

แนวทางการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก - คลองเตย



นาย วิรัตน์ รัตตากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974 - 631 - 494 - 7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I16281342

URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RINGROAD (RAJCHADAPISEK)
AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY

MR. VIRAT RATTAKORN

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

1995

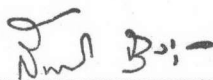
ISBN 974 - 631 - 494 - 7



หัวข้อวิทยานิพนธ์
โดย
ภาควิชา
อาจารย์ที่ปรึกษา

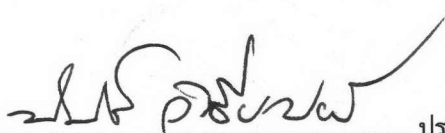
แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก - คลองเตย
นาย วิรัตน์ รัตตากร
การวางแผนภาคและเมือง
รองศาสตราจารย์ ดร. เกียรติ จิระกุล

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

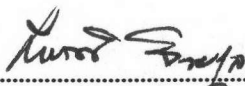


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. สันติ จุฑสุวรรณ์)

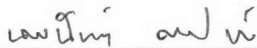
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นิพันธ์ วิเชียรน้อย)



..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร. เกียรติ จิระกุล)



..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร. นพพันธ์ ตาปานนท์)



..... กรรมการ
(ดร. อุทิศ ชาวเชียร)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

วิรัตน์ รัตดากร : แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย
(URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RINGROAD (RAJCHADAPISEK) AREA
BETWEEN ASOKE - KLONGTOEY) อ.ที่ปรึกษา : รศ. ดร. เกียรติ จิระกุล , 195 หน้า.
ISBN 974-631-494-7

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะที่หลากหลาย ในพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก ช่วงอโศก-คลองเตย ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เพื่อให้ทราบถึงสาเหตุปัจจัย และผลของการเปลี่ยนแปลงนั้น รวมทั้งได้เสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ รูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต ที่ประกอบเป็นแนวทางการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร

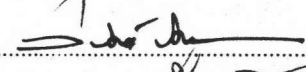
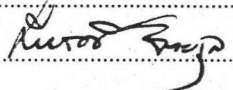
ผลการศึกษาพบว่าพื้นที่ดังกล่าวมีรูปแบบการใช้ที่ดินในลักษณะที่แตกต่างกันพอจะแยกออกได้เป็น 2 พื้นที่ คือ พื้นที่ในย่านสุขุมวิทในตอนบน และพื้นที่ในแนวถนนพระราม 4 หรือย่านคลองเตยในตอนล่าง

พื้นที่ในย่านสุขุมวิทในอดีตมีรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบชานเมือง ในลักษณะของบ้านพักอาศัยคุณภาพดี และได้เปลี่ยนแปลงมาเป็นการใช้ที่ดินแบบผสม ทั้งเพื่ออยู่อาศัยในแบบเมืองใหญ่ และประกอบธุรกิจการค้าบริการในระดับนานาชาติ และธุรกิจอาคารสำนักงานสมัยใหม่ จะเกิดขึ้นในลักษณะของการเปลี่ยนจากการใช้อาคารในแนวราบมาเป็นการใช้อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่สืบเนื่องตลอดช่วง 10 ปีที่ผ่านมา เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจเนื่องจากเป็นพื้นที่เมืองที่มีที่ดินราคาสูง มีทำเลที่สามารถสนองกับความต้องการทั้งด้านที่อยู่อาศัยและการค้าบริการในเมืองซึ่งมีอยู่มากจากการขยายตัวออกมาจากเมืองชั้นในและจากในพื้นที่เอง จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นตามกระแสการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและสังคม สำหรับพื้นที่ในย่านคลองเตยมีรูปแบบการใช้ที่ดินในกิจกรรมที่ต่อเนื่องจากท่าเรือคลองเตยที่มีความสำคัญแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน เช่น คลังสินค้า กิจการขนส่งสินค้า ลานกองคอนเทนเนอร์ คลังน้ำมัน รวมถึงย่านตลาดสดขนาดใหญ่ ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่เป็นแหล่งพักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ใกล้แหล่งงานในพื้นที่ ปัจจุบันยังคงมีลักษณะกิจกรรมดังกล่าวดำเนินอยู่ แต่มีสภาพเสื่อมโทรม ขาดระเบียบและขาดการปรับปรุงฟื้นฟู

ผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวที่ต่อเนื่องปรากฏผลที่เกิดขึ้นในแง่เศรษฐกิจต่อย่านสุขุมวิท เพราะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงการเป็นตัวดึงดูดกิจกรรมทางธุรกิจการค้าบริการ การพักอาศัยในเมืองใหญ่เข้าสู่พื้นที่ จากศักยภาพที่ปรากฏในทั้งในปัจจุบันและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคตที่จะเกิดขึ้นจากโครงการพัฒนาต่างๆของรัฐที่จะเข้ามาสู่พื้นที่จะทำให้ย่านสุขุมวิทยังคงเป็นพื้นที่ที่ดึงดูดกิจกรรมทางธุรกิจบริการต่างๆต่อไป ขณะเดียวกันก็ต้องพิจารณาถึงปัญหาด้านสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อม การจราจร จากการเพิ่มขึ้นของอาคารสูงเป็นจำนวนมาก ส่วนในพื้นที่ย่านคลองเตย ปัญหาสภาพแวดล้อม ความแออัดเสื่อมโทรม ยังคงมีแนวโน้มที่ไม่เปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาอันควรโดยคาดว่าจะยังไม่ได้รับการพัฒนาแก้ไขจากการปล่อยปละละเลยมาโดยตลอด ฉะนั้นจึงจำเป็นที่จะต้องเร่งรัดการฟื้นฟูบูรณะให้เกิดเร็วขึ้น

แนวทางการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวได้เสนอแนะให้มีการพัฒนาย่านสุขุมวิทให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สมบูรณ์โดยมีองค์ประกอบภายในที่สามารถเชื่อมโยงทั้งกับศูนย์กลางธุรกิจในปัจจุบันและพื้นที่ภายนอกอื่นๆ ด้วยการประกอบกันเข้าของ ย่านศูนย์กลางอาคารสำนักงานสมัยใหม่ในแนวถนนอโศก-รัชดา ย่านศูนย์กลางการค้าบริการระดับนานาชาติในช่วงสุขุมวิทตอนต้น การพัฒนาพื้นที่ว่างบริเวณโรงงานยาสูบเดิมให้เป็นศูนย์กลางการบริการทางสังคมที่ให้บริการในระดับเมือง ควบคู่ไปกับการอนุรักษ์ย่านพักอาศัยคุณภาพดีบริเวณพื้นที่ตอนในของย่านสุขุมวิท รวมถึงการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่านคลองเตยให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น การจัดระเบียบกิจกรรมการใช้ที่ดิน การพัฒนาที่อยู่อาศัยหนาแน่นและการพัฒนาพื้นที่ชานน้ำเพื่อกิจกรรมทางการท่องเที่ยว โดยที่ต้องการให้การพัฒนาทั้งหมดอยู่บนพื้นฐานของการจัดองค์ประกอบภายในพื้นที่ที่ชัดเจนและสมบูรณ์ในตัว การเชื่อมโยงให้เข้ากันด้วยระบบสัญจรที่สะดวกทันสมัยและด้วยรูปแบบทางกายภาพที่สอดคล้องกัน เพื่อความสมบูรณ์ในการเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ในอนาคต

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางแผนผังเมือง
ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิติ 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



C435521 : MAJOR URBAN PLANNING
KEY WORD: URBAN RENEWAL / ASOKE-KLONGTOEY

VIRAT RATTAKORN : URBAN RENEWAL CONCEPT FOR INNER RINGROAD
(RAJCHADAPISEK) AREA BETWEEN ASOKE AND KLONGTOEY :

THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. KIAT CHIVAKUL ,DR.- ING. 195 pp. ISBN 974-631-494-7

The primary goal of this study is to look at the land use patterns along the Rajchadapisek Road on Asoke-Klongtoey section in order to examine causes , affects , and results of those changes. The study include the suggesstion for the future development , the future land use patterns , and recommendation for a new Central Business District (CBD) in Bangkok.

The result of this study found that the land use patterns have separate to two sections , upper on Sukhumvit area and area along Rama IV road or Klongtoey.

The land use patterns at the Sukhumvit area have been changed from suburban and high quality resident to the mixed of residential , business district and office buildings from the last ten years. These changes are from the increasing of the land value and the expansion of the services both from inside and outside the area so the land use patterns have changed from horizontal use to vertical use with the tall buildings and more intensive uses of land . On Rama IV or Klongtoey area , the development is mainly from the Klongtoey itself . This port is important to businesses in Bangkok from the past to present such as warehouses, shipping , oil & gas storages and a big open market. Another use of this area is low-income housing for local workers and these houses are low-quality houses and fail to meet the basic requirements.

The changes as describe above has a benefits for the Sukhumvit area. The government projects will persuaded businesses , services , and high density of housing to this area but this area will face the problems of public utilities , environment and traffic in Klongtoey area , the problem of environment and congestion still remain because this is no further improvement project for this area.

The suggesstion for these areas are ; the Sukhumvit area should become a business center that can join the businesses from inside and outside areas including major office buildings along Asoke-Rajchadapisek Road and international business and service area in upper Sukhumvit area . The tobacco plant area will change to a social service center along with the preservation of high quality residential area for inner of Sukhumvit area section. The Klongtoey area should improve to a better environment , better land use patterns , better development of high density housing and the development of waterfront for tourism. All of the developments are based on the perfect land use plan along with a better traffic system and related physical characteristics of the land in order to turn these land to be a new Central Business District of Bangkok.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

สาขาวิชา การวางผังเมือง

ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิติ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ รองศาสตราจารย์ ดร. เกียรติ จิระกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆของการวิจัยมา ด้วยดีตลอด รวมถึงกรรมการการสอบทุกท่านที่ได้กรุณาสละเวลา และเนื่องจากทุนการวิจัยนี้บางส่วนได้รับ มาจากทุนอุดหนุนการวิจัยของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณบัณฑิตวิทยาลัยมา ณ ที่นี้ด้วย

ขอขอบพระคุณ คณาจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและผังเมืองทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาท วิชาความรู้ ขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และครอบครัวที่ได้ช่วยเหลือและให้กำลังใจ

ขอขอบคุณ คุณโกมลจนาภรณ์ ศรีกาฬสินธุ์ คุณสุรศักดิ์ สุวรรณปราโมทย์ คุณสิทธิเดช เหมืองสิน คุณศักดิ์ชัย สกลวิจิตรสินธุ์ ที่ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือในงานคอมพิวเตอร์เพื่อการเขียนแบบ คุณเอกพล ศรีหะรัญ คุณรังสิ ถาวรังกูร ที่ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือในงานคอมพิวเตอร์กราฟฟิค รวมถึงผู้คิดค้นโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่นำมาใช้ทุกท่าน

ขอขอบคุณ คุณศักดิ์ชัย ประโยชน์วินิช นักวิจัยผู้ร่วมงานในโครงการจัดทำแผนและผังพัฒนาเขต คลองเตย ในส่วนเอกสารข้อมูลและการสำรวจ เพื่อนๆผังเมืองรุ่น 15 และ 16 ที่ได้ร่วมช่วยเหลือในการ สำรวจ คุณเลื้อชัย คุรุชน้อย คุณเบญจวรรณ อุบลศรี คุณพรชัย สุตันไชยนนท์ คุณประสาร พันธุ์ลิมา คุณหมอศิริพร จุฑะสมพากร ที่ให้ความช่วยเหลือและให้กำลังใจมาโดยตลอด รวมถึงทุกท่านที่มีส่วนช่วยเหลือให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงได้

วิรัตน์ รัตตากร

พฤษภาคม 2538



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฉุ
สารบัญแผนที่.....	ฎ
บทที่ 1	
บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
ขอบเขตของการศึกษา.....	3
วิธีการศึกษา.....	4
ขั้นตอนการศึกษา.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	5
บทที่ 2	
ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง	6
วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ศึกษา.....	6
แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู.....	9
แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา.....	14
บทที่ 3	
ประเด็นสำคัญของพื้นที่ศึกษา	16
วิวัฒนาการของพื้นที่ศึกษาและการเป็นส่วนหนึ่งของถนนรัชดาภิเษก.....	16
แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต	20
บทที่ 4	
ลักษณะโดยทั่วไปของพื้นที่ศึกษา	22
ขอบเขตของพื้นที่ศึกษาและการแบ่งพื้นที่ศึกษา.....	22
ลักษณะทางกายภาพ.....	27
การใช้ที่ดิน.....	39
สิ่งปลูกสร้างและอาคารสูง.....	49
ประชากร	69
กิจกรรมที่สำคัญทางเศรษฐกิจ.....	71
สาธารณูปโภค.....	73
การคมนาคมขนส่ง	82

	หน้า
บทที่ 5	
การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนา.....	85
โครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง.....	85
โครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่.....	87
องค์ประกอบภายใน.....	92
บทที่ 6	
หลักการและสมมติฐาน	107
บทบาทและหน้าที่ขององค์ประกอบหลักและองค์ประกอบเสริม.....	108
รูปแบบทางกายภาพ.....	110
รูปแบบการสัญจรในอนาคต.....	111
บทที่ 7	
แนวความคิด และการประยุกต์ใช้.....	112
แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ กับความเชื่อมโยงในองค์ประกอบภายนอก.....	112
แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ศึกษาและการจัดองค์ประกอบภายใน.....	118
ข้อเสนอในการพัฒนาพื้นที่และรายละเอียดในพื้นที่เป้าหมาย.....	124
พื้นที่เป้าหมายในการพัฒนาเพื่อการเป็นศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่.....	124
พื้นที่เป้าหมายในการพัฒนาเพื่อการเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นผสมผสาน.....	126
พื้นที่เป้าหมายในการบูรณะฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมในการใช้ที่ดินแบบผสม.....	127
บทที่ 8	
สรุปและเสนอแนะ.....	130
การจัดวางผังและการจัดระเบียบชุมชน โอกาสและอุปสรรค.....	130
การวางแผนและผังศูนย์กลางธุรกิจ.....	131
การประสานการพัฒนา และการจัดองค์กรเฉพาะ.....	132
การส่งเสริมและสนับสนุนในการพัฒนา.....	132
สรุป.....	133
รายการอ้างอิง.....	136
ภาคผนวก	138
ประวัติผู้เขียน.....	195

สารบัญญัตินี้

ตารางที่		หน้า
4.1	การแบ่งพื้นที่ของพื้นที่ศึกษาในระดับ BLOCK และ ZONE.....	24
4.2	การใช้ที่ดินจำแนกตามประเภทรายบล็อกในพื้นที่ศึกษาเปรียบเทียบกับปี2530และ2536.....	44
4.3	พื้นที่อาคารจำแนกตามประเภทรายบล็อกในพื้นที่ศึกษาเปรียบเทียบกับปี2530และ2536.....	45
4.4	การคาดการณ์การขยายตัวของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในแขวงคลองเตย (พื้นที่การศึกษา),เขตคลองเตย และ กรุงเทพมหานคร ระหว่าง พศ. 2530-2535 และ 2536-2539.....	53
4.5	พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร พื้นที่ถนน และ FAR ของพื้นที่ศึกษา ราย BLOCK มีนาคม 2536...	55
4.6	จำนวนและพื้นที่อาคารสูงในพื้นที่ศึกษา จำแนกรายBlock และช่วงเวลาการก่อสร้าง.....	61
4.7	แสดงจำนวนอาคารสูงจำแนกตามประเภทและช่วงชั้นความสูงรายบล็อกในพื้นที่ศึกษา พศ.2530และ 2536.....	61
4.8	แสดงจำนวนอาคารสูง จำแนกตามประเภทและช่วงชั้นความสูงรายBLOCK ในพื้นที่ศึกษา มีนาคม 2536.....	63
4.9	แสดงจำนวนอาคารสูงจำแนกตามประเภทและช่วงชั้นความสูงรายบล็อกก่อนปีพศ.2530.....	63
4.10	แสดงจำนวนอาคารสูงที่เพิ่มขึ้นจำแนกตามประเภทและช่วงชั้นความสูงรายบล็อก ระหว่างปี พศ.2530-2536.....	63
4.11	แสดงผู้ใช้น้ำรายใหญ่และรายเล็ก และปริมาณน้ำที่ใช้ใน เดือนพฤษภาคม2536 จำแนกตามบล็อกในพื้นที่ศึกษา.....	75
4.12	แสดงปริมาณการใช้น้ำประปาของกิจการที่ไม่ใช่การพักอาศัย จำแนกรายบล็อก ในพื้นที่ศึกษาเดือนกรกฎาคม 2536.....	76
4.13	แสดงโครงสร้างและการเปลี่ยนแปลงการใช้ไฟฟ้าจำแนกตามประเภทการใช้ ในพื้นที่ศึกษา ปี2526,2530,2534	78
4.14	แสดงแสดงจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าประเภทพักอาศัยและธุรกิจขนาดเล็ก จำแนกราย BLOCK ในพื้นที่ศึกษา เดือนกรกฎาคม 2536.....	79
5.1	พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร พื้นที่ถนน และFARของพื้นที่ศึกษาราย Block มีนาคม2536	100
5.2	พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร พื้นที่ถนน และFAR ของพื้นที่ศึกษาราย Block Proposed ปี2550...	101

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
4.1	แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินจำแนกตามประเภทรายบล็อก ปี2530.....	46
4.2	แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินจำแนกตามประเภทรายบล็อก ปี2536.....	46
4.3	แสดงสัดส่วนพื้นที่อาคารจำแนกตามประเภทรายบล็อก ปี2530.....	47
4.4	แสดงสัดส่วนพื้นที่อาคารจำแนกตามประเภทรายบล็อก ปี2536.....	47
4.5	แสดงพื้นที่อาคารรายบล็อก ปี2530-2536.....	48
4.6	แสดงการใช้ที่ดินรายบล็อก ปี2530-2536.....	48
4.7	แสดงการใช้สอยอาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างรายเขตในกทม. ในรูปพื้นที่อาคารรวม ระหว่างปี 2530-2535.....	50
4.8	แสดงการใช้สอยอาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างรายเขตในกทม. ในอัตราส่วนพื้นที่อาคาร ต่อขนาดพื้นที่ศึกษา(ตร.กม.)ระหว่างปี 2530-2535.....	51
4.9	แสดงการใช้สอยอาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างรายเขตในกทม. ในอัตราส่วนพื้นที่อาคาร (ตร.ม.) ต่อ หน่วยอาคาร ระหว่างปี 2530-2535.....	52
4.10	วิวัฒนาการและการคาดการณ์การขยายตัวของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง ระหว่างปี 2530-35และ2536-39.....	53
4.11	พื้นที่อาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงเปรียบเทียบกับอาคารสูง ปี 2536.....	55
4.12	พื้นที่อาคารรวมรายBLOCK ปี 2536 และคาดการณ์ปี 2550.....	55
4.13	แสดงจำนวนอาคารสูงจำแนกตามประเภทและช่วงชั้นความสูง ราย BLOCK ในพื้นที่ศึกษา ปี2530-2536.....	62
5.1	เปรียบเทียบพื้นที่อาคารแต่ละประเภท ปี2536.....	100
5.2	เปรียบเทียบความหนาแน่นประชากรรวม-กลางวัน-กลางคืนรายบล็อกปี2536.....	100
5.3	การกำหนดจำนวนประชากรราย BLOCK เพื่อการวางแผน ปี 2550.....	101
5.4	การประมาณการ พื้นที่อาคารแยกประเภทราย BLOCK เพื่อการวางแผน ปี 2550.....	101

สารบัญแนพื้นที่

แผนที่	หน้า
4.1	แสดงที่ตั้งพื้นที่ศึกษา..... 25
4.2	ขอบเขตพื้นที่ศึกษา และการแบ่ง BLOCK..... 26
4.3	ภาพรวมลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา..... 31
4.4	ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาในบริเวณต่างๆ..... 32
4.5	KEY OF URBAN MASS ELEVATION..... 33
4.6	URBAN MASS & BUILDING USED ALL OF STUDY AREA VIEW SOUTH-WEST..... 34
4.7	URBAN PROFILE & BUILDING USED NORTH ELEVATION OF STUDY AREA..... 35
4.8	URBAN PROFILE & BUILDING USED WEST ELEVATION OF STUDY AREA..... 36
4.9	URBAN PROFILE & BUILDING USED EAST ELEVATION OF STUDY AREA..... 37
4.10	CLUSTERING OF ACTIVITIES AT THE COMMUNITY SCALE..... 38
4.11	LAND USED YEAR 1988..... 42
4.12	LAND USED YEAR 1993..... 43
4.13	URBAN MASS & BUILDING USED ALL OF STUDY AREA VIEW NORTH-EAST..... 56
4.14	รูปแบบการกระจายความหนาแน่นของ BUILT UP AREA..... 57
4.15	ที่ตั้งอาคารสูงปี 2530..... 64
4.16	ที่ตั้งอาคารสูงปี 2536..... 65
4.17	รูปแบบการกระจายตัวของอาคารสูงปี พ.ศ.2536..... 66
4.18	จำนวนอาคารสูงแยกจำแนกตามช่วงชั้นความสูงเปรียบเทียบกับปี 2530,2536..... 67
4.19	จำนวนอาคารสูงแยกตามประเภทเปรียบเทียบกับปี 2530,2536..... 68
4.20	ปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย/ราย ใน BLOCK บริการประปา เดือน พ.ค. 2536..... 77
4.21	การจำแนกกลุ่มพื้นที่ตามปริมาณการไฟฟ้ารายย่อย เดือน ก.ค. ปี พ.ศ.2536..... 80
4.22	ปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าสำหรับผู้ไฟฟ้ารายใหญ่ ปี พ.ศ.2534..... 81
4.23	เส้นทางคมนาคมขนส่งในพื้นที่ในปัจจุบัน..... 84
5.1	MASS TRANSIT NETWORK..... 88
5.2	MASS TRANSIT SERVICE AREA..... 89
5.3	ศักยภาพของพื้นที่สำคัญเพื่อการวางทิศทางการพัฒนา..... 93
5.4	FAR ปี 2535 คาดการณ์ปี 2550 และ PLAN..... 102
5.5	พื้นที่อาคารรวมปี 2535 และคาดการณ์ปี 2550..... 103
5.6	URBAN PROFILE & MASS CONTROL NORTH OF SUKHUMWIT ROAD..... 104
5.7	URBAN PROFILE & MASS CONTROL WEST OF RAJCHADAPISEK..... 105
5.8	URBAN PROFILE & MASS CONTROL EAST OF RAJCHADAPISEK..... 106
7.1	รูปแบบโครงสร้างเมืองในปัจจุบันของกรุงเทพมหานคร..... 115
7.2	แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ศึกษาให้เป็นศูนย์ธุรกิจสมัยใหม่ สำหรับภาคมหานคร..... 116
7.3	แผนแม่บทรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสำหรับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล..... 117
7.4	แนวความคิดการจัดองค์ประกอบหลักภายในศูนย์กลางธุรกิจใหม่ อโศก-รัชดาภิเษก..... 120

สารบัญแผนที่(ต่อ)

แผนที่		หน้า
7.5	แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ศึกษา(ศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่) โดยพิจารณาจากองค์ประกอบภายใน.....	121
7.6	การจัดแบ่งพื้นที่เพื่อการพัฒนา.....	122
7.7	การนำเสนอรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต.....	123