

การศึกษา เอกลักษณะของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า
ใจกลางกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษา เขตธุรกิจ สีลม-สุรวงศ์
และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรัก



นางสาว จำนรรจา ชัยโชติชัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาผังเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2532

ISBN 974-576-593-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

15447

I10302520

A STUDY ON THE CHARACTERISTIC OF CENTRAL BUSINESS
LAND USE IN BANGKOK METROPOLITAN AREA :
A CASE STUDY OF SILOM-SURIWONG AREA ,
BANG RAK DISTRICT

Miss Jumnunja Chaichonitch

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning
Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1989

ISBN 974-576-593-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจ
 กลางกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษา เขตสีลม-สุรวงศ์ และพื้นที่ที่
 เกี่ยวข้อง เขตบางรัก

โดย นางสาว จ्ञำนรรจา ชัยโชณชัย

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. เกียรติ จิระกุล



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่ง
 ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

[Handwritten Signature]
 คณบดี บัณฑิตวิทยาลัย
 (ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรามัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

[Handwritten Signature]
 ประธานกรรมการ
 (รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)

[Handwritten Signature]
 อาจารย์ที่ปรึกษา
 (รองศาสตราจารย์ ดร. เกียรติ จิระกุล)

[Handwritten Signature]
 กรรมการ
 (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สิทธิพร ภิมรัมย์รัมย์)

[Handwritten Signature]
 กรรมการ
 (อาจารย์ ขวัญสรวง อติโพธิ์)



จำนวนวิชา วิทยานิพนธ์ : การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตสีลม-สุรวงศ์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรัก (A STUDY ON THE CHARACTERISTIC OF CENTRAL BUSINESS LAND USE IN BANGKOK METROPOLITAN AREA : A CASE STUDY OF SILOM - SURIWONG AREA, BANGRAK DISTRICT) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.เกียรติ จิวะกุล, 417 หน้า.

การศึกษานี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางการค้า ย่านสีลม-สุรวงศ์ เขตบางรัก ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน กิจกรรมทางเศรษฐกิจสาขาบริการและโครงข่ายสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในพื้นที่ เพื่อเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหา และประกอบการวางแผนพัฒนาย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมืองขนาดใหญ่

ผลการวิจัยพบว่า การใช้ที่ดินของ เขตบางรักมีวิวัฒนาการมาตั้งแต่ เริ่มต้นกรุงรัตนโกสินทร์ เป็นย่านชุมชนการค้าที่ชาวยุโรป เข้ามາดตั้งถิ่นฐานแห่งแรก ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินแบบผสมที่หนาแน่นมาก มีทั้งย่านธุรกิจการค้าบริการ ที่พักอาศัย อุตสาหกรรม คลังสินค้า และสถานที่ราชการ

ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์ เขตบางรัก จึงมีเอกลักษณ์ทางด้านการใช้ที่ดินที่หลากหลายและมีอาคารสูงก่อสร้างหนาแน่น เป็นย่านธนาคารที่มีความสำคัญในระดับชาติ เนื่องจาก เป็นศูนย์รวมธนาคาร สำนักงานใหญ่ สถาบันการเงินต่าง ๆ มากที่สุดในกรุงเทพฯ มีความสะดวกในด้านบริการการขนส่งทางอากาศและการคมนาคมติดต่อระหว่างประเทศ ตลอดจนการติดต่อกับสถานทูต สถานกงสุลการค้าที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้เกิดการกระจุกตัวของธุรกิจการค้า และการท่องเที่ยวระดับนานาชาติในบริเวณที่แออัด การใช้ที่ดินและอาคารต่าง ๆ ที่ปลูกสร้างในย่านนี้มีเอกลักษณ์ที่เด่นกว่าที่อื่นในด้านรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ ที่มีกิจกรรมรวมแบบสรรพกิจ (Complex) และในด้านเอกลักษณ์ทางบรรยากาศที่เป็นการรวมกิจกรรมหลากหลายในพื้นที่ ทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน เป็นที่พำนักกินของคนหลายระดับหลายอาชีพ ทั้งผู้ที่อยู่ภายนอกเขตบางรักและภายในเขต

การพัฒนาย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลาง เมืองสีลม-สุรวงศ์ นี้ มีรูปแบบศูนย์ธุรกิจขนาดใหญ่ อยู่บริเวณถนนสีลมด้านถนนพระรามที่ 4 มีอาคารขนาดใหญ่หนาแน่นมากที่สุด รองลงมาอยู่ปลายถนนสีลมช่วยตัดถนนมเหล็กและถนนสุรศักดิ์ แนวโน้มการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจการค้า ตามแนวถนนสีลม-สุรวงศ์มีขอบเขตที่จำกัดด้วยราคาที่ดินที่สูงมาก ที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านขนาดเล็กที่หนาแน่นบริเวณเบื้องหลังอาคารขนาดใหญ่ปัจจุบัน เป็นอุปสรรคต่อการรวมแปลงที่ดินและการตัดถนน เชื่อมโครงข่ายหลักคือ สีลม-สุรวงศ์กับสาทร สีพระยา และพระรามที่ 4 รวมถึงการจราจรที่ติดขัดมากในปัจจุบัน การขยายตัวจึงคาดว่ามีน้อยในแถบตะวันออก-ตะวันตก แต่จะมีความเป็นไปได้มากกว่าในการขยายตัวตามแนวเหนือใต้ ตามแรงกดดันที่จะ เชื่อมถนนต่าง ๆ ในทิศทางเหนือใต้ ตามแรงกดดันที่จะ เชื่อมถนนต่าง ๆ ในทิศทางเหนือใต้ เช่น ตามโครงการตัดถนนตามแนวคลองช่องนนทรี ทางด่วนสายที่ 2 บางโคล-แจ้งวัฒนะ ที่ผ่านถนนสุรศักดิ์ เป็นต้น

นอกจากนี้ พื้นที่ที่มีโอกาสการพัฒนารองรับการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งนี้ โดยสามารถเชื่อมโยงในแนวเหนือใต้ ได้แก่ ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณสามย่าน-บันทัดทอง หรือบริเวณพื้นที่ในเขตยานนาวา ซึ่งสามารถเชื่อมโยงกับถนนวงแหวนรอบใน และทางด่วนทั้งสายเก่าและใหม่

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางแผนภาคและเมือง
ปีการศึกษา 2531

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



MISS JUMNUNJA CHAICHONITCH : A STUDY ON THE CHARACTERISTIC OF
CENTRAL BUSINESS LAND USE IN BANGKOK METROPOLITAN AREA : A CASE
STUDY OF SILOM-SURIWONG AREA, BANGRAK DISTRICT. THESIS ADVISOR :
ASSO. PROF. KIAT JIVAKUL, Ph.D., 417 pp.

The purpose of this study is to overview the evolution of urban settlement and its change in Commercial land use of Various business centers of Bangrak District covering an area of silom-Suriwong in the past and up to the present time. The important aspects of the study including service activities as well as Public utilities and services will be used for Problem solving and Urban Redevelopment Plans for Central business district in the study area.

Findings indicate that Urban setting in Bangrak Originate from Ratanakosin period as the first European quarter of Bangkok. At the present time the mixed use with fairly high density was Obviously appeared consisting various, activities, for example, service, residential, industrial, warehouse and government institution. The Continuing growth is encouraged by many influential factors as follows:

1. The fairly high cost of land causing the demolition of the old two to four storey buildings along Silom-Suriwong roads as well as encouraging new big investment to come to the said areas.

2. The identity of various dignity buildings can be found in this district, These are the headquarters of international activities such as various Air-Lines, financial institutions, for example, Banks, Trust Insurrance offices, professional offices, old fashion architectural styles hotels, historic buildings, the department stores and variety of the entertainment buildings both in the day time and at night. It can be say that Bangkok district particurly the predominant Locations of a diversified activities along Silom and Suriwong Roads which is in the study area is very Unique. It has been a center of diversified business activities particularly service activities up to the present time.

The study confirms that there will be a continuation of growth in the future for Business activities in North-South diection rather than East-West direction in Bangrak district. This is because of some reasons with a firm belief that implementation of the propssed Plans will be started in the new future.

These plans are, The construction of North-South extension roads between Sri-Phaya and Suriwongse Portion and Sathorn Road to Middle Ring Road portion includinga connection with Tharua-DownKanong Expressways, The constuction of new roads on both sides along Chong-Nonthi canal, The construction of Bang Kho-Changwatana Expressway and its proximity and connection to the development projects of Chulokongkorn University.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางแผนภาคและเมือง
ปีการศึกษา 2531

ลายมือชื่อนิติ Miss Jumnunja
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา Kiat Jivakul



กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิวะกุล ที่กรุณาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ได้สละเวลาอันมีค่าให้คำแนะนำข้อคิดเห็นที่ดี และแนวทาง ในการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความเรียบร้อย คณะกรรมการสอบซึ่งประกอบด้วย รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริทรภาณุ ประธานการสอบ อาจารย์ชัชฎ์สรวง อดิโพธิ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ สิทธิพร ภิรมย์รื่น ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง มหาวิทยาลัยศิลปากร ที่กรุณาสละเวลามาดูและแก้ไขวิทยานิพนธ์นี้ นายนิจ ทิณชिरันนท์ อดีตผู้อำนวยการสำนักผังเมือง ที่ได้กรุณาให้ข้อคิดเห็นและข้อมูลอันเป็นประโยชน์ทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งคณาจารย์ภาควิชาผังเมืองทุกท่านที่ให้ความรู้และกำลังใจในการเขียนตลอดมา ขอขอบพระคุณ ท่านผู้อำนวยการกองผังเมืองที่กรุณาอนุญาตและสนับสนุนให้ไปศึกษาต่อครั้งนี้ คุณสุจิตรา ศิริเมธา หัวหน้างานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม กองผังเมือง ที่กรุณาให้กำลังใจ และอำนวยความสะดวกในการทำวิทยานิพนธ์เป็นอย่างดี คุณครรชิต ห่อวิวัฒน์ หัวหน้างานแผนที่ กองผังเมือง ที่กรุณาให้ความช่วยเหลือ และคำแนะนำต่าง ๆ พร้อมทั้ง คุณประภาพรรณ จันทรินวล คุณอรพิน พิมพ์เจริญ คุณสุรเชษฐ ศรีสุชาติ คุณคันสนีย์ นาคะประทีป คุณยุพียง ลิ้มปโชติ คุณสมณฑา ไพรสวรรณา คุณสุวรรณ ศรีอรุณสว่าง คุณสิริวิมล สุจิตจร คุณมาลัย ฤทธิรงค์ คุณสมชาย มาประเสริฐ คุณวิมล ชิมมณี และคุณสุวิมล วงศ์จาด และเพื่อนร่วมงานทุกท่านซึ่งไม้อาจจะกล่าวชื่อนามได้หมด ที่ให้ความร่วมมือในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จสมบูรณ์ ด้วยความขอบคุณยิ่ง นอกจากนี้ผู้เขียน ขอขอบคุณบัณฑิตวิทยาลัยที่ให้เงินอุดหนุนในการทำวิทยานิพนธ์ และเจ้าหน้าที่บัณฑิตวิทยาลัย ผู้จัดพิมพ์ และแก้ไข เป็นอย่างดียิ่ง ผู้เขียนขอขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้ด้วย



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญแผนผัง.....	ณ
สารบัญแผนภูมิ.....	ถ
สารบัญรูปภาพ.....	ธ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 วิธีการศึกษา.....	4 4
1.5 ขั้นตอนของการศึกษา.....	
1.6 ข้อจำกัดของการศึกษา.....	
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	5
2. ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา.....	7
2.1 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ศึกษา.....	7
2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.2.1 ทฤษฎีผังโครงสร้างของเมือง (Model of Urban Structure).....	11
- Concentric Theory.....	12
- Sector Theory.....	15
- Multiple Nuclei Theory.....	17
2.2.2 ทฤษฎีย่านศูนย์กลาง (Central Place Theory).....	20

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่

	2.2.3	การใช้ที่ดินเพื่อการค้าภายในเมือง	31
	-	การกำหนดเขตการค้า	33
	-	ลำดับสำคัญของเขตการค้าภายในเมือง	34
	-	ศูนย์กลางธุรกิจการค้า	37
	-	ย่านการค้าแบบตามแนวถนน	39
	-	ย่านธุรกิจพิเศษต่าง ๆ	40
		
3		วิวัฒนาการของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า	47
	3.1	ประวัติการขยายตัวของกรุงเทพฯ	47
	3.2	การรับอารยธรรมตะวันตกและการค้ากับต่างประเทศ	50
	3.3	วิวัฒนาการของย่านการค้าในกรุงเทพมหานคร	54
	3.4	การเปลี่ยนแปลงย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าในปัจจุบัน	61
	3.5	ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์	66
	3.5.1	วิวัฒนาการย่านการค้าสีลม-สุรวงศ์	66
	3.5.2	การใช้ที่ดินและอาคารในอดีต	71
4		ลักษณะโดยทั่วไปของเขตบางรัก	81
	4.1	ลักษณะทางกายภาพ	81
		การแบ่งเขตการปกครอง	82
	4.2	การใช้ที่ดินและอาคารในปัจจุบัน	86
	4.3	ลักษณะทางประชากรและสังคม	109
	4.4	สาธารณูปโภคในเขตบางรัก	137
	4.4.1	น้ำประปา	137
	4.4.2	ไฟฟ้า	154
	4.4.3	โทรศัพท์	165
	4.4.4	เทเล็กซ์	177

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
	4.5 ถนนและซอย	195
	4.6 การระบายน้ำ	201
	4.7 การกำจัดขยะมูลฝอย	204
5	ราคาที่ดินและขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างในภาค เอกชน	214
	5.1 ราคาที่ดิน	214
	5.2 ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคารในภาค เอกชน	215
	5.3 อาคารขนาดใหญ่	247
6	กิจกรรมทางเศรษฐกิจในเขตบางรัก	258
	6.1 กิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วไป	258
	6.2 กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก	291
	6.2.1 กิจกรรมทาง เศรษฐกิจระดับท้องถิ่น	291
	6.2.2 กิจกรรมทาง เศรษฐกิจระดับเหนือท้องถิ่น	297
7	การวิเคราะห์ "เอกสิทธิ์" ของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์ 304	
	7.1 สภาพปัจจุบันของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า เขตธุรกิจสีลม- สุรวงศ์	304
	7.2 รูปแบบกิจกรรมทาง เศรษฐกิจที่เด่นกว่าท้องที่อื่น	321
	7.2.1 ด้านการเงิน	322
	7.2.2 ด้านบริการการขนส่งทางอากาศ	323
	7.2.3 ด้านบริการการท่องเที่ยว	323
	7.2.4 ด้านบริการการพักผ่อน	324
	7.3 วิเคราะห์ผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ	327
	7.3.1 ลักษณะทั่วไปทาง เศรษฐกิจและสังคมของผู้ทำงาน	327
	7.3.2 รูปแบบของการเดินทางมาทำงานในย่านศูนย์กลาง ...	329
	7.3.3 การดำเนินชีวิตประจำวันของผู้ทำงาน	331

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
4.1	พื้นที่ของ เขตบางรักแยกตามแขวงปัจจุบัน.....	84
4.2	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำแนกรายแขวงในเขตบางรัก พ.ศ.2518....	87
4.3	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำแนกรายแขวงในเขตบางรัก พ.ศ.2528....	88
4.5	จำนวนประชากรและการเปลี่ยนแปลงประชากรใน เขตกรุงเทพมหานคร ปี 2518 - 2530.....	111
4.6	ความหนาแน่นประชากรใน เขตกรุงเทพมหานคร ต่อพื้นที่ตารางกิโลเมตร ปี 2518 - 2530.....	112
4.7	จำนวนอัตรา เพิ่มของประชากร เขตบางรัก จำแนกตามรายแขวง ตั้งแต่ ปี 2500 - 2530.....	118
4.8	ประชากรหมวดอายุ 5 ปี จำแนกตาม เพศของเขตบางรัก ปี 2503.....	125
4.9	ประชากรหมวดอายุ 5 ปี จำแนกตาม เพศของเขตบางรัก ปี 2513.....	126
4.10	ประชากรหมวดอายุ 5 ปี จำแนกตาม เพศของเขตบางรัก ปี 2523.....	127
4.11	ประชากรจำแนกตาม เชื้อชาติใน เขตบางรัก ปี 2523 และ 2528.....	130
4.12	จำนวนประชากรจำแนกตามศาสนาและเพศ ปี 2523.....	131
4.13	โครงสร้างของครัวเรือน จำแนกตามประเภทของครัวเรือน/หมวดอายุ และเพศของหัวหน้าครัวเรือน ปี พ.ศ.2523.....	133
4.14	บ้านอยู่อาศัย จำแนกตามวัสดุที่ก่อสร้างและการครอบครองที่อยู่อาศัยของ เขตบางรัก ปี พ.ศ.2523.....	135
4.15	จำนวนผู้ใช้น้ำ จำแนกตามเขตประปา ปี 2523 - 2530.....	144
4.16	จำนวนผู้ใช้น้ำในพื้นที่เขตบางรัก ปี 2523, 2525 และ 2528.....	146
4.17	ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยจำแนกตาม เขตประปา ปี 2528 - 2530.....	147
4.18	ปริมาณน้ำ (ลูกบาศก์เมตร) ในพื้นที่เขตบางรัก.....	148
4.19	จำนวนเงินค่าน้ำ จำแนกตาม เขตประปา.....	149
4.20	จำนวนเงินค่าน้ำในพื้นที่เขตบางรัก.....	150

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.21	ปริมาณน้ำ จำนวนผู้ใช้น้ำ และจำนวนเงินในเขตบางรัก ปี 2525.....	152
4.22	ขนาดท่อมิเตอร์ จำนวนผู้ใช้น้ำ ปริมาณน้ำและจำนวนเงินในเขตบางรัก ปี 2525.....	153
4.23	จำนวนผู้ใช้น้ำ และปริมาณน้ำในบริเวณสีลม-สุรวงศ์.....	155
4.24	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า ในพื้นที่เขตบางรัก ตั้งแต่ปี 2518 - 2530.....	159
4.25	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า แยกตามประเภทในพื้นที่เขตบางรัก ปี 2527 - 2528 .	160
4.26	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า หน่วยกระแสไฟ และจำนวนเงินค่าไฟฟ้าของอาคารธุรกิจ พิเศษขนาดใหญ่ และอาคารรายใหญ่ต่อเดือน ปี 2528.....	162
4.27	จำนวนหน่วยไฟฟ้า (หน่วย : ล้านกิโลวัตต์) ในพื้นที่เขตบางรัก ตั้งแต่ ปี 2518 - 2530.....	163
4.28	จำนวนไฟฟ้า (หน่วย : ล้านกิโลวัตต์) แยกตามประเภทในพื้นที่เขตบางรัก ปี 2527 - 2528.....	164
4.29	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าของเขตบางรักทั้งหมด ต่อเดือน ปี 2528.....	166
4.30	จำนวนเลขหมายโทรศัพท์ เขตโทรศัพท์นครหลวงที่ 1 ปี 2523 และ 2528 .	173
4.31	สถานภาพเลขหมาย คู่สาย และ Waiting List ประจำเดือนกันยายน 2528.....	175
4.32	สถิติกิจการโทรศัพท์ชุมสาย เขตโทรศัพท์นครหลวง ปี 2522 - 2524.....	176
4.33	จำนวนเลขหมายที่มี เลขหมายที่มีผู้เช่า จำนวนครั้งการใช้ ค่าเช่าและค่า โทรศัพท์/เดือนของชุมสายสุรวงศ์ ตั้งแต่ปี 2522 - 2528.....	178
4.34	จำนวนเลขหมายโทรศัพท์ในเขตบางรัก ปี 2523, 2525 และ 2528.....	179
4.35	จำนวนผู้ใช้บริการของชุมสายเทเล็กซ์ในกรุงเทพมหานครปี 2523 และ 2528.....	182
4.36	การติดตั้งเครื่อง เทเล็กซ์ จำนวนผู้ขอใช้บริการรายใหม่ และจำนวน Waiting List (กรุงเทพฯ) ในรอบปีงบประมาณ 2523.....	184

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.21	ปริมาณน้ำ จำนวนผู้ใช้น้ำ และจำนวนเงินในเขตบางรัก ปี 2525.....	152
4.22	ขนาดท่อมิเตอร์ จำนวนผู้ใช้น้ำ ปริมาณน้ำและจำนวนเงินในเขตบางรัก ปี 2525.....	153
4.23	จำนวนผู้ใช้น้ำ และปริมาณน้ำในบริเวณสีลม-สุรวงศ์.....	155
4.24	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า ในพื้นที่เขตบางรัก ตั้งแต่ปี 2518 - 2530.....	159
4.25	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า แยกตามประเภทในพื้นที่เขตบางรัก ปี 2527 - 2528 .	160
4.26	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า หน่วยกระแสไฟ และจำนวนเงินค่าไฟฟ้าของอาคารธุรกิจ พิเศษขนาดใหญ่ และอาคารรายใหญ่ต่อเดือน ปี 2528.....	162
4.27	จำนวนหน่วยไฟฟ้า (หน่วย : ล้านกิโลวัตต์) ในพื้นที่เขตบางรัก ตั้งแต่ ปี 2518 - 2530.....	163
4.28	จำนวนไฟฟ้า (หน่วย : ล้านกิโลวัตต์) แยกตามประเภทในพื้นที่เขตบางรัก ปี 2527 - 2528.....	164
4.29	จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าของเขตบางรักทั้งหมด ต่อเดือน ปี 2528.....	166
4.30	จำนวนเลขหมายโทรศัพท์ เขตโทรศัพท์นครหลวงที่ 1 ปี 2523 และ2528 .	173
4.31	สถานภาพเลขหมาย คู่สาย และ Waiting List ประจำเดือนกันยายน 2528.....	175
4.32	สถิติกิจการโทรศัพท์ชุมสาย เขตโทรศัพท์นครหลวง ปี 2522 - 2524.....	176
4.33	จำนวนเลขหมายที่มี เลขหมายที่มีผู้เช่า จำนวนครั้งการใช้ ค่าเช่าและค่า โทรศัพท์/เดือนของชุมสายสุรวงศ์ ตั้งแต่ปี 2522 - 2528.....	178
4.34	จำนวนเลขหมายโทรศัพท์ในเขตบางรัก ปี 2523, 2525 และ 2528.....	179
4.35	จำนวนผู้ใช้บริการของชุมสายเทเล็กซ์ในกรุงเทพมหานครปี 2523 และ 2528.....	182
4.36	การติดตั้งเครื่อง เทเล็กซ์ จำนวนผู้ขอใช้บริการรายใหม่ และจำนวน Waiting List (กรุงเทพฯ) ในรอบปีงบประมาณ 2523.....	184

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.37	จำนวนผู้ขอเช่าใช้บริการ เทเลลิคซ์ Waiting List การกำหนดคู่สาย และการติดตั้งในบึงบประมาณ 2528.....	185
4.38	ปริมาณการใช้บริการ เทเลลิคซ์ในประเทศ ตั้งแต่ ปี 2518 - 2528.....	186
4.39	เปรียบเทียบปริมาณการใช้เทเลลิคซ์ในประเทศ บึงบประมาณ 2523 - 2528.....	187
4.40	ปริมาณการใช้บริการ เทเลลิคซ์ ระหว่างประเทศด้าน out going ตั้งแต่ ปี 2518 - 2528.....	188
4.41	ปริมาณการใช้บริการ เทเลลิคซ์ระหว่างประเทศ ปี 2522 - 2523.....	189
4.42	ปริมาณการใช้บริการ เทเลลิคซ์ระหว่างประเทศ บึงบประมาณ 2528.....	191
4.43	จำนวนผู้เช่าใช้บริการ เทเลลิคซ์ ใน เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2528.....	192
4.44	จำนวนพนักงาน (คน/วัน) การเก็บขยะมูลฝอยในเขตกรุงเทพฯ ปี 2528.....	205
4.45	การเก็บขนมูลฝอยของสำนักงาน เขตบางรัก ปี 2529.....	206
5.1	ราคากลางประเมินที่ดินใหม่ทั้ง 24 เขตของกรุงเทพมหานคร (1 มกราคม 2531 - 31 ธันวาคม 2534).....	216
5.2	ราคาที่ดินปานกลางในเขตบางรัก ปี 2531 - 2534.....	217
5.3	การเปลี่ยนแปลงพื้นที่อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2521และ พ.ศ. 2526.....	226
5.4	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างและจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชน จำแนกตามลักษณะการใช้สอยหลักและเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2527.....	227
5.5	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างและจำนวนรายที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชน จำแนกตามลักษณะใช้สอยหลักในเขตบางรัก ปี พ.ศ.2521, 2526 และ 2527..	229

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
6.4	จำนวนผู้ประกอบการค้า และจำนวนภาษีการค้าในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2523, 2526, 2527 และ 2528.....	267
6.5	จำนวนผู้เสียภาษีการค้าในเขตบางรัก ปี 2528.....	272
6.6	ภาษีป้ายในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกรายเขต ปี พ.ศ.2523-2529	275
6.7	ภาษีเงินได้นิติบุคคลในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2524, 2525 และ 2526.....	277
6.8	ประชากรอายุ 11 ปีขึ้นไป ที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ จำแนกตามหมวด อาชีพในรอบปี สถานภาพการทำงานและเพศในเขตบางรัก ปี 2523...	282
6.9	ประชากรอายุ 11 ปีขึ้นไป ที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ จำแนกตามหมวด อาชีพในรอบปี สถานภาพการทำงานและเพศชายในเขตบางรัก ปี 2523	283
6.10	ประชากรอายุ 11 ปีขึ้นไป ที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ จำแนกตามหมวด อาชีพในรอบปี สถานภาพการทำงานและเพศหญิงในเขตบางรัก ปี 2523	284
6.11	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2523 - 2527...	287
6.12	เงินได้ส่วนบุคคลในเขตบางรัก จำแนกตามช่วงรายได้ ในเขตบางรัก ปี 2527.....	292
6.13	ประเภทกิจการธุรกิจใจในเขตบางรัก ปี 2528.....	294
7.1	พื้นที่ที่ศึกษาย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า เขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ จำแนก ตามลักษณะการใช้ที่ดินและเขต ปี 2528.....	306

สารบัญแนบที่

แนบที่		หน้า
3.1	วิวัฒนาการของย่านการค้าในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2443.....	55
3.2	วิวัฒนาการของกรุงเทพฯ และการขยายตัวเมือง เขตบางรัก พ.ศ.2431..	74
3.3	วิวัฒนาการของกรุงเทพฯ และการขยายตัวเมือง เขตบางรัก พ.ศ.2440..	76
3.4	วิวัฒนาการของกรุงเทพฯ และการขยายตัวเมือง เขตบางรัก พ.ศ.2444..	74
3.5	วิวัฒนาการของกรุงเทพฯ และการขยายตัวเมือง เขตบางรัก พ.ศ.2445..	78
3.6	วิวัฒนาการของกรุงเทพฯ และการขยายตัวเมือง เขตบางรัก พ.ศ.2449..	78
3.7	วิวัฒนาการของกรุงเทพฯ และการขยายตัวเมือง เขตบางรัก พ.ศ.2453..	80
3.8	วิวัฒนาการของกรุงเทพฯ และการขยายตัวเมือง เขตบางรัก พ.ศ.2474..	80
4.1	เขตการปกครอง เขตบางรัก.....	85
4.๒	การใช้ที่ดินและอาคาร พ.ศ.2528.....	90
4.3	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตบางรัก พ.ศ.2518 และ 2528.....	91
4.4	F.A.R., G.A.C. และพื้นที่ว่างรายแขวง ปี 2528.....	92
4.5	บริเวณห้ามใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด.....	95
4.6	ที่ตั้งสถานบริการเงิน.....	97
4.7	ที่ตั้งโรงแรมใน เขตบางรัก.....	98
4.8	ที่ตั้ง ห้องโชว์สินค้า.....	99
4.9	ที่ตั้งสถานีบริการน้ำมัน.....	100
4.10	ย่านบริเวณธุรกิจ ใน เขตบางรัก.....	101
4.11	ที่ตั้งโรงพยาบาล.....	104
4.12	ที่ตั้งสถานศึกษาใน เขตบางรัก.....	105
4.13	ที่ตั้งศาสนสถานใน เขตบางรัก.....	106
4.14	ที่ตั้งสถานเอกอัครราชทูตต่างประเทศ.....	107
4.15	ที่ตั้งสถานที่ราชการ.....	108
4.16	ขนาดประชากรและความหนาแน่น พ.ศ.2518 และ พ.ศ.2530.....	113

สารบัญแนที่ (ต่อ)

แนที่		หน้า
4.17	การเปลี่ยนแปลงประชากร (Relative Change) ปี 2518 - 2530..	114
4.18	การเปลี่ยนแปลงประชากร (Absolute Change) ปี 2518 - 2530..	115
4.19	การกระจายตัว (จำนวน) และความหนาแน่นประชากร ปี 2530.....	123
4.20	แหล่งผลิตและสงน้ำของการประปานครหลวง.....	139
4.21	การแบ่ง เขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานประปา 10 สาขา.....	140
4.22	ขนาดท่อประปา.....	141
4.24	พื้นที่เขตจำหน่ายกระแสไฟฟ้า.....	158
4.25	ทวมสายโทรศัพท์ใน เขตนครหลวง.....	169
4.26	จุดที่ตั้งตู้ทวมสายโทรศัพท์ องค์การโทรศัพท์.....	170
4.27	ข่ายการติดต่อ เทเล็กซ์ในประเทศไทย.....	181
4.28	ระบบการวางสาย เค เบิล เท เล็กซ์ใน เขตบางรัก.....	193
4.29	ถนนสายหลัก สายรอง และซอย ใน เขตบางรัก.....	196
4.30	การจัดระบบจราจรใน เขตบางรัก.....	198
4.31	เส้นทางรถประจำทางและท่า เรือข้ามฟาก.....	199
4.32	ปริมาณการจราจรใน เขตบางรัก.....	200
4.33	ขนาดท่อระบายน้ำในพื้นที่ เขตบางรัก.....	202
4.34	โครงการก่อสร้างวางท่อประปาตามแผนงานประสานงานงาน สาธารณูปโภค.....	209
5.1	ราคาปานกลางของที่ดิน เขตบางรัก ปี 2520/2521.....	218
5.2	ราคาปานกลางของที่ดิน เขตบางรัก ปี 2525-2529.....	219
5.3	ราคาปานกลางของที่ดิน เขตบางรัก ปี 2531-2534.....	220
5.4	ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตรายแขวง พ.ศ.2527.....	238
7.1	ที่ตั้งของธุรกิจ การค้า บริการ โรงแรม และการธนาคารใน เขตบางรัก..	
7.2	บริเวณจุดขายอาหาร.....	

สารบัญแนที่ (ต่อ)

แนที่		หน้า
7.1	การแบ่งพื้นที่ย่อย เพื่อทำการศึกษา.....	316
7.2	การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา	317
7.3	สภาพอาคาร.....	318
7.4	ความสูง : จำนวนชั้น.....	319
7.5	ที่ตั้งของธุรกิจ การค้า บริการ โรงแรม และการธนาคารในเขตบางรัก...	325
7.6	บริเวณจุดขายอาหาร.....	332
8.1	ที่ตั้งอาคารสูงในพื้นที่ศึกษา (แยกตามแขวง).....	355
8.2	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2544.....	365
8.3	ระบบทางด่วน และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ผ่านพื้นที่เขตบางรัก.....	367

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
4.1	การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตบางรัก ระหว่างปี พ.ศ.2518-2528.....	93
4.2	จำนวนประชากร เขตบางรัก จำแนกตามแขวงตั้งแต่ พ.ศ.2500-2530..	121
4.3	ประชากรหมวดอายุ 5 ปี จำแนกตามเพศ เขตบางรัก ปี พ.ศ.2503,2513 และ 2523.....	128
4.4	โครงสร้างของครัวเรือน จำแนกตามอายุและเพศของหัวหน้าครัวเรือน พ.ศ. 2523.....	134
4.5	การครอบครองที่อยู่อาศัยจำแนกตามวัสดุที่ก่อสร้างใน เขตบางรักปี 2523	136
4.6	แผนงานสร้างท่อร้อยสายและย้ายเคเบิลอากาศลงใต้ดินแนวถนนสีลม.....	212
5.1	ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน.....	233
5.2	ขนาดพื้นที่ปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชน จำแนกตามลักษณะใช้สอยหลักในแขวงสีลม - สุรวงศ์ เขตบางรัก พ.ศ. 2523 - 2530 (เฉพาะอาคารขนาดใหญ่).....	240
5.3	ภาษีบำรุงท้องที่ ปี 2523, 2526, 2528 และ 2529.....	244
5.4	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2523, 2526, 2528 และ 2529.....	246
6.1	จำนวนสถานประกอบการในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2526.....	265
6.2	จำนวนคนงานในสถานประกอบการในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2526.....	266
6.3	จำนวนผู้เสียภาษีการค้าในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2523-2528.....	269
6.4	ภาษีการค้าปี ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2523-2528.....	270
6.5	อัตราส่วนร้อยละของผู้เสียภาษีการค้า รายรับของการค้าประเภทต่าง ๆ และขนาดของภาษีการค้าในเขตบางรัก ปี พ.ศ.2528.....	273
6.6	ภาษีป้าย ปี 2523, 2526, 2528 และ 2529.....	276
6.7	จำนวนผู้เสียภาษีรายได้นิติบุคคล พ.ศ.2524-2526.....	279
6.8	ภาษีเงินได้นิติบุคคล ปี พ.ศ.2524 - 2526.....	280

สารบัญแนบภูมิ (ต่อ)

แนบภูมิที่		หน้า
6.9	จำนวนผู้ที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจ จำแนกตามหมวดอาชีพ สถานภาพการทำงาน และ เพศในเขตบางรัก ปี 2523.....	285
6.10	จำนวนผู้เสียภาษีรายได้ส่วนบุคคล พ.ศ.2523 - 2527.....	289
6.11	ภาษีเงินได้ส่วนบุคคลธรรมดา ปี พ.ศ. 2523 - 2527.....	290
6.12	ประเภทกิจการธุรกิจ ในเขตบางรัก ปี 2528.....	296
6.13	จำนวนของสถาบันการเงิน จำแนกตามเขตต่าง ๆ ของ กม.ไ.ใบ กรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2528.....	301

สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
2.1	ผังโครงสร้างของ เมือง 3 แบบ.....	11
2.2	ผังโครงสร้างของ เมืองตามทฤษฎีวงแหวนรวม.....	13
2.3	ผังโครงสร้างของ เมืองตามทฤษฎีแบ่งส่วน.....	16
2.4	ผังโครงสร้างของ เมืองตามทฤษฎีหลายศูนย์กลาง.....	19
2.5	รูปแบบย่านศูนย์กลาง และ เขตให้บริการ	22
2.6	พื้นที่ตลาดแหล่งชุมชน.....	23
2.7	ระบบพื้นที่ตลาดรูป 6 เหลี่ยม.....	27
2.8	ลำดับศัภย์ของย่านการค้าภายใน เมือง.....	36
2.9	แนวความคิดศูนย์กลางธุรกิจการค้า.....	37
2.10	ย่านการค้าใน เมืองขนาดใหญ่.....	40
2.11	ศูนย์กลางการค้าย่อยใน เมือง.....	41
2.12	คุณภาพพื้นที่รอบตัว เมืองและลักษณะการไหลที่ติดดิน เมื่อมองจาก เบื้องบน.....	43
2.13	กิจกรรมทาง เศรษฐกิจของสังคมธุรกิจ.....	44
3.1	การขยายตัวของกรุง เทพมหานคร พ.ศ. 2443-2514.....	59
3.2	การขยายตัวของกรุง เทพมหานคร พ.ศ. 2524.....	64
3.3	ทัศนียภาพบางรักใน เขตบางรัก.....	73
7.1	การรวมกลุ่มอาคารขนาดใหญ่และสูงในย่านพาณิชย์กรรม ศูนย์กลาง เมือง สีลม-สุรวงศ์.....	339
7.2	อาคารสำนักงานในบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	340
7.3	อาคารสำนักงานและห้างสรรพสินค้า.....	341
7.4	กิจกรรมบนถนนสีลมและสุรวงศ์ในตอน เช้า.....	342
7.5	กิจกรรมบนถนนสีลมและในท่วงกลางวัน.....	343
7.6	กิจกรรมบนถนนพัฒนาพงศ์ในท่วงกลางคืน.....	343
8.1	สภาพปัญหาการจราจรติดขัดใน เวลา เที่ยงบนถนนสีลม.....	347