขุมวิทตอนต้น และมีแยกออกมาเฉพาะพื้นที่ย่านคลองเตยใน BLOCK ที่ 83 ถ้าจะพิจารณาในแง่การใช้ต่อสัดส่วนขนาดพื้นที่ใน BLOCK ที่ 52, 50 และ 10 จะมีปริมาณการใช้น้ำสูงสุดเช่นกัน ในอัตรา 0.4 ล้านลูกบาศก์เมตร, 0.32 ลูกบาศก์เมตร และ 0.29 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ

สภาพการใช้น้ำ ซึ่งเดิมเป็นการใช้เพื่อการอยู่อาศัย แต่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้ในเชิงธุรกิจ มากขึ้น จะทำให้ปริมาณการใช้น้ำยิ่งสูงขึ้นเมื่อมีอาคารขนาดใหญ่เข้ามาในพื้นที่มากขึ้น โดยการเปลี่ยนแปลงจะมี มากในบริเวณ BLOCK ที่ 50, 10, 52 และ 12 ส่วนในพื้นที่ไกลออกไปในแนวถนนสุขุมวิท จะยังคงเปลี่ยนแปลง ไม่มาก เนื่องจากยังใช้เพื่อการพักอาศัยอยู่ ซึ่งสังเกตได้จากปริมาณการใช้น้ำต่อหน่วย และต่อขนาดพื้นที่ เนื่องจาก ปริมาณการใช้น้ำประปาในส่วนที่อยู่อาศัยในอาคารสูงจะรวมอยู่ในประเภทผู้ใช้น้ำรายใหญ่ด้วย ซึ่งไม่มีการแยก มิเตอร์สำหรับห้องชุดพักอาศัย ทั้งหมดดูรายละเอียด (จากตารางที่ 4.11)

2. บริการด้านไฟฟ้า

พิจารณาสภาพการใช้ไฟฟ้าในพื้นที่ จากข้อมูลในปี 2526-2534 โดยพื้นที่ศึกษาอยู่ในพื้นที่จ่ายไฟ ของการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยและเขตบางกะปิ โดยมีพื้นที่ใน ZONE AK, Y และ KT ซึ่งเป็นพื้นที่ ส่วนใหญ่ของพื้นที่ศึกษา มีจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าเพิ่มจาก 13,160 ราย จากปี 2526 เป็น 16,888 ราย

ในปี 2534 ปริมาณกระแสไฟฟ้าที่ใช้รวม ในปี 2526 เท่ากับ 245.60 กิโลวัตต์ และเพิ่มเป็น 459.31 กิโลวัตต์ ในปี 2534 มีการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงร้อยละ 17 ต่อปี โดยที่ค่าเฉลี่ยต่อรายที่ใช้สูงกว่าค่าเฉลี่ยของการไฟฟ้านครหลวง เดิมจาก ที่มีค่าเฉลี่ย 2,999 KWH. ได้ขยายตัวเป็น 5,744 KWH. ในปี 2534 เพิ่มขึ้นเกือบ 2 เท่าตัว สาเหตุที่สำคัญ ของการเพิ่มปริมาณการใช้ไฟฟ้ามาจากโครงสร้างการเปลี่ยนแปลงในภาคธุรกิจ ซึ่งจากเดิมมีการใช้ไฟฟ้า 136 GWH. ในปี 2526 มาเป็น 308 GWH. หรือเพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว หรือขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 15 ต่อปี (จากตาราง 4.13)

สัดส่วนการใช้ไฟฟ้าในกิจกรรมต่าง ๆ ในด้านปริมาณ จะพบว่าในพื้นที่ศึกษามีการใช้เพื่อธุรกิจ ในขนาด ต่าง ๆ ขยายตัวจากเดิมในสัดส่วนร้อยละ 55 ของส่วนรวม เป็นร้อยละ 68 ต่อการใช้รวมทั้งพื้นที่ในปี 2534 เมื่อเปรียบเทียบกับภาพรวมการไฟฟ้านครหลวงที่มีในภาคธุรกิจร้อยละ 32 ในปี 2536 และลดลงเปลี่ยนมาเป็น ร้อยละ 15 ในปี 2534 แสดงให้เห็นถึงการแทนที่กันระหว่างภาคธุรกิจกับการพักอาศัยในด้านปริมาณการใช้ ไฟฟ้า จากการใช้ในภาคอื่น ๆ ในพื้นที่รวมกันไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก เมื่ออยู่ในสัดส่วนที่เหลือรวมกันร้อยละ 24 ในปี 2526 และมาเป็นร้อยละ 17 ในปี 2534 และพบว่าในภาคธุรกิจขนาดกลางมีการเพิ่มสูงที่สุด จากสัดส่วนต่อพื้นที่ร้อยละ 25 ในปี 2526 มาเป็นร้อยละ 36 ในปี 2534

ในส่วนพื้นที่ย่อยในพื้นที่ศึกษาพบว่า ใน BLOCK ที่ 10 และ 2 ที่อยู่ใน ZONE-AK จะมีปริมาณการใช้ เฉลี่ยสูงสุดคือ มากกว่า 50,000 KWH. ต่อรายต่อปี รองลงมาคือ ใน BLOCK ที่ 52 และ 53 ที่มีปริมาณ 20,000-30,000 ต่อรายต่อปี ในด้านการใช้เพื่อการพักอาศัย-ธุรกิจขนาดเล็ก ใน BLOCK ที่ 10 มีการใช้สูงสุด คือ 2,822,535 KWHR. รองลงมาคือ BLOCK ที่ 13 และ 83 ที่มีปริมาณการใช้ 2,730,338 KWHR. และ 2,529,046 KWHR. ตามลำดับ พื้นที่ที่มีการใช้ต่อรายเฉลี่ยสูงสุดคือ BLOCK ที่ 50 เท่ากับ 1,455 KWHR. รองลงมา คือ BLOCK ที่ 52 เท่ากับ 1,328 KWHR. ต่อราย ในเดือนกรกฎาคม 2536 (จากตาราง 4.14)

ตาราง 4.11 แสดงผู้เช่ารายใหญ่และรายเล็ก และปริมาณน้ำที่ใช้ใน เดือนพฤษภาคม 2536 จำแนกตามบล็อกในพื้นที่ศึกษา

บล็อคน้ำ	พื้นที่ (ตร.กม.)	จำนวนผู้เช่า			ปริมาณน้ำที่ใช้						สัดส่วน ปริมาณน้ำ รายใหญ่/ ปริมาณน้ำ รวม (%)	
		รายใหญ่ (ราย)	รายเล็ก (ราย)	รวม (ราย)	รายใหญ่ (ลบ.ม.)	รายใหญ่/ รายเล็ก (ล./วัน)	รายเล็ก (ลบ.ม.)	รายเล็ก/ รายใหญ่ (ล./วัน)	รวม (ลบ.ม.)	รวม/ รายใหญ่ (ล./วัน)		
ZONE 01	1.17	143	1,226	1,369	253,193	59,019	128,974	3,507	382,167	9,305	10.45	66.25
ZONE 01	0.73	74	833	907	84,825	38,209	64,540	2,583	149,365	5,489	8.16	56.79
ZONE 01	1.09	83	893	976	66,162	26,571	78,069	2,914	144,231	4,926	8.50	45.87
ZONE 05	0.71	100	997	1,097	115,770	38,590	93,858	3,138	209,628	6,370	9.12	55.23
ZONE 05	1.16	4	632	636	2,377	19,808	39,047	2,059	41,424	2,171	0.63	5.74
ZONE 05	0.46	42	1,370	1,412	81,660	64,810	103,670	2,522	185,330	4,375	2.97	44.06
ZONE 05	0.42	17	1,578	1,595	17,387	34,092	80,472	1,700	97,859	2,045	1.07	17.77
ZONE 05	0.69	41	653	694	59,711	48,546	51,815	2,645	111,526	5,357	5.91	53.54
ZONE 05	1.70	45	2,366	2,411	46,767	34,642	122,872	1,731	169,639	2,345	1.87	27.57
พื้นที่ศึกษา	8.13	549	10,548	11,097	727,852	44,193	763,317	2,412	1,491,169	4,479	4.95	48.81

Zone 05 *	10.82	422	18,595	19017	516,591	40,805	1,075,072	1,927	1,591,663	2,790	2.22	32.46
Zone 01 *	12.43	775	16,557	17332	801,244	34,462	1,196,392	2,409	1,997,636	3,842	4.47	40.11
รวม Zone 01, 05 *	23.25	1,197	35,152	36,349	1,317,835	36,698	2,271,464	2,154	3,589,299	3,292	3.29	36.72

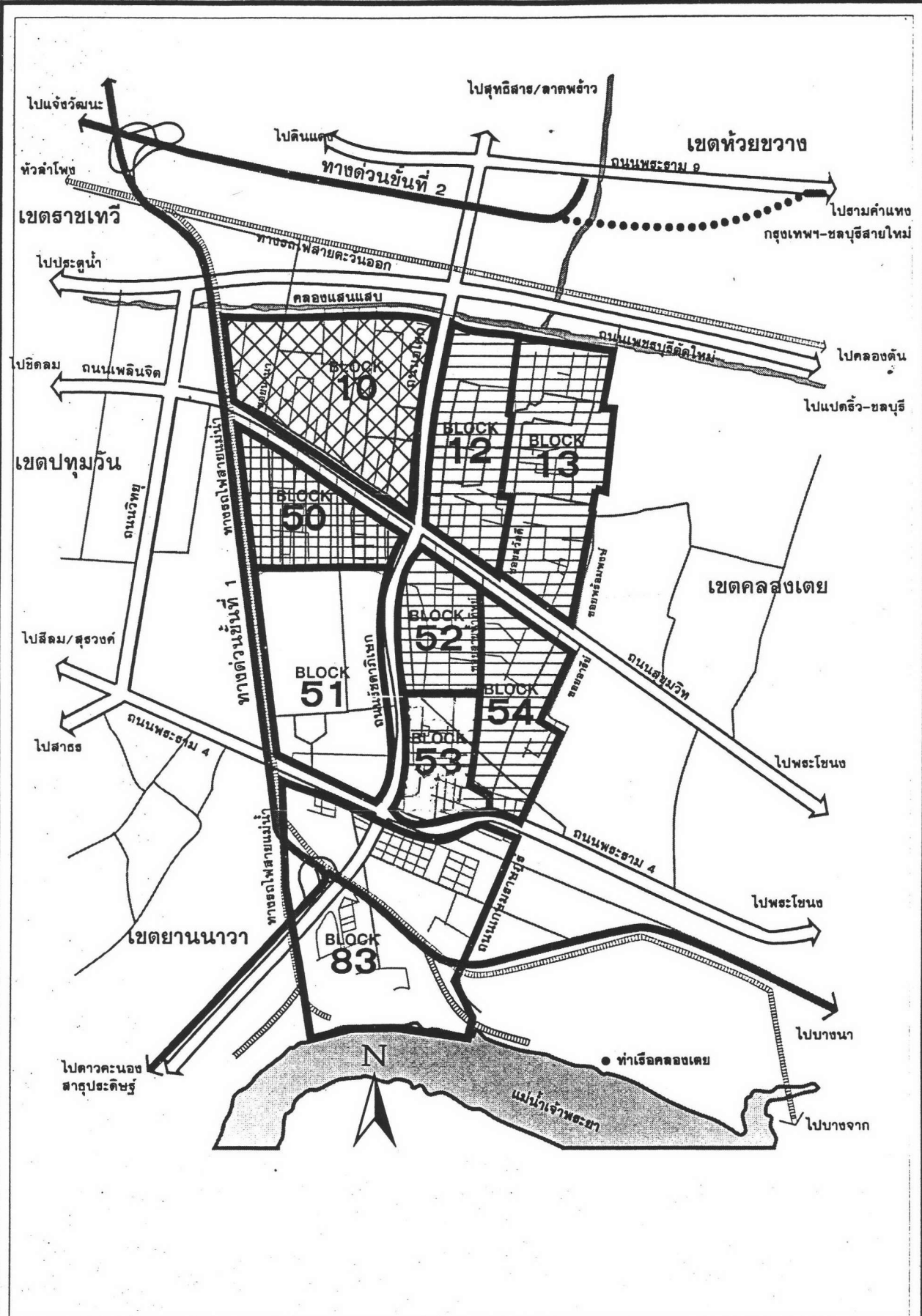
* : การประมาณคร่าวๆ สภาพระโงนง

หมายเหตุ : * = ตัวเลขรวมของขงการประปาสาขาระโงนงทงทมท น้มนำเบรเบรเบรเบร





ตาราง 4.12 แสดงปริมาณการใช้งบประมาณของกิจการที่ไม่ใช่การพักอาศัย จำแนกรายบิลด์ ในพื้นที่ศึกษา เดือนกรกฎาคม 2538 (หน่วย ลบ.ม.)

บิลด์	โรงเรียน	โรงพยาบาล	ราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	ภัตตาคาร	โรงแรม	คลังสินค้า	อุตสาหกรรม	น้ำมัน	ชั่วคราว	ตลาด	รวม
10	-	14,776.8	1,891.8	2,731.8	69,352.7	-	596.7	939.0	26,356.1	540.0	117,184.9
12	370.8	-	195.9	147.0	2,506.5	-	162.6	269.4	16,910.5	249.6	20,812.3
13	-	-	-	894.5	41.7	-	1,425.0	-	14,909.3	-	17,270.5
50	360.4	-	602.1	-	33,232.5	136.2	242.7	678.0	10,238.7	0.0	45,490.6
51	81.0	-	-	-	-	76.2	726.3	240.9	4,243.2	-	5,367.6
52	16.5	93.9	-	923.7	1,566.3	-	1,659.6	-	20,517.3	-	24,777.3
53	338.7	-	-	-	-	383.1	8,613.3	-	1,014.9	195.9	10,545.9
54	0.0	-	-	1,289.7	705.3	1343.6	415.5	586.2	35,935.5	3,799.2	44,075.0
56	563.7	-	-	833.7	9,581.4	1614	4,671.6	1,089.9	14,847.0	325.8	33,527.1
88	5,814.0	-	-	269.7	300.0	1309.8	8,131.2	948.0	9,788.7	5,806.2	32,367.6
รวม	7,545.1	14,870.7	2,689.8	7,090.1	117,286.4	4,862.9	26,644.5	4,751.4	154,761.2	10,916.7	351,418.8

ที่มา: ฝ่ายคอมพิวเตอร์ การประสานกลาง



LEGEND

-  270 ลบม./เดือน / ราย
-  200 ลบม./เดือน / ราย
-  120-200 ลบม. / เดือน/ราย
-  น้อยกว่า 80 ลบม./เดือน/ราย

ที่มา: การประมาณคร่าวๆ จากพาณิชยกรรม

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง :	แผนที่
ปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย/ราย ใน-BLOCK บริการประปา	4.20
เดือน พ.ค. พ.ศ.2536	

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537
 ภาควิชา ภาววางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 4.13 แสดงโครงสร้างและการเปลี่ยนแปลงการใช้ไฟฟ้าจำแนกตามประเภทการใช้ ในพื้นที่ศึกษา ปี 2526, 2530, 2534

ประเภทการใช้ไฟฟ้า	2526		2530		2534		การเปลี่ยนแปลง 2526-30		การเปลี่ยนแปลง 2530-34	
	จำนวนผู้ใช้	ปริมาณไฟฟ้า	จำนวนผู้ใช้	ปริมาณไฟฟ้า	จำนวนผู้ใช้	ปริมาณไฟฟ้า	จำนวนผู้ใช้	ปริมาณไฟฟ้า	จำนวนผู้ใช้	ปริมาณไฟฟ้า
บ้านอยู่อาศัย	8,783	52.07	11,135	58.00	11,209	69.60	26.8	11.4	0.7	20.0
%	66.74	21.20	69.65	18.04	66.37	15.15				
ธุรกิจขนาดเล็ก	4,049	41.46	4,456	53.77	5,149	81.48	10.1	29.7	15.6	51.5
%	30.77	16.88	27.87	16.73	30.49	17.74				
ธุรกิจขนาดกลาง	173	62.99	266	103.39	375	164.10	53.8	64.1	41.0	58.7
%	1.31	25.65	1.66	32.17	2.22	35.73				
ธุรกิจขนาดใหญ่	8	32.51	9	42.50	12	62.51	12.5	30.7	33.3	47.1
%	0.06	13.24	0.06	13.22	0.07	13.61				
รวมธุรกิจประเภทต่างๆ	4,230	136.96	4,731	199.66	5,536	308.09	11.8	45.8	17.0	54.3
%	32.14	55.77	29.59	62.12	32.78	67.08				
อุตสาหกรรมประเภทต่างๆ	36	35.69	37	56.94	41	68.93	2.8	59.5	10.8	21.1
%	0.27	14.53	0.23	17.71	0.24	15.01				
ส่วนราชการ	89	18.85	58	5.10	70	11.68	-34.8	-72.9	20.7	129.0
%	0.68	7.68	0.36	1.59	0.41	2.54				
อื่นๆ	111	20.88	84	6.83	102	12.69	-24.3	-67.3	21.4	85.8
%	0.84	8.50	0.53	2.12	0.60	2.76				
รวมทั้งที่ศึกษา	13,160	245.60	15,987	321.43	16,888	459.31	21.5	30.9	5.6	42.9
%	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00				

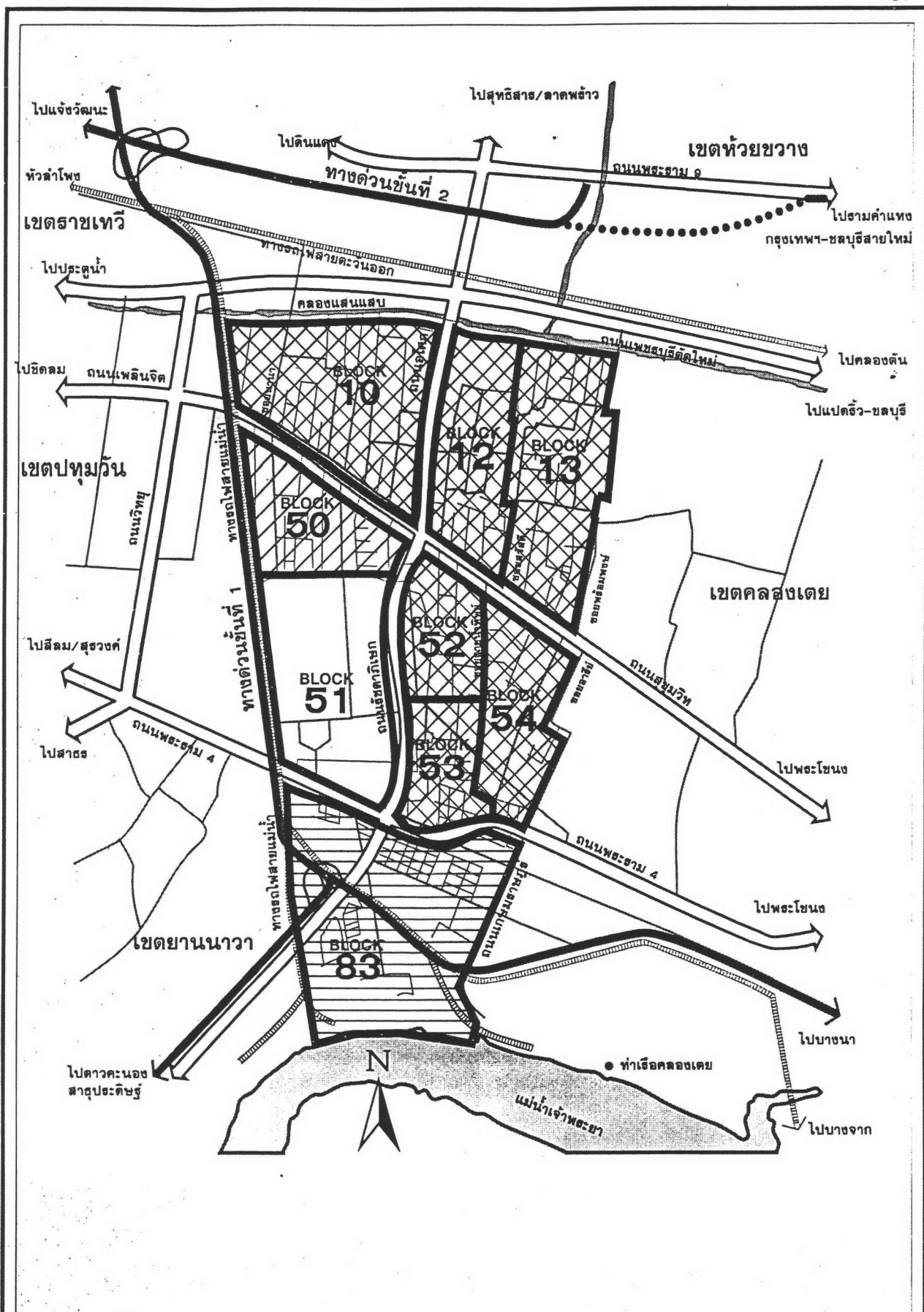
ที่มา : การไฟฟ้านครหลวง

หมายเหตุ : ปริมาณการใช้ไฟฟ้า GWH - 1,000,000 กิโลวัตต์ชั่วโมง (KWHR)

ตาราง 4.14 แสดงจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าประเภทพักอาศัยและธุรกิจขนาดเล็กราย BLOCK
ในพื้นที่ศึกษา กรกฎาคม 2536

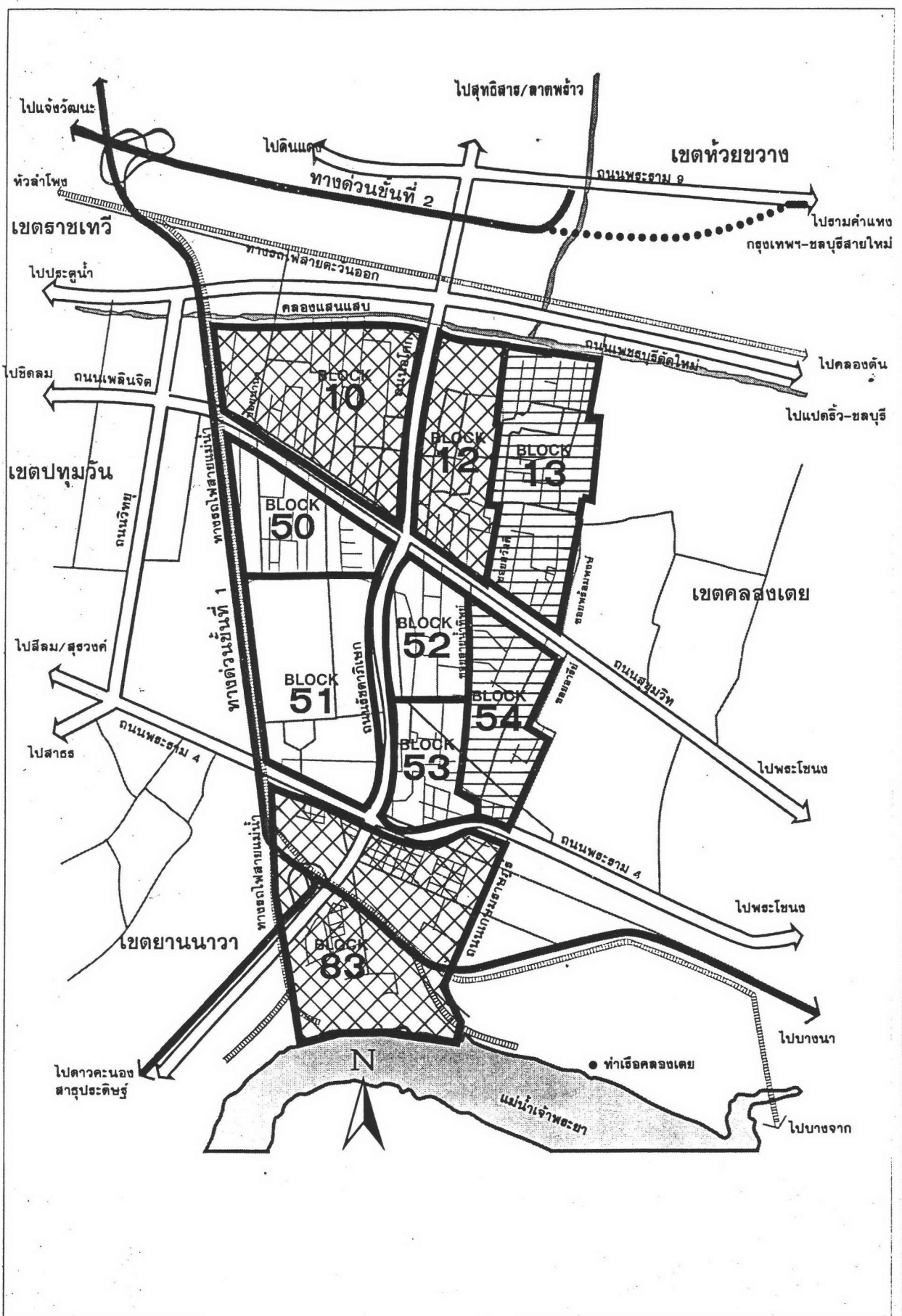
บล็อก	จำนวน ผู้ใช้ไฟฟ้า (ราย)	ปริมาณไฟฟ้า			ค่าไฟฟ้า (บาท)
		รวม (KWHR)	เฉลี่ย/Block (KWHR)	Share (%)	
10	2,218	2,822,535	1,272.56	16.28	6,896,083
12	1,473	1,874,233	1,272.39	10.81	4,595,800
13	2,225	2,730,338	1,227.12	15.75	6,730,644
รวม ZONE 1	5,916	7,427,106	1,255.43	42.85	18,222,527
50	1,583	2,304,396	1,455.71	13.29	5,344,848
51	723	368,703	509.96	2.13	815,364
52	1,098	1,458,398	1,328.23	8.41	3,514,447
53	2,509	1,778,968	709.03	10.26	4,071,686
54	1,286	1,467,856	1,141.41	8.47	3,497,176
รวม ZONE 2	7,199	7,378,321	1,024.91	42.56	17,243,521
83	3,586	2,529,046	705.26	14.59	5,855,387
รวม ZONE 3	3,586	2,529,046	705.26	14.59	5,855,387
รวมพื้นที่ศึกษา	16,701	17,334,473	1,037.93	100.00	41,321,435
สัดส่วน	32	42			43
รวมเขตคลองเตย	51,498	41,092,127	797.94	100.00	96,766,303

ที่มา : สำนักงานไฟฟ้าเขตบางกะปิ , เขตคลองเตย การไฟฟ้านครหลวง






LEGEND	
	1,100-1,500 KHW / ราย
	600 - 800 KHW / ราย
	น้อยกว่า 600 KHW / ราย

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงแอสโก-คลองเตย URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY	
แสดง : การจัดแนกลุ่มพื้นที่ตามปริมาณการใช้ไฟฟ้ารายย่อย เดือนกค.ปีพ.ศ. 2536	แผนที่ 4.21
นิสิต นายวิรัตน์ อัครดาต อรหัส C435521 ปีการศึกษา 2537	
ภาควิชา การวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	



LEGEND

-  470,000-490,000 KWH/ราย
-  380,000-400,000 KWH/ราย
-  < 370,000 KWH/ราย

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงจตุจักร-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING ROAD (RAJCHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : ปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าสำหรับผู้ใช้ไฟฟ้ารายใหญ่
 ปี พ.ศ. 2534

แผนที่
 4.22

นิสิต นายวิรัตน์ รัตตากร รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537
 ภาควิชา การวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การคมนาคมขนส่ง

ที่ตั้งของพื้นที่ศึกษามีโครงข่ายในปัจจุบันที่สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่ต่าง ๆ ในภายนอกค่อนข้าง สมบูรณ์ แต่สภาพการจราจรขนส่งที่ต้องรับภาระอย่างหนักจากกิจกรรมที่เข้ามาใช้สอยทั้งภายในพื้นที่เอง และ เป็นการจราจรขนส่งผ่านพื้นที่

1. โครงข่ายถนนในปัจจุบัน ในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ข้างเคียง มีถนนสายหลักในระดับดิน 3 สาย และ ทางด่วนยกระดับหลัก 3 สาย โครงข่ายถนนสายหลักพาดผ่านพื้นที่ในแนวตะวันออก เข้าสู่ศูนย์กลาง เมืองชั้นใน คือ ถนนสุขุมวิท ในตอนบน และถนนพระราม 4 ในตอนล่าง และมีถนนรัชดาภิเษกในแนวเหนือใต้ พาดผ่านออกไปยังทิศตะวันตกเฉียงใต้ ซึ่งเป็นถนนสายหลัก 3 สายที่เชื่อมโยงพื้นที่ศึกษากับพื้นที่ภายนอก อีกทั้งในบริเวณ ตอนเหนือของพื้นที่ศึกษายังมีถนนเพชรบุรีตัดใหม่ในแนวตะวันออก-ตก อีก 1 สาย ที่อยู่ในพื้นที่ข้างเคียง สำหรับถนน 3 สาย คือ สุขุมวิท, พระราม 4 และเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นถนนสายหลักที่เป็นถนน รัชมีในแนวแกนสำคัญตะวันออก-ตก ของกรุงเทพฯ ที่ให้บริการอยู่ ซึ่งมีสภาพการจราจรหนาแน่นติดขัดตลอด ทั้งวัน ซึ่งมีสภาพไม่เพียงพอในการรองรับ และถนนรัชดาภิเษกในแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งเป็นถนนวงแหวนสายใน (INNER RING ROAD) ก็มีสภาพไม่แตกต่างที่ต้องรับภาระหนักหน่วงตลอดทั้งวันเช่นเดียวกัน

ทางด่วนยกระดับ 3 สายที่ผ่านพื้นที่ศึกษา มีชุมทางสำคัญที่ทางด่วนทั้ง 3 เชื่อมโยงจากพื้นที่ทาง ตอนเหนือ-ตะวันออกและตะวันตกเฉียงใต้ มารวมกันตรงทางแยกต่างระดับใหญ่ บริเวณย่านคลองเตย ในพื้นที่ ศึกษา ซึ่งเป็นเส้นทางสำคัญในการขนส่งทั้งส่วนบุคคลและสินค้า ที่ในปัจจุบันสภาพการรองรับไม่เพียงพอ จาก ปริมาณการขนส่งที่เพิ่มในอัตราสูงอย่างต่อเนื่องโดยตลอด โดยหวังว่าในอนาคตเมื่อโครงการทางด่วนยกระดับ ในแนวเหนือใต้ทั้งสายบางโคล่-แจ้งวัฒนะ และรามอินทรา-อาจรรย์แล้วเสร็จ จะสามารถบรรเทาปัญหานี้ลงได้

ถนนสายรองในพื้นที่ศึกษามีเพียงสายเดียวในพื้นที่ ซึ่งมีขนาด 4 ช่องจราจร คือ ซอยสุขุมวิท 39 (นานา) นอกนั้น ถนนสายรองที่เชื่อมโยงถนนสายหลักมีช่องจราจรระหว่าง 2-3 ช่องจราจร ซึ่งประกอบด้วย ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) ซอยสุขุมวิท 26 (อารีย์) ในแนวเหนือใต้ และมีการเชื่อมซอยต่าง ๆ ในตอนในเข้าด้วยกัน เพื่อใช้เป็นเส้นทางลัด เพื่อกระจายการจราจรของถนนสายหลักในแนวตะวันออก-ตก ซึ่งก็สามารถช่วยแบ่งเบา ภาระการจราจรลงได้บ้าง

จากสภาพโครงข่ายถนนทั้งหมดดังกล่าว ทำให้เกิด SUPER BLOCK หรือ BLOCK ขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ อยู่ในกรอบของถนนหลัก-รองเกิดขึ้นอยู่หลาย BLOCK ที่สำคัญ คือ BLOCK ที่อยู่ระหว่างถนนสุขุมวิท-ถนน อโศก-เพชรบุรีตัดใหม่-ซอยนานา ซึ่งมีขนาดประมาณ 1 X 1 ตารางกิโลเมตร ซึ่งอยู่ใน BLOCK ที่ 10 ของพื้นที่ ศึกษา BLOCK ที่ 2 ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่า คือ อยู่ในพื้นที่ที่ล้อมรอบด้วยถนนอโศก-ถนนสุขุมวิท-ซอยสุขุมวิท 39 -ถนนเพชรบุรี ซึ่งมีขนาดประมาณ 2 X 1.2 ตารางกิโลเมตร ซึ่งจากสภาพที่จริงแล้ว BLOCK นี้จะมีขนาดใหญ่ กว่านี้ เมื่อรวมพื้นที่ด้านตะวันออกจนถึงถนนเอกมัย ซึ่งจากสภาพ BLOCK ตัวอย่างทั้ง 2 จะเห็นว่า ใน BLOCK แรกมีการเข้าถึงที่สะดวกกว่า ส่วนใน BLOCK ที่ 2 ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่าเท่าตัว มีปัญหาในการเข้าถึงมาก กว่า ทำให้ปริมาณการจราจรที่อยู่ภายในจำเป็นต้องออกมาใช้พื้นที่ถนนสายหลักมากขึ้น จึงควรพิจารณาเสริม โครงข่ายถนนสายรอง หรือปรับสภาพซอยเดิมที่มีอยู่ให้มีศักยภาพเป็นถนนสายรองเพิ่มขึ้น หรือให้ BLOCK มี ขนาดเล็กลง ทั้งในแนวตะวันออก-ตก และเหนือ-ใต้

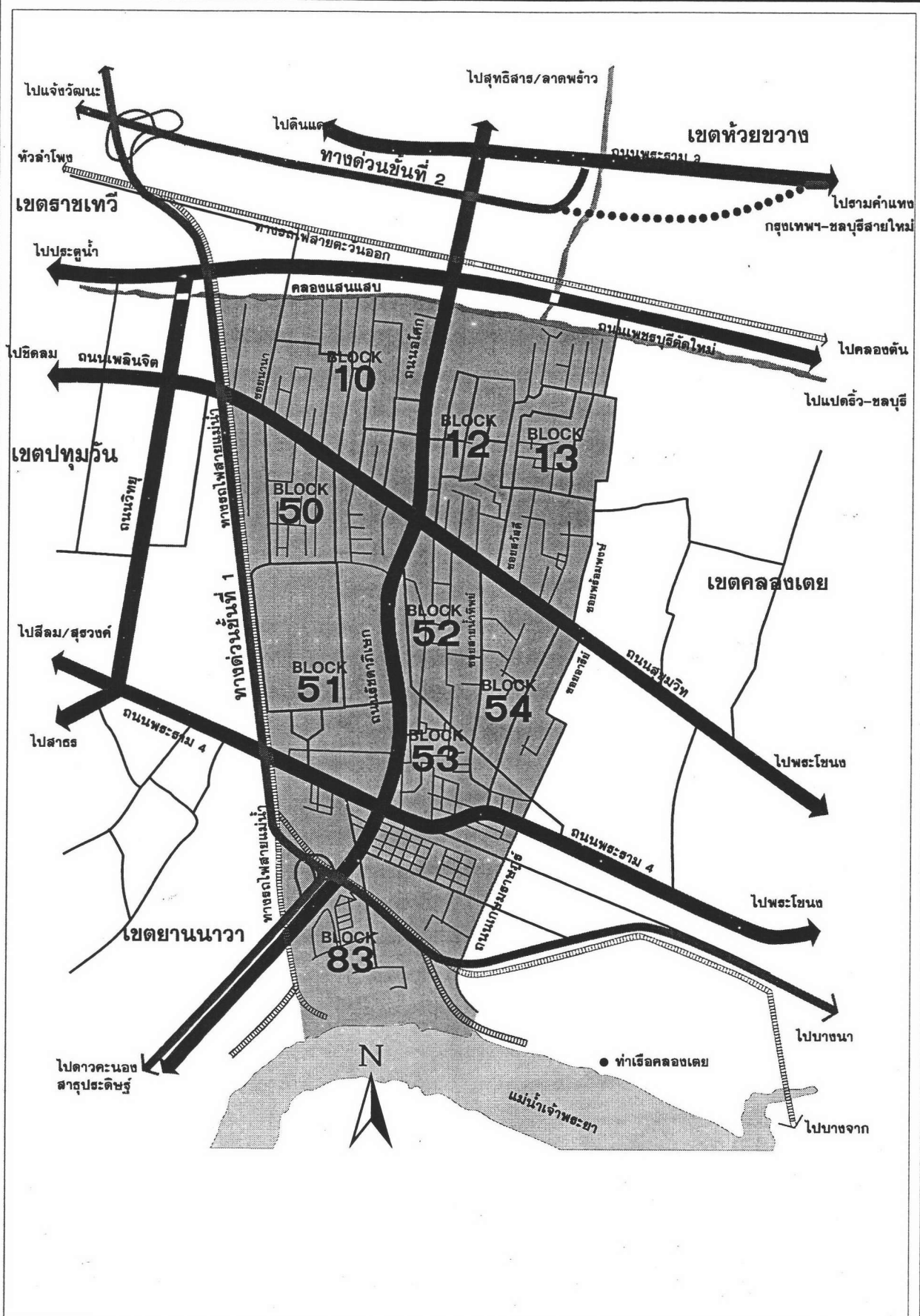
แต่ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงสภาพการใช้ที่ดินเดิม ซึ่งสังเกตว่า ใน BLOCK ที่ 2 นี้ ซึ่งประกอบไปด้วย BLOCK ของพื้นที่ศึกษาที่ 12 และ 13 มีสภาพบ้านพักอาศัยคุณภาพดี เป็น ย่านที่อยู่ภายใน ควรถ้ากััดบริเวณนี้ไม่ให้เกิดการจราจรจากภายนอกเข้าไปรบกวน โดยหาแนวทางที่เหมาะสมที่สุด เช่น การจัดถนนสายรองในแนวที่ไม่ลึกเข้าไปจากถนนสุขุมวิท

2. โครงการขนส่งอื่น ๆ

- **เส้นทางรถไฟ** ในพื้นที่ศึกษา เส้นทางรถไฟพาดผ่านทางด้านตะวันตกของพื้นที่ สายแยกมักกะสัน-แม่น้ำ แต่เป็นเส้นทางรถไฟเพื่อการขนส่งสินค้าจากท่าเรือคลองเตย, ชองนนทบุรี และบางจาก ซึ่งในอนาคตบทบาทด้านนี้จะลดลง จากการที่มีการลดอัตราการผลิตจากตู้สินค้า (CONTAINER) และการขนส่ง น้ำมันทางท่อไปยังจุดกระจายที่อยู่พื้นที่ภายนอกกรุงเทพฯ และจะมีการสร้างทางรถไฟยกระดับในสายทางดังกล่าวในโครงการไฮปเวลล์

- **เส้นทางน้ำ** นอกจากการคมนาคมขนส่งทางบกแล้ว ในพื้นที่ยังมีการบริการขนส่งผู้โดยสารทางน้ำ ในแนวคลองแสนแสบ ซึ่งเริ่มต้นเมื่อปี 2533 ในสายทางระหว่างสะพานผ่านฟ้า-ผ่านพื้นที่ไปยังวัดศรีบุญเรือง ที่เขตบางกะปิ และปากคลองพระโขนง มีจุดจอดที่ทำเรือต่าง ๆ ในพื้นที่หลายจุด ช่วยแบ่งเบาภาระการโดยสาร ทางบกได้พอสมควร

3. โครงการในอนาคต ดูรายละเอียดได้จากหัวข้อโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่



LEGEND

- MAIN ROAD
- EXPRESS WAY
- DISTRUBATED ROAD
- RAILWAY
- RIVER & CANEL
- STUDY AREA

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงจตุจักร-คลองเตย
 URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RING RAOD (RAJCHADAPISEK)
 AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

แสดง : เส้นทางคมนาคมขนส่ง ในพื้นที่ในปัจจุบัน	แผนที่ 4.23
--	----------------

นิสิต นายวิรัตน์ ธีตตาทอง รหัส C435521 ปีการศึกษา 2537
 ภาควิชา การวางผังนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย