

บทที่ ๔

ตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน

อาคารที่จัดเป็นอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอยได้เริ่มมีขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา ตั้งแต่กลางทศวรรษที่ ๑๙๕๐ ซึ่งในยุคนั้นอาคารที่มีกิจกรรมเดียว ได้มีการพัฒนาถึงขั้นสูงสุดแล้ว

ตั้งแต่กลางทศวรรษที่ ๑๙๕๐ เป็นต้นมา อาคารในลักษณะเอนกหน้าที่ใช้สอยได้เกิดขึ้นในสหรัฐอเมริกาแล้วมากกว่า ๘๐ โครงการ และยังคงเป็นแนวทางที่ได้รับความนิยมและยอมรับสำหรับการวางโครงการทางสถาปัตยกรรม สำหรับอนาคตอยู่อย่างกว้างขวาง

ในประเทศอื่น ๆ เช่น ประเทศสิงคโปร์ ฮองกง และญี่ปุ่น ก็มีอาคารประเภทเอนกหน้าที่ใช้สอยอยู่มาก เช่น ในฮองกง ก็มีศูนย์การค้า OCEAN TERMINAL บนฝั่งเกาะจูนิลีท่าเรือข้ามฟากในเกาะฮองกง ในประเทศสิงคโปร์มีอาคารศูนย์การค้า PEOPLE'S PARK COMPLEX ถนน NEW BRIDGE ROAD อาคารศูนย์การค้า GOLDEN MILE ถนน BEACH ROAD เป็นต้น

สำหรับประเทศไทยในระยะเวลา ๑๐ ปีที่ผ่านมา มีอาคารที่จัดว่าเป็นอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย คือ อาคารศูนย์การค้าอินทรา CENTRAL PLAZA และศูนย์การค้าเวิร์เนอร์ และยังมีอาคารที่มีลักษณะใกล้เคียงกันคือ ศูนย์การค้าราชดำริอาเขต ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ราชประสงค์ ซอปปิงมอลล์ เป็นต้น

อาคารที่กล่าวถึงเหล่านี้ ต่างมีการพัฒนาการมาจากลักษณะของย่านการค้าต่าง ๆ เช่น วังบูรพา บางลำภู ประตูน้ำ ราชประสงค์ และสยามสแควร์ เป็นต้น

สาเหตุสำคัญที่ทำให้อาคารในลักษณะเอนกหน้าที่ใช้สอยเกิดขึ้นทั่วไปคือ ปัญหาที่ดินในเมืองมีจำกัด ที่ดินมีราคาสูงการจราจรติดขัด ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นทั่วไปตามเมืองใหญ่ ๆ อาคารลักษณะนี้จึงจัดเป็นความคิดร่วมสมัยอย่างหนึ่งของสถาปัตยกรรม

ตัวอย่างอาคารในต่างประเทศ (PEOPLE'S PARK COMPLEX)

เนื่องจากในประเทศสิงคโปร์ ได้ออกกฎหมายบัญญัติข้อหนึ่งมีชื่อว่า COMPLEX ซึ่งหมายถึงอาคารที่มีประโยชน์ใช้สอยร่วมกัน ระหว่างการค้ากับที่อยู่อาศัย กฎหมายข้อนี้เป็นทั้งแรงผลักดันและตัวบังคับให้เกิดอาคารประเภทนี้ขึ้นหลายแห่งในประเทศสิงคโปร์

ด้วย ซึ่งนอกจากอาคารนี้จะเป็นที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า และสิ่งอย่างอื่นดังกล่าวถึงแล้วยังได้กลายเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนด้วย นับเป็นความสำเร็จไปการวางผังอาคารที่น่าสนใจแห่งหนึ่ง

ผลสำเร็จของโครงการนี้อีกประการหนึ่งคือ การสนับสนุนทางด้านกฎหมายที่ยินยอมให้ประชาชนถือกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินในอากาศ อันทำให้ประชาชนสามารถมีทรัพย์สินเป็นหลักประกันของครอบครัว ซึ่งมีค่าทางธุรกิจด้วย ซึ่งหมายความว่า จะสามารถนำส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารไปใช้เป็นสิ่งจำนองในการกู้เงินได้

ความสำเร็จของโครงการ PEOPLE'S PARK COMPLEX นอกจากที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น ยังมีอีกหลายประการดังนี้

๑. เป็นที่ยอมรับของประชาชนทั่วไป โครงการนี้จัดเป็นโครงการศูนย์การค้าและที่อยู่อาศัยโครงการแรกที่ได้ก่อสร้างขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งในขณะนั้นเป็นการเริ่มต้นพัฒนาเมืองโดยมีหน่วยงานของรัฐบาลสิงคโปร์ ซึ่งเรียกว่า URBAN RENEWAL AUTHORITY* ได้ประกาศให้เอกชนเข้าทำการพัฒนาในบริเวณที่ดินดังกล่าว ระยะแรกประชาชนโดยทั่วไปไม่ยอมรับแนวทางดังกล่าว เนื่องจากเป็นความคิดที่ใหม่มากในการที่จะนำมาพัฒนาที่ดิน แต่ในที่สุด PEOPLE'S PARK DEVELOPMENT ได้ดำเนินการพัฒนาที่ดินแห่งนี้ตามข้อกำหนดของ URRAN RENEWAL AUTHORITY และภายหลังที่โครงการนี้ก่อสร้างสำเร็จ อาคารแห่งนี้ได้รับความนิยมจากนักธุรกิจและประชาชนเป็นอันมาก แม้ว่าอาคารแห่งนี้จะไม่มี ความหรูหรามากนักก็ตาม แต่ก็เป็นที่ชื่นชอบของประชาชนโดยทั่วไป เช่น หน่วยที่พักอาศัยที่มีผู้เข้ามาอยู่ครบหมด ร้านค้าและส่วนต่าง ๆ ก็มีผู้เข้าไปทำธุรกิจหมด

๒. แนวทางในการดำเนินงานตามความคิดของผู้พัฒนาโครงการ โดยเฉพาะ PEOPLE'S PARK DEVELOPMENT ได้ให้ความเห็นว่า โครงการต่าง ๆ จะสำเร็จผลด้วยดีได้จะต้องมีองค์ประกอบ ๓ ประการ ดังนี้

- ก. ทำเลที่ตั้ง
- ข. การออกแบบ
- ค. การสนับสนุนโครงการ

ทำเลที่ตั้ง

อาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX ตั้งอยู่ในเขตธุรกิจกลางเมืองของสิงคโปร์ การเดินทางมาสู่อาคารแห่งนี้เป็นไปอย่างสะดวก แม้ว่าจะอยู่ในเขตควบคุมการจราจร เพราะอยู่ในระยะใกล้เคียงกับที่ทำงานภายในย่านธุรกิจ ทำให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารแห่งนี้สามารถเดินทางไปทำงาน

ได้ด้วยการเดินเท้า การเดินทางไปในที่อื่น ๆ ก็เป็นไปได้สะดวกเพราะมีรถประจำทางผ่านหลายสาย และกระจายไปสู่ที่ต่าง ๆ กัน นอกจากนั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ย่านที่อาคารแห่งนี้ตั้งอยู่เป็นย่าน ศูนย์การค้า ซึ่งมีความต่อเนื่องกับศูนย์การค้าอื่น จนจัดเป็นย่านศูนย์การค้าใหญ่แห่งหนึ่งของสิงคโปร์

การออกแบบ

แม้อาคารแห่งนี้จะไม่มี ความหรูหรา มากนัก เมื่อเทียบกับอาคารอื่นในประเภทเดียวกัน แต่ก็ได้รับความนิยมจากประชาชนมาก ภายนอกอาคารมีความเรียบร้อย ภายในอาคารบางแห่งไม่มีการปรับอากาศ แต่เนื่องจากผู้ออกแบบได้พยายามที่จะนำมาใช้สอยต่าง ๆ ที่เป็นกิจกรรมต่อเนื่องกันและเกี่ยวพันกันมารวมไว้ในอาคารแห่งนี้ ซึ่งทำให้กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นมีความต่อเนื่องกันได้ตลอด ๒๔ ชั่วโมง ทำให้ผู้ที่เข้ามาทำธุรกิจทั้งหลายมีโอกาสที่จะได้ลูกค้าเกือบตลอดทั้งวัน นับเป็นความสำเร็จเป็นอย่างดีของแนวทางอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย และความสำเร็จของการวางผังดังได้กล่าวมาแล้ว

การสนับสนุนโครงการ

เนื่องจากในย่านของที่ดินที่สร้างอาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX ขึ้นมาเป็นย่านค้าขายเก่าแก่ของเมือง ทางผู้พัฒนาโครงการได้มีความคิดที่จะสนับสนุนผู้ขายสินค้าประเภทเดียวกันกับของเดิม หรือใกล้เคียงมาดำเนินธุรกิจภายในอาคารแห่งนี้ จึงทำให้สินค้าต่าง ๆ ที่ขายอยู่เป็นสินค้าที่มีราคาปานกลาง และมีหลายประเภท ทำให้เป็นที่ยอมรับของประชาชนอย่างกว้างขวาง และตลอดจนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศด้วย

๓. เป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวาง จากการประสบความสำเร็จของอาคารแห่งนี้ ได้มีผู้นำไปพิมพ์เผยแพร่ในนิตยสารต่าง ๆ ทั้งนิตยสารทางสถาปัตยกรรม เช่น JAPAN ARCHITECTURE เป็นต้น ตลอดจนนิตยสารประเภทอื่น ๆ เช่น นิตยสารเกี่ยวกับการท่องเที่ยวถึง ๑๐ ภาษา อาคารแห่งนี้จึงเป็นที่ยอมรับกันกว้างขวางไม่เฉพาะในประเทศสิงคโปร์เอง แต่มีชื่อเสียงในต่างประเทศด้วย

สรุป

๑. อาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX เป็นอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย เนื่องจากมีประโยชน์ใช้สอยหลายประเภทในอาคารเดียวกัน อันได้แก่ ร้านค้าย่อย ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ธนาคาร สำนักงาน และส่วนพักผ่อน ทำให้เกิดกิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นมา

๒. อาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX ประสบความสำเร็จ เป็นที่ยอมรับทั่วไปเนื่องจาก เป็นรูปแบบอาคารที่ตอบรับกับความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และสังคม และเป็นลักษณะของการ พัฒนาเมืองสมัยใหม่ นอกจากนั้นความสำเร็จยังเกิดจาก

ทำเลที่ตั้ง

การออกแบบ

การสนับสนุนโครงการ

ความสำเร็จของอาคาร PEOPLE'S PARK COMPLEX จึงเป็นสิ่งที่น่าศึกษาอย่างยิ่ง ทั้ง ในแง่สถาปัตยกรรมและผังเมืองสมัยใหม่

ตัวอย่างอาคารภายในประเทศ

อาคารภายในประเทศที่สามารถจัดอยู่ในประเภทอาคาร เอนกหน้าที่ใช้สอยที่จะนำมาศึกษา นี้อยู่ในเขตอิทธิพลของโครงการและนอกเขตอิทธิพลของโครงการแต่มีลักษณะ เป็นอาคารประเภท เดียวกัน เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาอย่างยิ่ง

- อาคารศูนย์การค้าอินทรา
- อาคารศูนย์การค้าราชดำริอาเซด
- อาคารศูนย์การค้าสยามสแควร์
- อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว

อาคารศูนย์การค้าอินทรา (INDRA SHOPPING ARCADE)

ศูนย์การค้าอินทรา ตั้งอยู่บนถนนราชปรารภ ย่านประตูน้ำ ภายในอาคารประกอบด้วย โรงแรมชั้นหนึ่ง ระดับนานาชาติ มีห้องพัก ๔๕๑ ห้อง และส่วนประกอบอื่น ๆ ของโรงแรม เช่น ร้านอาหาร คอฟฟี่ชอป ไนท์คลับ ห้องจัดงานขนาดใหญ่ เป็นต้น นอกจากโรงแรมแล้ว ส่วนสำคัญ อย่างอื่นภายในอาคารแห่งนี้ยังประกอบด้วย ร้านค้าย่อย ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ชั้น ๑ มีที่นั่ง ชมภาพยนตร์จำนวน ๑,๒๐๐ ที่ ที่จอดรถภายในอาคาร ๒๐๐ คัน

อาคารนี้จัดว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ ที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารแห่งนี้มีขนาด ๘ ไร่ ซึ่งทำให้สามารถบรรจุประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ ได้มากเพียงพอที่จะทำให้อาคารมีขนาดใหญ่ และมีความ หลากหลายได้

ปัจจุบันอาคารแห่งนี้มีประชาชนเข้าไปใช้อาคารมากพอสมควร ในระดับที่จัดว่าประสบความสำเร็จ แม้ในระยะแรกของการพัฒนาโครงการจะไม่ใช่ที่ยอมรับในหมู่ประชาชนนักก็ตาม ความสำเร็จของอาคารแห่งนี้จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ก. ประโยชน์ใช้สอยอาคารแห่งนี้มีประโยชน์ใช้สอยหลักอยู่ ๓ ประเภท ได้แก่ โรงแรม อินทรา โรงภาพยนตร์ และร้านค้า

ผู้มาพักในโรงแรมอินทรา นอกจากจะใช้ส่วนอำนวยความสะดวกในโรงแรมแล้วยังออกมาซื้อของในส่วนร้านค้า และห้างสรรพสินค้าได้โดยสะดวก เพราะมีทางเดินเชื่อมโยงกันโดยตรงภายในอาคาร และยังคงพักผ่อนหาความเพลิดเพลินจากการชมภาพยนตร์ได้อีกด้วย

เมื่อศึกษาถึงประโยชน์ใช้สอยของอาคารแห่งนี้แล้ว จะพบว่ามีความเกื้อหนุนซึ่งกันและกัน สามารถยืดเวลาของกิจกรรมให้เกิดในอาคารได้ตลอด ๒๔ ชั่วโมงได้

ข. ท่าเลที่ตั้งของโครงการ ศูนย์การค้าอินทราตั้งอยู่ในย่านประตูน้ำ ซึ่งเป็นย่านค้าขายที่มีชื่อเสียงของกรุงเทพมหานคร และสิ่งสำคัญคือ ถนนราชปรารภ ซึ่งอาคารนี้ตั้งอยู่เป็นเส้นทางที่มีรถประจำทางผ่านมากที่สุด ในกรุงเทพมหานคร คือ มีถึง ๑๕ สาย และในแต่ละวันจะมีประชาชนผ่านและเข้าออกในย่านนี้ถึง 139-724 คน

ดังนั้น นอกจากประโยชน์ใช้สอยภายในอาคารเอง จะมีแรงดึงดูดต่อประชาชนแล้วยังมีความเชื่อมโยงในแง่ตลาดต่อประชาชนผู้มาซื้อของในย่านประตูน้ำด้วย

ค. การดำเนินงานในระยะแรกของการพัฒนา ไม่สามารถดึงดูดประชาชนได้เท่าที่ควรก็ตาม แต่ในปัจจุบันได้มีประชาชนเข้าไปใช้อาคารแห่งนี้กันมาก ซึ่งนอกจากรายการภาพยนตร์ที่ดีแล้ว สินค้าที่นำไปขายบางส่วนภายในอาคารแห่งนี้ ยังอยู่ในระดับที่ยอมรับของประชาชนผู้นิยมไปซื้อของในย่านประตูน้ำด้วย นับเป็นนโยบายที่ดีในการดึงดูดลูกค้า ดังนั้นจึงเป็นการสร้างตลาดจากตลาดที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันได้เป็นอย่างดี

สาเหตุดังกล่าว ทำให้อาคารศูนย์การค้าอินทรา ประสบความสำเร็จและจัดเป็นอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอยแห่งหนึ่งที่น่าศึกษา

ศูนย์การค้าราชดำริอาเขต

ศูนย์การค้าราชดำริอาเขต เป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัยของกรุงเทพฯ ซึ่งดำเนินการโดย บริษัทราชดำริอาเขต ตั้งอยู่บนถนนราชดำริ มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ๑๐ ไร่ครึ่ง ใช้งบประมาณ การก่อสร้างทั้งหมดกว่า ๔๐ ล้านบาท ออกแบบโดย คุณทวีศักดิ์ จันทร์วิโรจน์ แห่งสำนักงาน ทวีศักดิ์ ชัยยาและสหาย ถือได้ว่าเป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัยและงดงามที่สุดแห่งหนึ่ง การจัด ความสำเร็จของศูนย์การค้าแห่งนี้ พอลงจากปริมาณผู้มาใช้บริการ การเพิ่มสูงขึ้นของค่ากรรมสิทธิ์ การเช่า ตลอดจนสภาพการค้าของบริเวณข้างเคียงทั้งหมดที่พลอยคึกคักขึ้นมา และยังจัดเป็นศูนย์การค้าที่มีผู้รู้จักมากที่สุดแห่งหนึ่งด้วย จึงจัดเป็นศูนย์การค้าที่น่าศึกษา เพื่อนำมาพัฒนาใช้อย่างยิ่ง

อาคารด้านหน้าจัดเป็นส่วนร้านค้า ๓ ชั้น ได้ดินอีก ๑ ชั้น โดยแบ่งเป็นร้านค้า ๑๒๗ ร้าน โดยมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่คือ ไทยโตมารู อยู่ตรงกลาง ๔ ชั้น เป็นแม่เหล็กใหญ่ ผู้ประกอบการค้าในอาคารราชดำริ จะมีสิทธิ์อยู่ภายใต้สัญญา ๒๐ ปี เมื่อพ้นเวลานี้ก็จะทำสัญญาต่อได้จาก นายจินดา ณ สงขลา ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การใช้เนื้อที่แบ่งเป็นศูนย์กัศจรรย์ ๔๕,๐๐๐ ตาราง เมตร หรือ ๗๒% ที่จอดรถ ๕๐๐ คัน ๑๒,๕๐๐ ตารางเมตร หรือ ๒๐% สำนักงาน ๕,๐๐๐ ตาราง เมตร หรือ ๘% ศูนย์การค้ารวมส่วนพักผ่อน-สวนสนุกด้วย เพราะมีการเก็บผลประโยชน์อัตราส่วน ของที่จอดรถต่อเนื้อที่การค้า จะเห็นว่าเป็นอัตราส่วนที่ต่ำมาก จึงมีปัญหากที่จอดรถไม่เพียงพอ

การแบ่งส่วนของโครงการ ได้จัดร้านต่าง ๆ ตั้งแต่ด้านหน้าเข้าไปจนถึงรอบตัวแม่เหล็ก คือ ห้างสรรพสินค้า ซึ่งอยู่ประมาณตรงกลางของอาคาร ที่จอดรถอยู่ด้านหลัง โดยมีทางเข้าถึง ตัวห้างได้สะดวก มีลิฟท์นำขึ้นสู่ส่วนสำนักงานต่างหากไม่ปนกัน CIRCULATION ของผู้มาเที่ยว SHOPPING ทำให้สำนักงานขาด APPROACH ไป การจัดร้านค้าแบ่งพวกที่ต้องการบริการมาก (เช่น ร้านค้าอาหาร ห้างสรรพสินค้า) ให้ติดต่อกับส่วนจอดรถ ส่วนของด้านหลังได้สะดวก ด้านหน้าส่วนใหญ่ ใช้ SERVICE WAY น้อย บริเวณที่คนส่วนใหญ่รวมกันอยู่ อยู่ที่ตัวห้างสรรพสินค้า รองลงมาคือ สวนสนุกและร้านอาหาร มีการใช้ทางเดินยี่นหรืออุโมงค์ผ่านไผ่ โดยเฉพาะบริเวณมีราวจับขอบ ช่องเปิดระหว่างชั้น

การสัญจร ได้แยกส่วนการสัญจรของยานยนต์กับคนเดินเท้า โดยให้รถเข้าออก ๒ ข้าง ไปยังที่จอดรถด้านหลัง ส่วนคนเดินเท้าให้อยู่เฉพาะส่วนร้านค้าตรงกลางจะ CROSS กันเฉพาะทาง เข้าออกของรถกับคนที่เดินทางผ่านไผ่หน้า SITE ในปัจจุบันเกิดปัญหา TRAFFIC อย่างมากใน

ปริมาณการค้าเกิดขึ้นอย่างคับคั่งในศูนย์การค้า แสดงให้เห็นถึงความนิยมและการยอมรับของประชาชนทั่วไปที่จะมาใช้บริการ เนื่องจากย่านการค้าเดิมส่วนใหญ่ เช่น ประตูน้ำ บางลำภู ไม่สามารถจะสนองความต้องการได้อย่างพอเพียง การค้าในศูนย์การค้ามีลักษณะที่จะสนองความต้องการของผู้บริโภคโดยมีตั้งแต่สินค้าราคาแพง จนถึงสินค้าเลหหลังต่าง ๆ แนวโน้มของพฤติกรรมผู้บริโภคชี้ให้เห็นว่ามีความนิยมที่จะซื้อสินค้าจากศูนย์การค้าประเภทนี้มากขึ้น ทั้งที่เกิดความไว้วางใจด้านคุณภาพ และราคาตลอดจนการใช้เป็นที่นัดพบ และดูความนิยม เรื่องแฟชั่นอีกด้วย

เมื่อการค้าของศูนย์การค้า มีผู้เช่าอยู่เต็ม ส่วนใหญ่สภาพการค้าอยู่ในเกณฑ์ดีถึงแม้ว่าจะมีศูนย์การค้าลักษณะ เดียวกัน เกิดขึ้นใกล้เคียงก็ตามกลับ เป็นการช่วยดึงดูดลูกค้า เข้าสู่ย่านนี้มากขึ้น กว่าเฉพาะศูนย์การค้าอันใดอันหนึ่ง อัตราค่าเช่าร้านซึ่งมีขนาด ๔ x ๑๒ ปัจจุบันคือ ๒๐๐ บาทต่อเดือน และเพิ่มเป็น ๒๕๐ บาท ๓๐๐ บาท และ ๓๕๐ บาท เมื่อครบ ๕ ปี ๑๐ ปี ๑๕ ปี และ ๒๐ ปี ตามลำดับ นอกจากนี้ผู้เช่าจะต้องเสียค่าทำความสะอาดเดือนละ ๒๕๐ บาท ค่าเครื่องปรับอากาศเดือนละ ๑,๑๐๐ บาท ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ และค่าน้ำประปา จะต้องจ่ายเองต่างหาก โดยมี Mieter คิดตั้งไว้เฉพาะร้าน ค่าเช่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ระหว่างผู้เช่ามีอัตราตั้งแต่ ๔๐๐,๐๐๐ บาท ถึง ๖๕๐,๐๐๐ บาท (เดิมบริษัทฯ เก็บ ๒๕๐,๐๐๐ บาท)

ลักษณะการค้ายังขึ้นอยู่กับตัวแม่เหล็กใหญ่อยู่มาก จากการสังเกตเห็นว่า สภาพการค้าจะขบเซาในวันที่เป็นวันหยุดของห้างสรรพสินค้า TRAFFIC ที่เกิดขึ้นของห้างสรรพสินค้าที่ผ่านหน้าร้านต่าง ๆ จึงน้อยลงตามไปด้วย

ลักษณะโครงสร้างระบบเสาคานใช้ช่วงกว้าง และมีการใช้ประโยชน์จากลักษณะ CANTILIVER ระบบปรับอากาศในอาคารทั้งหมด รวมทั้งส่วนทางเดิน โดยใช้มันลมตรงทางเข้าออก ระบบการให้แสงสว่างใช้ไฟฟ้าหมด

การที่ตัวร้านค้าส่วนใหญ่ ตั้งห่างจากถนนพหลโยธิน ปัญหาเรื่องเสียงรบกวนจึงมีน้อย การรักษารักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามแต่น้อยมาก มีพนักงานดูแลความเรียบร้อยบริเวณที่จอดรถเท่านั้น ปัญหาอื่น ๆ ที่มีได้สรุปไว้ใน เรื่องของการจราจรแล้ว

การออกแบบรูปด้านสามารถสร้างความน่าสนใจพอสมควรตลอดจน เป็นอาคารแบบของตัวเอง ที่ล้อมรอบด้วยห้องแถวจึงมีความเด่น การเปิดโล่งด้านหน้าและบันไดทางขึ้นติดฟุตบอลเป็นลักษณะที่ เชื้อเชิญให้เข้าได้ดี ส่วนรูปหิ้งด้านอื่น ๆ ไม่มีมุมมองที่ดีทั้งยังไม่เป็น APPROACH จึงถูกปล่อยให้ เป็นไปตามลักษณะของการใช้สอยภายใน

การเข้าสู่ SITE และออกจาก SITE เนื่องจากปัญหาที่มีการต่อเนื่องของกิจกรรมข้างเดียว ทำให้
มีผู้สัญจรไปมาหน้า SITE เพิ่มมากขึ้น เกิดปัญหาการ CROSS กันของคนและรถที่เข้าออก SITE
นั้นมากขึ้น จนเป็นปัญหาการจราจร TRAFFIC ทั้งวันและ HEAVY TRAFFIC ในช่วงเวลา PEAK HOUR
ซึ่งทางผู้ดำเนินงานต้องจัดพนักงานคอยควบคุมการสัญจรอยู่ตลอดเวลา ทางเดินภายในอาคารได้จัด
ไว้กว้างและสะดวกโดยไม่ให้มีการตั้งแผงหรือสิ่งกีดขวาง ทำให้เดินชมสินค้าได้สะดวกมากขึ้น มี
การใช้บันไดเลื่อนช่วยในการสัญจรระหว่างชั้น การสัญจรของผู้มาเที่ยวส่วนใหญ่มีหลังคาคลุม
อยู่ภายในอาคาร การสัญจรหน้า SITE ติดขัด เพราะมีป้ายรถโดยสารประจำทาง ซึ่งเป็นที่ขึ้นลง
และรอรถของลูกค้าส่วนหนึ่งของศูนย์การค้า นอกจากนี้ยังมีการวางแผงขายของเบ็ดเตล็ด จนถึงมี
หาบเร่ขายอาหารด้วย ซึ่งยังขาดการควบคุมเท่าที่ควร

การเข้าสู่ตัวศูนย์การค้าทำได้สะดวกพอสมควรทั้งโดยทางรถยนต์ รถประจำทาง และคนเดิน
เท้า การคับคั่งของการจราจรบริเวณหน้าศูนย์การค้า เกิดจากความไม่พอเพียงของที่จอดรถประจำ
ทาง และเป็นทาง CROSS กันกับรถที่เข้าออกของลูกค้า ตัวอาคารมีการจัด APPROACH เป็น
ลักษณะ TRANSITION ระหว่างทางสัญจรภายนอกกับ CORRIDOR ที่จะนำเข้าสู่ร้านค้าโดยทำเป็น
ลานกว้าง การเข้าออกจึงมี SPACE พอที่จะหลีกเลี่ยงการล้งเล็ทมักเป็นลักษณะของการสัญจรระหว่าง
เนื้อที่ใช้งานต่างกัน การจัด CIRCULATION ผู้สวนสนุก ให้เข้าได้ทั้งจากทางด้านห้างสรรพสินค้า
และ LIFT บริเวณที่จอดรถเลย ทำให้เข้าถึงทั้งจากผู้ที่มา SHOPPING กับผู้ที่พาบุตรหลานมาเที่ยว
บริเวณสวนสนุกโดยเฉพาะ

การจราจรที่ผ่าน SITE เกิดการติดขัดจาก OBSTRUCTION ของแถวรถที่จอดขณะเข้า
ศูนย์การค้า และรถ TAXI ที่จอดรอลูกค้าอยู่ด้านหน้า โดยเฉพาะรถโดยสารรับจ้างขนาดเล็ก(รถ
สองแถว) ที่จอดรอผู้โดยสารอยู่เป็นเวลานาน ๆ การปิดกั้นเกาะกลางถนนทำให้ TRAFFIC ที่จะ
ผ่านเป็นรถที่มาจาก ประตูน้ำ และเพชรบุรีตัดใหม่ เท่านั้น แต่ไม่ได้เป็นปริมาณที่ OVERFLOW จาก
ย่านการค้าแถวราชปรารภ-ประตูน้ำ เพราะระดับการค้าหรือลูกค้าต่างกัน ลูกค้าของศูนย์การค้าจะ
ผ่านเลยมาเข้าศูนย์การค้าโดยไม่แวะที่อื่นก่อน(จากพฤติกรรมผู้บริโภคเกี่ยวกับห้างสรรพสินค้า) สถานที่
ที่ตั้ง เป็นทำเลที่มีรถเมล์ผ่านจากแทบทุกด้านของเมืองจึงมี POTENTIAL ดีที่จะได้ลูกค้าจากที่ต่าง ๆ
ทั่วไป

ศูนย์การค้าสยามสแควร์

บริเวณศูนย์การค้าสยามสแควร์เดิมเป็นที่นา ต่อมาทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้สร้างอาคารพาณิชย์ให้เช่าขึ้น และต่อมาก็ได้มอบให้ บริษัท วั่งใหม่ เข้าไปดำเนินการกิจการในบริเวณที่ดินผืนนี้ โดยจัดเป็นรูปศูนย์การค้า ประกอบด้วย ร้านค้า, โรงภาพยนตร์, โรงโบว์ลิ่ง, ธนาคาร, ห้องสมุด ฯลฯ และได้ดำเนินการมาถึงปัจจุบัน ซึ่งต่อมาภายหลังได้มีบริษัท ซีคอน (SOUTH EAST ASIA CONSTRUCTION) เข้ามาดำเนินการเป็นผู้จัดการเก็บผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

รายละเอียดเกี่ยวกับตัวศูนย์การค้าสยามสแควร์

เนื้อที่	-	๖๒ ไร่
อาณาเขต	-	ทิศเหนือ อยู่ติดถนนพระราม ๑
	-	ทิศใต้ อยู่ติดจุฬา ซอย ๑๑
	-	ทิศตะวันออก อยู่ติดถนนอังรีดูนังต์
	-	ทิศตะวันตก อยู่ติดถนนพญาไท
การใช้ที่ดิน	-	ประมาณ ๒๔ ไร่ (๔๐%) ใช้เป็นส่วนก่อสร้างอาคาร ที่เหลือเป็นถนน ทางเท้า ที่จอดรถ ทางบริการ ฯลฯ
ลักษณะอาคาร	-	ส่วนใหญ่ (ประมาณ ๘๐%) เป็นตึกแถว ๔.๐๐ x ๑๔.๐๐ ม. สูง ๓-๔ ชั้น จำนวน ๖๓๐ คูหา คิดเป็นเนื้อที่ ๑๐๔,๔๔๐ ม. ^๒ อายุเฉลี่ยประมาณ ๑๐ ปี ที่เหลืออาคารอื่น ๒๐% เป็นโรงภาพยนตร์ ๓ แห่ง สยามโบว์ลิ่ง ห้องสมุด และธนาคาร อีกอย่างละแห่ง
การใช้อาคาร	-	เป็นไปตามแต่ผู้เช่า ประเภทร้านค้าจึงกระจายกระจายทั่วไปส่วนใหญ่ชั้นล่างใช้ทำการค้าขาย (๔๖.๒๔%) ชั้นบนเป็นที่พักอาศัย โกดัง สำนักงาน
การจราจร	-	มีถนนสำคัญผ่าน ๓ สาย คือ สายพญาไท พระราม ๑ และอังรีดูนังต์ ภายในได้จัดระบบถนนได้รกร้างทางเดียวตลอด มีทางเข้าออกหลายจุด ทางด้านถนนพระราม ๑ มีปัญหาทางเข้าออก เพราะปริมาณการจราจรบนถนนพระราม ๑ สูงมาก ทำให้เกิดการติดขัดบริเวณทางเข้าออก ไม่มีการแยกระบบทางรถ ทางบริการ และทาง

สัญจรของลูกค้า ทำให้ต้องวิ่งติดกันหลายจุด ทำให้การจราจรไม่
คล่องตัวเท่าที่ควร

ในช่วงตอนเช้า - มีปริมาณรถเข้า ๖๓๐ คัน/ชม.
มีปริมาณรถออก ๘๗๐ คัน/ชม.
ในช่วงตอนเย็น - มีปริมาณรถเข้า ๑,๓๑๐ คัน/ชม.
มีปริมาณรถออก ๑,๖๕๐ คัน/ชม.

ที่จอดรถ - ประมาณ ๑,๕๐๐ คัน
จุด ๒ ข้างถนน ซอยทุกสายและลานจอด ๔ แห่ง ถ้าจอดซ้อนคัน
บางแห่งจะจอดได้ ๒,๒๐๐ คัน มีการเก็บค่ารถคันละ ๔ บาท โดย
ไม่จำกัดเวลาจอด จักรยานเก็บ ๑๐ บาท และรับรองการสูญหาย
ด้วย ใช้พนักงานจัดเก็บ ๒๓๖ คน

บริการสาธารณะ- มีโทรศัพท์สาธารณะ ๓ จุด ที่ตั้งไม่ชัดเจน มีป้อมตำรวจ ๑ จุด และ
อื่น ๆ เจ้าหน้าที่ที่จอดรถกระจายทั่วไป มีหัวจ่ายดับเพลิงริมถนน ๑ แห่ง
การเก็บขยะรวมกองไว้เป็นจุด มีรถขยะเข้ามาเก็บโดยอาศัยเส้น
ทางปะปนกับทางสัญจรอื่น ๆ การระบายน้ำ จากอาคารลงมาที่
ย่อยแล้ว จึงถ่ายลงท่อซีเมนต์ตามถนนใหญ่ ๓ ด้าน ปัจจุบันไม่เพียง
พอที่จะระบายน้ำฝนตอนฝนตกหนัก ทำให้น้ำท่วมทั่วบริเวณ
ไฟฟ้า กลางคืนส่วนใหญ่อาศัยแสงไฟจากป้ายโฆษณาของร้านค้าที่
ยังเปิด บางส่วนจะมีมาก ไม่มีโคมไฟสาธารณะ

สภาพการค้า - มีสินค้าเกือบทุกประเภทที่มีจำหน่ายอยู่ในกรุงเทพฯ เกือบทุกมาตรฐาน
และคุณภาพ ระดับราคาโดยเฉลี่ยทั่วไปสูงกว่าที่อื่นเล็กน้อย แต่
ก็ยังมีการค้าปริมาณสูง เป็นการขายในระดับชั้นล่าง ชั้นบนเป็นที่
อยู่อาศัย สำนักงาน โกดัง การค้าที่ดีที่สุดจะอยู่บริเวณใกล้เคียง
ภาพยนตร์ และบริเวณสยามสแควร์ซอย ๗ (ราคาแข่งต่อกันสูงที่สุด)

อัตราส่วนประเภทร้านค้า เฉพาะระดับชั้นล่าง - ประเภทอุปโภค ๓๖.๑๔%
ประเภทบริโภค ๓๑.๘๒%

หมายเหตุ :- สถานหย่อนใจเป็นส่วนที่ทำรายได้สูงสุดของการค้าทั้งหมด

ลักษณะสินค้าจำหน่ายแยกประเภทเป็น

- | | | |
|----------------------|--------|---|
| ๑. สินค้าประกอบในที่ | ๓๔.๗๔% | มีร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านเสื้อผ้า |
| ๒. สินค้าบริการ | ๓๓.๗๗% | มีโรงเรียน โรงพิมพ์ ตู้ซ่อมรถ ธนาคาร
สำนักงาน ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม |
| ๓. สินค้าสำเร็จรูป | ๒๐.๓๓% | มีเสื้อผ้า เครื่องกีฬา เครื่องเขียน เครื่อง
ประดับ ค่าของเก่า เหล้าบุหรี่ ขยายยา
สรรพสินค้า ขยายของเด็ก รองเท้า |
| ๔. สถานหย่อนใจ | ๒.๑๑% | มีโรงภาพยนตร์ โบว์ลิ่ง อาบอบนวด โต๊ะบิลเลียด |

หมายเหตุ :- การค้าส่วนใหญ่เป็นประเภทขายปลีก (๙๓.๓๗%) ขายส่งเพียง ๖.๖๓%

สรุป :-

ศูนย์การค้าสยามสแควร์เกิดจากการปรับปรุงที่ดินซึ่งเดิมเป็นแหล่งเสื่อมโทรมแห่งหนึ่ง จนปัจจุบันได้เพิ่มความสำคัญของบริเวณ จากปริมาณการค้าและผู้คนที่เข้ามาใช้บริการต่าง ๆ ในบริเวณขนาดเนื้อที่การวางผังและปริมาณการจราจรในบริเวณ ได้ก่อให้เกิดปัญหาด้านต่าง ๆ พอสรุปดังนี้ :-

๑. ความสับสนของระบบการสัญจรของรถและคนเดินเท้า
๒. การกระจุกกระจายของบริการต่าง ๆ ตามทางราบ ทำให้ผู้ใช้บริการสับสนเสียเวลามาก
๓. ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ โดยเฉพาะในเวลา MIDDAY PEAK และ EVENING PEAK
๔. การใช้เนื้อที่เพื่อการค้าเฉพาะชั้นล่าง ทำให้ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากเนื้อที่อาคารอย่างเต็มที่
๕. ปัญหาการใช้เนื้อที่เพื่อสาธารณูปการต่าง ๆ รวมถึงระบบการเก็บขยะ การขนถ่ายสินค้า และที่ตั้งหาบเร่แผงลอย
๖. การตั้งจุดดึงดูดลูกค้าเฉพาะบางส่วนทำให้การค้าในส่วนอื่น ๆ ชบเซา
๗. การขาดแคลนเนื้อที่พักผ่อนหย่อนใจ และสภาพแวดล้อมของธรรมชาติ
๘. ปัญหาการใช้ที่ดินเพื่อผลประโยชน์ถึง ๖๐% เป็นส่วนบริการ แก่ส่วนที่สามารถเก็บค่าเช่าได้เพียง ๔๐% แสดงถึงประสิทธิภาพของการวางผังที่ทำให้ไม่คุ้มค่าเช่าที่ควร

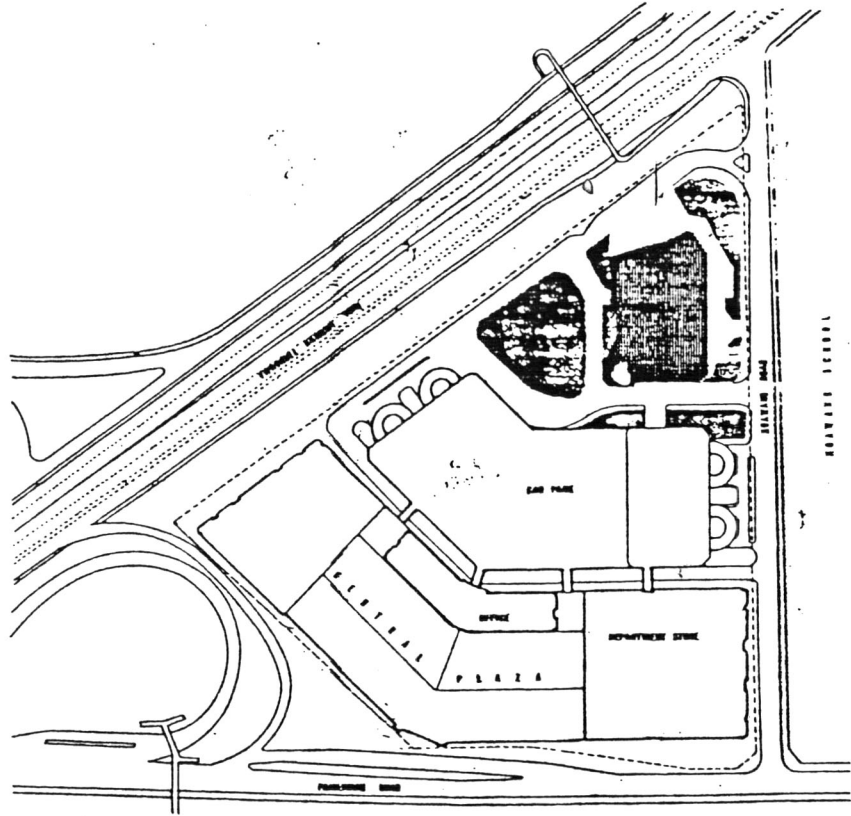
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา

ที่ดินปัจจุบันเป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย การรถไฟฯ ได้ให้บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เข้า ๓๐ ปี โดยจัดเป็นรูป ศูนย์การค้า ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ห้องประชุมนานาชาติ ร้านค้า และโรงแรม

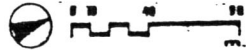
รายละเอียดเกี่ยวกับศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา

- | | | |
|--------------|---|--|
| เนื้อที่ | - | ๔๗ ไร่ |
| อาณาเขต | - | ทิศเหนือ จรด โรงเรียนหอวัง |
| | - | ทิศใต้ จรด สะพานลอยข้ามไปลาดพร้าว(กำลังก่อสร้าง) |
| | - | ทิศตะวันออก จรด ถนนพหลโยธิน |
| | - | ทิศตะวันตก จรด ถนนวิภาวดีรังสิต |
| การใช้ที่ดิน | - | ประมาณ ๓๒ ไร่ (๗๐%) ใช้เป็นส่วนก่อสร้างที่เหลือเป็น ถนนทางเท้า ที่จอดรถ ทางบริการ |
| ลักษณะอาคาร | - | แบ่งออกเป็น ๓ ส่วน |
| | ๑. | ส่วน SHOPPING CENTER ประกอบด้วย |
| | ๑.๑ | DEPARTMENT STORE |
| | ๑.๒ | SHOPS |
| ๑.๓ | SUPERMARKET | |
| ๑.๔ | CONVENTION HALL | |
| ๒. | ส่วนอาคารจอดรถ | |
| ๓. | ส่วนโรงแรม ประกอบด้วยห้องพัก ๖๐๐ ห้อง และส่วนประกอบตามมาตรฐานของโรงแรมไฮแอท | |
| การใช้อาคาร | - | แบ่งตามส่วนของลักษณะอาคาร |
| การจราจร | - | มีถนนสายสำคัญผ่าน ๒ สาย คือ ถนนวิภาวดีรังสิต และ ถนนพหลโยธิน การจราจรภายในใช้ถนนหอวังซึ่งได้ขยายให้กว้าง ๑๔ เมตร เป็นถนนบริการ |

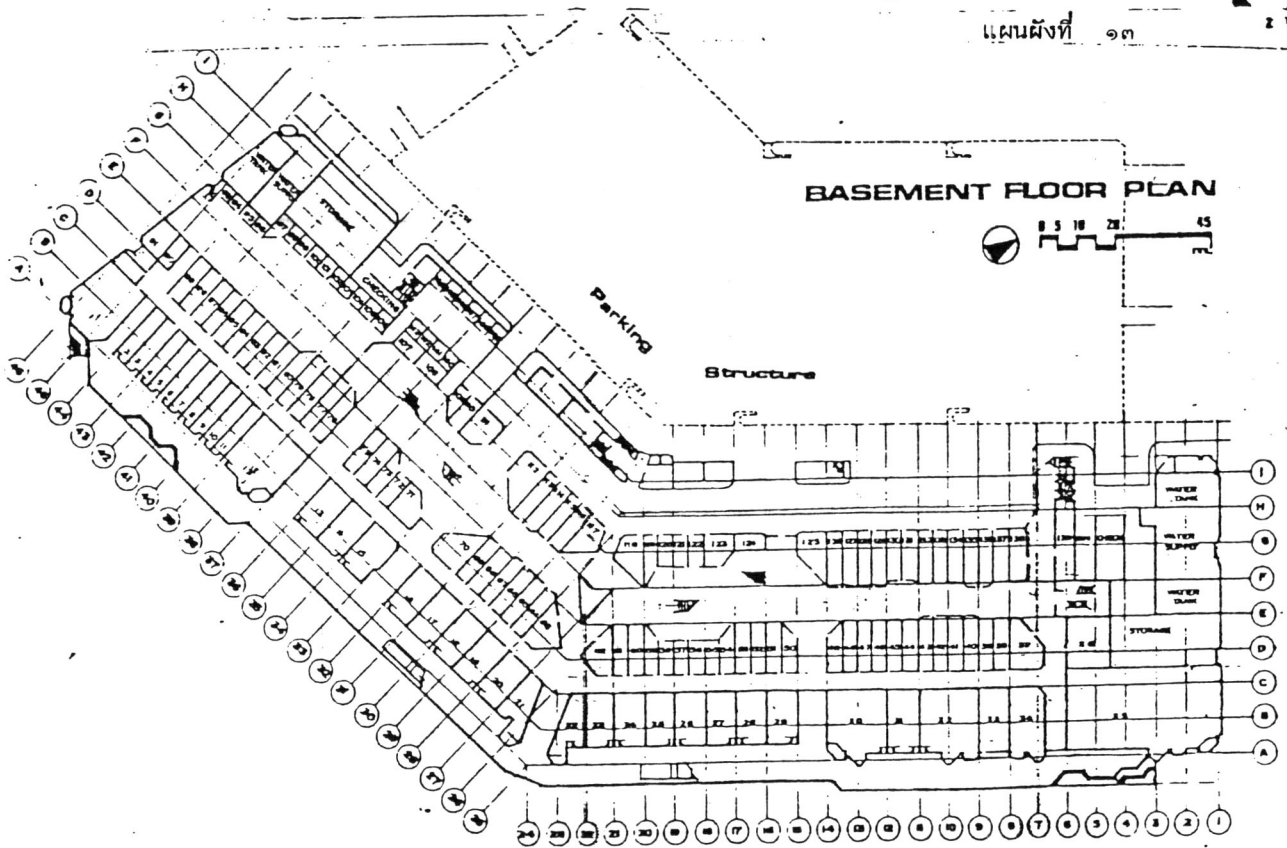
- ที่จอดรถ - ประมาณ ๓,๔๐๐ คัน โดยจอดที่อาคารจอดรถทั้งหมดและสามารถ
จะเพิ่มการจอดรถได้อีก ๑,๐๐๐ คัน ถ้าจอดซ้อนคัน
- บริการสาธารณะ - มีโทรศัพท์สาธารณะ ๔ จุด มีสถานีตำรวจอยู่ชั้นใต้ดิน ๑ สถานี
มีหัวจ่ายดับเพลิง ๓ จุด การเก็บขยะรวมกองไว้เป็นจุด มีรถขยะ
เข้าเก็บโดยอาศัยเส้นทางบริการซึ่งแยกเป็นอิสระกับทางสัญจรอื่น.



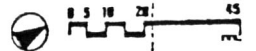
SITE PLAN



แผนผังที่ ๑๓



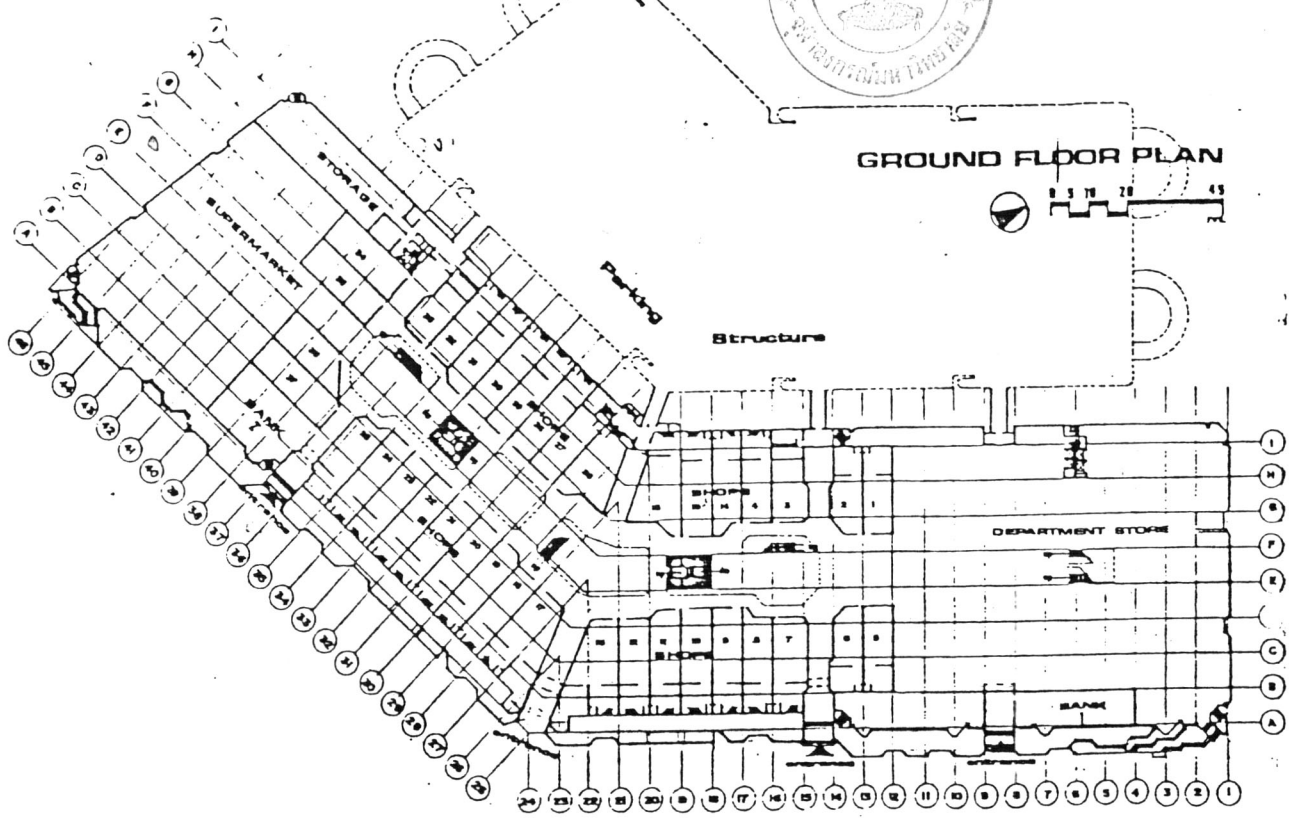
BASEMENT FLOOR PLAN



แผนผังที่ ๑๔

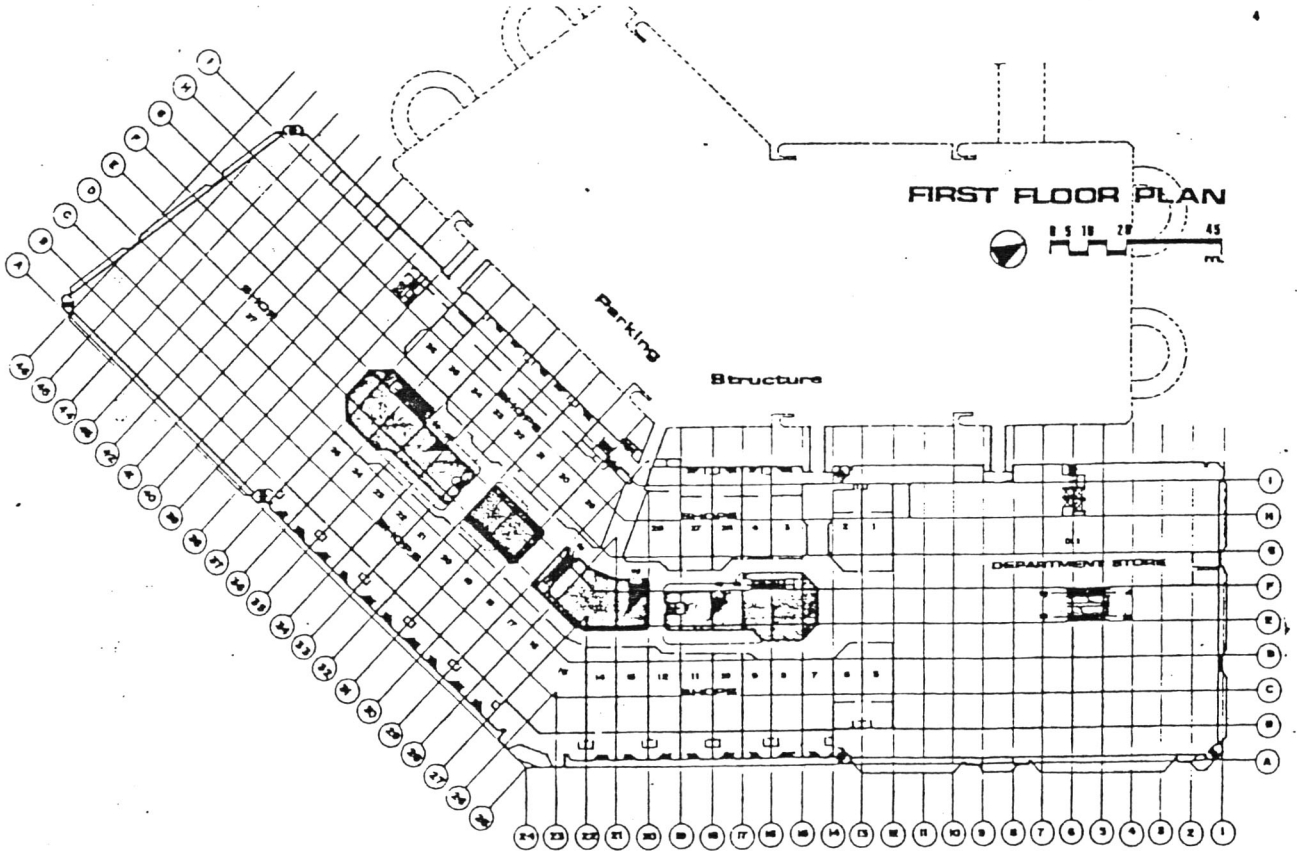


- 900 -



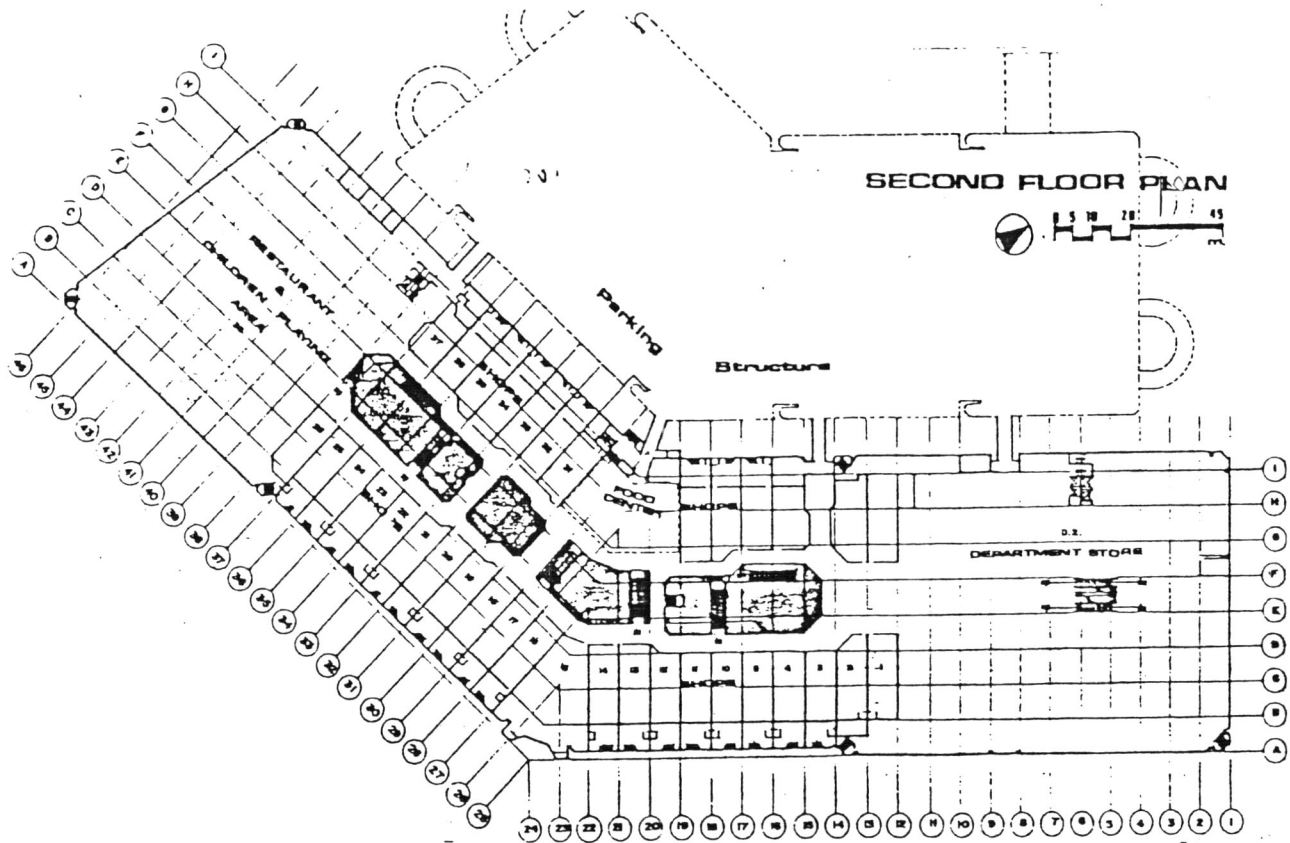
GROUND FLOOR PLAN

แผนผังที่ ๑๕

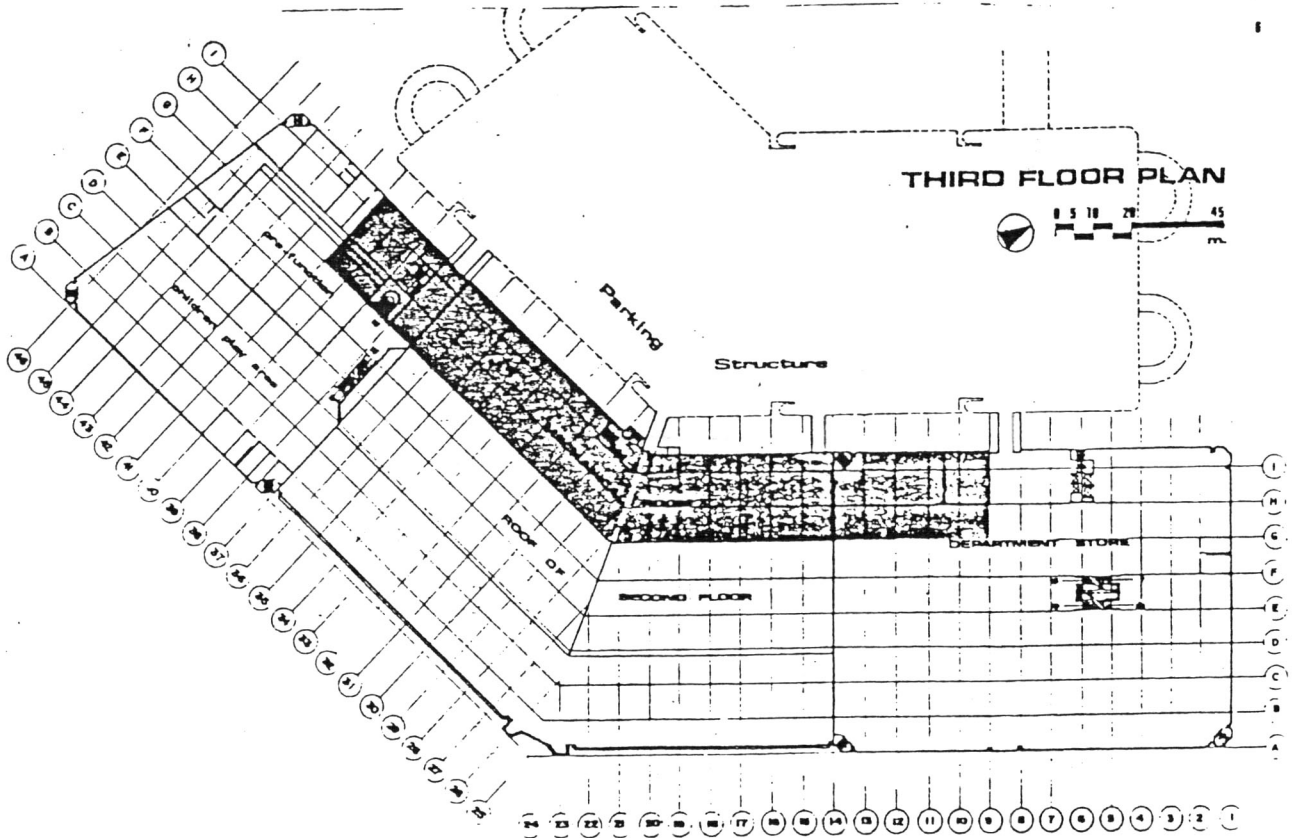


FIRST FLOOR PLAN

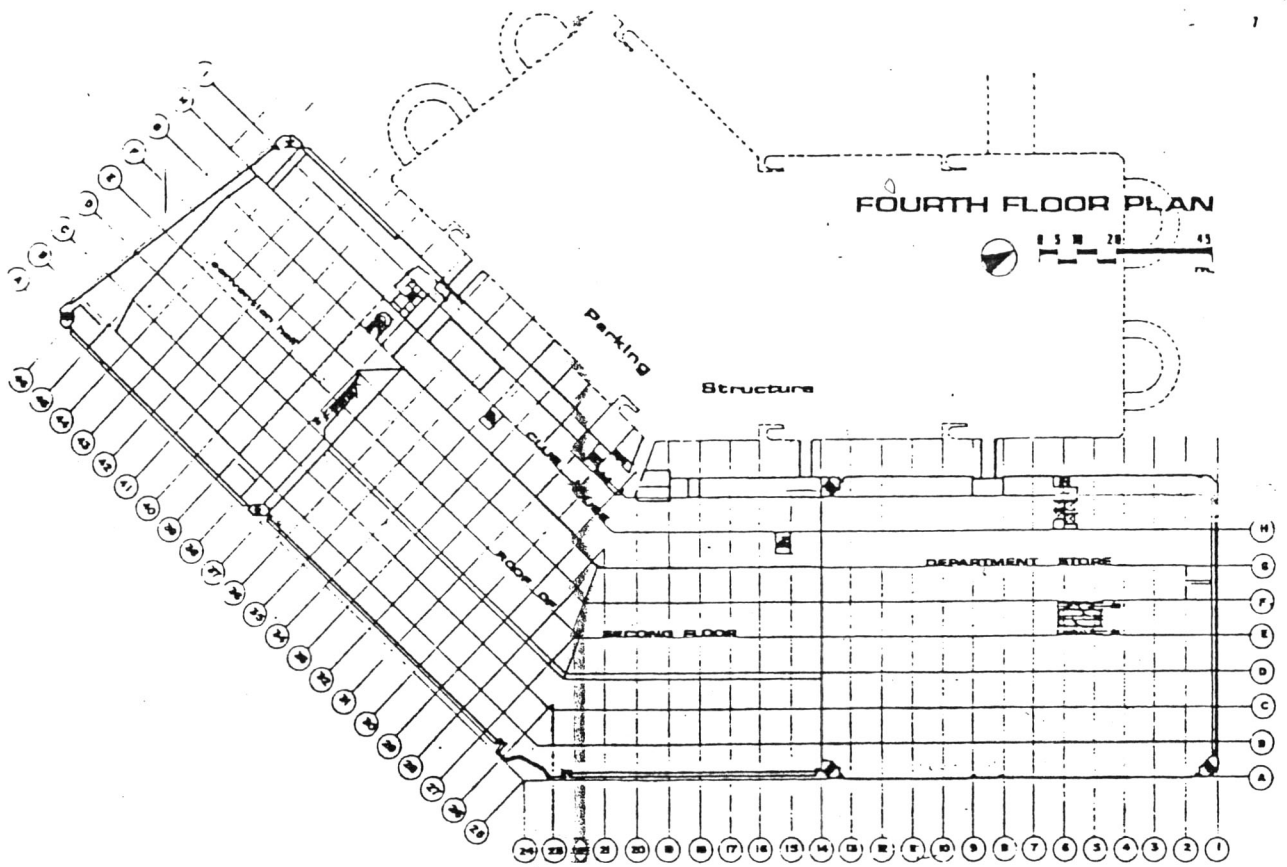
แผนผังที่ ๑๖



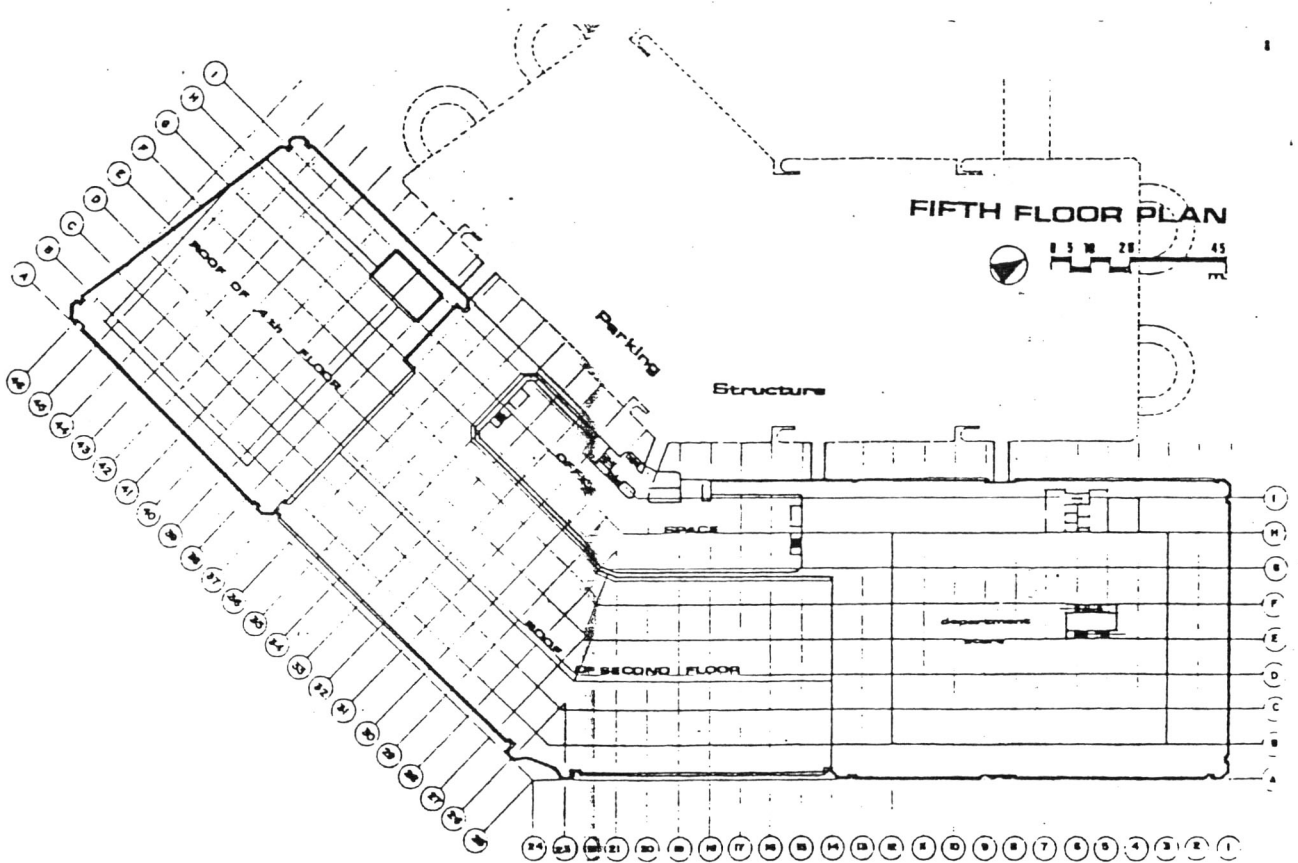
แผนผังที่ ๑๗



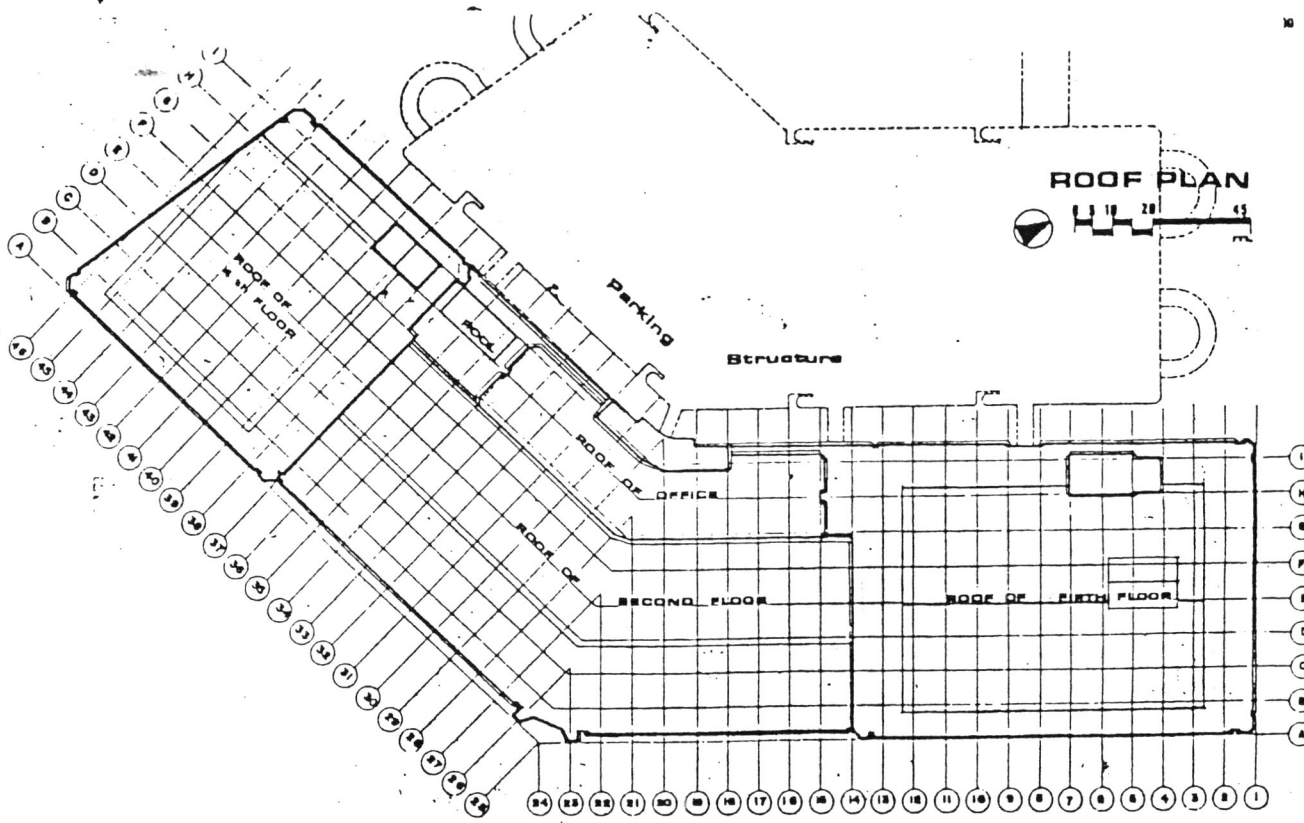
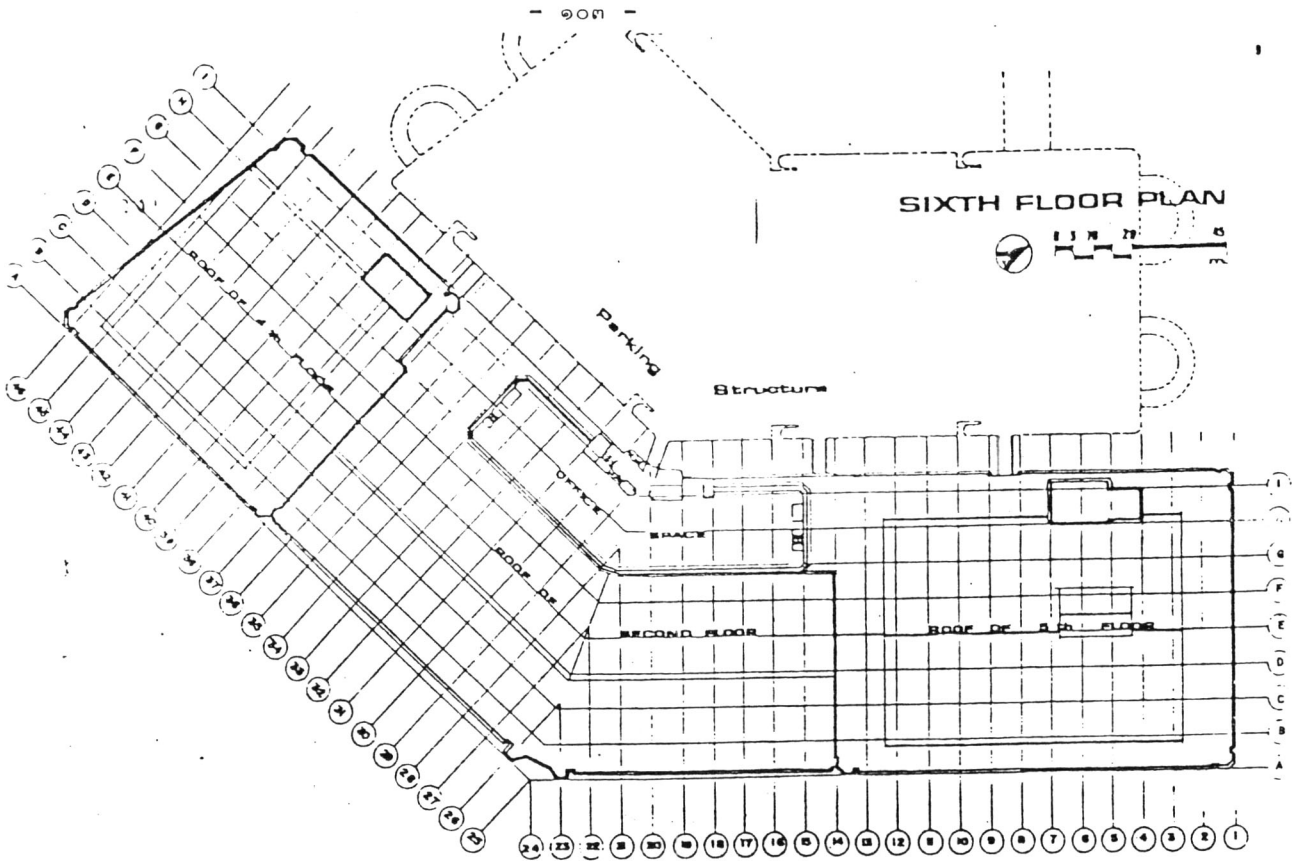
แผนผังที่ ๑๘

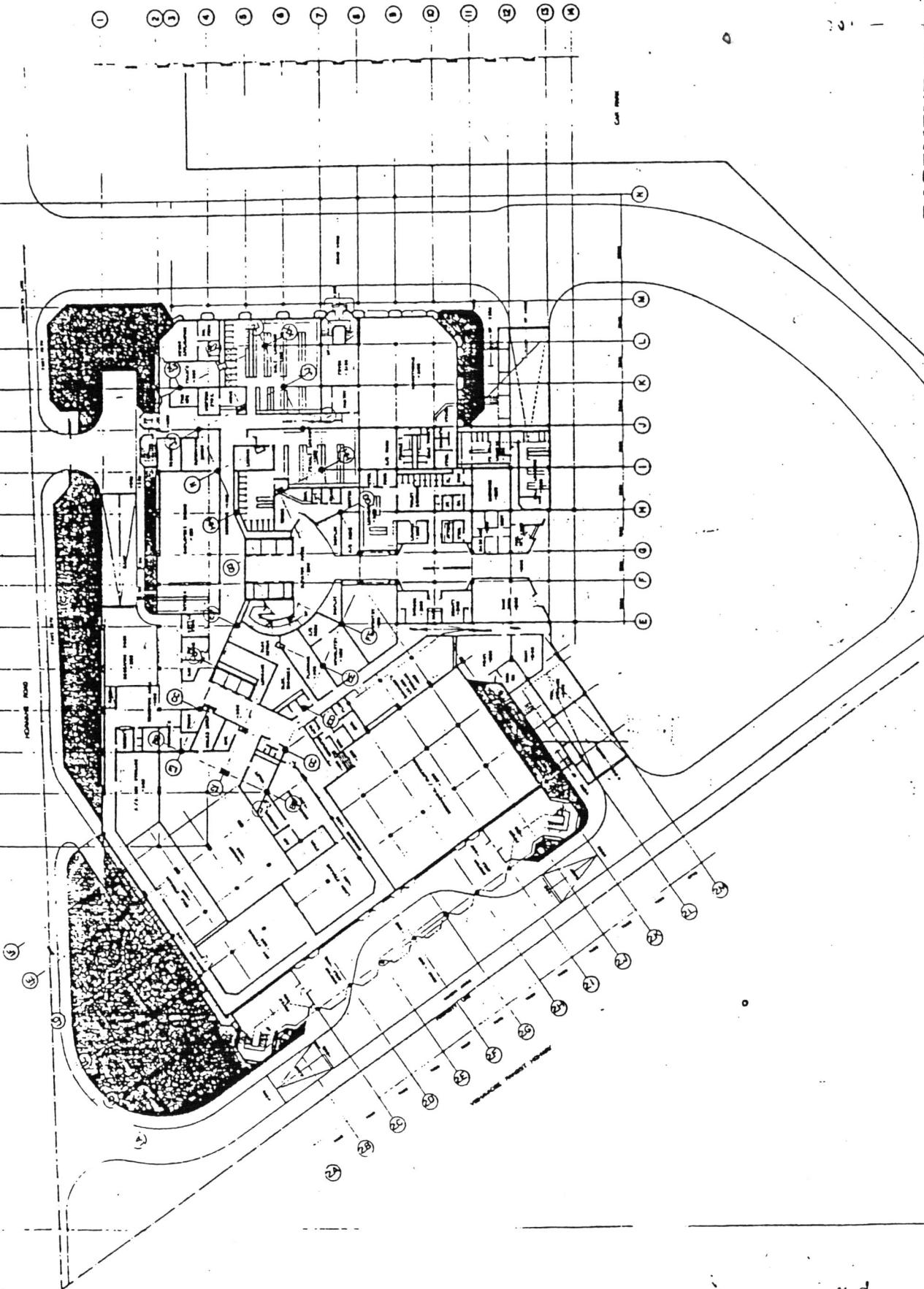


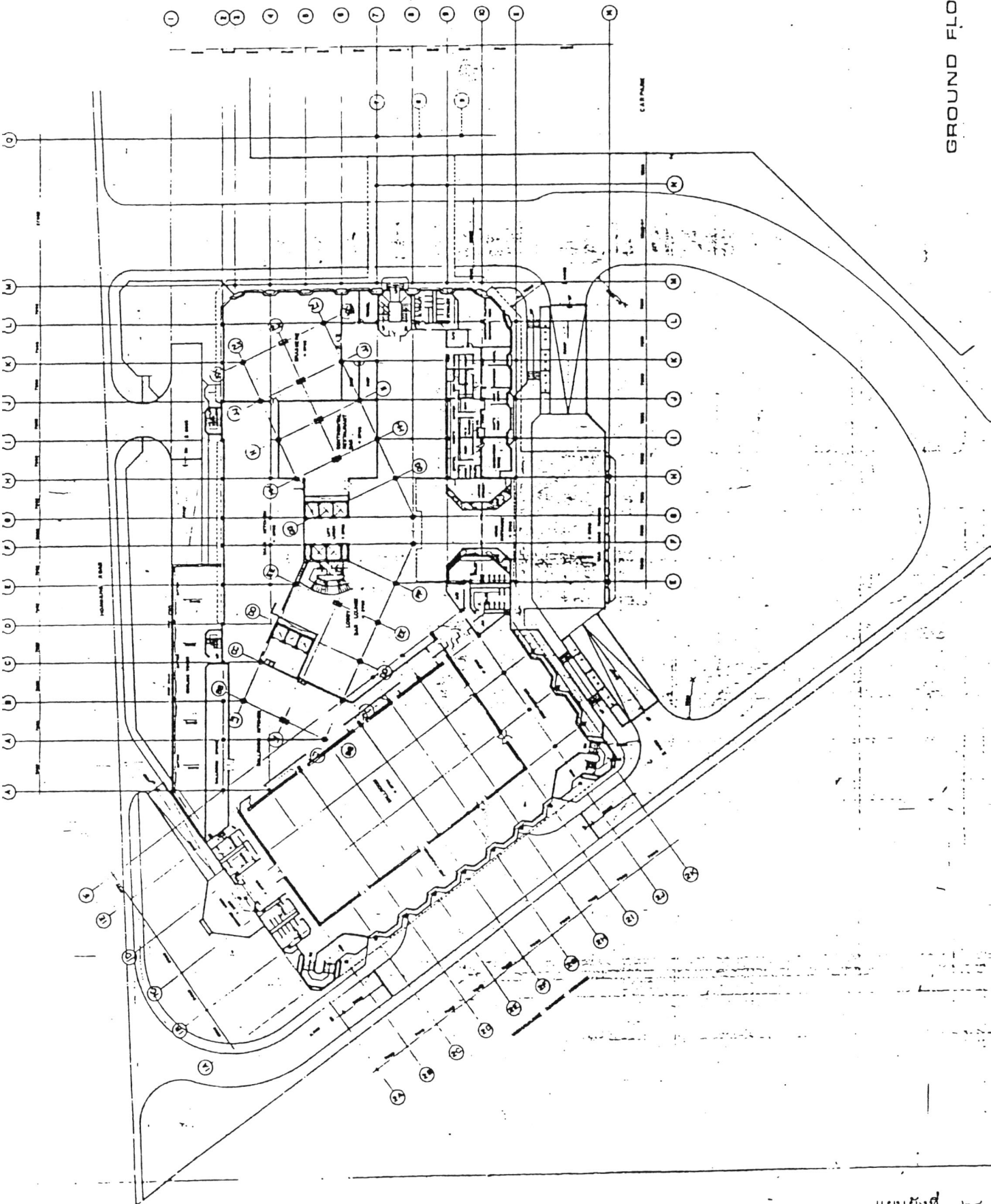
แผนผังที่ ๑๘

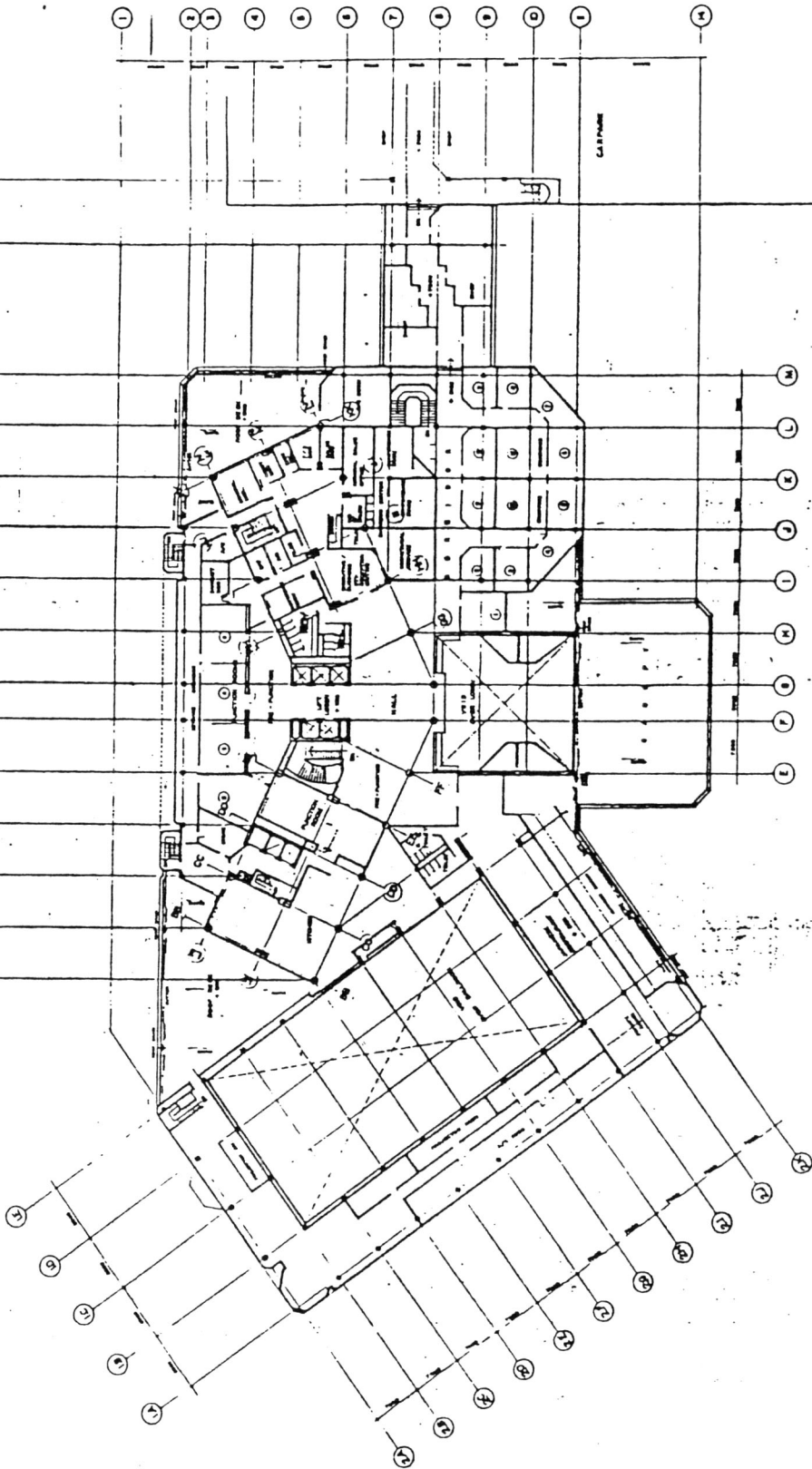


แผนผังที่ ๒๐

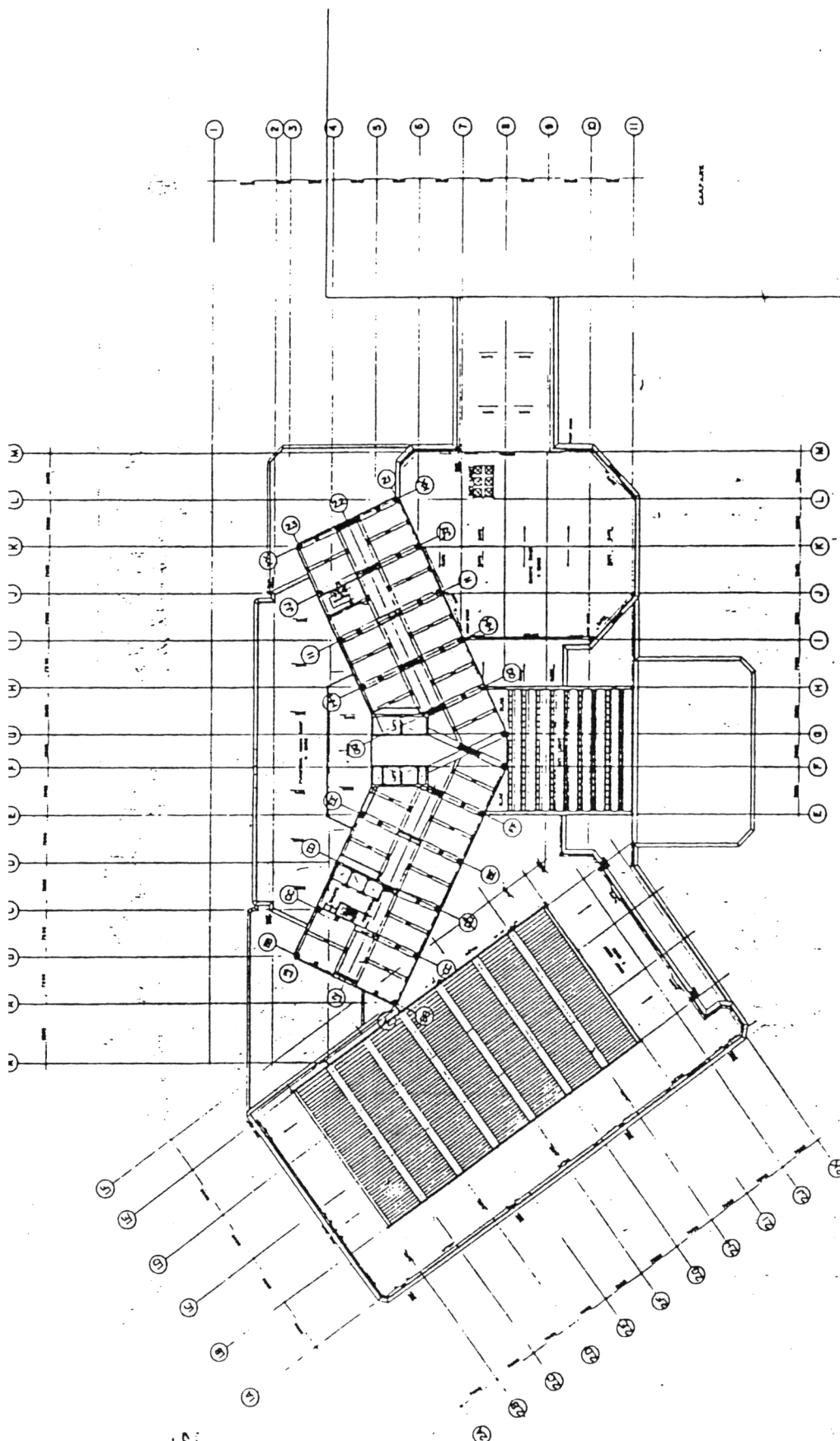




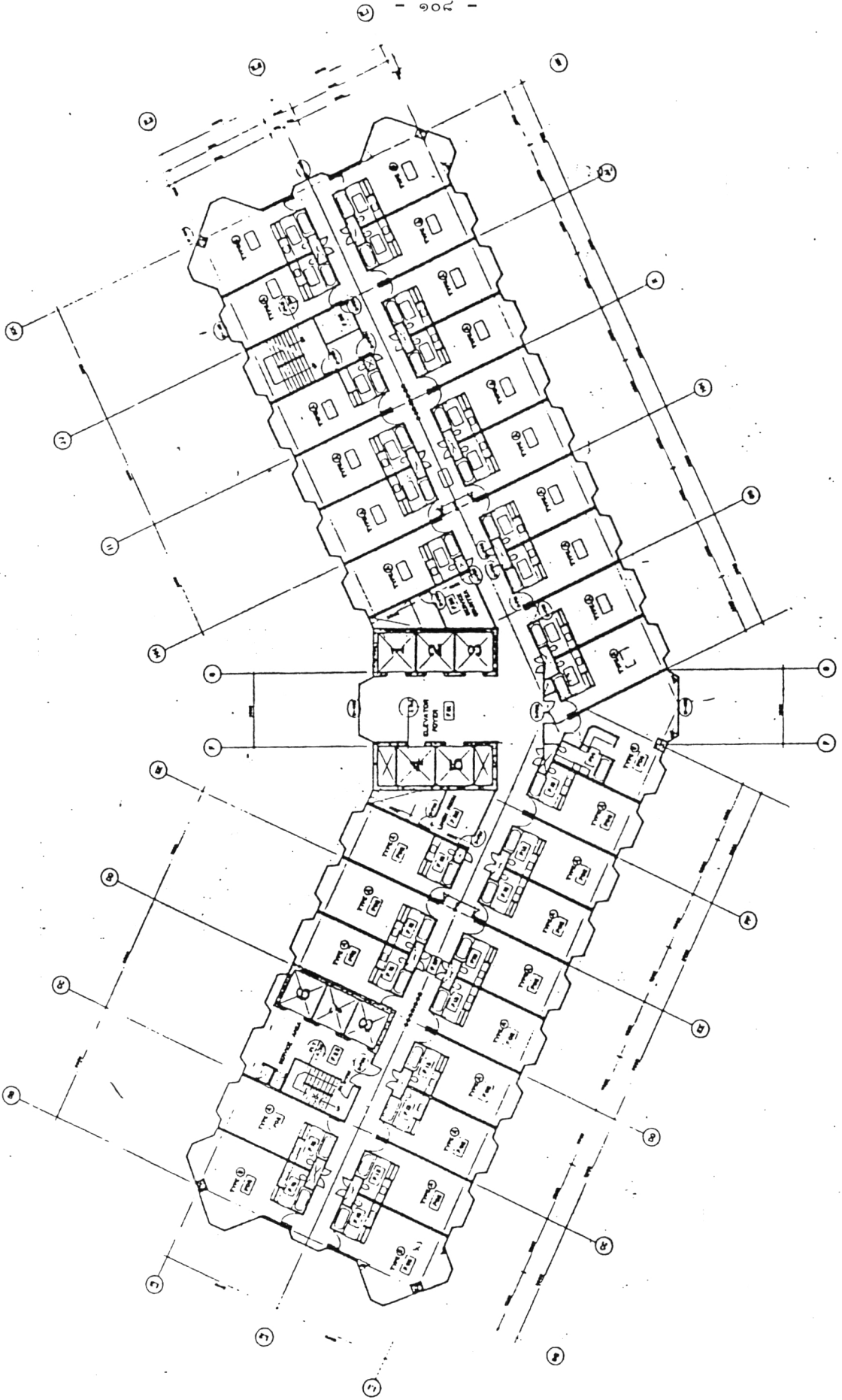


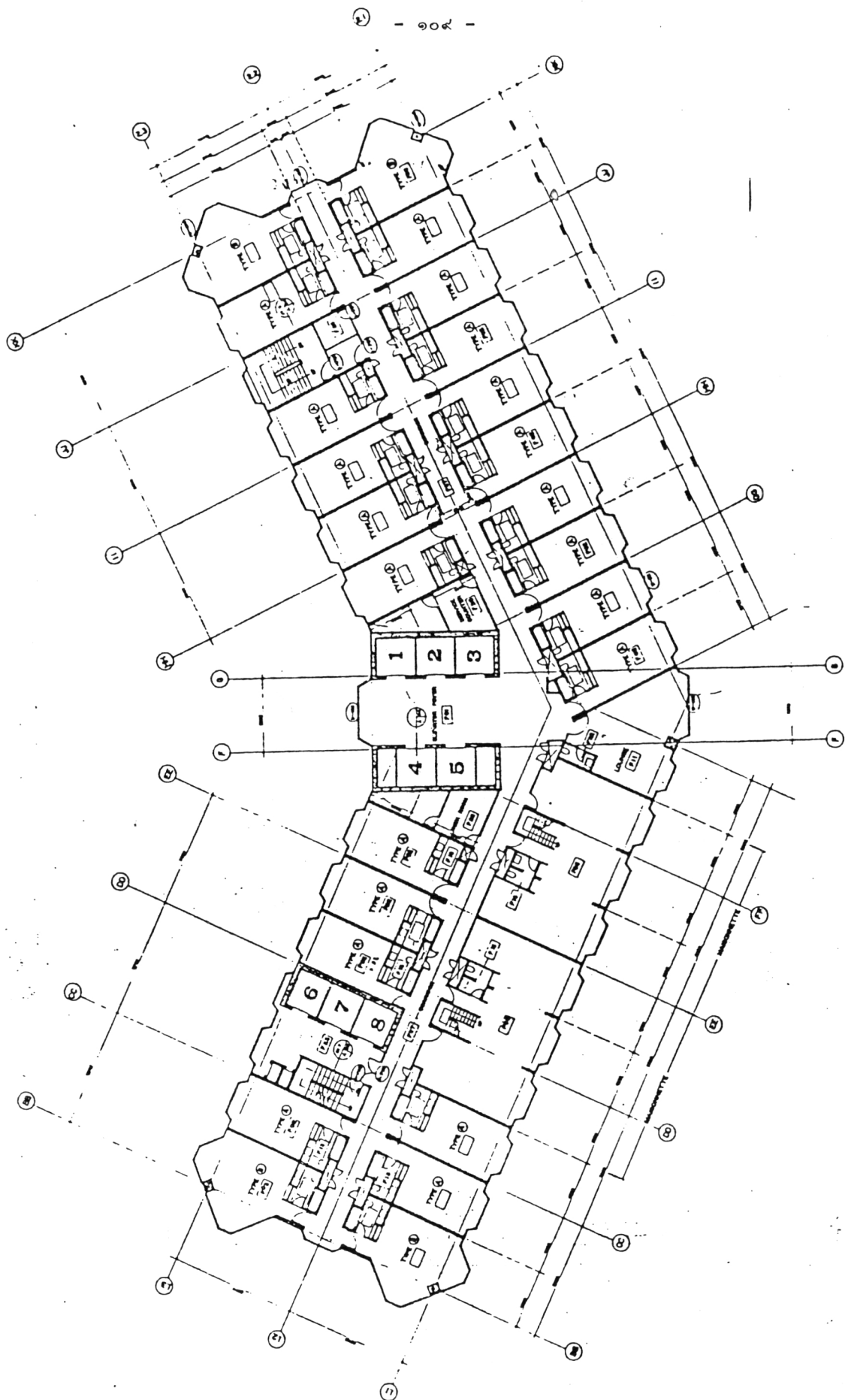


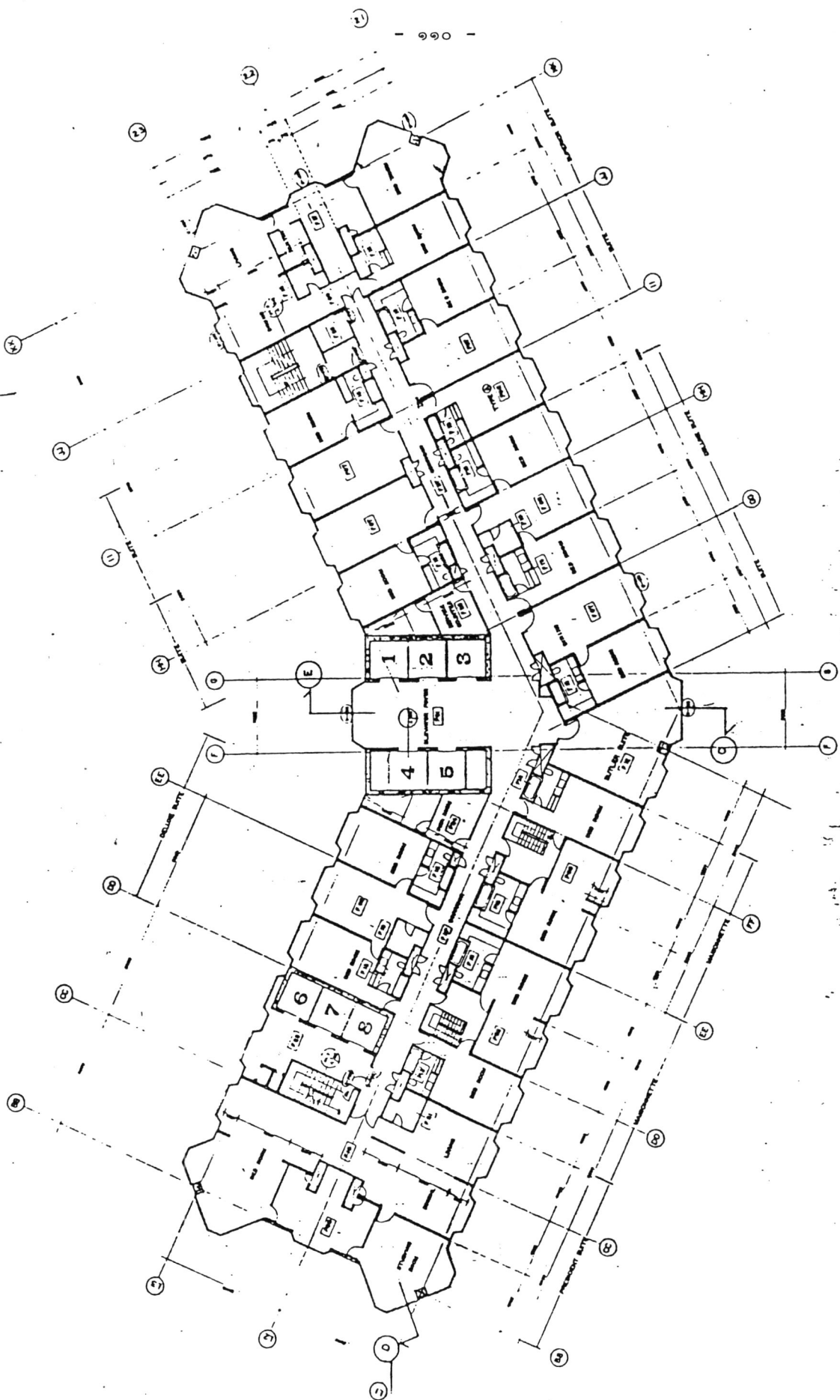
- ๑๐๖ -



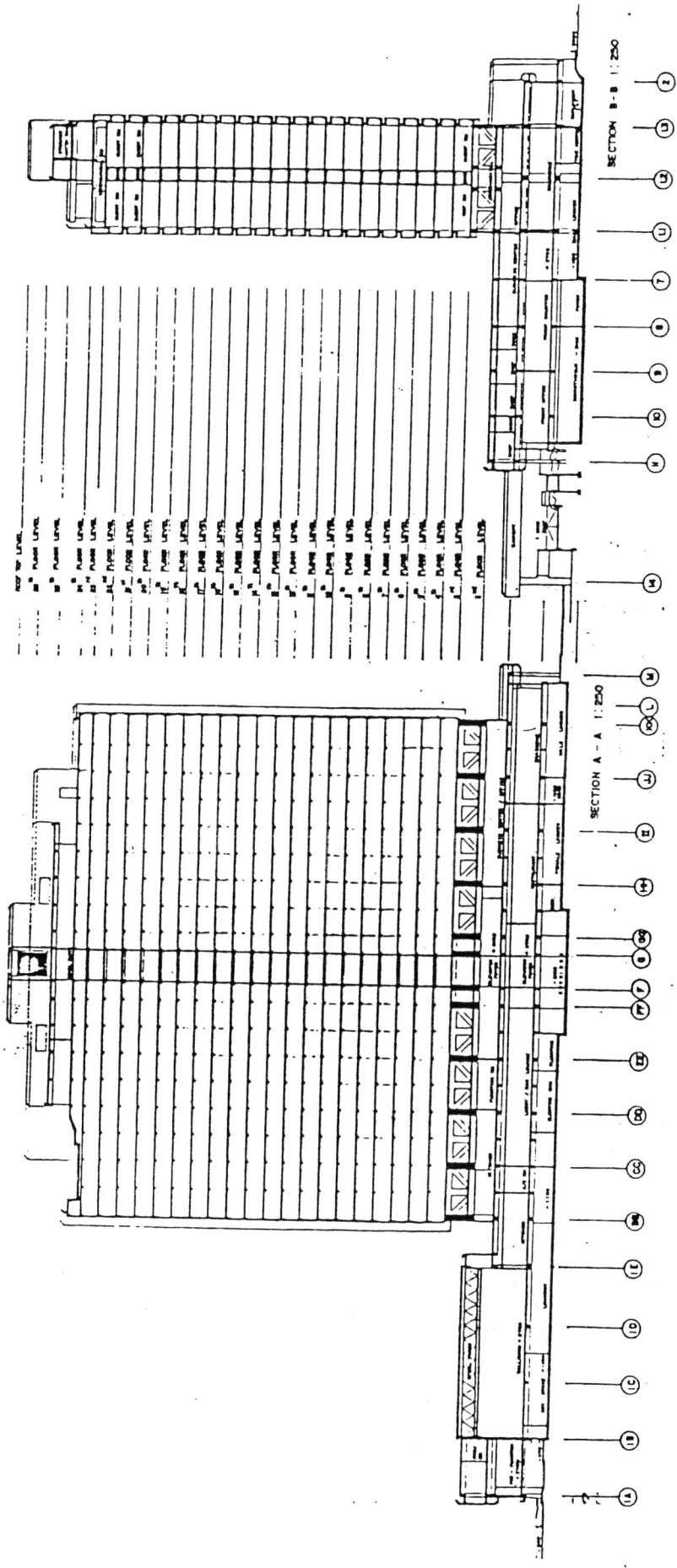
3rd-14th FLOOR PLAN







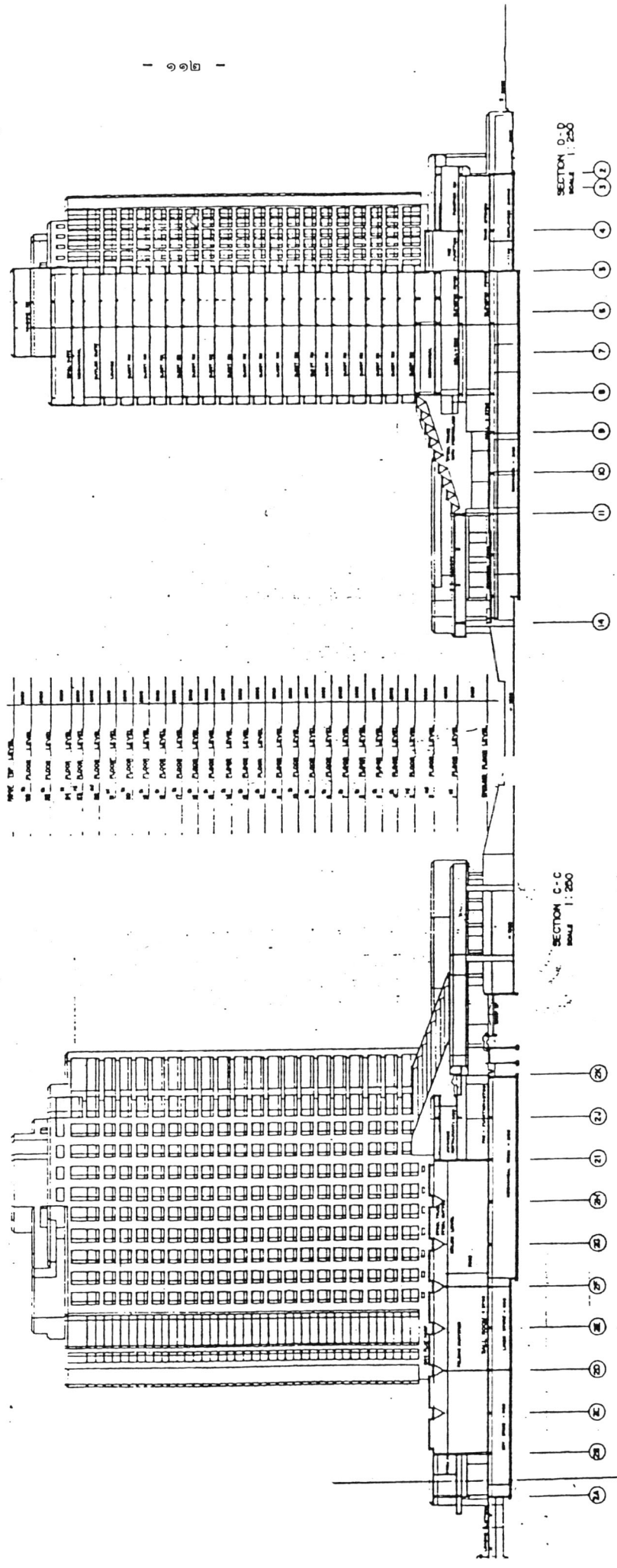
990



- ROOF TOP LEVEL
- 1st FLOOR LEVEL
- 2nd FLOOR LEVEL
- 3rd FLOOR LEVEL
- 4th FLOOR LEVEL
- 5th FLOOR LEVEL
- 6th FLOOR LEVEL
- 7th FLOOR LEVEL
- 8th FLOOR LEVEL
- 9th FLOOR LEVEL
- 10th FLOOR LEVEL
- 11th FLOOR LEVEL
- 12th FLOOR LEVEL
- 13th FLOOR LEVEL
- 14th FLOOR LEVEL
- 15th FLOOR LEVEL
- 16th FLOOR LEVEL
- 17th FLOOR LEVEL
- 18th FLOOR LEVEL
- 19th FLOOR LEVEL
- 20th FLOOR LEVEL
- 21st FLOOR LEVEL
- 22nd FLOOR LEVEL
- 23rd FLOOR LEVEL
- 24th FLOOR LEVEL
- 25th FLOOR LEVEL
- 26th FLOOR LEVEL
- 27th FLOOR LEVEL
- 28th FLOOR LEVEL
- 29th FLOOR LEVEL
- 30th FLOOR LEVEL
- 31st FLOOR LEVEL
- 32nd FLOOR LEVEL
- 33rd FLOOR LEVEL
- 34th FLOOR LEVEL
- 35th FLOOR LEVEL
- 36th FLOOR LEVEL
- 37th FLOOR LEVEL
- 38th FLOOR LEVEL
- 39th FLOOR LEVEL
- 40th FLOOR LEVEL
- 41st FLOOR LEVEL
- 42nd FLOOR LEVEL
- 43rd FLOOR LEVEL
- 44th FLOOR LEVEL
- 45th FLOOR LEVEL
- 46th FLOOR LEVEL
- 47th FLOOR LEVEL
- 48th FLOOR LEVEL
- 49th FLOOR LEVEL
- 50th FLOOR LEVEL
- 51st FLOOR LEVEL
- 52nd FLOOR LEVEL
- 53rd FLOOR LEVEL
- 54th FLOOR LEVEL
- 55th FLOOR LEVEL
- 56th FLOOR LEVEL
- 57th FLOOR LEVEL
- 58th FLOOR LEVEL
- 59th FLOOR LEVEL
- 60th FLOOR LEVEL
- 61st FLOOR LEVEL
- 62nd FLOOR LEVEL
- 63rd FLOOR LEVEL
- 64th FLOOR LEVEL
- 65th FLOOR LEVEL
- 66th FLOOR LEVEL
- 67th FLOOR LEVEL
- 68th FLOOR LEVEL
- 69th FLOOR LEVEL
- 70th FLOOR LEVEL
- 71st FLOOR LEVEL
- 72nd FLOOR LEVEL
- 73rd FLOOR LEVEL
- 74th FLOOR LEVEL
- 75th FLOOR LEVEL
- 76th FLOOR LEVEL
- 77th FLOOR LEVEL
- 78th FLOOR LEVEL
- 79th FLOOR LEVEL
- 80th FLOOR LEVEL
- 81st FLOOR LEVEL
- 82nd FLOOR LEVEL
- 83rd FLOOR LEVEL
- 84th FLOOR LEVEL
- 85th FLOOR LEVEL
- 86th FLOOR LEVEL
- 87th FLOOR LEVEL
- 88th FLOOR LEVEL
- 89th FLOOR LEVEL
- 90th FLOOR LEVEL
- 91st FLOOR LEVEL
- 92nd FLOOR LEVEL
- 93rd FLOOR LEVEL
- 94th FLOOR LEVEL
- 95th FLOOR LEVEL
- 96th FLOOR LEVEL
- 97th FLOOR LEVEL
- 98th FLOOR LEVEL
- 99th FLOOR LEVEL
- 100th FLOOR LEVEL

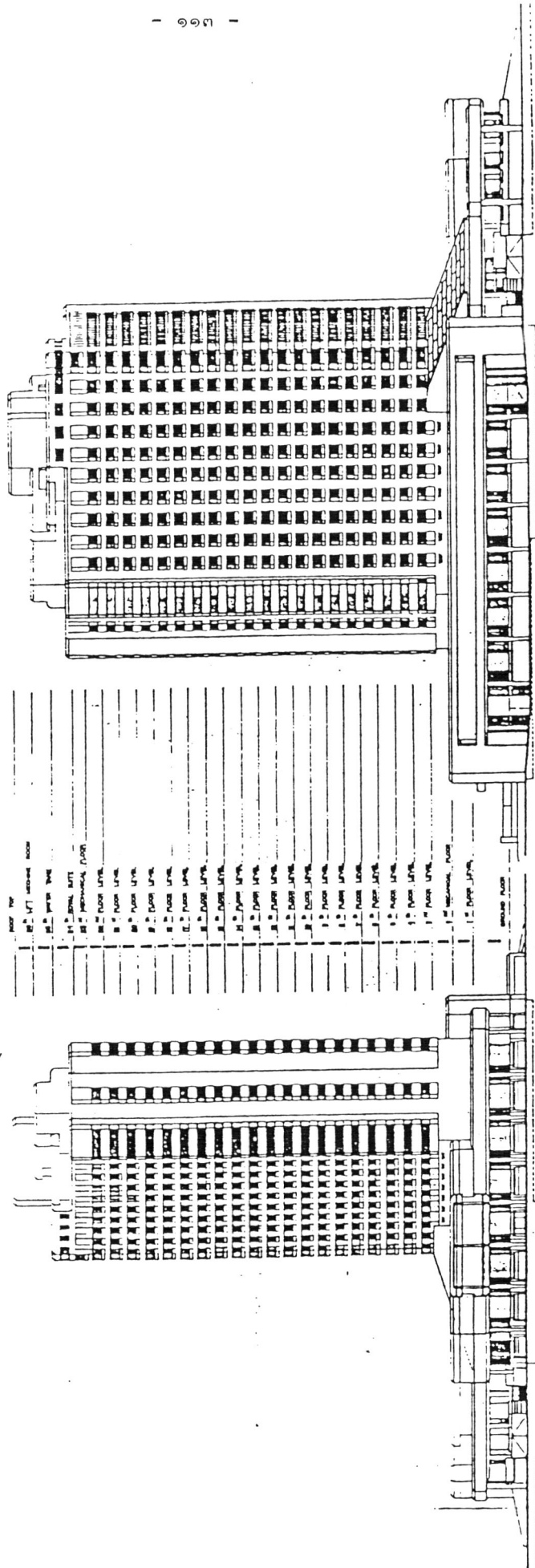
SECTION A - A, B - B

๒๐ ๒๕๕๓



SECTION C-C, D-D

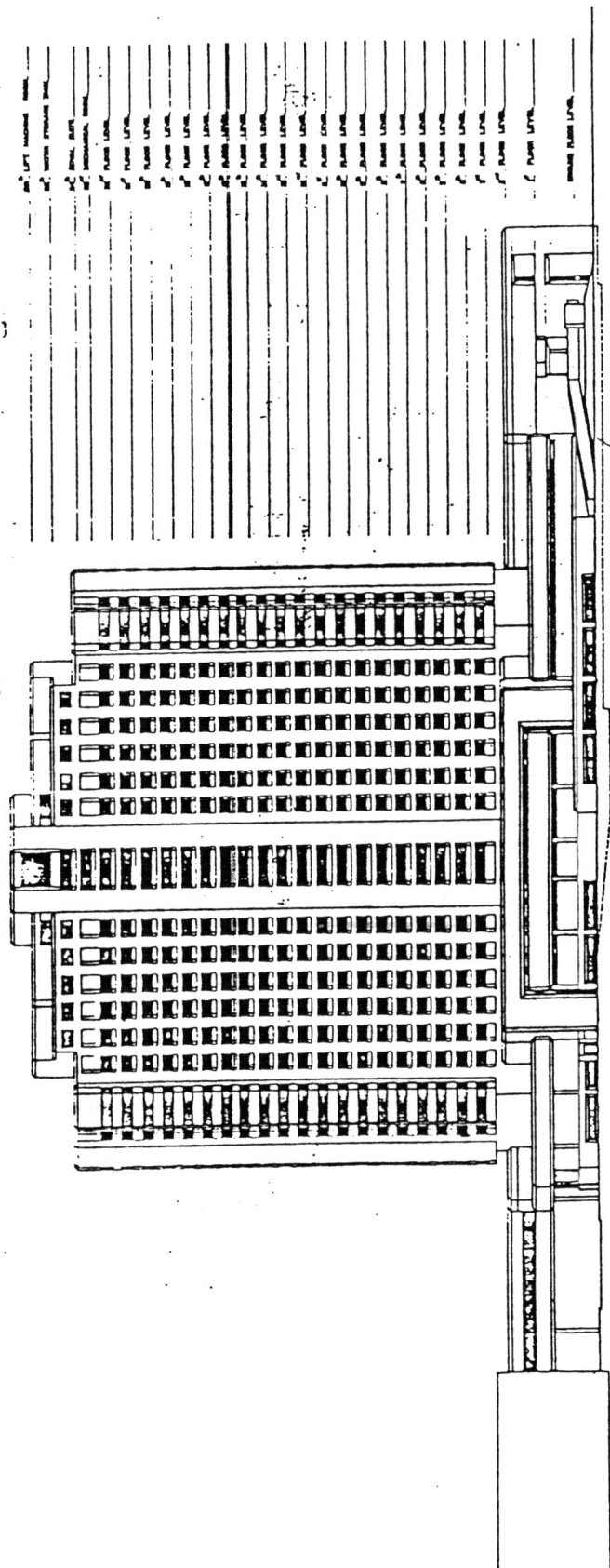
แผนภาพที่



SIDE ELEVATION FROM VEHICULAR RANGSET HIGHWAY 1:1,250

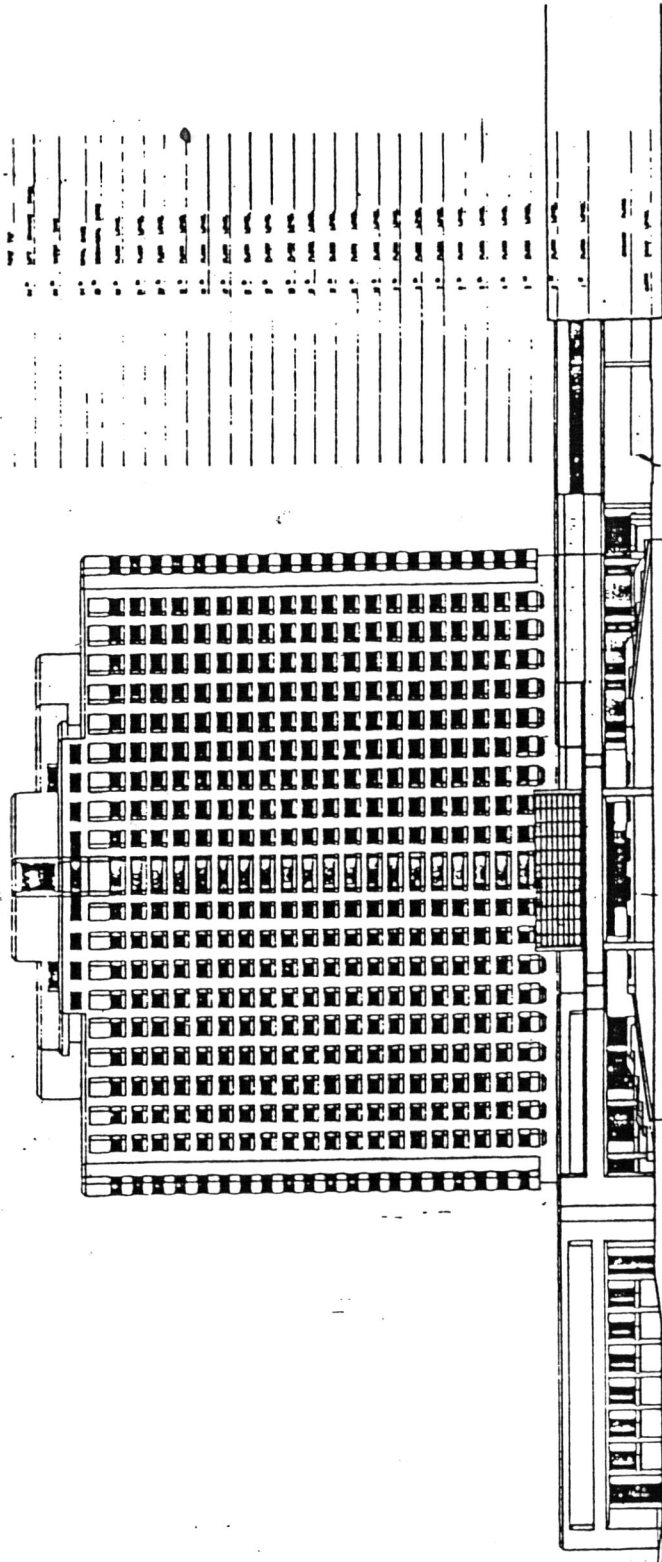
SIDE ELEVATION FROM PARKING GARAGE 1:1,250

SIDE ELEVATION



BACK ELEVATION
 1:10
 1/2" = 1'-0"

BACK ELEVATION



FRONT ELEVATION
SCALE 1:1250

FRONT ELEVATION