

บทที่ 8

บทสรุป ข้อเสนอแนะ แนวทางการพัฒนา และการแก้ปัญหาในย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์

จากการศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : เขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรักดังกล่าวมาเริ่มตั้งแต่วิวัฒนาการของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า เกิดขึ้นควบคู่กับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ในย่านบางรัก เป็นพื้นที่ที่ชาวยุโรป เข้ามาติดต่อค้าขายกับไทยได้ตั้งรกรากถิ่นฐานอยู่อาศัย และทำการค้าขาย โดยมีวิวัฒนาการเปลี่ยนแปลงมาตลอดจากชุมชนอยู่อาศัย ทำการค้าขายเจริญเติบโต เป็นย่านการค้าสำคัญ เนื่องจากมีการตัดถนนหนทางเข้ามาในพื้นที่บางรักและพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้ย่านสีลม-สุรวงศ์ขยายตัว เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพ ที่มีความสัมพันธ์กับย่านศูนย์กลางธุรกิจอื่น ๆ

ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินครอบคลุม พื้นที่ 5.536 ตารางกิโลเมตร การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ เป็นที่พักอาศัยมากที่สุด 1,123.858 ไร่ ร้อยละ 32.48 รองลงมา 874.106 ไร่ หรือร้อยละ 25.26 ซึ่งนับว่ามีพื้นที่พาณิชย์กรรมค่อนข้างสูง มีประชากรลดลงเล็กน้อย ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ปี 2520 มีจำนวน 117,676 คน ลดลงในปี 2530 เป็นจำนวน 88,554 คน อัตราการเพิ่มประชากรไม่คงที่เพิ่มในช่วงปี 2520-2525 ในปี 2526 ลดลงมาจนปี 2529-2530 เพิ่มขึ้นอัตรา ร้อยละ 2.72

ราคาที่ดินในเขตบางรักเพิ่มสูงขึ้นมาก เนื่องจากสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ มีการขยายตัวลงทุนในพื้นที่เขตชั้นในสูงขึ้น และปรับปรุงการให้บริการแก่ประชาชนอย่างเพียงพอกับความต้องการ โดยเฉพาะพื้นที่เขตธุรกิจของเมือง ราคา ที่ดินปานกลางเพิ่มสูงขึ้นจากปี 2520-2525 ถึง 5 เท่าตัว และ 10 เท่าตัว ในปี 2531 ซึ่งเป็นการปรับราคาที่ดินให้เหมาะสมใกล้เคียงกับราคาซื้อขายปัจจุบัน

พื้นที่ปลูกสร้างอาคารในเขตบางรัก เพิ่มขึ้นมาก เนื่องจากมีการลงทุนสร้างอาคารขนาดใหญ่ในด้านธุรกิจการค้ามาก ในปี 2521 มีการปลูกสร้างอาคารรวม 211,689.02 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นในปี 2526 ขอลูกสร้าง 851,739.39 ตารางเมตร เฉพาะอาคารขนาดใหญ่ในแขวงสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่รวมตั้งแต่ ปี 2523-2530 เป็นพื้นที่ 1,352.203 ตารางเมตร มากที่สุดในปี 2526 คือ 447,508.44 ตารางเมตร โดยอัตราการเพิ่มสูงสุดร้อยละ

383.81 ในช่วงปัจจุบัน ปี 2531 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นที่ปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้น 300,385.26 ตารางเมตร อัตราเพิ่มร้อยละ 18.59 นับว่าพื้นที่ปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคตต่อไป

การปรับปรุงสาธารณูปโภคในถนนสีลม ระหว่างการไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย และกรุงเทพมหานคร เพื่อให้ย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์มีระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานและสมบูรณ์แบบที่สุด โดยปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคลงใต้ดิน และเตรียมการขยายบริการให้เพียงพอกับความต้องการในอนาคต โดยวางท่อประปาเป็นท่อประธานเพิ่มเติม ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 600 มิลลิเมตร จากเดิม 300 มิลลิเมตร วางระบบระบายน้ำท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.50 เมตร ส่วนด้านองค์การโทรศัพท์วางท่อร้อยสายและย้ายเคเบิลอากาศลงใต้ดิน เพิ่มคู่สาย 8,750 คู่สายเป็น 15,650 คู่สาย

กิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วไปในเขตบางรัก พิจารณาจำนวนสถานประกอบการ ปี 2526 มีจำนวน 4,370 แห่ง รวมแรงงาน 129,539 คน ซึ่งเก็บภาษีการค้าได้จัดเก็บได้ 133,362 ราย คิดเป็นเงิน 2,122 ล้านบาท อัตราเพิ่มร้อยละ 17.67 ในปี 2528 โดยมีประเภทการค้าที่มีรายรับมากที่สุดคือ ธนาคาร และสถาบันการเงิน ซึ่งมีรายรับ 22,358 ล้านบาท เสียภาษีมากที่สุดรวมเป็นเงิน 608 ล้านบาทต่อปี คิดเป็นร้อยละ 28.65 ของทุกประเภท ภาษีนิติบุคคลในเขตบางรักมีจำนวนผู้เสียภาษี 5,147 ราย และมีจำนวนภาษี 3,777 ล้านบาท ในปี 2526

กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก ระดับท้องถิ่น ที่สำคัญของเขตบางรักคือ ห้างสรรพสินค้า ร้านจำหน่ายของเบ็ดเตล็ด ร้านขายอาหารและเครื่องดื่ม บาร์ ไนท์คลับ และภัตตาคาร มากที่สุด 575 หน่วย ขนาดเล็ก 473 หน่วย และขนาดใหญ่ 102 หน่วย ส่วนกิจกรรมทางเศรษฐกิจระดับเหนือท้องถิ่น ได้แก่ ธนาคาร มี 58 แห่ง สำนักงานใหญ่ 6 แห่ง สถาบันการเงิน บริษัทเงินทุน หักทรัพย์ 20 แห่ง และบริษัทประกันภัย 14 แห่ง โดยมี ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักสุรวงศ์ อยู่ในพื้นที่นี้ด้วย

รูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่สีลม-สุรวงศ์ ที่เด่นกว่าพื้นที่อื่นคือ ด้านการเงิน ด้านบริการขนส่งทางอากาศ ด้านบริการการท่องเที่ยวและด้านบริการพักผ่อน ซึ่งเป็นบริการที่มีความสำคัญเหนือพื้นที่อื่นในกรุงเทพฯ รวมทั้งการศึกษาผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าในด้านลักษณะทั่วไปทางเศรษฐกิจและสังคม รูปแบบการเดินทางและการดำเนินชีวิตประจำวัน

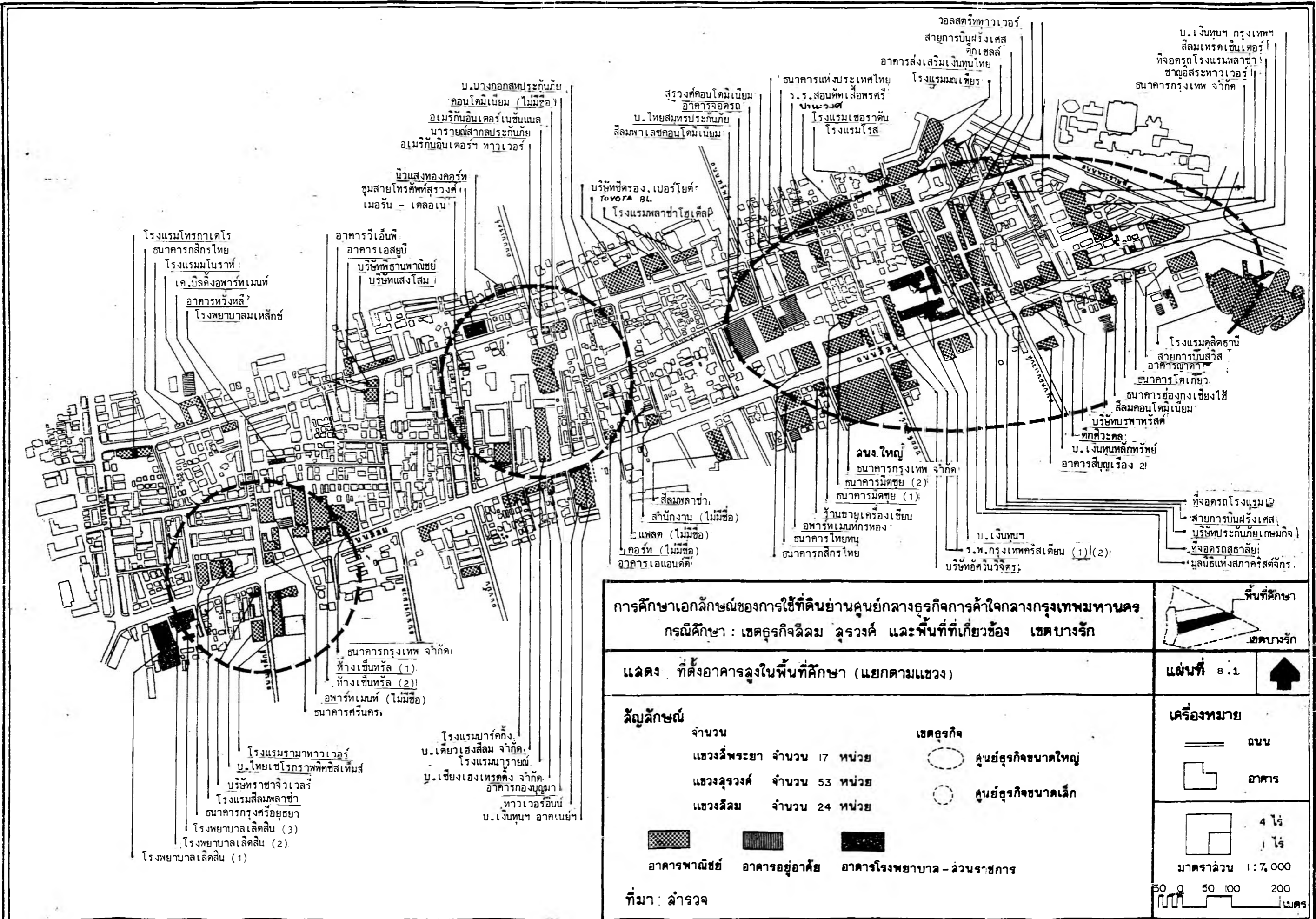
8.1 ความเหมาะสมของตำแหน่งกิจกรรมทาง เศรษฐกิจสาขาบริการ ในย่าน ธุรกิจสีลม-สุรวงศ์

จากการศึกษากิจกรรมทาง เศรษฐกิจในย่านนี้สรุปได้ว่า มีความสำคัญระดับสูงเหนือท้องถิ่นซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของเขตบางรัก คือ ด้านการเงิน ด้านบริการการขนส่งทางอากาศ ด้านบริการการท่องเที่ยว ด้านการพักผ่อน ซึ่งเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ มีการลงทุนสูง อาจมีทุนจากต่างประเทศร่วมด้วย เป็นบริษัทข้ามชาติ ในการดำเนินงานจะต้องมีการจัดซื้อที่ดินก่อสร้างสำนักงานขนาดใหญ่ ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง การจัดการบริหารมีระเบียบแบบแผน วางไว้วางหน้า มีการศึกษาความเป็นไปได้ มีการวางแผนการตลาดรองรับเพื่อหากลุ่มลูกค้าที่ต้องการ

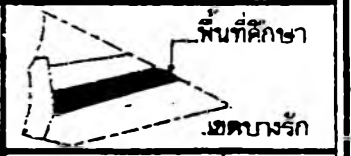
สภาพปัจจุบันมีการเกาะกลุ่มของกิจกรรมทางเศรษฐกิจดังกล่าว กระจุกตัวอยู่หนาแน่น ทางด้านตะวันออกของแขวงสุรวงศ์ ระหว่างถนนสีลม และ สุรวงศ์ รวมทั้งแขวงสี่พระยาด้านริมถนนสุรวงศ์ และแขวงสีลมด้านริมถนนสีลม (ดูแผนที่ 8.1)

Location ตำแหน่งที่เหมาะสมของกิจกรรมทาง เศรษฐกิจสาขาบริการที่รวมกลุ่มเป็นอาคารขนาดใหญ่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม-สุรวงศ์นี้ ควรจัดกลุ่มโดยแบ่งออกเป็น

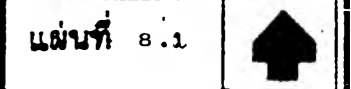
1. ศูนย์ขนาดใหญ่ บริเวณหัวถนนสีลม ด้านที่มาบรรจบกับถนนพระรามที่ 4 บริเวณนี้เป็นศูนย์รวมอาคารขนาดใหญ่ ที่มีกิจกรรมทาง เศรษฐกิจ สำนักงานบริการต่าง ๆ ซึ่งมีตึกธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ มีขนาดและความสูงมากที่สุดที่กำลังก่อสร้างอาคารเจริญโภคภัณฑ์ (ซี พี ทาวเวอร์) สูง 29 ชั้น พื้นที่ 29,123 ตารางเมตร และ ธนียะ สูง 25 ชั้น มีพื้นที่ 25,988 ตารางเมตร อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ รวมถึงหัวมุมถนนสีลม ด้านโรงแรมดุสิตธานีด้วย
2. ศูนย์ขนาดเล็ก ได้แก่ บริเวณช่วงกลางถนนสุรวงศ์ แยกถนนเดโช ซึ่งมีอาคารของบริษัทประกันชีวิตอเมริกันอินเตอร์เนชชั่นแนล อยู่ในกลุ่มอาคารที่มีความสูงมาก กลุ่มที่ 1 ส่วนอีกศูนย์อยู่ตอนปลายถนนสีลม ช่วงตัดกับถนนมไหศวกษ์ และสุรศักดิ์ ซึ่งมีกลุ่มอาคารสูงอยู่บริเวณหัวมุมสี่แยก โดยมีห้างเซ็นทรัลและกำลังเริ่มโครงการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ รามาทาวเวอร์ สูง 28 ชั้น พื้นที่ 56,710 ตารางเมตร เป็นอาคารขนาดใหญ่ของบริเวณนี้ในอนาคต



การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร
 กรณีศึกษา : เขตธุรกิจสีลม จุฬารังค์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรัก



แสดง ที่ตั้งอาคารสูงในพื้นที่ศึกษา (แยกตามแนว)



สัญลักษณ์	จำนวน	เขตธุรกิจ	เครื่องหมาย
วงกลมทึบ	จำนวน 17 หน่วย	ศูนย์ธุรกิจขนาดใหญ่	ถนน
วงกลมเส้นประ	จำนวน 53 หน่วย	ศูนย์ธุรกิจขนาดเล็ก	อาคาร
วงกลมขาว	จำนวน 24 หน่วย		4 ไร่
			1 ไร่

อาคารพาณิชย์ อาคารอยู่อาศัย อาคารโรงพยาบาล - วัฒนธรรม

ที่มา : ดำรวจ

มาตราส่วน 1 : 7,000

0 50 100 200 เมตร

8.2 การจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์

การใช้ที่ดินและอาคารในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่ยังไม่มี การจัดระเบียบให้เหมาะสมเป็นย่าน ๆ เช่น ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชย์กรรม ย่านอุตสาหกรรม ย่านสถานที่ราชการ เนื่องจากกรุงเทพฯ ยังไม่มีการประกาศใช้ผังเมืองรวม และยังไม่มีความคุ้มครองการใช้อาคารที่ได้ผล จึงทำให้การใช้ที่ดินและอาคารส่วนใหญ่เป็นแบบผสม (Mixed Uses) ดังนั้นการพิจารณาเพื่อที่จะจัดระเบียบการใช้ที่ดินและอาคารในย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์นี้ จำเป็นต้องปฏิบัติอย่างจริงจัง ที่จะออกกฎหมายคุ้มครองการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่สามารถปฏิบัติได้ และไม่ขัดต่อการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่ภาคเอกชนลงทุนพัฒนาพื้นที่เท่าที่ผ่านมาการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในทางปฏิบัติ มีการปฏิบัติที่เสี่ยงกฎหมาย ซึ่งจะก่อให้เกิดผลเสียต่อส่วนรวม

ในเขตบางรัก มีการศึกษาแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูเขตบางรัก โดย จิระ จิตรกร เสนอการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรัก ว่า การปรับปรุงฟื้นฟูควรดำเนินการทั้ง 3 ขั้นตอน คือ การอนุรักษ์ (Preservation) การบูรณะปรับปรุง (Rehabilitation) และ การปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) พร้อม ๆ กัน โดยการประเมินสภาพทางกายภาพ สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมเพื่อจัดลำดับของความริบด่วนเพื่อการปรับปรุง

ในการจัดการใช้ที่ดินของแขวงบางรัก เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed uses) ซึ่งใช้เพื่อการพาณิชย์ตามการใช้ที่ดินผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และปริณทล ปี 2543 ของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย การปรับปรุงการใช้อาคารและที่ดินจึงควรเป็นไปในลักษณะของ Plan Unit Development หรือ P.U.D. แผนการใช้ที่ดินแขวงบางรักนี้เกิดจากแนวทางการจัดสาธารณูปโภค คือ ถนน ซอยเป็นหลัก (จิระ จิตรกร 2525 : 152) เพื่อให้การจัดระเบียบการใช้ที่ดินต่อเนื่องกัน พัฒนาควบคู่กันไปจึงนำมาพิจารณาประกอบด้วย

จากการศึกษาโครงการปรับปรุงย่านธุรกิจการค้าถนนสีลม-สุรวงศ์ ของ สุนทร ภิมย์รีน ได้วางเป้าหมายการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน และแนวโน้มการพัฒนาที่จะเกิดขึ้น โดยให้เกิดการพัฒนาที่ดินเพื่อธุรกิจการค้า ร้อยละ 65 และพักอาศัยร้อยละ 25

ของพื้นที่ ทั้งนี้จะต้องสามารถรองรับประชากรในอีก 20 ปีข้างหน้าได้ประมาณ 146,000 - 149,000 คน มีพื้นที่ใช้สอยในกิจกรรมประเภทหลักไม่น้อยกว่า 2,126,500 ตารางเมตร (สุนทร ภิรมย์รัตน์ 2529 : 137)

การจัดระเบียบการใช้ที่ดินและอาคารในย่านธุรกิจสำคัญ ควรจะต้องคำนึงถึงทัศนคติของผู้ที่อยู่ในพื้นที่ ผู้ทำงาน ผู้ใช้กิจกรรมต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการเป็นส่วนรวม จากแบบสอบถามการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร เกี่ยวกับความพอเพียงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ให้บริการในย่านนี้ ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ สำนักงานใหญ่ และสาขา มีจำนวนมากพอเพียงแล้ว 88.98% บริษัทสายการบินพอเพียง 85.48% โรงแรมมีพอเพียง 84.87% ร้านขายของที่ระลึกชาวต่างประเทศพอเพียง 83.31% ส่วนร้านขายอาหารและเครื่องดื่ม ร้านตัดผม เสริมสวย ร้านตัดเสื้อชาย-หญิง ร้านขายหนังสือ ร้านขายเครื่องเขียน ในสำนักงาน สำนักงานแพทย์ และร้านขายยา เหล่านี้มีพอเพียงในชุมชนไม่ขาดแคลน

นอกจากนี้จะต้องพิจารณาถึงปัญหาจากสาธารณูปโภคในย่านนี้ ได้แก่ น้ำประปามีปัญหา ได้แก่ น้ำไหลไม่สะดวก (12.06%) ค่าน้ำแพง (12.06%) น้ำไม่ค่อยสะอาด (2.84%) และน้ำไม่ค่อยไหล (2.13%) ตามลำดับ ไฟฟ้ามีปัญหา ได้แก่ ค่าไฟฟ้าแพง (22.30%) ไฟฟ้าดับบ่อย (13.67%) และกระแสไฟตกบ่อย (9.35%) โทรศัพท์มีปัญหามากที่สุด คือ โทรศัพท์ขัดข้องบ่อย (27.78%) โทรศัพท์สาธารณะไม่พอเพียง (19.44%) ค่าโทรศัพท์แพง (15.97%) หมายเลขไม่พอเพียง (12.50%) หากขัดข้องก็จะแก้ไขช้าไม่ทันการ (9.72%) การบริการไม่ดี (0.69%) โทรศัพท์สาธารณะเสียบ่อย และโทรศัพท์ทางไกลไม่พอใช้ (0.69%) ส่วนบริการแท็กซี่ ใช้ในธุรกิจการค้ามีปัญหา เนื่องจากชุมสายของการสื่อสารแห่งประเทศไทยขัดข้องบ่อย ทำให้ติดต่อไม่สะดวก (14.49%) เป็นต้น

ในการจัดระเบียบการใช้ที่ดินจะต้องพิจารณาล้วนที่เกี่ยวข้องดังนี้

การคาดประมาณประชากร ในปี 2544 (ปีตามผังเมืองรวม กรุงเทพฯ ปี 2544)

จากการคาดประมาณจำนวนประชากรของ B.M.R. STUDY จากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (ดูตารางที่ 8.1 และ 8.2) นำมาคำนวณหาประชากรในพื้นที่ศึกษาได้ดังนี้

จำนวนประชากรรวมในพื้นที่ศึกษา 69,372 คน

แขวงสุวรรณคี	59,226 คน	(ทั้งแขวง)
แขวงสีลม	5,504 คน	(11.24%)
แขวงสีพระยา	4,642 คน	(20.33%)

พื้นที่ศึกษา รวมทั้งหมด	895.278 ไร่	(1.4324 ตร.กม.)
แขวงสุวรรณคี	377.257 ไร่	(0.6036 ตร.กม.)
แขวงสีลม	339.575 ไร่	(0.5433 ตร.กม.)
แขวงสีพระยา	178.446 ไร่	(0.2855 ตร.กม.)

ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่

รวมพื้นที่ศึกษา	77.49 คน/ไร่	(48,431 คน/ตร.กม.)
แขวงสุวรรณคี	156.99 คน/ไร่	(98,121 คน/ตร.กม.)
แขวงสีลม	16.21 คน/ไร่	(10,131 คน/ตร.กม.)
แขวงสีพระยา	26.01 คน/ไร่	(16,259 คน/ตร.กม.)

พื้นที่พาณิชย์กรรมและแรงงานในอนาคต

จากการคาดประมาณการจ้างงานในอนาคตของแต่ละประเภทกิจกรรมของกรุงเทพฯ จากการศึกษาค้นคว้าเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี 2544 (ดูตารางที่ 8.3)

ในปี 2544 กรุงเทพมหานคร มีประชากร 7.6 ล้านคน มีแรงงานทั้งหมด 3,228,500 คน ประกอบด้วย แรงงานพาณิชย์กรรม และบริการ 2,421,300 คน หรือร้อยละ 75 นั้น กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ชั้นในที่มีประชากร 3,041,432 คน เป็นแรงงานพาณิชย์กรรมและบริการ 2,4492,757 คน คิดเป็นแรงงานเฉลี่ยประมาณ 38 คนต่อการใช้พื้นที่ 1 ไร่ หรือ 23,525 คนต่อ ตร.กม.

พื้นที่ด้านพาณิชย์กรรมที่เพิ่มขึ้นแต่ละประเภทในอนาคต

1. ศูนย์พาณิชย์กรรมและธุรกิจใจกลางเมือง (C.B.D.) 800 ไร่ (72.73%)
2. ศูนย์พาณิชย์กรรมย่อย (SUB CENTER) 100 ไร่ (9.09%)

3. ย่านพาณิชยกรรมอื่น ๆ 200 ไร่ (18.18%)

จำนวนแรงงานด้านพาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

- | | |
|---|--------------------|
| 1. ศูนย์พาณิชยกรรมและธุรกิจใจกลางเมือง (C.B.D.) | 123,100 คน |
| | (81.96%) |
| 2. ศูนย์พาณิชยกรรมย่อย (SUB CENTER) | 16,600 คน (11.05%) |
| 3. ย่านพาณิชยกรรมอื่น ๆ | 10,500 คน (6.99%) |
| รวม | 150,200 คน |

พื้นที่ศูนย์พาณิชยกรรมและธุรกิจใจกลางเมือง (C.B.D.) ในปี 2544
ต้องการพื้นที่ 800 ไร่ มีแรงงานรวม 123,100 คน (ดูแผนภูมิที่ 8.1)

ในพื้นที่ศึกษาย่านธุรกิจ สีลม-สุรวงศ์ จะมีแรงงานด้านพาณิชยกรรม 56,857 คน
ซึ่งรวมทั้งคนในพื้นที่และนอกพื้นที่ จากการศึกษาของ สุนทร ภิรมย์รัตน์ พื้นที่ย่านธุรกิจการค้าถนน
สีลม-สุรวงศ์ ประมาณประชากรในพื้นที่นี้ไม่ต่ำกว่า 8,000 คน หรือประมาณ 1,600 หน่วยพัก
อาศัย ประชากร 138,660 คน จะเป็นแรงงานในพื้นที่ที่ไม่ได้พักอาศัยในบริเวณ เฉลี่ยแล้วจะมี
ประชากรในพื้นที่ต่อประชากรภายนอกเป็น 1 : 17 (สุนทร ภิรมย์รัตน์ 2529 : 130)

กิจกรรมธุรกิจการค้าที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

จากการศึกษาคาดว่าจำนวนสถานประกอบการมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นในปี
2544 ประมาณ 9,684 แห่ง คำนวณจากอัตราการเพิ่มปี 2523-2526 เฉลี่ยต่อปีร้อยละ
19.52 ส่วนจำนวนแรงงานจะเพิ่มขึ้นประมาณ 318,492 คน คำนวณจากอัตราการเพิ่มเฉลี่ย
ต่อปีร้อยละ 23.14

พื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

จากการศึกษาพื้นที่ปลูกสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาตในภาคเอกชนตั้งแต่ปี
2523-2531 รวมพื้นที่ 301,737.47 ตารางเมตร เฉลี่ยต่อปีเพิ่ม 37,717.18 ตารางเมตร
คาดว่าในปี 2544 จะมีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ สำนักงาน พาณิชยกรรมรวม 490,323.34 โดย
ประมาณ ซึ่งในช่วงปี 2523-2531 อัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 69.86 ส่วนช่วงหลังปี 2527-
2531 อัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 30.38 ต่อปี

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยทั่วไป ขนาดเล็ก 50 ตรม./8-10 คน ขนาดกลาง 100 ตรม./15-18 คน และขนาดใหญ่ 200 ตรม./25 คนขึ้นไป จากการศึกษาของ นุชริวรรณ วัชรารังษี พบว่าอาคารสำนักงานทั่วไปในเขตสีลม ใช้เนื้อที่ 9.00 ม²/คน ดังนั้นจะมีพื้นที่ที่ต้องการรับประชากรชั้นต่ำประมาณ 148,100 คน จะเป็นเนื้อที่ 1,332,900 คน รวม CIRCULATION ร้อยละ 20 จะเป็นพื้นที่ที่ต้องการ 1,599,400 ม² (นุชริวรรณ วัชรารังษี 2527 : 60) ดังนั้นพื้นที่อาคารสำนักงาน 490,323.34 ม² ในปี 2544 โดยใช้เกณฑ์อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ 8-9 คน/ม² คาดประมาณจำนวนผู้ทำงานเพิ่มขึ้น 54,480 คน รวมกับแรงงานในพื้นที่ 56,857 คน เท่ากับ 111,337 คน เป็นจำนวนประชากรในพื้นที่และนอกพื้นที่

สรุปการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า สีลม-สุรวงศ์

: พื้นที่ศึกษา	895.278 ไร่	(1,432,439 ตารางเมตร)
ใช้เป็นอาคารซึ่งมีพื้นที่คลุมดิน	60%	= 537.1668 ไร่
เป็นที่ว่างเปิดโล่ง, ถนนและทางเดินเท้า	40%	= 358.1112 ไร่
พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น	2,275,313	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง	463,350	ตารางเมตร
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C)	32.347	
อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.)	1.588	
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง	67.653	
พื้นที่อาคารพักอาศัย (21.85%)	195.645 ไร่	(313,031 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารพาณิชย์กรรม (37.72%)	337.721 ไร่	
	(540,353 ตารางเมตร)	
: พื้นที่อาคารสำนักงานจะเพิ่มขึ้นในปี 2544	490,323.34	ตารางเมตร
จำนวนผู้ทำงานในสำนักงานจะเพิ่มขึ้น	54,480	คน
รวมจำนวนประชากรในพื้นที่และนอกพื้นที่	111,337	คน



- ความเพียงพอของสาธารณูปโภคในพื้นที่
ประชากรในพื้นที่เพิ่มอีก 53,146 คน
- ไฟฟ้า ในเขตบางรักมีผู้ใช้ไฟทั้งหมดในปี 2538 คาดประมาณไว้ 16,937 ราย
ใช้ไฟฟ้า 438.21 ล้านกิโลวัตต์
ในอนาคต ประชากร 53,146 คน จะต้องใช้ไฟฟ้า 1,375 ล้านกิโลวัตต์
ด้านไฟฟ้าสามารถให้บริการได้เพียงพอกับความต้องการที่จะเพิ่มขึ้น
- น้ำประปา น้ำประปา การขยายท่อจากเส้นผ่าศูนย์กลาง 300 มิลลิเมตร เป็น 600
มิลลิเมตร จะสามารถให้บริการได้ 1 เท่าตัวของปัจจุบัน เรืองแรงดัน
ของน้ำ 14 เมตร
ในเขตบางรัก ใช้น้ำ 1,321,112 ลูกบาศก์เมตร
จำนวนผู้ใช้น้ำ 14,031
ในอนาคตประชากร 53,146 คน จะต้องใช้น้ำ 5,004,049.5 ลูกบาศก์
เมตร จะเพิ่ม 5 เท่าตัว ซึ่งการประปาจะต้องเตรียมเพิ่มจำนวนน้ำในอีก
10 ปีข้างหน้าให้เพียงพอ
- โทรศัพท์ โทรศัพท์ เพิ่มคู่สาย 15,350 คู่สาย ซึ่งจะรวมเป็น 23,475 เลขหมาย
จำนวนสถานประกอบการในอนาคตเพิ่มเป็น 9,684 หน่วย
โทรศัพท์ในสถานประกอบการสามารถให้บริการได้ หน่วยละ 2.4 เครื่อง
อาจจะไม่เพียงพอต่อความต้องการของกิจกรรมในพื้นที่

สาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่นท่อระบายน้ำ ถนน อาจจะไม่เพียงพอที่จะรองรับ
บริการของกิจกรรมต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่นี้ เมื่อพิจารณาจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นและ
ขนาดพื้นที่อาคารที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต หน่วยสาธารณูปโภค มีส่วนในการจัดการใช้ที่ดินให้เป็นระเบียบ
การอำนวยความสะดวกในการลงทุนของเอกชนในพื้นที่บริเวณใดพอเพียงหรือขาดแคลน เป็น
อุปสรรคในการลงทุน ดังนั้นหน่วยงานสาธารณูปโภคร่วมมือกันในพื้นที่ธุรกิจสัมมยอมส่ง เสริมให้
เอกชนลงทุนมากขึ้น

8.3 ปัญหาของย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม-สุรวงค์

1. ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร สภาพทั่วไปมีการใช้ที่ดินแบบผสมระหว่างพักอาศัยและย่านพาณิชย์กรรมธุรกิจการค้า ทำให้กิจกรรมการใช้ที่ดินเหล่านี้ส่งเสริมซึ่งกันและกันในพื้นที่ตอนทิศตะวันตก ขณะเดียวกันการใช้ที่ดินที่เป็นการค้าและบริการย่านพัฒนาพงศ์จะรบกวนกิจกรรมการพักอาศัย ด้านตะวันออกเป็นที่พักอาศัยด้านหลังอาคารพาณิชย์ อาคารพาณิชย์อยู่กระจัดกระจายทั่วไปค่อนข้างหนาแน่น อาคารไม่สูงนัก ด้านถนนสุรวงค์ อาคารตึกแถวพาณิชย์อยู่ริมถนน มีที่ว่างด้านหลัง มีอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ เช่น แฟลต คอนโดมิเนียม

เนื่องจากเป็นพื้นที่อยู่ใจกลางเมือง การพัฒนาที่ดินจากที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจการค้ามากขึ้น และกิจกรรมธุรกิจการค้าบางประการย่อมส่งผลกระทบต่อที่พักอาศัยส่งผลให้เกิดความสับสนของการใช้ที่ดินในบางจุด เช่น พื้นที่ทางทิศตะวันตก อย่างไรก็ตาม กล่าวได้ว่าปัญหาการใช้ที่ดินมีไม่มากนัก เพราะสภาพเศรษฐกิจส่งผลให้การใช้ที่ดินมีแนวโน้มไปสู่ธุรกิจการค้าพาณิชย์กรรมมากขึ้น จะทำให้ย่านพักอาศัยที่ไม่คุ้มค่าที่ดินในบางพื้นที่ต้องรื้อถอนออกไป เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพาณิชย์กรรมแทน ในพื้นที่ริมถนนใหญ่และขยายตัวเข้าไปในถนนซอยต่าง ๆ ในช่วงกลางถนนสีลม ก็มีการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า ที่เป็นที่อยู่อาศัยเก่าทรุดโทรม และที่เป็นสุสาน บ่าช้า เป็นต้น ซึ่งมีแนวโน้มที่จะย้ายเปลี่ยนแปลงในอนาคต

2. การจราจร ปัญหาจราจรเป็นอันดับหนึ่งของปัญหาในย่านนี้ จะมีปัญหาความแออัด การจราจรติดขัดในช่วงโมงเร่งด่วน บริเวณสี่แยกศาลาแดง ดังนั้นปริมาณรถยนต์ที่จะออกจากหรือเข้าสู่พื้นที่จากย่านราชประสงค์ คลองเตยในถนนพระรามที่ 4 ติดขัดมากตลอดทั้งวัน ช่วงเช้าช่วงโมงเร่งด่วน ช่วงกลางวันมีปริมาณจราจรคับคั่งมากขึ้น บริเวณแยกเข้าถนนสีลม ถนนสุรวงค์ รวมทั้งการที่มีถนนซอยจากพื้นที่ออกมาสู่ถนนสีลม สุรวงค์ ทำให้เพิ่มการติดขัดมากขึ้น

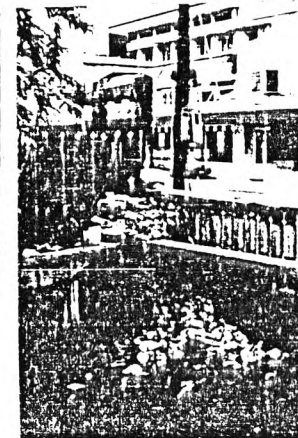
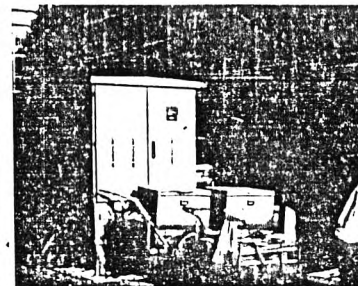
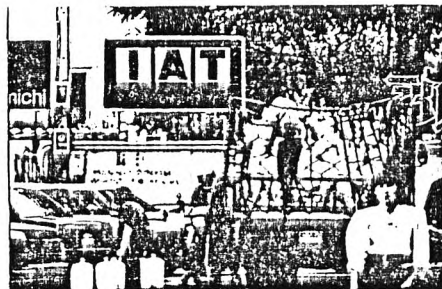
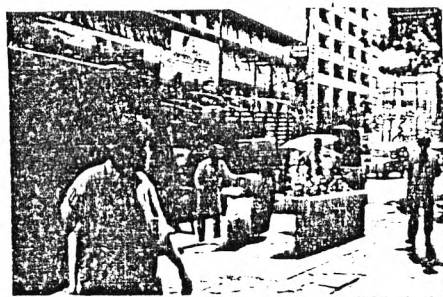
ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับปัญหาจราจรอีกเรื่อง คือ ผิวจราจรในถนนรองมีขนาดไม่พอเพียงต่อการระบายรถยนต์ รวมทั้งการขาดแคลนที่จอดรถในพื้นที่ ก่อให้เกิดการจอดรถริมถนน และเพิ่มการติดขัดในบางจุดมากขึ้น

3. สภาพแวดล้อม พื้นที่ศึกษาเขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ ขาดความต่อเนื่องของการพัฒนา เนื่องจากปัญหากรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงเล็ก ที่ดินส่วนใหญ่ที่ยังไม่พัฒนาในตอนกลางของพื้นที่ รวมทั้งบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อสร้างถนนข้างคลองช่องนนทรีขยับปล่อยให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ขาดการดูแลและทิ้งขยะข้างคลอง บริเวณบ้านเดี่ยวตามแนวถนนอนุमानราชชน มีสภาพทรุดโทรมทำลายสภาพแวดล้อมที่ดีของพื้นที่ลงไป อีกด้านถนนสุรวงศ์แนวที่จะตัดถนนมหานครต่อลงมาแนวเหนือ-ใต้เวนคืนรอการตัดถนนไม่ได้รับการดูแล บริเวณที่กำลังจะก่อสร้างอาคารใหม่มีรั้วถอน และการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ทำให้สภาพแวดล้อมได้รับผลกระทบเป็นเวลานาน เช่น มีวัสดุก่อสร้างกองเกะกะทุบาร ผุ่นละออง เสียงดังรบกวนผู้อยู่อาศัยข้างเคียง

ด้านรูปแบบอาคาร การใช้สีและป้ายโฆษณาทั่วไปไม่มีปัญหาต่อชุมชนเมืองเท่าที่ควร ยกเว้นในส่วนของย่านพัฒนาพงศ์ ซึ่งสภาพอาคารทรุดโทรมและตกแต่งอาคารเพื่อสร้างถนนเดิน แต่ก็ยังเป็นลักษณะเฉพาะย่านที่เป็นเอกลักษณ์

กล่าวโดยสรุปแล้ว ปัญหาสภาพแวดล้อมกายภาพในพื้นที่ เกิดจากการปล่อยให้ดินรกร้างในพื้นที่ที่ลิกจากถนนเข้าไป ส่วนตามแนวถนนสีลมการปรับปรุงเกาะกลางถนน มีการปลูกต้นไม้ สวนหย่อม ซึ่งเกิดจากการรวมตัวของภาคเอกชน ทำให้มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดีพอสมควร ส่วนที่ขาดแคลน คือ ส่วนโล่งสาธารณะ ประโยชน์ที่จะรองรับกิจกรรมการใช้ที่ดินภายในเขตศูนย์กลาง เช่น สวนสาธารณะ เอนกประสงค์ Plaza ของชุมชน และ Urban Space

รูปที่ 8.1 สภาพปัญหาต่าง ๆ



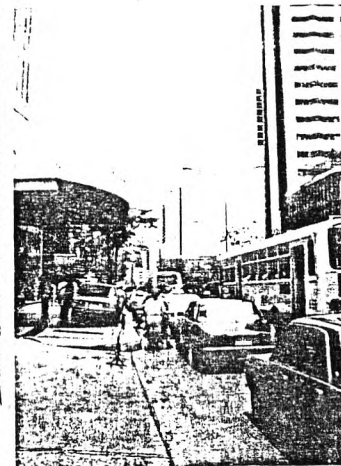
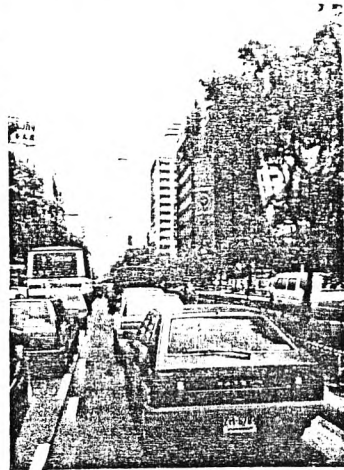
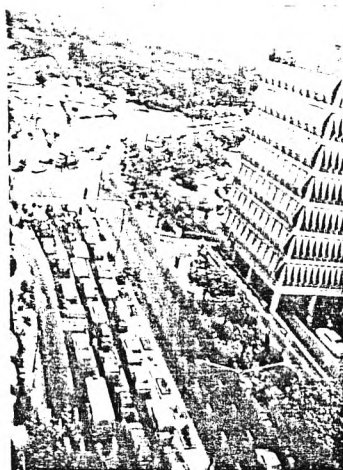
- การเก็บขยะมูลฝอยในเวลาราชการติดขัด

- การจอดรถขนส่งสินค้า

- วางของเกะกะบนทางเท้า

- สภาพแวดล้อมริมคลองระบายน้ำช่องนนทรี

สภาพปัญหาการจราจรติดขัดในเวลาย่างถนนสี่ลม



8.3.1 ปัญหาสภาพแวดล้อม

ในย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ จากแบบสอบถามที่ศึกษาปัญหาน้ำท่วมในย่านสีลม-สุรวงศ์ มีปัญหาน้ำท่วม เนื่องจากฝนตกหนักมากที่สุด ทำให้การจราจรติดขัดมากขึ้น (77.78%) น้ำท่วมในฤดูฝน (13.33%) น้ำเน่า น้ำเสียตามที่ลุ่มต่าง ๆ (2.22%)

ปัญหาการจัดระบบระบายน้ำ ส่วนมากท่อระบายน้ำอุดตัน (51.59%) ท่อระบายน้ำไม่ได้ระดับ (34.13%) บริเวณท่อระบายน้ำที่มีปัญหาอยู่ในซอยต่าง ๆ เช่น ซอย ถนนสีลมกับสาทร มีคลองระบายน้ำเล็ก ๆ ไปออกสาทรต่อไปลงแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งดินเขิน ไม่ได้ขุดลอก ท่อระบายน้ำริมทางเดินฟุตบอลาบิตท่อไม่เรียบร้อย ผู้คนเดินไปมาเป็นอันตราย และในท่อมมี เศษของพลาสติกอุดตัน เนื่องจากคนกวาดถนนกวาดขยะทิ้งลงไป

ปัญหาการกำจัดน้ำเสียของอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ พบว่าปล่อยน้ำเสียลงท่อระบายน้ำ (47.58%) ไม่มีระบบการกำจัดน้ำเสีย (20.97%) และส่งกลิ่นรบกวนอาคารข้างเคียง (11.29%) โดยเฉพาะอาคารขนาดใหญ่ที่เป็นแฟลต คอร์ท อพาร์ทเมนท์ คอนโด-มีเนียม ที่ไม่มีระบบกำจัดน้ำเสียจะปล่อยน้ำใช้แล้ว น้ำเสียลงสู่ท่อระบายน้ำโดยตรง

ปัญหาการจัดเก็บขยะมูลฝอย ได้แก่ ถังขยะสาธารณะมีน้อยเกินไป (48.95%) รถขยะมีน้อยเกินไป (26.57) รถขยายนาน ๆ มาเก็บไม่มาทุกวัน (13.99%) ทำให้ปริมาณขยะที่ค้างค้ำหลายวันกองล้นถังขยะรอการเก็บ (2.10%) เพราะแต่ละอาคารมีจำนวนขยะทุกวัน แต่รถขยะไม่มาเก็บขยะทุกวัน ในช่วงเวลารถติดบนถนนสีลม-สุรวงศ์ รถขยะไม่ควรออกปฏิบัติงาน (2.10%) รถขยะที่เก็บเศษขยะแล้วปล่อยให้เศษขยะปลิวหล่นตามพื้นถนน (2.10%) กลิ่นขยะรบกวนผู้คนเดินไปมา (2.10%) และถังขยะชำรุดขยะหล่นออกมาเลอะเทอะ กองอยู่บนฟุตบาท (1.40%)

ปัญหาทาบแร่แผงลอย กีดขวางทางสัญจร (33.12%) วางไม่เป็นระเบียบ ไม่น่าดู (29.22%) ทำให้ถนนหนทางสกปรก ทั้งขยะบนถนน (25.32%) ในช่วงเย็น-ค่ำมีแม่ค้า-พ่อค้าทาบแร่แผงลอยจำนวนมากบนถนนสีลมช่วงพัฒนาพงศ์ ธนียะ ให้บริการสำหรับลูกค้า

ที่เป็นคนทำงานในสถานบริการและทั่ว ๆ ไป ซึ่งทางกรุงเทพมหานครและตำรวจเจ้าของท้องที่อนุญาตให้ค้าขายได้โดยไม่จับกุม เพราะไม่กีดขวางทางจราจร

ปัญหาผลภาวะจากการจราจรที่สำคัญทำให้สุขภาพจิตเสีย (52.22%)

ควันทึบจากท่อไอเสียรถยนต์มีมาก (30.56%) เสียงดังจากการจราจรรบกวนมาก (15.56%) เนื่องจากการจราจรบนถนนสี่ลมติดขัดมากตลอดช่วงเช้า กลางวัน และเย็น ตำรวจจราจรต้องปฏิบัติงานอย่างหนักในช่วงรถติด เพื่อระบายรถให้ผ่านได้มากที่สุด ปัญหาสภาพแวดล้อมเป็นพิษที่เกิดจากการจราจรติดขัด เป็นปัญหา สำคัญที่สุด มีผลต่อสุขภาพร่างกายและสุขภาพจิตของประชาชน

ป้ายโฆษณาต่าง ๆ ติดไม่เป็นระเบียบและเกะกะสายตา (42.65%)

ทัศนภาพของอาคารไม่งดงาม รุงรังเพราะมีป้ายโฆษณา (30.15%) ป้ายมีมากเกินไป (18.38%) ในถนนพัฒนาพงษ์มีป้ายมากที่สุด รวมทั้งการตกแต่งหน้าอาคารประดับไฟแสงสี ซึ่งจัดไว้เฉพาะย่าน

การขาดแคลนสวนสาธารณะขนาดย่อมมากที่สุด (45.34%) ดินไม่ริม

ฟุตบอล และเกาะกลางถนนมีน้อยไป (26.71%) ดินไม่ส่วนห่อมข้างทางไม่ได้รับการดูแล (25.47%) ไม่มีดินไม่ริมฟุตบอลเลย หรือมีน้อยมาก เช่น ถนนสุขุมวงศ์ ถนนทรัพย์สิน ถนนมเสถียร และธนียะ รวมทั้งดินไม้ที่ปลูกไว้แล้วไม่ได้รับการดูแลเอาใจใส่ ไม่ได้ใส่ปุ๋ย บำรุงรักษา ถูกปล่อยทิ้งเมื่อปลูกแล้ว (1.22%)

ทางเดินทางเท้า ฟุตบอล 2 ข้างทางบนถนนสี่ลม-สุขุมวงศ์ ไม่ร่มรื่น ไม่มี

ต้นไม้ (29.59%) นกเกาะต้นไม้บนถนนสี่ลม เกาะสายไฟบนถนนสุขุมวงศ์ ขึ้นกทำทางเท้าสกปรก (29.59%) ทางเดินโดนน้ำฝน เนื่องจากไม่มีกันสาด (18.93%) ปัญหาจากเสียง ความร้อน และน้ำกระเซ็นจากเครื่องแอร์ของอาคารรบกวนคนเดิน (13.61%) ทางเดินเท้าชำรุดซ่อมปรับปรุงนานเป็นเดือน (0.59%) และป้ายรถเมล์ประจำทาง อาคารสำหรับนั่งคอยรถเมล์ประจำทางมีสภาพเก่าสกปรก ขึ้นกเลอะเทอะ (22.06%) สภาพปานกลาง (75.00%) สภาพใหม่ (2.94%)

ปัญหาเกี่ยวกับปริมาณที่เกาะสายไฟ สายโทรศัพท์ ในถนน
 สีส้มได้จัดย้ายสายไฟ และสายโทรศัพท์ลงใต้ดินแล้ว ถนนสุรวงศ์ยังมีอยู่ ในช่วงฤดูหนาวจะมีมาก
 ถนนสีลมก็ยังคงมีนกเกาะตามกิ่งต้นไม้ใหญ่สองข้างทางเป็นจำนวนมาก ทำให้ทางเท้าสกปรกมีกลิ่น
 เหม็น และอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ บางอาคารจะมีคนออกมาล้างทำความสะอาดหน้าอาคาร
 ทางเดิน พุดบาร เพื่อไม่ให้เดือดร้อนแก่ผู้คน ถนน รถยนต์

ย่านนี้เป็นย่านธุรกิจ ความหนาแน่นของชุมชนต่อพื้นที่มากกว่าที่อื่น ๆ
 โดยเฉพาะสำนักงานและร้านค้าต่าง ๆ แออัดเกินไป มลพิษจากสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป
 เนื่องจากปัญหาจราจร ฯลฯ ผู้คนเข้ามาใช้กิจกรรมบนพื้นที่มากมายในแต่ละวัน ต้องการความ
 สะดวก รวดเร็วในการติดต่อธุรกิจ บริการสาธารณะที่รัฐจะต้องสนอง ให้กับพื้นที่ จะต้องให้เพียง
 พอกับความต้องการเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาและอุปสรรค ในด้านนี้การจัดผังเมืองโดยอาศัยกฎหมาย
 ผังเมืองเฉพาะจะมีส่วนช่วยให้สภาพย่านธุรกิจมีระเบียบ โดยกำหนดเป็นเขตธุรกิจ เป็นย่าน
 สำนักงานและบริษัทโดยเฉพาะ กำหนดย่านอยู่อาศัยในเขตนี้ เพื่อจัดสภาพแวดล้อมให้น่า อยู่มาก
 ขึ้น ไม่ให้อยู่ปะปนกันยากแก่การจัดระเบียบ แต่เนื่องจากผังเมืองรวมกรุงเทพ ไม่มีผลบังคับตาม
 กฎหมาย เพราะเป็นผังนโยบาย ส่วนผังเฉพาะสามารถดำเนินการได้ ซึ่งจะต้องรอประกาศผัง
 เมืองรวมก่อน ฉะนั้นจึงควรใช้ประกาศควบคุมพื้นที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 ซึ่งจะ
 สามารถควบคุมพื้นที่ในการพัฒนาได้

8.3.2 ปัญหาจราจรและที่จอดรถ

การจราจรติดขัดในช่วงเช้า เริ่มตั้งแต่เวลา 7.00-7.30 น. มากที่สุด
 (40.80%) จนถึงเวลา 8.30-9.00 น. (34.56%)

การจราจรติดขัดในช่วงเย็น เริ่มตั้งแต่เวลา 17.00 น. (42.48%)
 จนถึงเวลา 18.00-19.00 น. (38.39%)

ปัญหาการจราจรคับคั่งเกิดขึ้นในย่านนี้ เนื่องจากถนนแคบ (16.90%)
 รถเข้าออกระหว่างอาคารมาก (14.79%) ทางแยกมาก (10.92%) มีการหยุดรถส่งคน
 (8.80%) การขาดที่จอดรถ (8.80%) มีรถจอดบนผิวถนน (7.04%) รถเมล์มีมากแล่นตาม
 กันมาพร้อม ๆ กันทำให้รถติด (5.28%) การจัดระบบการเดินทางแบบทางเดียว (4.93%)



จอดรถในที่ห้ามจอด (4.93%) รถเลี้ยวขวา เข้าผิดช่องทางไปจอดขวางรถทางตรง (3.87%) รถเมลี่วิ่งนอกช่องทาง (3.87%) รถมีจำนวนมากเลิกลงพร้อมกันใช้เส้นทางนี้มาก (3.52%) รถเมลี่ไม่เข้าจอดป้าย (3.17%) ผู้ขับรถขาดระเบียบไม่เคารพกฎหมาย (1.76%) รถส่วนตัวรับส่งนักเรียนมาก บิดข้อมถนนทำให้การจราจรติดขัดมาก และเนื่องจากย่านนี้เป็นย่านธุรกิจการค้าหนาแน่น ตามลำดับ

รถโดยสารประจำทางที่ผ่านถนนสีลม-สุรวงศ์ มีจำนวนมาก 39 สาย ผ่านถนนพระรามสี่ 23 สาย รถปรับอากาศ 4 สาย ถนนเจริญกรุง 15 สาย ถนนสาทร 10 สาย ถนนสีลม 6 สาย รถปรับอากาศ 3 สาย ถนนสุรวงศ์ 7 สาย และถนนสีพระยา 4 สาย (ดูแผนที่ 4.28) ปริมาณยังไม่เพียงพอในตอนเช้าและเย็น (42.74%) จำนวนสายที่วิ่งยังไม่เพียงพอ (29.84%) รถขาดช่วงนานเกินไป (20.96%) ขาดรถปรับอากาศ รถเข้าออกจากป้ายไม่เป็นระเบียบ และการขาดมารยาทของผู้ขับรถและพนักงานประจำรถ

ป้ายรถเมลี่ในถนนสีลม-สุรวงศ์ ยังไม่ดี (16.30%) ต้องแก้ไขปรับปรุง (24.44%) รถเท็กซี่มีพอดีแล้ว (78.46%)

ปัญหาที่จอดรถในย่านธุรกิจนี้ ขาดที่จอดรถ (60.00%) ค่าเช่าที่จอดรถราคาแพง คิด 10 บาทต่อชั่วโมง (26.96%) จอดรถในที่ห้ามจอด (13.04%)

การขนส่งสินค้าประเภทต่าง ๆ ภายในบริเวณนี้ ทำให้การจราจรติดขัด (47.01%) ควรห้ามขนส่งในช่วงเวลาจราจรคับคั่ง

การเดินทางมาทำงานของผู้ทำงานในย่านนี้

ในช่วงที่เดินทางมาทำงาน ตลอดเส้นทางสีลม รถติดมากที่สุด (66.67%) ถนนสุรวงศ์รถติดรองลงมา (18.61%) ระหว่างถนนสีลม-สุรวงศ์ ถนนเดโช ถนนมเหสักข์ รถติดบ้าง (14.73%) ขณะที่เดินทางมาจากบ้านถึงที่ทำงานผ่านจุด/บริเวณที่รถติดมากที่สุด ได้แก่ ถนนพระรามที่ 4 (15.79%) ถนนสาทร (7.89%) บริเวณสามย่าน-จุฬา สยาม (4.74%) ถนนสุขุมวิท (4.74%) (ดูตารางในภาคผนวก) บริเวณเส้นทางอื่นที่ต่อเนื่องจัดเป็นย่านเขตชั้นกลาง (27.37%) ผ่านเขตชั้นใน (8.94%) และย่านเขตชั้นนอก (6.32%) ส่วนฝั่งธนบุรี (8.42%)

ในช่วงที่เดินทางกลับจากที่ทำงานถึงบ้าน ตลอดเส้นทางสීම รอดติดมากที่สุด เช่น หน้าธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ หน้าศูนย์การค้าโรบินสัน (62.43%) เส้นทางถนนสุขุมวิท มีจราจรติดขัดตรงลงมา (17.34%) ส่วนเส้นทางอื่นที่ต่อเนื่อง ถนนพระรามที่ 4 (17.76%) ย่านบางรักถนนเจริญกรุง (15.13%) ถนนสุขุมวิท (5.26%) จัดเส้นทางผ่านย่านเขตชั้นกลางมากที่สุด (36.84%) เขตชั้นนอก (4.61%) และเขตชั้นใน (3.29%) ส่วนฝั่งธนบุรี (9.21%)

8.4 แนวโน้มของการขยายตัวของธุรกิจสาขาบริการ

ในย่านธุรกิจสීම-สุขุมวิท เขตบางรักนี้มีแนวโน้มการขยายตัวของธุรกิจสาขาบริการในอนาคตสูงมาก พิจารณาจากวิวัฒนาการด้านการค้ามาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน การขยายตัวด้านธุรกิจส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจระดับสำคัญของท้องถิ่น ระดับเหนือท้องถิ่น คือ ระดับกรุงเทพมหานคร ระดับชาติ และต่างประเทศ โดยมีกิจการด้านการเงิน ธนาคาร สำนักงานใหญ่และสาขา บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันภัยประกันชีวิต และทรัพย์สิน ด้านบริการขนส่งทางอากาศ ได้แก่ บริษัทสายการบิน บริษัทส่งสินค้าเข้าและส่งออก ด้านการท่องเที่ยว เช่น ร้านขายของที่ระลึกต่างประเทศ สินค้าอัญมณี บริษัทจัดทัวร์ในประเทศและต่างประเทศ ด้านบริการพักผ่อน เช่น โรงแรมขนาดใหญ่มีจำนวนห้องขนาด 200 ห้องขึ้นไปหลายแห่ง บนถนนสายนี้ โดยกิจการเหล่านี้จะมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่สร้างขึ้นเพื่อดำเนินกิจการ ซึ่งมีการลงทุนสูง ดังนั้นจึงต้องอาศัยความร่วมมือทั้งจากภาครัฐในด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จะเอื้ออำนวยประโยชน์ การลงทุนภาคเอกชนที่จะพัฒนาพื้นที่ดำเนินการสะดวกไม่มีปัญหา และอุปสรรคต่อการขยายตัวของธุรกิจต่าง ๆ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยพิจารณาจาก

แนวโน้มขยายและมาตรการการพัฒนากรุงเทพมหานคร

การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ได้ดำเนินติดต่อกันมากกว่า 200 ปี จากที่เคยเป็นเมืองหลวงขนาดเล็กของประเทศจนปัจจุบันกลายเป็น "มหานคร" ขนาดใหญ่ติดอันดับ 1 ใน 20 ของโลก และคาดว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีประชากรประมาณ 9.3 ล้านคน เมื่อสิ้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6

การวิเคราะห์โครงสร้างทางเศรษฐกิจ บริการสังคม ประชากร และการจ้างงาน ได้บ่งชี้ชัดว่า กรุงเทพมหานครยังคงมีบทบาทเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ สังคม และ

บริหารของประเทศที่ใหญ่ที่สุดอีกต่อไป แม้ว่าจะมีนโยบายการกระจายความเจริญออกไปสู่ส่วนภูมิภาค นอกจากนั้น กรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังจะเป็นแหล่งการจ้างงาน และสามารถรองรับแรงงานที่ย้ายถิ่นมาจากภาคอื่น ๆ ของประเทศอีกต่อไป กล่าวคือ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะยังคงเป็นฐานเศรษฐกิจของประเทศที่มีอิทธิพลอีกต่อไปอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องจัดรูปแบบการขยายตัวของมหานครให้เป็นไปอย่างมีระเบียบ และมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น ไม่เช่นนั้นแล้ว จะเกิดความสั่นเป็ลื่องสูญเสียทางเศรษฐกิจของประเทศอย่างมหาศาลจากการจราจรติดขัดคับคั่ง และการขยายตัวของเมืองที่ไม่เป็นระเบียบแบบแผนมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่เขตชั้นในและชานเมือง ซึ่งปัญหาเริ่มทวีความรุนแรงมากขึ้น

เนื่องจากเป็นพื้นที่แรกในพื้นที่เป้าหมายหลัก 4 พื้นที่ ของเป้าหมายการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1. พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน มีเนื้อที่ประมาณ 147 ตารางกิโลเมตร คาดว่าจะมีประชากรประมาณ 3.3 ล้านคน เมื่อสิ้นแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ประกอบด้วยบริเวณศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม และย่านธุรกิจใหม่ โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาให้ศูนย์กลางธุรกิจบริการและการบริหารรวมทั้งสถานที่ตั้งทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม

แนวทางการพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน

พื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย 12 เขต ได้แก่ เขตพระนคร บ่อมปราบศัตรูพ่าย ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต พญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และยานนาวา คาดว่าเมื่อสิ้นสุดแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 ประชากรในเขตนี้จะมีประมาณ 3.3 ล้านคน ความหนาแน่นเฉลี่ย 23,000 คนต่อตารางกิโลเมตร ปัจจุบันเป็นพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ บริการ และการบริหารของหน่วยงานรัฐบาล จึงเป็นแหล่งการจ้างงานที่สำคัญที่สุดของกรุงเทพมหานคร สำหรับการจัดการบริการโครงสร้างพื้นฐาน นับว่าพื้นที่ส่วนนี้ได้รับการจัดบริการมากกว่าส่วนอื่น ๆ ทั้งถนน น้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ เป็นต้น ขณะเดียวกันก็เป็นเขตที่มีปัญหาการจราจรติดขัดคับคั่งอย่างมาก รวมทั้งประสบปัญหาน้ำท่วมอย่างรุนแรงด้วย

พื้นที่ส่วนนี้ ประกอบด้วย (1) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม ได้แก่ เขตพระนคร บ่อมปราบศัตรูพ่าย และสัมพันธวงศ์ มีพื้นที่รวม 9 ตารางกิโลเมตร ซึ่งปรากฏว่ามีความเสื่อมโทรมของอาคารสิ่งก่อสร้างอยู่มาก (2) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใหม่ ได้แก่

เขตปทุมวัน บางรัก ดุสิต ญาไท ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ และยานนาวา พื้นที่ 138 ตารางกิโลเมตร ดังนั้นการวางแผนพัฒนาระดับพื้นที่ จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงความแตกต่างของพื้นที่ทั้งสองด้วย

ก. ปัญหาของพื้นที่

1) ความแออัดคับคั่งของการจราจร อันเป็นผลสืบ เนื่องจากบริเวณนี้เป็นแหล่งจ้างงาน การศึกษา และธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ผู้ที่ทำงานส่วนใหญ่เดินทางเข้ามาจากบริเวณรอบนอก ประกอบกับความหนาแน่นของประชากรเดิมในพื้นที่ และโครงข่ายถนนของท้องถิ่นยังขาดการเชื่อมโยงกัน ทั้งยังไม่สามารถรองรับกับระบบทางด่วนอย่างเหมาะสม จึงทำให้การจราจรติดขัดเพิ่มมากขึ้น ก่อให้เกิดปัญหามลภาวะ โดยเฉพาะอากาศเป็นพิษ เนื่องจากการจราจรคับคั่ง

2) การบริการขนส่งสาธารณะยังขาดประสิทธิภาพและไม่เพียงพอ

3) ปัญหาน้ำท่วม อันเนื่องมาจากฝนตกหนักและน้ำเหนือหลากและน้ำทะเลหนุน

4) ความเสื่อมโทรมของอาคารสิ่งก่อสร้าง โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม ขาดการปรับปรุงและบำรุงรักษา สาเหตุสำคัญประการหนึ่งมาจากกฎหมายการควบคุมสิ่งก่อสร้างอาคารที่ครอบคลุมพื้นที่เป็นบริเวณกว้างเกินความจำเป็น และขาดความยืดหยุ่นในการที่จะส่งเสริมให้มีการพัฒนาการใช้ที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้นได้

ข. แผนงานหลัก

1) โครงการจราจรและขนส่ง

- ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 และโครงข่ายถนนเชื่อมกับระบบทางด่วน
- ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริการขนส่งสาธารณะ และการจัดสร้างช่องทางเดินรถประจำทางแยกเฉพาะ
- พิจารณาการจัดเก็บค่าผ่านทางเขตชั้นใน เพื่อควบคุมการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลผ่านเข้าไปในพื้นที่จราจรคับคั่งโดยไม่จำเป็น

- ปรับปรุงโครงข่ายถนนท้องถิ่นให้มีการเชื่อมโยงกันอย่าง
เหมาะสม

- 2) โครงการป้องกันน้ำท่วม เขตชั้นใน ตามแผนงานระยะที่ 1
(2530-2534)
- 3) การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดในเขตที่มีปัญหา เช่น เขต
บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ดุสิต และยานนาวา
- 4) การจัดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่ยังใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่ สำหรับ
ผู้มีรายได้อ่อนแอ โดยเฉพาะกลุ่มข้าราชการ พนักงานของรัฐวิสาหกิจ และองค์การเอกชน
เพื่อลดการเดินทางประจำวันจากพื้นที่รอบนอกเข้ามาเขตชั้นใน

ค. มาตรการด้านการผังเมือง

- 1) การปรับปรุงพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม ที่มีสภาพเสื่อมโทรม
โดยสนับสนุนให้มีการทบทวนกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ส่วนนี้
เช่น พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร เป็นต้น และส่งเสริมให้เอกชนเป็นผู้ลงทุน เพื่อให้การใช้ที่ดินมี
ประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด
- 2) จัดสร้างสวนสาธารณะขนาดกลางเพิ่มขึ้น โดยพิจารณาที่ดิน
สาธารณะที่ยังว่างเปล่า หรือมีการใช้ประโยชน์ยังไม่เต็มที่














บทบาทของเขตบางรักตามผังเมืองรวม ปี 2544




สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย จัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
ปี 2544 กำหนดให้พื้นที่เขตบางรัก ทำหน้าที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมกลางเมือง โดยให้มีการใช้
ประโยชน์จากที่ดินสูง ความหนาแน่นสูงถึง 60 คนต่อไร่ ซึ่งจะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม
ศูนย์กลางเมือง ที่มีอัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.) ร้อยละ 95 อัตราส่วนของ
พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) 6.5 และให้มีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยหนาแน่นมากมี
G.A.C. ร้อยละ 75 F.A.R. 4.0

สภาพของเขตบางรักในอนาคตนั้น เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญเป็นจุดเชื่อมต่อ
ของเส้นทางคมนาคมสายหลักของชุมชนกรุงเทพฯ และการเชื่อมต่อผังพระนคร-ธนบุรี ตาม

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
ปี พ.ศ. 2544

สัญลักษณ์:

-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
-  ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
-  ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
-  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
-  ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและพาณิชย์
-  ที่ดินประเภทคลังสินค้า
-  ที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม
-  ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
-  ที่ดินประเภทที่ไม่ใช่เพื่อการนับพันทหาร และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
-  ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
-  ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
-  ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

-  แนวป้องกันน้ำท่วม
-  ถนนสายหลัก
-  ถนนโครงข่าย

แผ่นที่ 8.2



ที่มา สำนักผังเมือง

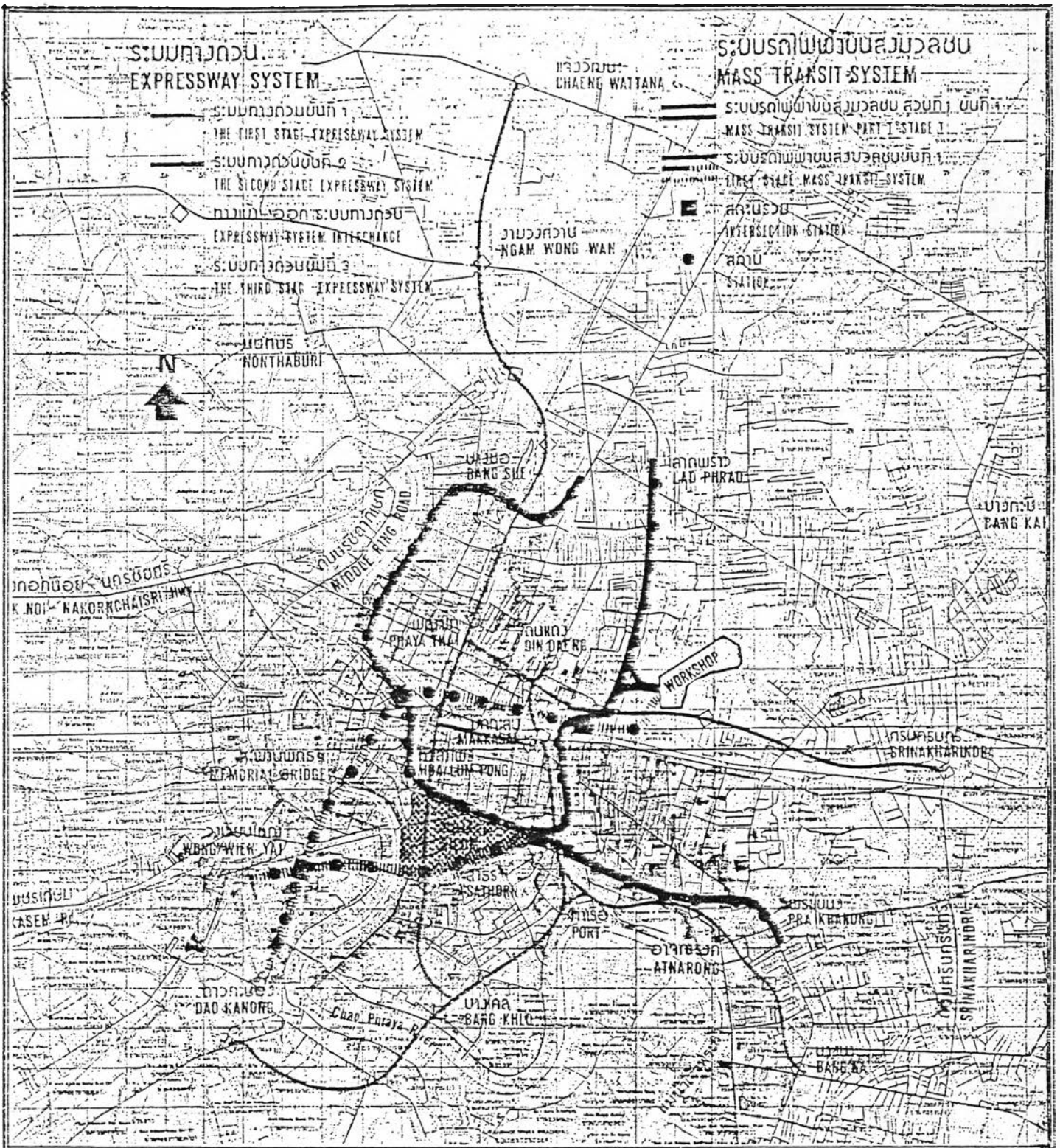
สะพานสาธิต และท่าเรือข้ามฟาก เป็นสถานีขึ้นลงรถไฟฟ้า และแนวทางด่วนชั้นที่ 2 สายบางโคล่-แจ้งวัฒนะของการทางพิเศษแห่งประเทศไทยด้วย ซึ่งลักษณะเป็นศูนย์กลางคมนาคม (Transportation Node) เช่นนี้ย่อมเอื้ออำนวยต่อการเดินทางเข้าสู่พื้นที่ทั้งของประชากรในบริเวณใกล้เคียงชั้นกลาง และจากชุมชนชั้นนอกกรุงเทพมหานคร

สำนักผังเมือง กำลังเร่งให้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2544 ออกประกาศบังคับใช้ เพื่อให้มีผลในทางผังเมือง เฉพาะดำเนินการปฏิบัติได้จริงจึงในการควบคุมพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะเป็นผู้ปฏิบัติและควบคุมดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

8.5 ศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจสีลม-สุรวงศ์

โครงการระดับเหนือท้องถิ่น (Region)

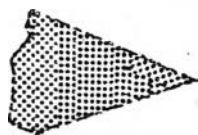
1. โครงการของการทางพิเศษ ผลกระทบต่อเขตบางรักอันเนื่องมาจากโครงการทางด่วนชั้นที่ 2 (Express Way) เส้นทางเหนือ-ใต้ ความยาว 25 กิโลเมตร ที่จะตัดผ่านจากบางเขน ถนนแจ้งวัฒนะลงมาทางใต้ตามแนวทางรถไฟสายเหนือผ่านเขตบางรัก และเชื่อมกับทางด่วนชั้นที่หนึ่งที่บางโคล่ นั้นในช่วงที่ตัดผ่านเขตบางรักได้กำหนดให้มีทางขึ้นลงบนถนนสาธิต สีติศทาง ซึ่งทำให้การเข้าถึงในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า สีลม-สุรวงศ์เป็นไปได้โดยสะดวก อันจะมีผลทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนนี้ในอนาคต
2. โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Rapid Mass Transit) ส่วนที่ 1 ชั้นที่ 1 สายวงเวียนใหญ่-สาธิต-ลาดพร้าว ระยะทาง 20 กิโลเมตร เริ่มจากบริเวณวงเวียนใหญ่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา (ระหว่างสะพานสาธิต) ไปตามแนวคลองสาธิต ถนนวิฑูรย์ คลองไผ่สิงห์โต ออกชอยอโศก ผ่านทางรถไฟสายตะวันออก และสิ้นสุดที่ลาดพร้าว
3. โครงการสะพานลอยข้ามทางแยก (Flyover) สร้างเพิ่มขึ้นตรงทางแยกศาลาแดง สุรวงศ์ และสี่พระยา
4. โครงการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ที่สี่พระยาของกรมโยธาธิการ ระหว่างสะพานสาธิตกับสะพานพระพุทธยอดฟ้า



การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษา : เขตธุรกิจฉลิม ลุวงค์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรัก

แสดง ระบบทางด่วน และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ผ่านพื้นที่เขตบางรัก

แผ่นที่ 8.3



เขตบางรัก

โครงการระดับท้องถิ่น (Local)

1. โครงการตัดถนนตามแนวคลองช่องนนทรีของกรุงเทพมหานคร จากถนนสี่พระยา เลียบ 2 ข้าง คลองช่องนนทรี ซึ่งได้ปรับปรุงแนวคลองไว้แล้ว ผ่านแขวงสี่พระยา แบ่งบล็อกระหว่างถนนทรพัยกับถนนนเรศ ตัดผ่านถนนสุรวงศ์ ผ่านแขวงสุรวงศ์ แบ่งบล็อกใหญ่ระหว่างถนนพัฒนาพงศ์กับถนนเดโช ตัดผ่านถนนสีลมแขวงสีลมแบ่งบล็อกระหว่างซอยพิพัฒน์กับซอยสุสาน เชื่อมต่อไปยังเขตนานาวา เพื่อไปออกแม่น้ำเจ้าพระยาที่ปากคลองช่องนนทรี ขณะนี้ได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเวนคืนที่ดินที่จะทำถนนแล้ว แนวถนนที่จะตัดใหม่นี้ด้านเหนือควรจะตัดจากจุดบรรจบกับถนนสี่พระยาให้ออกไปเชื่อมกับถนนพระรามที่ 4 เพื่อระบายการจราจรให้คล่องตัวขึ้น
2. โครงการตัดถนนเชื่อมโยงเหนือใต้ ผ่านพระราม 4 สี่พระยา สุรวงศ์ เชื่อมมเหล็กซ์ ที่กำลังเวนคืนที่ดินอยู่ในขณะนี้
3. โครงการถนนที่ควรจะต้องตัดเพิ่ม เพื่อบรรเทาจราจรในบล็อกใหญ่ (Super Block) ระหว่างถนนนเรศกับแนวถนนเหนือ-ใต้ แขวงสี่พระยา ซึ่งมีความยาวกว่า 700-800 เมตร เพื่อเพิ่มโครงข่ายถนนให้ดีขึ้น และเพิ่มพื้นที่ถนน
4. ขยายถนนที่ต่ำกว่ามาตรฐานที่มีความกว้างขนาดต่ำกว่า 12 เมตร เนื่องจากการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า เพราะเป็นอาคารขนาดเล็ก ที่อยู่อาศัย และตึกแถวพาณิชย์ธุรกิจแบบเดิม
5. ต่อเชื่อมซอยต่าง ๆ ที่ยังไม่ติดต่อถึงกัน ที่มีระยะเพียงเล็กน้อยก็สามารถเชื่อมโยงถึงกันได้ เพื่อให้ระบบถนนมีความคล่องตัวขึ้น

ข้อได้เปรียบด้านแรงงานและที่พักอาศัย ที่จะได้จากภายในพื้นที่และเขตพื้นที่ข้างเคียง เช่น ยานนาวา พระโขนง ตลอดจนเขตต่าง ๆ ทางฝั่งธนบุรี คลองสาน ซึ่งอยู่ไม่ไกลนัก เนื่องจากเขตบางรักมี Proximity ควรใกล้กับจุดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อจำกัดการพัฒนา ราคาที่ดินที่สูงจนไม่สามารถจะทำโครงการทางเศรษฐกิจให้คุ้มกับการลงทุนได้ และ/หรือหาที่ดินที่จะก่อสร้างไม่ได้ เช่นมีอุปสรรคการรวมแปลงที่ดินแปลงเล็กจำนวนมากเป็นไปได้อย่างยาก หรือการย้ายป่าช้า สุสาน ซึ่งเป็นไปได้อย่างยาก เป็นต้น

ข้อเสนอแนะ

1. การพัฒนาย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์ เขตบางรัก ดังเช่นปัจจุบันนี้มีบทบาทที่เหมาะสมดีแล้ว ควรจะรักษาบทบาทและส่งเสริมสภาพแวดล้อมให้มีคุณภาพดีขึ้น สภาพความสะอาด ความสวยงาม การแก้ไขปัญหามลพิษ จราจร และน้ำท่วม ให้มีที่พักผ่อนหย่อนใจ เช่นสวนหย่อม ห้องสมุดสาธารณะ และบริการสาธารณะอื่น ๆ ให้มากขึ้น
2. ควรจะกระจายความเจริญในด้านศูนย์กลางธุรกิจการค้าไปยังพื้นที่ข้างเคียง และย่านอื่น ๆ ของเมืองที่มีศักยภาพในการรองรับสูง เพราะการพัฒนาในพื้นที่ใกล้ถึงจุดอิ่มตัวแล้วปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เช่นการจราจรไม่สามารถจะแก้ไขได้เฉพาะภายในพื้นที่เท่านั้น แต่ต้องแก้ถึงความเชื่อมโยงกับภายนอกในโครงข่ายรวมด้วย จึงไม่ควรที่ส่งเสริมให้มากระจุกตัวรวมกันอยู่ในพื้นที่เพียงแห่งเดียว
3. พื้นที่สีลม-สุรวงศ์ ยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวอีกมาก เนื่องจากต่อไปจะมีระบบคมนาคม เช่น โครงการทางด่วน รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โครงการตัดเชื่อมโยงเหนือ-ใต้ (ถนนมหานคร) และถนนเลียบบคลองช่องนนทรี ที่จะผ่านเข้ามาในพื้นที่นี้ ซึ่งผลกระทบที่จะเกิดขึ้นติดตามมาในด้านการเพิ่มข้อห้ามลภาวะแวดล้อมของเมือง การกำหนดขนาด รูปแบบของกิจกรรมแรงงาน การคมนาคมขนส่ง และสิ่งก่อสร้างที่จะขยายตัวต่อไป

แนวทางการพัฒนา

แนวทางการพัฒนาที่เสนอแนะ คือ

1. แผนชี้้นำการพัฒนา (Urban Development guide Plan)
2. กำหนดมาตรการและนโยบายการใช้ที่ดิน :- Planning Standard
 - % Open Space ที่ว่าง
 - Floor Area Ratios
- 2.1 การวางผังและแผน เพื่อการพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ
- 2.2 มาตรการการลงทุน โดยให้เอกชนลงทุนและ/หรือให้เอกชนร่วมลงทุนกับรัฐ เช่นจุดต่าง ๆ ที่เป็นสถานีขึ้นลงของรถไฟฟ้า ขนส่งมวลชน และทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องได้

- 2.3 มาตรการควบคุมโดยกำหนดโซน (Zoning) ตามอำนาจของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 เช่นที่กรุงเทพมหานครเคยออกกำหนดระยะถอยร่น แนวอาคารริมถนน เพื่อให้สภาพแวดล้อมดีขึ้น และแก้ปัญหาจราจร รวมทั้งพระราชบัญญัติผังเมือง 2518 เพื่อการวางผังเมืองเฉพาะ
- 2.4 ควบคุมโดยระบบสาธารณูปโภค แผนระยะ 5 ปี ของหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ เช่น ประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์
- 2.5 เพิ่มอาคารที่จอดรถ (Parking Garages) ตามจุดต่าง ๆ ทั้งในเขตการศึกษา และเขตบางรักทั้งหมด
- 2.6 จัดเส้นทางเดินเท้า (Pedestrian) ภายในบล็อก ที่มีกิจการคับคั่ง เพื่อ เป็นเส้นทางเข้าสู่กิจกรรมของผู้ทำงาน ผู้ประกอบการและทางเข้าอาคาร

ประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น

1. การใช้ที่ดินคุ้มค่า เพราะราคาที่ดินสูงขึ้น การลงทุนต่าง ๆ ทำให้พื้นที่รองรับอาคารที่มีคุณค่ามากขึ้น
2. มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น เพิ่มพื้นที่โล่ง ปลูกต้นไม้ สวนสาธารณะขนาดเล็ก
3. เพิ่มพื้นที่ถนน-จากโครงการตัดถนนที่จะเกิดขึ้นใหม่ เพื่อแบ่งเบาการจราจร
4. เสริมโครงข่ายถนนและโครงข่ายสาธารณูปโภค โดยเพิ่มปริมาณและระบบให้สมบูรณ์ขึ้น เช่นระบบระบายน้ำ เพื่อแก้ปัญหาน้ำท่วมน้ำขังภายในพื้นที่
5. รัฐได้ภาษีเพิ่มขึ้นทั้งส่วนรวมและส่วนท้องถิ่น
6. ดำรงรักษาเอกลักษณ์ประจำย่านธุรกิจและกิจการด้านบริการของ เขตสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งได้แก่ด้านการเงินการธนาคาร บริการการขนส่งทางอาคาร และบริการการท่องเที่ยวที่มีความสำคัญในระดับชาติ