

แนวทางการออกแบบปรับปรุงพื้นที่พลาซายกรรมนานราชประสงค์



นายนรา พงษ์พานิช

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

DESIGN GUIDELINES FOR THE REDEVELOPMENT OF  
RACHAPRASONG COMMERCIAL DISTRICT

Mr. Nara Pongphanich

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Architecture Program in Urban Design

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

**510413**



นรา พงษ์พานิช : แนวทางการออกแบบปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่พาณิชย์กรรมย่านราชประสงค์. (DESIGN GUIDELINES FOR THE REDEVELOPMENT OF RACHAPRASONG COMMERCIAL DISTRICT)  
อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ.ดร.อังสนา บุญโยภาส, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: ผศ.จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ, 187 หน้า.

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการเสนอแนะแนวทางการออกแบบชุมชนเมือง เพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านพาณิชย์กรรมราชประสงค์ ซึ่งแต่เดิมจัดว่าเป็นย่านการค้าที่สำคัญย่านหนึ่งของกรุงเทพมหานครฯ ในปัจจุบัน ย่านราชประสงค์กำลังมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากซึ่งตอบรับกับการเปลี่ยนแปลงต่างๆที่เกิดขึ้นโดยรอบพื้นที่ จะเห็นได้จากการรื้อถอนอาคารพาณิชย์กรรมที่มีสภาพเสื่อมโทรมหลายอาคาร อาทิ บริเวณริมซอยราชดำริ 2 และซอยโรงแรมโอโมมา ซึ่งจะถูกทดแทนด้วยห้างสรรพสินค้า และโรงแรมขนาดใหญ่ นอกจากนี้ตำแหน่งที่ตั้งและศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางการเปลี่ยนถ่ายการสัญจรระบบขนส่งมวลชนที่สำคัญในระดับเมือง ของรถไฟฟ้าบีทีเอส รถโดยสารประจำทาง และเรือสวนคลองแสนแสบ ก็มีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการทำให้การเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นในพื้นที่ได้รวดเร็วมากขึ้น หากไม่มีการเสนอแนะแนวทางในการพัฒนา ปลดปล่อยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ก็อาจทำให้ย่านพาณิชย์กรรมราชประสงค์ถูกพัฒนาไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพได้

ดังนั้นจึงต้องมีการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ซึ่งเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบขนส่งมวลชนรอบๆพื้นที่ และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่สอดคล้องกับบริบทของการเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง เพื่อให้เข้าใจถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและขั้นตอนต่างๆในการพัฒนาเมือง และหาแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงในอนาคต ซึ่งการศึกษาจะประกอบด้วยการศึกษาประเมินการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จากการใช้ภาพถ่ายทางอากาศหลายปีมาวิเคราะห์ร่วมกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน การเข้าถึงและระบบการสัญจร และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับพื้นที่ว่างภายในพื้นที่ศึกษา ร่วมกับการสำรวจ การสังเกต การสัมภาษณ์ และการวิเคราะห์พื้นที่ เพื่อกำหนดแนวทางในการออกแบบพื้นที่ดังกล่าวต่อไป ซึ่งพบว่าปัจจัยที่สำคัญคือ การเข้าถึงพื้นที่ไม่ว่าจะด้วยการสัญจรแบบใดก็ตาม การพัฒนาจะขยายตัวไปตามพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวก ซึ่งปัจจุบันการพัฒนาเกิดกระจุกตัวอยู่ตามแนวถนนสายหลัก คือ ถนนราชดำริ และถนนเพลินจิต ต่างกับพื้นที่ด้านในและพื้นที่บริเวณริมคลองแสนแสบที่เข้าถึงยาก ทำให้พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มศักยภาพ ด้วยปัญหาข้างต้นทำให้ต้องมีการวางแนวทางการออกแบบให้สามารถใช้ประโยชน์จากระบบขนส่งมวลชนต่างๆของพื้นที่ศึกษา ในการที่จะสนับสนุนให้พื้นที่บริเวณย่านพาณิชย์กรรมราชประสงค์เป็นย่านค้าขายที่มีความสำคัญต่อไป

ผลการศึกษาได้เสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านพาณิชย์กรรมราชประสงค์ ให้มีความสอดคล้องกับแนวโน้มการพัฒนาเมืองในอนาคตโดยกำหนดนโยบายการพัฒนาเป็น 3 ส่วน คือ การเพิ่มความหนาแน่นของการพัฒนาบริเวณริมคลองแสนแสบและพื้นที่ด้านใน การเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนโดยรอบพื้นที่ด้วยทางเดินเชื่อมต่อกัน การสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมการค้าระหว่างพื้นที่บริเวณย่านพาณิชย์กรรมราชประสงค์กับพื้นที่โดยรอบ พร้อมทั้งได้เสนอแนวทางการปฏิบัติที่เป็นลำดับขั้นตอนรวมถึงหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา เพื่อให้สามารถนำไปเป็นแนวทางในการใช้งานต่อไปได้

สาขาวิชา...การออกแบบชุมชนเมือง...  
ปีการศึกษา ..2551.....

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก .....  
ลายมือ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

# # 4874132225: MAJOR URBAN DESIGN  
KEYWORDS: REDEVELOPMENT / URBAN DESIGN / RACHAPRASONG COMMERCIAL DISTRICT

NARA PONGPHANICH: DESIGN GUIDELINES FOR THE REDEVELOPMENT OF RACHAPRASONG COMMERCIAL DISTRICT. THESIS ADVISOR: ASST.PROF. ANGSANA BOONYOBHAS, Dr., THESIS CO ADVISOR: ASST.PROF. JITTISAK THAMMAPORNPILAS, 187 pp.

The main purpose of this research is to recommend the urban development guidelines for Rachaprasong Commercial District which have been an important shopping area for Bangkok. At present, this area is under rapid changing, driven by the surrounding urban developments, which can be seen from the demolishing of many old buildings such as buildings along Soi Rachadumri 2 and Soi Anoma and replace with shopping centers and large hotels. Moreover, the location and potential of this site as center of the mass transits interchange among BTS, bus and boat in Saensaep canal will stimulate rapid change within this area. An appropriate plan for the whole area is needed to ensure suitable development of this valuable land.

The study of changes caused by development of mass transits around Rachaprasong Commercial District is necessary to recommend compatible development for this area. In order to understand all factors affecting changes in urban growth and urban development and to be able to forecast future trend, this study has included site assessment using aerial photographs from different years to compare the changes in land use, circulation pattern, and open spaces. The site survey, observation, and interview with the users were conducted to analyse the existing problems and potential for development. The survey concluded that one of the major factors catalyzing changes for Rajathewi and Pratunam areas is the site accessibility by any mode of transportation. Most of developments have occurred heavily along Rachadumri and Plenchit road, main roads which have easy access, on the contrary, the hinterland along Saensaep Canal have less development due to difficult access. The development gap between these two areas has prohibited the full potential of this commercial area. Therefore, the urban design guidelines for these areas have to utilize these mass transit systems to strengthen the importance of this commercial area.

The study has recommended development guidelines for Rachaprasong Commercial District compatible with urban design trend with 3 policies; increase density around BTS Rajathewi Station and along Saensaep canal; create linkage for all mass transit systems with walk ways; link trading activities between Rachaprasong Commercial District and its surrounding. The recommendations have focused on 3 main issues; land use, circulation and open space, including implementation procedures and all concerned stakeholders for the success of the study area's urban development.

Field of Study.....Urban Design.....	Student's Signature .....
Academic Year ...2008.....	Advisor's Signature .....
	Co Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้จะสมบูรณ์ไม่ได้ หากไม่มีความช่วยเหลือด้วยความเอาใจใส่อย่างใกล้ชิดจาก อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อังสนา บุญโยภาส ผู้ที่ดูแลการทำวิทยานิพนธ์นี้อย่างต่อเนื่อง ให้คำปรึกษาและสละเวลาอันมีค่าแก่ผู้วิจัยอย่างสม่ำเสมอ และอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมภรณ์พิลาศ ผู้ที่ชี้แนะแนวทางและให้ข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์นี้ จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

คณะอาจารย์ทุกท่าน ผู้ซึ่งให้ความรู้ด้านการออกแบบชุมชนเมือง ตลอดเวลาที่ศึกษาในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และขอขอบขอบคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่สละเวลาในการเข้าร่วมเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์นี้

สำนักงานเขตปทุมวัน สำนักงานเขตราชเทวี และผู้คนในพื้นที่ย่านราชประสงค์ ผู้ให้ข้อมูลในการศึกษา และอำนวยความสะดวกในการทำงานภาคสนาม

เพื่อนร่วมชั้นเรียนการออกแบบชุมชนเมือง (Urban Design) รุ่นที่ 6 ทุกคนที่ช่วยเหลือ และให้กำลังใจมาโดยตลอด และขอขอบคุณ คุณณัฐริตา ทองปัญญา ในการช่วยเหลือทุกเรื่องเกี่ยวกับการจัดทำเอกสาร

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณ "คุณพ่อ คุณแม่" และน้องชายสุดที่รักที่ให้การสนับสนุนด้านการศึกษา ด้านการเงิน รวมถึงเป็นกำลังใจแก่ผู้วิจัยด้วยดีตลอดมา จนสำเร็จการศึกษาครั้งนี้

# สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนที่.....	ฐ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฒ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตในการศึกษา.....	2
1.4 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา.....	4
1.5 ข้อตกลงเบื้องต้นและข้อจำกัดในการทำวิจัย.....	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและตัวอย่างงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>8</b>
2.1 แนวความคิด และทฤษฎีที่สร้างความเข้าใจการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	8
2.1.1 ปัญหาและปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง.....	8
2.1.2 ความหมาย “การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง”.....	10
2.2 แนวความคิด และทฤษฎีที่นำมาประยุกต์ใช้ในการออกแบบ.....	11
2.2.1 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านพาณิชยกรรม.....	11
2.2.2 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการสัญจร.....	13
2.2.3 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับที่ว่างสาธารณะ.....	17
2.2.4 แนวความคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับคุณภาพชีวิตในเมือง.....	21
2.3 กรณีศึกษา.....	22
2.3.1 โครงการ Third Street Promenade, Santa Monica, California.....	22
2.3.2 โครงการ The First Pedestrian Street, Stroget, Copenhagen .....	23
2.3.3 โครงการ Minneapolis: Minnesota (The Nicollet Mall).....	24
2.3.4 โครงการ Indianapolis, USA .....	26

2.3.5 โครงการ Harumi 1-Chome, Japan .....	27
2.3.6 โครงการ Orchard Road, Singapore .....	30
2.4 สรุปบทวนแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	32
2.4.1 ด้านทางกายภาพ.....	33
2.4.2 ด้านเศรษฐกิจและสังคม.....	33
2.4.3 ด้านกรณีศึกษา.....	33
<b>บทที่ 3 การศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....</b>	<b>35</b>
3.1 ประวัติความเป็นมา และลักษณะการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ศึกษา.....	35
3.1.1 ระดับเมือง.....	35
3.1.2 ระดับพื้นที่ศึกษา.....	39
3.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน.....	50
3.2.1 ด้านการประโยชน์ใช้ที่ดิน.....	50
3.2.2 ด้านกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	52
3.2.3 ด้านการใช้ประโยชน์อาคาร.....	56
3.2.4 ด้านการสัญจร.....	65
3.2.5 ด้านที่ว่างสาธารณะ.....	78
3.3 ลักษณะเศรษฐกิจและสังคมโดยรวมของพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน.....	81
3.3.1 ราคาที่ดิน.....	81
3.3.2 ประชากร.....	81
3.4 กฎหมาย และนโยบายที่เกี่ยวข้องต่อพื้นที่ศึกษา.....	83
3.4.1 กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549.....	83
3.4.2 พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547.....	85
3.4.3 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535.....	85
3.4.4 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543.....	85
3.4.5 พระราชบัญญัติการไฟฟ้านครหลวง พ.ศ. 2501.....	85
3.4.6 แผนพัฒนากลุ่มลุ่มพินี่ กรุงเทพมหานคร.....	86
3.4.7 แผนพัฒนาของสมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์.....	87
3.5 โครงการที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษาในอนาคต.....	88
3.5.1 ระดับเมือง.....	88
3.5.2 ระดับพื้นที่ศึกษา.....	92



<b>บทที่ 4 วิเคราะห์เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษา</b> .....	97
4.1 การวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา.....	97
4.1.1 การวิเคราะห์บทบาทของพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน.....	97
4.1.2 การวิเคราะห์ศักยภาพ และปัญหาของพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน.....	98
4.1.3 การวิเคราะห์แนวโน้มการพัฒนาของพื้นที่ศึกษาในอนาคต.....	108
4.1.4 การวิเคราะห์บทบาทของพื้นที่ศึกษาในอนาคต.....	114
4.2 การประมวลผลเพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษา.....	114
4.2.1 การกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษาในภาพรวม.....	114
4.2.2 การกำหนดรูปแบบแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษา.....	116
<b>บทที่ 5 การออกแบบพัฒนาพื้นที่ศึกษา</b> .....	126
5.1 กรอบแนวความคิดในการออกแบบ.....	126
5.1.1 แนวความคิดหลักในการออกแบบ.....	126
5.1.2 ความมุ่งหมายการออกแบบ.....	126
5.1.3 วัตถุประสงค์ในการออกแบบ.....	127
5.2 แนวทางการออกแบบผังแม่บทโครงการ.....	127
5.2.1 แนวทางการปรับปรุงด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	127
5.2.2 แนวทางการปรับปรุงด้านการสัญจร.....	129
5.2.3 แนวทางการปรับปรุงด้านที่ว่างสาธารณะ.....	131
5.3 แนวทางการออกแบบพื้นที่เฉพาะ.....	138
5.3.1 พื้นที่บริเวณท่าเรือประตูน้ำพื้นที่ริมน้ำ (ริมคลองแสนแสบ).....	138
5.3.2 แนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณป้ายจอดรถประจำทางและถนนคนเดินห้างบิ๊กซี.....	151
5.3.3 แนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณด้านใต้สถานีรถไฟฟ้าชิดลมและถนนคนเดิน.....	160
<b>บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ</b> .....	166
6.1 สรุปผลการศึกษา.....	166
6.2 ข้อเสนอแนะการนำไปปฏิบัติ.....	167
6.2.1 ขั้นตอนในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่.....	167
6.2.2 ระยะเวลาในการดำเนินงานโครงการ.....	167
6.3 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	169
รายการอ้างอิง.....	170
ภาคผนวก.....	172
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	187

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 แสดงกลุ่มกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา.....	51
3.2 แสดงทัศนคติต่อสภาพทางเดินเท้าทั่วไปของกลุ่มคนเดินเท้าในเขตปทุมวัน.....	75
3.3 แสดงการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของประชากร ใน เขตราชเทวี.....	82
3.4 แสดงการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของประชากร ใน เขตปทุมวัน.....	83
4.1 แสดงการกำหนดรูปแบบแนวทางการพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	118
4.2 แสดงการกำหนดรูปแบบแนวทางการพัฒนาด้านการสัญจร.....	120
4.3 แสดงการกำหนดรูปแบบแนวทางการพัฒนาที่ว่างสาธารณะ.....	123
6.1 แสดงระยะเวลาในการดำเนินงานโครงการ.....	168

## สารบัญภาพ

แผนที่	หน้า
2.1 แสดงบรรยากาศถนนคนเดินรูปแบบ Full mall.....	22
2.2 แสดงบรรยากาศถนนคนเดินของ Stroget.....	22
2.3 แสดงจัตุรัสที่มีน้ำพุเป็นจุดหมายตา และกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นบน Plaza.....	23
2.4 แสดงผังและบรรยากาศโครงการในปัจจุบัน.....	24
2.5 แสดงผังระบบทางเดินลอยฟ้า (Skyway System).....	25
2.6 แสดงภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่ Harumi.....	27
2.7 แสดงผังแม่บทโครงการ Harumi Island/Triton Square.....	28
2.8 แสดงภาพถ่ายมุมสูงของโครงการโดยรวมก่อนการปรับปรุง.....	29
2.9 แสดงภาพถ่ายมุมสูงของโครงการโดยรวมหลังการปรับปรุง.....	29
2.10 แสดงผังบริเวณโครงการถนนออรัชาร์ด.....	30
2.11 แสดงผังการสัญจรทางเดินเท้าในระดับพื้นดิน และภาพบรรยากาศ.....	31
2.12 แสดงผังการสัญจรทางเดินเท้าในระดับลอยฟ้า และภาพบรรยากาศ.....	31
2.13 แสดงผังการสัญจรทางเดินเท้าในระดับใต้ดิน และภาพบรรยากาศ.....	32
3.1 ภาพถ่ายวัดปทุมวนาราม (ถ่ายจากคลองบางกะปิ) ช่วง พ.ศ. 2400.....	36
3.2 ภาพถ่ายรถรางไฟฟ้าและรถเมล์ขาว ช่วง พ.ศ. 2448.....	37
3.3 ภาพถ่ายห้างสรรพสินค้าไทยโดมารู ที่ราชดำริอาเขต ช่วง พ.ศ. 2507.....	38
3.4 แสดงประเภทความสูงอาคาร.....	60
3.5 แสดงสภาพอาคาร.....	62
3.6 แสดงสภาพการสัญจรทางน้ำบริเวณท่าเรือประตูน้ำ.....	65
3.7 แสดงรูปตัดบริเวณท่าเรือประตูน้ำ (เรือสวนคลองแสนแสบ).....	66
3.8 แสดงรูปตัดถนนเพลินจิต (บริเวณสถานีรถไฟฟ้าชิดลม).....	70
3.9 แสดงรูปตัดถนนราชดำริ (บริเวณหน้าโรงแรมสมปูน).....	71
3.10 แสดงรูปตัดซอยราชดำริ 2 (ซอยบางกอกบารุชาร์).....	72
3.11 แสดงภาพทางเดินเท้าภายในพื้นที่ศึกษา.....	77
3.12 แสดงภาพที่ว่างภายในพื้นที่ศึกษา.....	80
3.13 แสดงโครงข่ายระบบขนส่งทางรางและขนส่งมวลชนในอนาคต.....	89
3.14 แสดงแผนผังและภาพโครงการพัฒนาศูนย์คมนาคมมักกะสัน บริเวณสถานีรถไฟฟ้าราชปรารภ.....	91
3.15 แสดงแผนผังโครงการส่วนต่อขยายเส้นทางเดินเรือในคลองแสนแสบ.....	92
5.1 แสดงรูปด้าน Skyline (ทิศตะวันออกและทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา).....	135
5.2 แสดงรูปด้าน Skyline (ทิศเหนือและทิศใต้ของพื้นที่ศึกษา).....	136
5.3 แสดงบรรยากาศโดยรวมของพื้นที่ศึกษา.....	137

แผนที่	หน้า
5.4 แสดงรูปตัด a1.....	141
5.5 แสดงรูปตัดขยาย a1.....	142
5.6 แสดงรูปตัด a2.....	143
5.7 แสดงรูปตัดขยาย a2.....	144
5.8 แสดงรูปตัด a3.....	145
5.9 แสดงบรรยากาศบริเวณท่าเรือประตุน้ำ.....	146
5.10 แสดงบรรยากาศบริเวณพื้นที่ริมน้ำ (ด้านถนนชิดลม).....	147
5.11 แสดงบรรยากาศบริเวณพื้นที่ริมน้ำ (ด้านท่าเรือประตุน้ำ).....	148
5.12 แสดงบรรยากาศบริเวณร้านอาหารใต้สะพานเฉลิมโลก.....	149
5.13 แสดงบรรยากาศบริเวณทางเท้าริมถนนราชดำริ.....	150
5.14 แสดงรูปตัด b1.....	153
5.15 แสดงรูปตัด b2.....	154
5.16 แสดงรูปตัดขยาย b2.....	155
5.17 แสดงบรรยากาศบริเวณถนนคนเดินด้านข้างห้างฯ บิ๊กซีราชดำริ.....	156
5.18 แสดงบรรยากาศบริเวณถนนคนเดินด้านข้างห้างฯ บิ๊กซีราชดำริ.....	157
5.19 แสดงบรรยากาศบริเวณป้ายรถประจำทางหน้าห้างฯ บิ๊กซีราชดำริ.....	158
5.20 แสดงบรรยากาศบริเวณป้ายรถประจำทางหน้าห้างฯ บิ๊กซีราชดำริ.....	159
5.21 แสดงรูปตัด c1.....	163
5.22 แสดงบรรยากาศบริเวณด้านใต้สถานีรถไฟฟ้าชิดลมและถนนคนเดิน.....	164
5.23 แสดงบรรยากาศมุมมองบริเวณสถานีรถไฟฟ้าชิดลมและถนนคนเดิน.....	165

## สารบัญแนมที่

แนมที่	หน้า
1.1 แสดงที่ตั่งพ้ที่คักษาย่านราชประสงค้.....	3
3.1 แสดงภาพถ่ายทางอากาศย่านราชประสงค้ พ.ศ. 2506 (ยุครถเมล์).....	41
3.2 แสดงภาพถ่ายทางอากาศย่านราชประสงค้ พ.ศ. 2517 (ยุคทางค้วน).....	42
3.3 แสดงภาพถ่ายทางอากาศย่านราชประสงค้ พ.ศ. 2535 (ยุคเรือด้วน).....	43
3.4 แสดงภาพถ่ายทางอากาศย่านราชประสงค้ พ.ศ. 2550 (ยุครถไฟลอยฟ้า).....	44
3.5 แสดงภาพถ่ายทางอากาศลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	47
3.6 แสดงภาพถ่ายทางอากาศลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางด้านการสัญจร.....	48
3.7 แสดงภาพถ่ายทางอากาศลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางด้านที่ว่างสาธารณะ.....	49
3.8 แสดงผังเมืองรวมกรุงเทพ พ.ศ.2549.....	53
3.9 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	54
3.10 แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	55
3.11 แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร.....	57
3.12 แสดงความสูงอาคาร.....	59
3.13 แสดงสัณฐานอาคาร.....	63
3.14 แสดงสภาพอาคาร.....	64
3.15 แสดงการสัญจร (ระบบขนส่งมวลชน).....	69
3.16 แสดงการสัญจร (ระบบถนน).....	73
3.17 แสดงการสัญจร (ระบบทางเดินเท้า).....	76
3.18 แสดงที่ว่างสาธารณะ.....	78
3.19 แสดงโครงการที่มีผลกระทบต้อพ้ที่คักษาในอนาคต (ระดับพ้ที่คักษา).....	79
4.1 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งศักยภาพด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	100
4.2 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งปัญหาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	101
4.3 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งศักยภาพด้านการสัญจร.....	103
4.4 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งปัญหาด้านการสัญจร.....	104
4.5 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งศักยภาพด้านที่ว่างสาธารณะ.....	106
4.6 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งปัญหาด้านที่ว่างสาธารณะ.....	107
4.7 แสดงการวิเคราะห์แนวโนม้การพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	109
4.8 แสดงการวิเคราะห์แนวโนม้การพัฒนาด้านการสัญจร.....	111
4.9 แสดงการวิเคราะห์แนวโนม้พัฒนาทางด้านที่ว่างสาธารณะ.....	113
4.10 แสดงการกำหนดแนวทางการพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	119
4.11 แสดงการกำหนดรูปแบบด้านการสัญจร.....	122

แผนที่	หน้า
4.12 แสดงการกำหนดรูปแบบด้านที่ว่างสาธารณะ.....	125
5.1 แสดงผังแนวทางการออกแบบด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร.....	128
5.2 แสดงผังแนวทางการออกแบบด้านการสัญจร.....	130
5.3 แสดงผังแนวทางการออกแบบด้านที่ว่างสาธารณะ.....	132
5.4 แสดงผังแม่บทโครงการ.....	134
5.5 แสดงผังการออกแบบพื้นที่บริเวณท่าเรือประจวบและพื้นที่.....	140
5.6 แสดงผังการออกแบบพื้นที่บริเวณป้ายจอดรถประจำทางและถนนคนเดินหน้าห้างบิ๊กซี.....	152
5.7 แสดงผังการออกแบบพื้นที่บริเวณด้านใต้สถานีรถไฟฟ้าชิดลมและถนนคนเดิน.....	162

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1.1 แสดงขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา.....	6
3.1 แสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรของเขตราชเทวี.....	82
3.2 แผนภูมิแสดงการคาดการณ์จำนวนประชากรของเขตปทุมวัน .....	83