

สภาพทั่วไปของย่านสีลม

สีลมเป็นถนนสายธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ถนนสีลมเกิดขึ้นในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว อันเป็นยุคเริ่มต้นการปฏิรูปประเทศให้เจริญเติบโตไปในทางเดียวกันกับนานาอารยประเทศซึ่งมีชาติตะวันตกเป็นแบบแผน ถนน เป็นเส้นทางติดต่อคมนาคมแบบใหม่สำหรับคนกรุงเทพฯที่ชาวตะวันตกเป็นผู้ขอให้สร้างขึ้น เนื่องจากเป็นเส้นทางคมนาคมที่นิยมใช้ในเมืองใหญ่ทั่วไปในโลกตะวันตก ในขณะที่กรุงเทพฯมีเพียงแม่น้ำลำคลอง เนื่องจากกรุงเทพฯเป็นเมืองท่าที่บรรดาพ่อค้าต่างชาติเดินเข้ามาแลกเปลี่ยนสินค้า ถนนตลอดเทคนิควิทยาต่างๆจึงเข้ามาอย่างรวดเร็ว ถนนสีลมก็เป็นบริเวณที่มีความผูกพันกับความเป็นเมืองท่าของกรุงเทพฯในแต่ละยุคสมัยได้เป็นอย่างดี

เมื่อ พ.ศ. 2404 พ่อค้าและกงสุลต่างประเทศพากันยื่นเรื่องรวตอกรมท่า ขอให้รัฐบาลสร้างถนนในพระนคร พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวมีพระราชดำริว่าชาวยุโรปได้เข้ามาอยู่ในกรุงเทพฯเพิ่มมากขึ้นทุกปี จึงสมควรที่จะสร้างถนนขึ้นตามแบบบ้านเมืองในยุโรปเพื่อให้บ้านเมืองงดงามเป็นระเบียบเรียบร้อย

ถนนที่สร้างขึ้นในคราวนั้นมีสามสายคือ ถนนเจริญกรุง ถนนหัวลำโพง และถนนสีลม โดยถนนสีลมได้จากการขุดคลองขวางจากบางรักไปถึงถนนตรง ณ ศาลาที่เจ้าพระยาทิพากรวงศ์ (ข้าบุนญาต) สร้างไว้ ต่อมา มีชาวต่างชาติเข้ามาตั้งโรงสีที่ถนนขวาง จึงพากันเรียกถนนสายนี้ว่า ถนนสีลม หรือ Wind Mill Road และมีการปลูกต้นประดู่เป็นแนวริมถนน

ถนนสีลมเป็นเส้นทางคมนาคมติดต่อกับถนนอื่นๆได้สะดวกเพราะมีผู้บริจาดทรัพย์สร้างสะพานข้ามคลองต่างๆเชื่อมการเดินทางบนถนนสีลม ตั้งแต่ประมาณ พ.ศ. 2430 เป็นต้นมาเอกชนได้ตัดถนนขนานกับถนนสีลมอีก 3 สาย คือ ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ และถนนสี่พระยา ทำให้ย่านสาทร - สีลม - สุรวงศ์ - สี่พระยา มีผู้มาตั้งบ้านเรือนมากขึ้นนับเป็นย่านพักอาศัยและย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯมาตั้งแต่รัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว

ในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว มีการสร้างสวนลุมพินีสุดถนนสีลมกับถนนพระราม 4 เพื่อเป็นสถานที่จัดงานแสดงนิทรรศการ และได้เปิดสัมปทานเดินรถรางบนถนนสีลมเป็นครั้งแรกจากบางรักถึงประตูน้ำ เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางระหว่างถนนเจริญกรุง ถนนพระราม 4 และถนนเพชรบุรี เนื่องจากรถรางสายนี้ แล่นเชื่อมรถรางสายหลักเมือง - ถนนตก เชื่อมรถรางสายคลองเตย รถรางสายบางกระบือ - ศาลาแดง และรถไฟสายปากน้ำที่ถนน

พระราม 4 และรกรางสายสีลมนี้เมื่อสุดสายที่ประตูน้ำก็สามารถต่อเรือเมล์ ของบริษัท นายเลิศ จำกัด เข้าไปในคลองแสนแสบได้ ถนนสีลมจึงเป็นย่านพักอาศัย ที่มีการคมนาคมสะดวกมาก

การปรับปรุงถนนสีลมครั้งแรก เกิดขึ้นเมื่อสมเด็จกรมพระยาดำรงราชานุภาพได้สร้างพระบรมรูปพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเพื่อประดิษฐาน ณ สวนลุมพินี ในครั้งนั้นรัฐบาลได้ริบบ้านในบริเวณบ้านศาลาแดงริมถนนสีลม เพื่อขยายหัวถนนสีลมด้านที่เชื่อมต่อกับถนนราชดำริให้กว้างขึ้น เพื่อเสริมให้พระบรมราชานุสาวรีย์ที่ประดิษฐาน ณ สวนลุมพินี สง่างามยิ่งขึ้น

เมื่อสงครามโลกครั้งที่ 2 ได้ยุติลง ธุรกิจของชาวต่างประเทศจากริมแม่น้ำเจ้าพระยาขยายมาดำเนินกิจการบนถนนสีลมมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากที่รัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ มีมติให้รื้อรกรางและถมคลองสีลมเพื่อเพิ่มผิวการจราจร เมื่อประมาณ พ.ศ. 2506 ในครั้งนั้นถนนสีลมกลายเป็นถนนที่มีขนาดกว้างขวางกว่าถนนธุรกิจสายอื่นในละแวกเดียวกัน ทั้งยังเชื่อมระหว่างถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งเก่ากับย่านประตูน้ำ และศูนย์การค้าราชประสงค์ซึ่งเป็นศูนย์การค้าใหม่ในช่วง พ.ศ. 2515

ความเป็นย่านธุรกิจของสีลมเห็นได้จากการสร้างตึกแถวและอาคารสูงประมาณ พ.ศ. 2490 เริ่มมีการสร้างอาคารพาณิชย์สูง 3-5 ชั้น ทางด้านบางรักและศาลาแดง ต่อมาตั้งแต่ พ.ศ. 2509 มีอาคารสูงกว่า 10 ชั้น ก่อสร้างขึ้นอีกมาก และนับตั้งแต่ประมาณ พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา ถนนสีลมเป็นศูนย์กลางการเงินที่เห็นอย่างชัดเจน จนมีคนตั้งฉายาว่าเป็น วอลล์สตรีทแห่งประเทศไทย เนื่องจากมีธนาคารพาณิชย์ทั้งของไทยและต่างประเทศ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ รวมทั้งบริษัทประกันภัยต่างๆ ตั้งสำนักงานอยู่บนถนนสีลมเป็นจำนวนมาก

ความเป็นศูนย์กลางธุรกิจ ทำให้ถนนสีลมเป็นถนนสายตัวอย่างในการเปลี่ยนแปลงสาธารณูปโภคเมื่อ พ.ศ. 2527 เมื่อมีโครงการร้อยท่อสายไฟฟ้าของอาคารต่างๆบนถนนสีลมมาได้ดินแทนการใช้เสาไฟฟ้า ถนนสีลมจึงเป็นถนนที่ร่มรื่น หลังจากนั้นสีลมมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วมาก บ้านเรือนอาคารในแนวราบหลายแห่ง รวมถึงสุสานถูกรื้อถอนเพื่อสร้างอาคารสูง

ในยุคที่สีลมเฟื่องฟูในฐานะที่เป็นย่านพักอาศัยนั้น ถนนสีลมเป็นบริเวณที่งดงามที่สุดแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ มีต้นอโศกดอกสีส้มปลูกเลียบบริมคลองและต้นประดู่เหลืองพราวริมถนน ระหว่างคลองกับถนนมีรถรางตอนเดียวสีเหลืองแล่นไปมา ส่วนบ้านเรือนทั้งสองฟากนั้นก็ปลูกอย่างงดงามในพื้นที่ที่มีบริเวณล้อมรอบ

ย่านสีลมได้รับพัฒนาเป็นย่านที่พักอาศัยที่สำคัญ ตั้งแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ด้วยเหตุผลสำคัญอย่างน้อย 3 ประการ คือ

1. ถนนสีลมอยู่ในย่านชานพระนครที่มีพื้นที่กว้างขวาง ตั้งอยู่คนละฟากแม่น้ำกับชุมชนเก่าของกรุง ดังนั้นการย้ายข้ามฟากมาอยู่แถบสีลมจึงเป็นเรื่องที่ทำได้โดยสะดวก
2. ถนนสีลมอยู่ใกล้ย่านธุรกิจและสถานที่ทำการแถบถนนเจริญกรุงและสี่พระยา จึงเป็นบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการพักอาศัยของพนักงานระดับต่างๆ
3. บริเวณถนนสีลมมีทางคมนาคมติดต่อกับส่วนอื่นๆของกรุงเทพฯได้อย่างสะดวก

จากผลการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ย่านสีลมจากอดีตกาล ทำให้สีลมกลายเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่จึงเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นสำคัญ

3.1 ความเป็นย่านธุรกิจการค้าของสีลม

ตลอดระยะเวลาประมาณ 130 ปี นับตั้งแต่เริ่มตัดถนนสีลมจนถึงปัจจุบัน แบ่งการพัฒนาการของความเป็นย่านธุรกิจของถนนสีลมได้เป็น 4 ช่วง ดังนี้

1) ช่วงปี พ.ศ 2404 – พ.ศ 2455

นับตั้งแต่ปี พ.ศ 2404 ที่เริ่มตัดถนนเจริญกรุง ถนนหัวลำโพง และถนนสีลม มาจนถึงปี พ.ศ 2455 ซึ่งเป็นปีแรกที่มีการออกโฉนดที่ดินให้กับเจ้าของที่ดินบริเวณริมถนนสีลมและคลองสีลม ธุรกิจที่โดดเด่นที่สุดในยุคนั้นคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เดิมที่ดินส่วนใหญ่ในบริเวณนี้ใช้ประโยชน์เพื่อการเพาะปลูก แต่เนื่องจากเป็นเขตชานพระนครใกล้ย่านการค้าและธุรกิจของชาวต่างประเทศ ที่มีการสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ คลอง ถนน รางรถไฟ เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางและติดต่อกับตัวเมือง บริเวณนี้จึงเริ่มกลายกลายเป็นย่านที่พักอาศัยที่สำคัญ

ช่วงเวลานี้มีการพัฒนาที่ดินบนถนนสีลมใน 3 บริเวณใหญ่ เป็นการขยายบริเวณการตั้งบ้านเรือนจากถนนสีลมเข้าไปด้านในเชื่อมกับถนนสาทรเหนือ ซึ่งมีส่วนสำคัญทำให้ทั้งบริเวณเป็นย่านที่พักอาศัยที่สำคัญของกรุงเทพฯ ดังนี้ คือ

- บริเวณถนนศาลาแดง
- บริเวณถนนคอนเวนต์
- บริเวณซอยพิพัฒน์
- บริเวณบางรัก

2) ช่วงปี พ.ศ 2456 – พ.ศ 2508

เป็นช่วงการขยายตัวของธุรกิจจากริมแม่น้ำ ธุรกิจที่เคยอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญกรุง และถนนสี่พระยา เริ่มมีการขยายตัวไปทางถนนสุรศักดิ์ ก่อนที่จะขยายตัวไปทางถนนสีลมที่อยู่บริเวณใกล้เคียง เมื่อถนนกลายเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลักแทนที่แม่น้ำลำคลอง และการคมนาคมบนถนนสีลมสะดวก ถนนสีลมจึงเริ่มเป็นศูนย์กลางใหม่ของธุรกิจแทนที่ตรอกต่างๆริมแม่น้ำเจ้าพระยา และเป็นทั้งย่านที่พักอาศัยและที่ประกอบธุรกิจในเวลาเดียวกัน ผู้มีที่ดินในย่านนี้เริ่มทำธุรกิจที่พักอาศัยและอาคารสำนักงานให้เช่า

ย่านธุรกิจสำคัญบนถนนสีลมมี 2 บริเวณ คือ ด้านบางรักซึ่งอยู่ใกล้กับถนนเจริญกรุงและแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนอีกแห่งหนึ่งคือ ด้านศาลาแดง เป็นย่านธุรกิจที่เกิดขึ้นภายหลัง

นอกจากธุรกิจการค้าต่างๆแล้ว บนถนนสีลมเคยมีการตั้งโรงงานขนาดย่อมด้วย แต่เป็นช่วงเวลาสั้นๆ เพราะเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณสีลมอย่างรวดเร็วนับตั้งแต่ พ.ศ 2503 เป็นต้นมา โรงงานที่มีอยู่ได้ย้ายออกไปอยู่บริเวณชานเมือง แต่ยังมีโรงงานเหลืออยู่บนถนนสีลมอยู่บ้าง คือเป็นโรงงานเจียรไนอัญมณี และทำเครื่องประดับ ซึ่งใช้พื้นที่ไม่มากนัก

3) ช่วงปี พ.ศ 2504 – พ.ศ 2535

ระยะเวลา 30 ปีนี้ เป็นช่วงที่ถนนสีลมเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วมากเมื่อเทียบกับศตวรรษที่ผ่านมา มีการถมคลองสีลมเพื่อปรับผิวการจราจรให้กว้างขวางขึ้น ให้เป็นถนนสายใหญ่ที่ยังพอมือที่ว่างสำหรับธุรกิจต่างๆอีกมาก การปรับปรุงถนนสีลมในช่วงนี้สอดคล้องกับการพัฒนาสาธารณูปโภคทั่วประเทศตามแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบนถนนสีลมอย่างรวดเร็ว ซึ่งแบ่งการเปลี่ยนแปลงได้เป็น 3 ช่วง คือ

(1). พ.ศ 2540 – 2513 เจ้าของบ้านหลายหลังเริ่มย้ายออกไปอยู่ในย่านชานเมือง เช่น สุขุมวิท สุกวิศาร และขายบ้านและที่ดินริมถนนสีลมให้กับธุรกิจต่างๆ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่หลายแปลง ได้ก่อสร้างตึกแถวริมถนนสีลมใกล้กับศาลาแดง

(2). พ.ศ 2514 – 2523 เจ้าของที่ดินได้พัฒนาที่ดินเพื่อทำการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขายและให้เช่ามากขึ้น การขอยื่นขอที่สร้างอาคารพาณิชย์เหล่านี้ ทำให้เกิดขอยื่นขอเพิ่มขึ้นมากมาย ส่วนใหญ่เป็นทางเดินติดต่อของอาคารกับถนน นอกจากนั้นยังเป็นช่วงที่ทำการสร้างอาคารสูงหลายแห่ง

(3). พ.ศ 2524 – 2535 นับเป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงของอาคารบนถนนสายนี้มากที่สุด มีการปลูกสร้างอาคารสูง 20-30 ชั้น เป็นอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น ส่วนธุรกิจต่างๆที่เคยมีบนถนนสายนี้ไม่ว่าจะเป็นร้านค้า ธุรกิจที่พักอาศัยหรืออาคารสำนักงานให้เช่า ต่างก็

ยังดำเนินธุรกิจอยู่ แต่อาจมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปจากเดิมบ้าง มีห้างสรรพสินค้าที่ทันสมัย ใหญ่และมีสินค้าหลากหลายประเภทเพิ่มมากขึ้น ธุรกิจที่พักอาศัยเปลี่ยนแปลงรูปแบบจากบ้านเช่า เป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแทน และพัฒนาเป็นอาคารชุดในเวลาต่อมา มีการขยายตัวของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเงินและธุรกิจการท่องเที่ยว ย่านถนนสีลมจึงเป็นที่ตั้งของธนาคารพาณิชย์ทั้งของไทยและต่างประเทศ และสถาบันการเงินต่างๆ เป็นจำนวนมาก

4) ช่วงปี พ.ศ 2536 – ปัจจุบัน

ปัจจุบันย่านถนนสีลมมีการใช้ที่ดินอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่หัวถนนสีลมด้านที่จรดกับถนนพระรามที่ 4 ไปบรรจบกับถนนเจริญกรุง บริเวณริมถนนสีลมจะมีอาคารร้านค้าต่างๆตั้งอยู่เรียงรายไปตามถนน และมีทั้งธนาคารและสถาบันการเงิน ห้างสรรพสินค้า อาคาร สำนักงาน โรงแรม ร้านอาหารและภัตตาคาร บริเวณระหว่างถนนสีลมกับถนนสุขุมวิท และถนนสีลมกับถนนสาทร ยังมีบ้านพักอาศัยอยู่บ้าง ซึ่งบางหลังเป็นบ้านเรือนสมัยเก่ามีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ อาคารบ้านเรือนที่ตั้งอยู่บริเวณนี้ มีลักษณะการใช้ที่ดินร่วมกัน(Mix Use) ที่มีทั้งบ้านแบบเก่าและอาคารแบบใหม่อยู่ปะปนกัน ซึ่งเป็นลักษณะพิเศษอย่างหนึ่งของย่านสีลม บ้านเก่าบางหลังดัดแปลงเป็นร้านอาหาร และปัจจุบันบ้านพักอาศัยก็ถูกอาคารพาณิชย์เข้ามาใช้พื้นที่มากขึ้น

การเปลี่ยนแปลงที่แต่เดิมที่ดินจะถูกใช้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยถูกเปลี่ยนมาเป็นอาคารสำนักงานเพื่อการพาณิชย์มากขึ้น จึงให้ราคาที่ดินในย่านสีลมสูงมากในปัจจุบัน จากราคาประเมินที่ดินของสำนักงานประเมินราคากลางทรัพย์สิน กรมที่ดิน พ.ศ 2543-2546 พบว่าที่ดินบริเวณถนนสีลมซึ่งเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นหลัก มีราคาที่ดินสูงที่สุดถึงตารางวาละ 600,000 บาท รองลงมาคือราคาที่ดินถนนธนบุรี ที่มีราคา 500,000 บาทต่อตารางวา และบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นหลักเช่นกัน ได้แก่ บริเวณถนนพัฒนาพงษ์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ จะมีราคาที่ดินสูงอยู่ในช่วง 400,000-500,000 บาทต่อตารางวา ในขณะที่บริเวณถนนพระรามที่ 4 ถนนสีพระยา ถนนศาลาแดง ถนนคอนแวนต์ ถนนสาทร ราคาที่ดินริมถนนจะมีราคาประมาณ 300,000-400,000 บาทต่อตารางวา ส่วนบริเวณที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่หรือในซอยต่างๆในย่านจะมีราคาลดลงอยู่ที่ราคาต่ำกว่า 300,000 บาทต่อตารางวา โดยที่อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินหลังจาก พ.ศ 2535-2542 จะมีราคาที่ดินสูงขึ้นตามลำดับ ในขณะที่หลังปี พ.ศ 2543-2546 ราคาที่ดินจะมีราคาลดลง

ตาราง 3.1 ราคาประเมินที่ดินสูงสุดตามแนวกถนนในเขตบางรัก

หน่วย : บาทต่อตารางวา

แขวง	ถนน/ซอย	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด			อัตราการเปลี่ยนแปลงราคา	
			2535-2538	2539-2542	2543-2546	2539-2542/ 2535-2538	2543-2546/ 2539-2542
	สีลม	พาณิชย์กรรม	500000	800000	600000	60.00	-25.00
	เจริญกรุง	พาณิชย์กรรม	400000	500000	380000	25.00	-24.00
	พระราม 4	พาณิชย์กรรม	400000	500000	380000	25.00	-24.00
	สีพระยา	พาณิชย์กรรม	300000	450000	300000	50.00	-33.33
	สุรวงศ์	พาณิชย์กรรม	450000	600000	430000	33.33	-28.33
มหาพฤฒาราม	มหาพฤฒาราม	พาณิชย์กรรม/ราชการ	300000	400000	270000	33.33	-32.50
	มหานคร	พาณิชย์กรรม	300000	300000	210000	0.00	-30.00
	จินดาภิเษก	พักอาศัย	180000	250000	170000	38.89	-32.00
	สนมมิตร	พักอาศัย	150000	400000	260000	166.67	-35.00
	กิจพาณิชย์	พักอาศัย	150000	300000	170000	100.00	-43.33
	สองพระ	พักอาศัย	150000	220000	170000	46.67	-22.73
	เจ้าจอมสมบุญ	พักอาศัย	180000	200000	180000	11.11	-10.00
สีพระยา	ทรัพย์	พักอาศัย	200000	400000	260000	100.00	-35.00
	นเรศ	พาณิชย์กรรม/ราชการ	200000	400000	260000	100.00	-35.00
	สันติภาพ	พักอาศัย	90000	250000	170000	177.78	-32.00
	สันติภาพ	พักอาศัย	90000	300000	170000	233.33	-43.33
	น้อมจิตต์	พักอาศัย	90000	250000	150000	177.78	-40.00
	สะพานยาว	พักอาศัย	150000	200000	150000	33.33	-25.00
บางรัก	เลียบแม่น้ำ	พาณิชย์กรรม/พักอาศัย	400000	500000	450000	25.00	-10.00
	กัปตันบุช	พักอาศัย	250000	300000	250000	20.00	-16.67
	พุทธโอสถ	พักอาศัย	150000	200000	170000	33.33	-15.00
	ศาลเจ้าเจ็ด	พักอาศัย	100000	200000	170000	100.00	-15.00
สุรวงศ์	ธนิยะ	พาณิชย์กรรม	450000	600000	500000	33.33	-16.67
	พัฒน์พงษ์	พาณิชย์กรรม	450000	600000	430000	33.33	-28.33
	ปราโมทย์	พักอาศัย	300000	550000	340000	83.33	-38.18
	เดโช	พักอาศัย	350000	550000	340000	57.14	-38.18
	มเหล็ก	พาณิชย์กรรม	350000	550000	340000	57.14	-38.18
	ประชุม 1	พักอาศัย	250000	500000	300000	100.00	-40.00
	ประดิษฐ์	พักอาศัย	200000	500000	300000	150.00	-40.00
	อนุমানราชธน	พักอาศัย	350000	500000	300000	42.86	-40.00

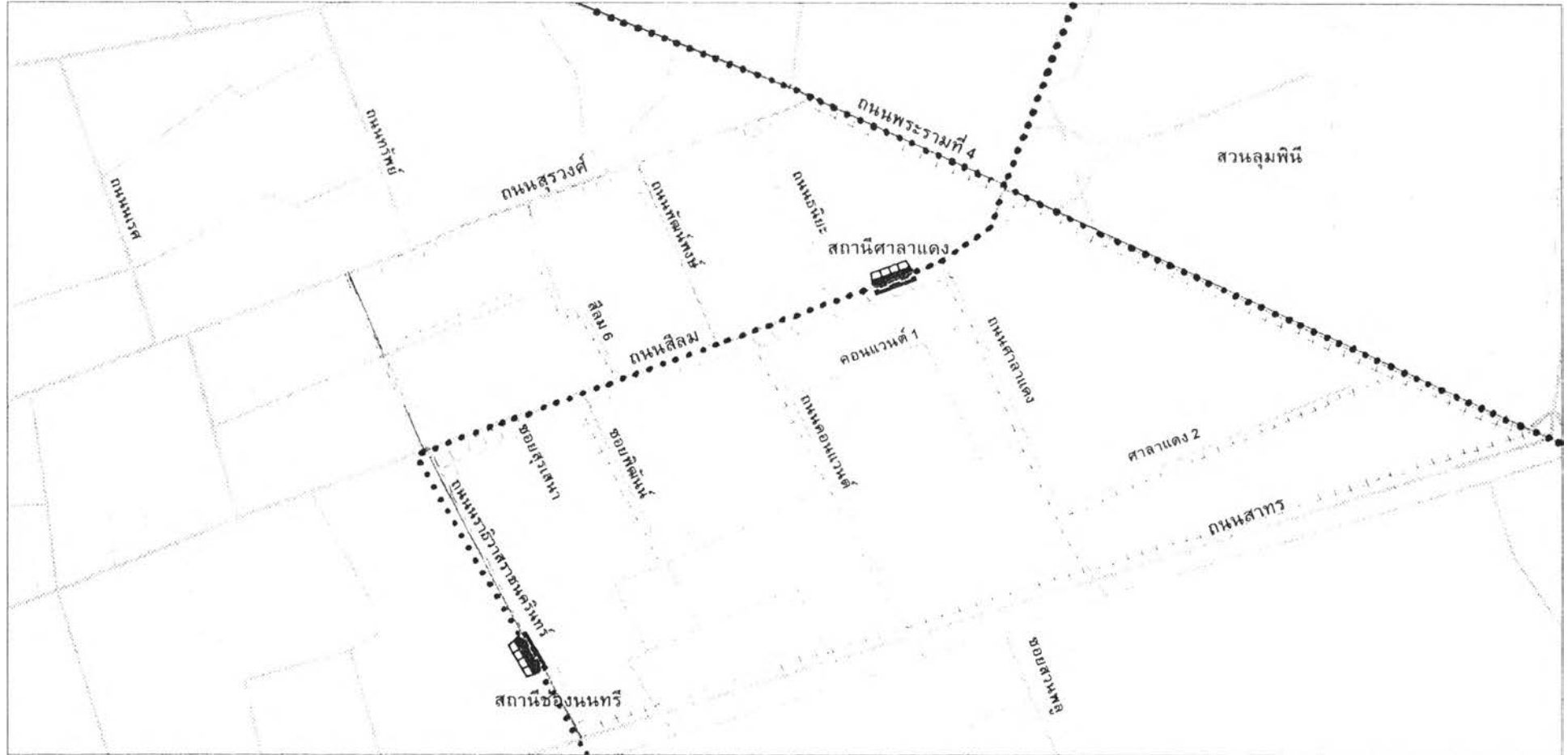
หน่วย : บาทต่อตารางวา

แขวง	ถนน/ซอย	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด			อัตราการเปลี่ยนแปลงราคา	
			2535-2538	2539-2542	2543-2546	2539-2542	2543-2546
						/2535-2538	/2539-2542
สีลม	คอนแวนต์	พาณิชย์กรรม/ราชการ	350000	500000	300000	42.86	-40.00
	ศาลาแดง	พาณิชย์กรรม	350000	500000	380000	42.86	-24.00
	พิพัฒน์ 1	พักอาศัย	250000	450000	210000	80.00	-53.33
	ศาลาแดงซอย 2	พักอาศัย	500000	450000	300000	-10.00	-33.33
	สาทร	พาณิชย์กรรม/ราชการ	400000	450000	340000	12.50	-24.44
	พระยาพิพัฒน์โกษา	พักอาศัย	350000	400000	340000	14.29	-15.00
	สีลม 5	พาณิชย์กรรม	350000	400000	340000	14.29	-15.00
	ประมวญ	พาณิชย์กรรม/ราชการ	300000	350000	260000	16.67	-25.71
	นราธิวาสฯ	พาณิชย์กรรม	n.a.	350000	430000	n.a.	22.86
	สีลม 7	พักอาศัย	350000	350000	350000	0.00	0.00
	สุรศักดิ์	พาณิชย์กรรม	350000	350000	300000	0.00	-14.29
	ยมราช	พักอาศัย	250000	300000	260000	20.00	-13.33
	เวท	พักอาศัย	300000	300000	260000	0.00	-13.33
	ไฉไล	พักอาศัย	150000	300000	180000	100.00	-40.00
	ศึกษาวิทยา	พักอาศัย	250000	300000	210000	20.00	-30.00
	เจริญเวียง	พักอาศัย	250000	300000	250000	20.00	-16.67
	ปิ่น	พักอาศัย	300000	300000	260000	0.00	-13.33
	ศรีเวียง	พักอาศัย	250000	300000	260000	20.00	-13.33
ศาลาแดงซอย 1	พักอาศัย	250000	300000	260000	20.00	-13.33	

ที่มา: สรุปราคาประเมินที่ดิน 2539-2542 กรุงเทพฯ ปริมาณและทั่วประเทศ. พิมพ์ครั้งที่ 1: สำนักพิมพ์กระดานชนวน, กรกฎาคม 2539.

: สำนักประเมินราคากลางทรัพย์สิน กรมที่ดิน (ปี 2543-2546)

I ๒๐3๒496๐.



พฤติกรรมและการใช้พื้นที่สัญญาณของผู้โดยสารรถไฟฟ้าระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพในบริเวณย่านสีลม			แผนที่ 3.1	
แสดง : ราคาประเมินที่ดิน 	มากกว่า 500,000 บาท 300,000-400,000 บาท 400,001-500,000 บาท น้อยกว่า 300,000 บาท	สัญลักษณ์ 	รถไฟฟ้ามหานคร เส้นทางรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟฟ้า	มาตราส่วน Kilometers
ที่มา : สำนักประเมินราคาหลักทรัพย์สิน กรมที่ดิน พ.ศ 2543-2546				

3.2 ลักษณะทางกายภาพ

3.2.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

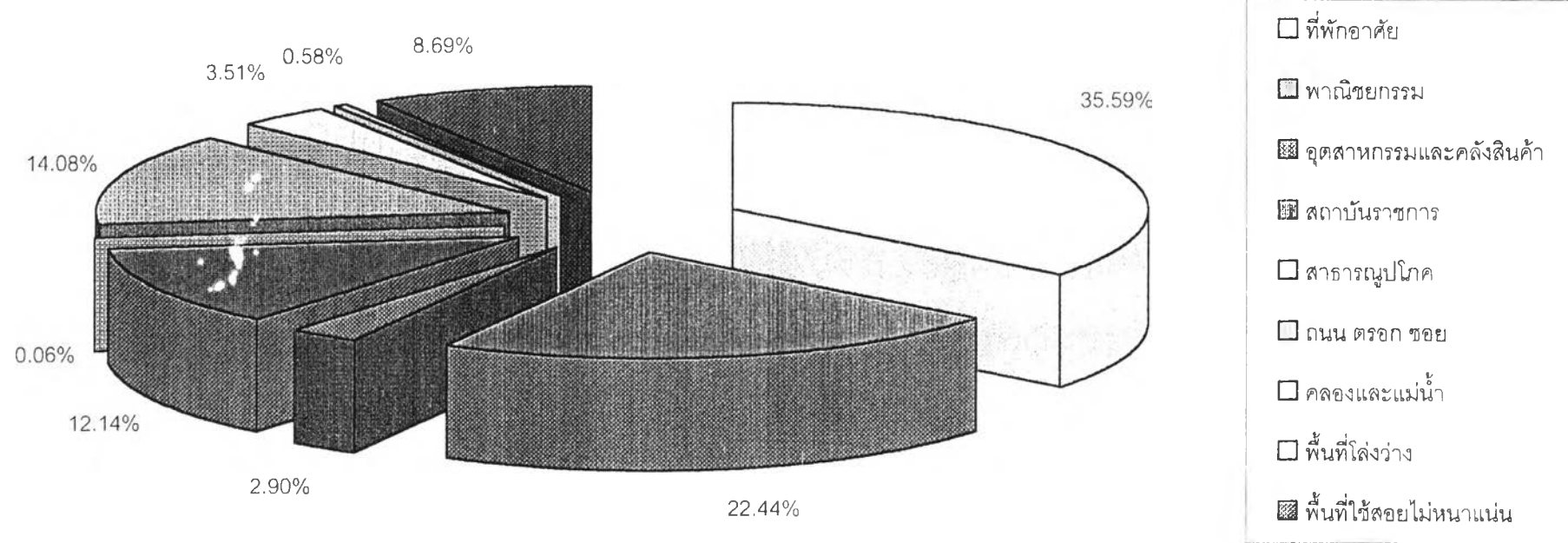
จากการสำรวจพบว่าภาพรวมของพื้นที่ศึกษาจะมีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยมีมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่รวมของย่านโดยประมาณ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพาณิชย์กรรมเพื่อการดำเนินธุรกิจ ในรูปของอาคารสำนักงาน สถาบันการเงิน และคอมเพล็กซ์ร้านค้า นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมแล้ว เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย และเพื่อกิจการของสถาบันราชการ และสาธารณูปการต่างๆ เช่น สถานทูต สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา และโรงพยาบาล นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาเต็มที่อันได้แก่ ที่ดินและอาคารร้างและพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา ซึ่งส่วนใหญ่จะพบในพื้นที่ที่อยู่ห่างจากถนนหลักเข้าไปประมาณ 300 เมตร

ตาราง 3.2 ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทต่างๆของเขตบางรัก พ.ศ. 2535 และ 2540

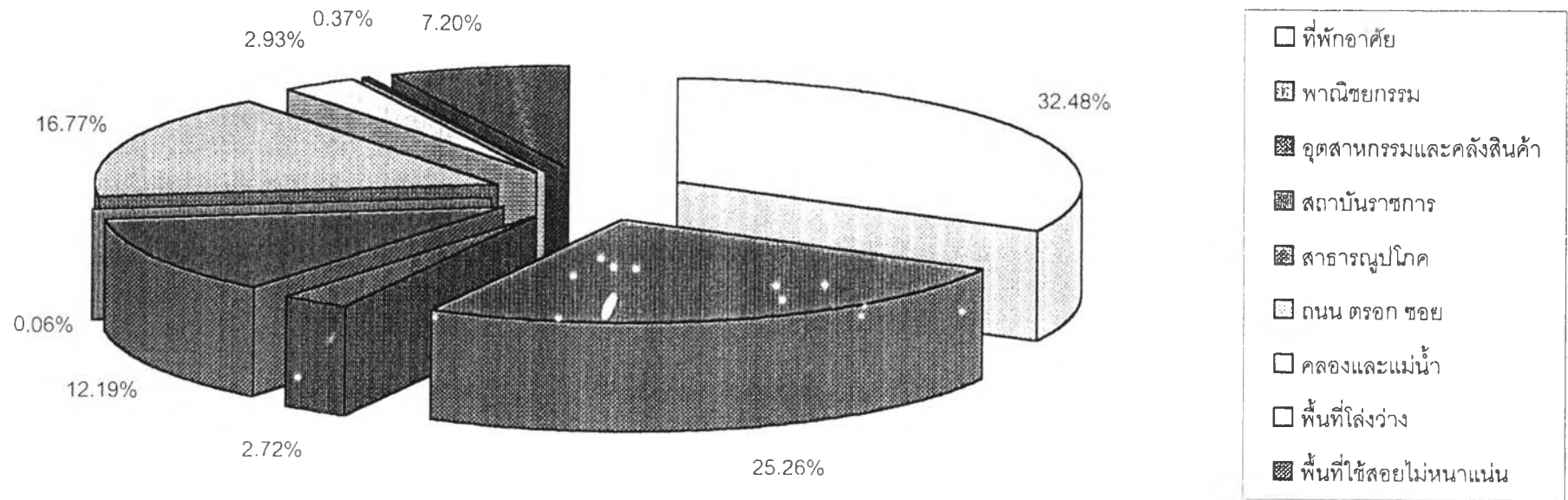
ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ 2535		พ.ศ 2540		ร้อยละการเปลี่ยนแปลง
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	
ที่พักอาศัย	1,231.46	35.59	1,123.86	32.48	-9.58
พาณิชย์กรรม	776.26	22.44	874.11	25.26	11.16
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	100.26	2.9	94.15	2.72	-6.62
สถาบันราชการ	420.21	12.14	421.89	12.21	0.57
สาธารณูปโภค	2.24	0.06	2.24	0.06	0.00
ถนน ตรอก ซอย	487.28	14.08	580.25	16.77	16.04
คลองและแม่น้ำ	121.48	3.51	101.48	2.93	-19.80
พื้นที่โล่งว่าง	20.23	0.58	12.9	0.38	-52.63
พื้นที่ใช้สอยไม่หนาแน่น	300.58	8.69	249.12	7.2	-20.69
รวม	3,460.00	100.00	3,460.00	100.00	0

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร , พ.ศ. 2540

แผนภูมิ 3.1 การใช้ที่ดินของเขตบางรัก พ.ศ 2535



แผนภูมิ 3.2 การใช้ที่ดินของเขตบางรัก พ.ศ 2540





พฤติกรรมและการใช้พื้นที่สัญจรของผู้โดยสารรถไฟฟ้าระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพในบริเวณย่านสีลม

แผนที่ 3.2

<p>แสดง : การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2540</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ประเภทพาณิชย์กรรม □ ประเภทที่อยู่อาศัย <p>ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ,2540</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ประเภทสถาบันราชการ ■ ประเภทสถาบันการศึกษา ■ ประเภทที่โล่งเพื่อันทนาการ ■ ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า 	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> —●—●—●— รถไฟฟ้ามหานคร ●●●●●●●● เส้นทางรถไฟฟ้า BTS —■— สถานีรถไฟฟ้า 	<p>มาตราส่วน</p> <p>0 0.1 0.2</p> <p>Kilometers</p>
---	---	---	---

ลักษณะการใช้ที่ดินของเขตบางรักใน พ.ศ. 2535 จะมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อที่พักอาศัย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 35.46 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด รองลงมาเป็นการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีสัดส่วนร้อยละ 22.44 ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ และถนน ตรอก ซอย มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 12.14 และ 14.08 ตามลำดับ ขณะที่การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค คลอง พื้นที่โล่ง และอุตสาหกรรม มีสัดส่วนที่น้อยมาก

ใน พ.ศ 2540 การใช้ที่ดินในเขตบางรักได้เปลี่ยนไปจาก พ.ศ 2535 โดยการใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัยยังมีสัดส่วนร้อยละที่สูงที่สุดคิดเป็น 32.48 แต่ลดลงจากเดิมที่มีร้อยละ 35.59 ขณะที่การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมกลับเพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีร้อยละ 22.44 แต่เพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งคิดเป็นร้อยละ 25.26 นอกจากนี้ยังมีร้อยละการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนลดลงอีกคือ การใช้ที่ดินเพื่อ คลองและแม่น้ำ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า พื้นที่โล่งว่าง และพื้นที่ใช้สอยไม่หนาแน่น แต่การใช้ที่ดินเพื่อ ถนน ตรอก ซอย สถาบันราชการ มีสัดส่วนร้อยละที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษายังพบว่า เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ทางด้านเหนือของถนนสุขวงศ์ จนไปถึงพื้นที่ติดถนนสีลมทางด้านใต้ โดยครอบคลุมพื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่ พื้นที่บริเวณริมถนนสีลมทางด้านใต้นั้น มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมอย่างต่อเนื่องตลอดแนวถนนสีลม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจการค้า (business commercial) โดยมีพาณิชยกรรมแบบผสม (mix used commercial) และมีใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยจะพบบริเวณด้านถนนศาลาแดงและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ตามลำดับ

พื้นที่ด้านเหนือของถนนสีลมมาถึงพื้นที่ริมถนนด้านเหนือของถนนสุขวงศ์ เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจการค้าเป็นหลักเช่นกัน แต่กระจายตัวสลับกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทอื่นๆด้วย โดยส่วนใหญ่ที่พบเป็นพาณิชยกรรมประเภทการค้า ซึ่งบริเวณที่เห็นเด่นชัดของลักษณะดังกล่าวคือ ถนนพัฒนาพงษ์ ถนนธนิยะ นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นในพื้นที่ที่นอกเหนือจากพาณิชยกรรม แต่มีสัดส่วนน้อยมาก ซึ่งได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการประเภทโรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน และเพื่อพักอาศัย และเพื่อที่จอดรถ โดยจะพบในพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้ามาจากถนนใหญ่

ส่วนพื้นที่ทางด้านใต้ของถนนสีลม มีการกระจุกตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเช่นกัน แต่มีการใช้ที่ดินในระดับความหนาแน่นที่สูง โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ติดกับถนนสายหลักคือ ถนนพระรามที่ 4 ถนนสาทรทางฝั่งถนนพระรามที่ 4 พาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ และการค้า ในบริเวณริมถนนสาทรเหนือ และพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจและโรงแรมในบริเวณริมถนนสาทรใต้

และกลุ่มที่การกระจุกตัวอยู่บริเวณแยกถนนสาทรตัดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งเป็นพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ เป็นหลัก

เมื่อพิจารณาในรายละเอียดของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินหลักของพื้นที่ศึกษา พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในรูปอาคารสำนักงาน และมีอาคารสถาบันการเงินและคอมเพล็กซ์แทรกตัวอยู่บ้าง โดยที่อาคารสำนักงานมีเจ้าของหนึ่งเดียว และอาคารสำนักงานที่ให้เช่าสำหรับหลายบริษัทในอาคารเดียวกัน และในอาคารมักมีการใช้ประโยชน์เพื่อการค้าร่วมอยู่ด้วย

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในบริเวณถนนสีลมและสุรวงศ์ จะมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยแทรกอยู่โดยจะตั้งอยู่บริเวณลึกเข้ามาจากถนนหลัก ส่วนบริเวณถนนสีลมและถนนสาทร พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่ปลูกสร้างใหม่เพื่อการพาณิชยกรรม

นอกจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวมาทั้งหมดแล้ว ยังมีพื้นที่ที่เป็นบริเวณต่อเนื่องและมีความสำคัญต่อพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นเขตอิทธิพลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ พื้นที่บริเวณด้านถนนพระรามที่ 4 ด้านทิศตะวันออก ซึ่งตามขอบเขตการปกครองแล้วพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตปทุมวัน ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการประเภทโรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ และสมากาชาตไทย และยังมีการใช้ที่ดินประเภทสวนสาธารณะ คือ สวนลุมพินี

จากรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษาที่ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งต้องมีการติดต่อสื่อสารและก่อให้เกิดการเดินทางในพื้นที่เองและเดินทางติดต่อกันระหว่างพื้นที่ ทำให้ในวันหนึ่งๆจะมีการเดินทางดังกล่าวเกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา และการเดินทางโดยรถไฟฟาระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ ก็เป็นอีกประเภทการเดินทางหนึ่งที่ประชาชนใช้เดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ศึกษากับนอกบริเวณ ซึ่งจะส่งผลทำให้มีการใช้พื้นที่สัญจรทั้งทางถนนและทางเท้าในพื้นที่ศึกษาตลอดเช่นกันเพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆในพื้นที่ศึกษา

3.2.2 อาคารและประโยชน์ใช้สอย

จากข้อมูลของกรมควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ได้เก็บข้อมูลอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างในพื้นที่สีลม สามารถสรุปได้ว่า อาคารประเภทที่พักอาศัยเป็นอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างสูงที่สุด รองลงมาคืออาคารประเภทพาณิชยกรรมสำนักงาน และพาณิชยกรรมพักอาศัย

อาคารประเภทที่พักอาศัย จะพบอยู่ 3 ลักษณะ คือบ้านเดี่ยว ตึกแถวหรือทาวเฮาส์ อาคารพาณิชย์พักอาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย โดยที่บ้านเดี่ยวมักกระจุกตัวอยู่แถบบริเวณถนนศาลาแดง เช่น บ้านศาลาแดง และกระจายตัวอยู่ลึกเข้าไปจากถนนพิพัฒน์ ถนนคอนแวนต์ นอกจากนั้นจะกระจายอยู่ทั่วไปตามถนนสาทรเหนือ และมีบ้างตามถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ และถนนนราธิวาส

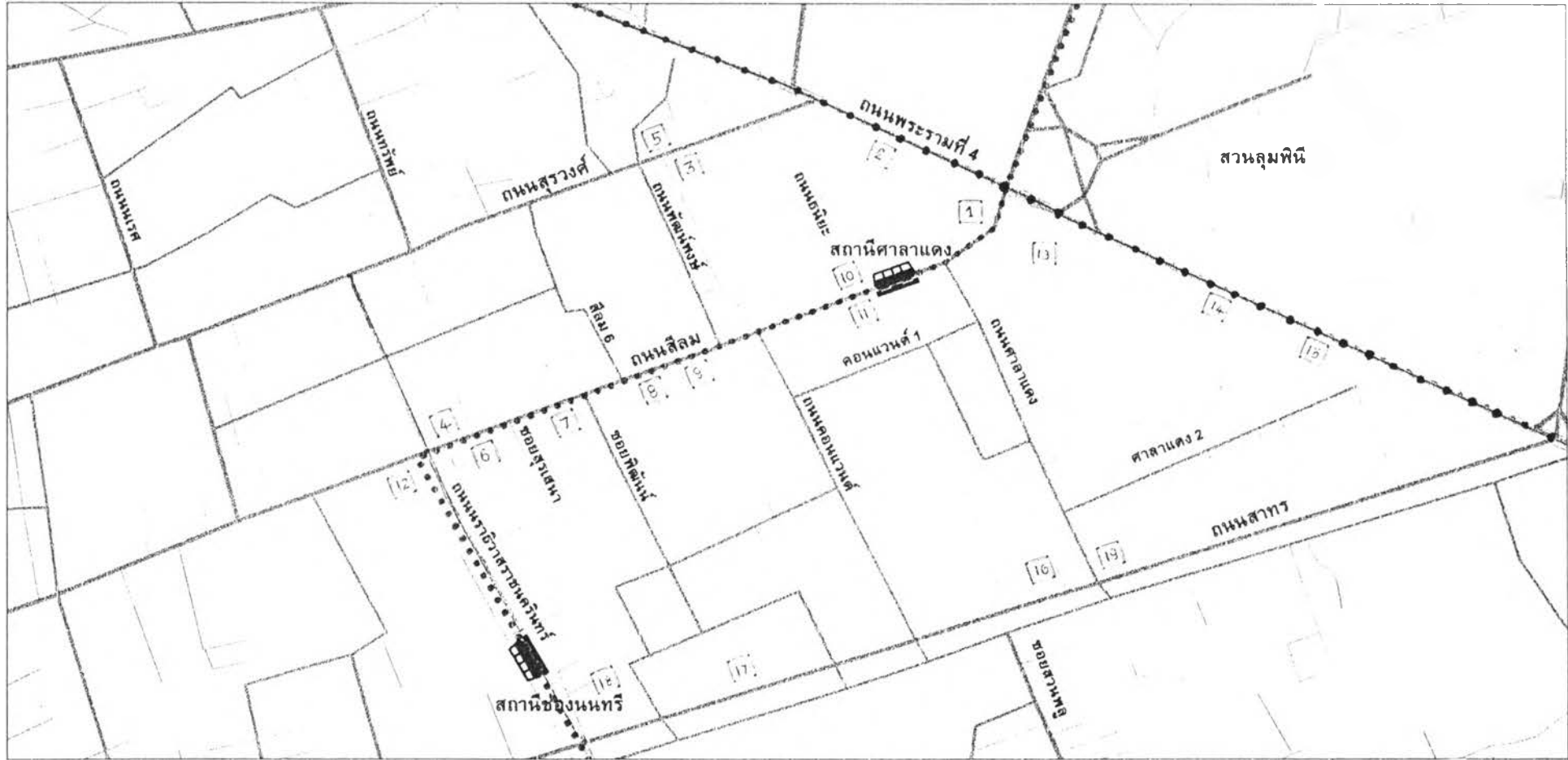
ราชนครินทร์ ส่วนตึกแถวมักจะอยู่กระจัดกระจายทั่วไป ขณะที่อาคารประเภทพาณิชย์พักอาศัย อาคารประเภทนี้จะพบว่าจะกระจุกตัวอยู่ตามถนนศาลาแดง เช่น อาคารชินโอสถิภัณฑ์ ปาล์มคอร์ทกัน นิการ์คอร์ท ไอเซี่ยนอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ตามถนนพพัฒนา เช่น อาคารไตรนิติ คอมเพล็กซ์คอนโด มิเนียม และถนนคอนแวนต์ เช่น อาคารคิวเฮาส์ นอกจากนั้นจะกระจายอยู่ทั่วไปตามถนนสาทรเหนือ ถนนสีลม เช่น อาคาร ไอทีเอฟ สีลมพาเลซ อาคารสีลม-สุรวงศ์คอนโดมิเนียม และตามถนน สุรวงศ์ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยอาคารส่วนใหญ่มีความสูงเกิน 10 ชั้น และตามด้วยอาคาร สูงเกิน 20 ชั้น

อาคารประเภทพาณิชย์สำนักงาน มักเป็นอาคารสูงแต่ส่วนใหญ่สูงไม่เกิน 20 ชั้น โดยตั้ง เรียงรายไปตามถนนสาทรเหนือมากที่สุด และตามถนนสีลม รองลงมา นอกจากนั้นจะกระจายอยู่ ทั่วไปในพื้นที่ตามถนน ศาลาแดง ถนนพระรามที่ 4 ถนนคอนแวนต์ ซอยพัฒนา เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ก็ดีก็พบว่าอาคารประเภทพาณิชย์สำนักงานที่มีความสูงเกิน 20 ชั้นอยู่บ้าง

จากข้อมูลดังกล่าวจะพบว่าตำแหน่งที่ตั้งของอาคารที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น จะปลูกสร้างอยู่ บริเวณเดียวกันแทบทุกประเภท แต่จะพบความแตกต่างโดยที่มีอาคารที่มีการใช้สอยเพื่อพาณิชย์ กรรมเป็นหลัก หรือมีการใช้ประโยชน์แบบผสม มักจะเรียงตัวกันตามถนนสายหลัก คือ ถนนสีลม และถนนสาทรเหนือ เป็นส่วนใหญ่ แตกต่างจากอาคารประเภทที่พักอาศัยที่จะปลูกสร้างจะอยู่ลึก เข้าไปจากถนนสายหลักในพื้นที่ศึกษา เนื่องจากหลีกเลี่ยงความวุ่นวายของปัญหาการจราจรได้ มากกว่า และราคาที่ดินก็ต่ำกว่า

อาคารพาณิชย์กรรมและอาคารสำนักงานสำคัญที่ตั้งอยู่ในบริเวณย่านสีลม ตัวอย่างเช่น อาคารสีลมเซ็นเตอร์ อาคารสีลมคอมเพ็กซ์ อาคารซีพีทาวเวอร์ อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ อาคาร วอลสตรีท อาคารลิเบอร์ตี อาคารคิวเฮาส์ อาคารไอทีเอฟ อาคารธนาคารกรุงเทพ อาคารธนาคาร ไทยธนุ อาคารธนาคารกสิกรไทย อาคารซีดีแบงก์ อาคารสาทรซีดีทาวเวอร์ อาคารหะรินทร อาคาร แสงทองธานี อาคารธนาคารนครธน อาคารทิสโก้ อาคารบางกอกซีดีทาวเวอร์ อาคารนิยะพลาซ่า อาคารโรงแรมดุสิตธานี อาคารโรงแรมตะวันนารามาตา อาคารโรงแรมมณเฑียร อาคารอับดุลราฮิม อาคารอ็อจือเฮเลีย อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ เป็นต้น ซึ่งจะเป็นอาคารพาณิชย์กรรมที่มีบทบาทและกิจกรรม ทำให้อ่านสีลมเป็นย่านธุรกิจการค้า

ย่านสีลมยังเป็นที่ตั้งของอาคารสถานทูตประเทศต่างๆ โดยจะกระจุกตัวอยู่ตามถนนสาทร ทั้งทางฝั่งสาทรเหนือและสาทรใต้ อาทิเช่น สถานทูตเบลเยียม สถานทูตออสเตรเลีย สถานทูต สิงคโปร์ สถานทูตเม็กซิโก สถานทูตฝรั่งเศส เป็นต้น นอกจากนั้นที่ตั้งของสถานทูตยังกระจายตัว



พฤติกรรมและการใช้พื้นที่สัญจรของผู้โดยสารรถไฟฟ้าระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพในบริเวณย่านสีลม

แผนที่ 3.3



แสดง : อาคารสำคัญในพื้นที่ศึกษา

- 1. สยามเซ็นเตอร์
- 2. ซากุญแจ ทาวเวอร์
- 3. วอลสตรีท ทาวเวอร์

- 4. ไอทีเอฟ
- 5. โรงแรมมณฑิยา
- 6. ธนาคารไทยธน
- 7. ธนาคารกรุงเทพ

- 8. ยูไนเต็ทเซ็นเตอร์
- 9. ซีทีทาวเวอร์
- 10. ธนิยะพลาซ่า
- 11. สยามคอมเพล็กซ์

- 12. สยามพลาซ่า
- 13. โรงแรมดุสิตธานี
- 14. อิมบูราอิม
- 15. อีอีเอเฮลียง

- 16. ทะวินทร
- 17. แสงทองธานี
- 18. ธนาคารนครธน
- 19. กิสโก้

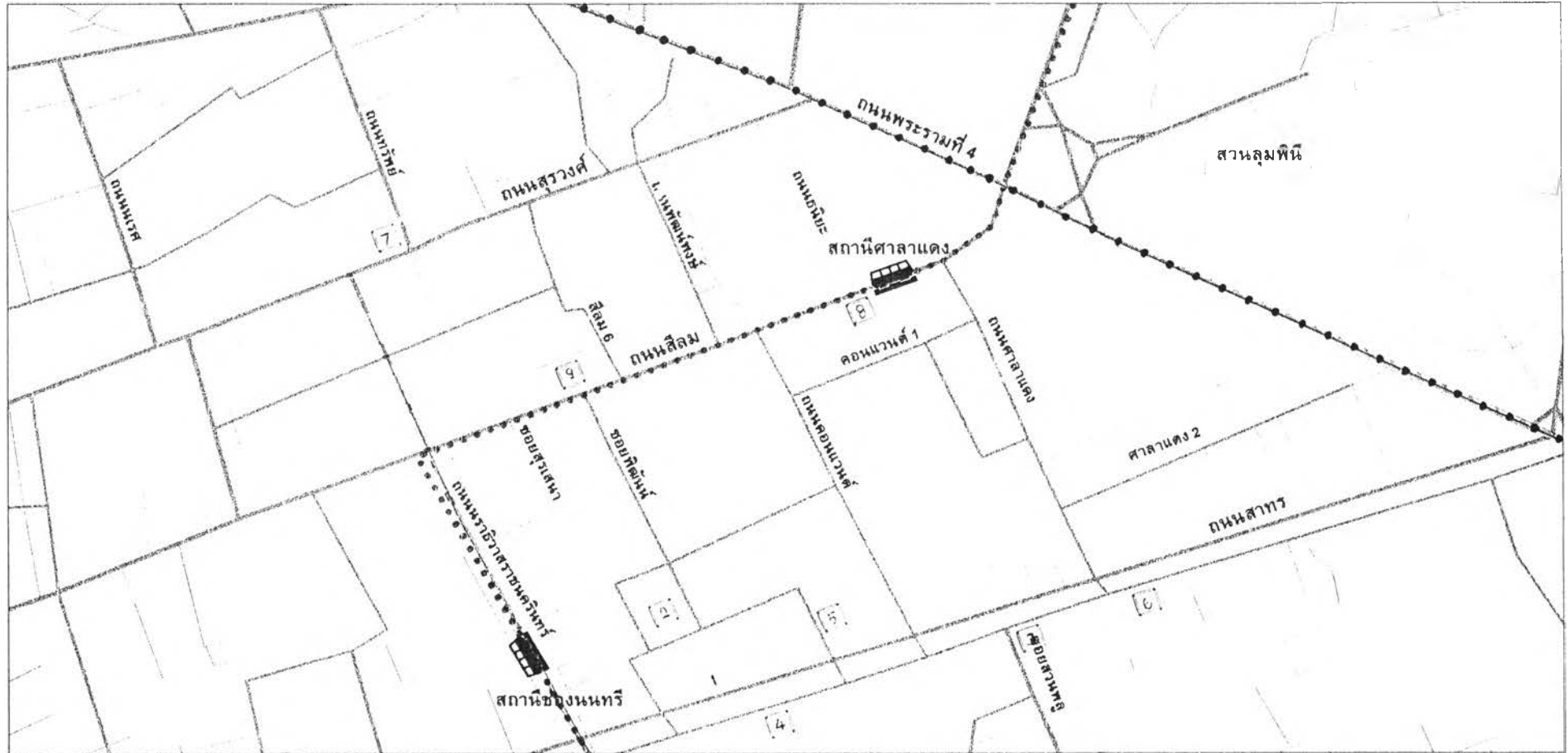
สัญลักษณ์

- รถไฟฟ้าตามทวน
- เส้นทางรถไฟฟ้า BTS
- สถานีรถไฟฟ้า

มาตราส่วน



Kilometers



พฤติกรรมและการใช้พื้นที่สัญจรของผู้โดยสารรถไฟฟ้าระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพในบริเวณย่านสีลม

แผนที่ 3.4



แสดง : สถานที่ราชการและสถานทูต

- | | |
|------------------------|-------------------|
| 1 กองบังคับคดีเศรษฐกิจ | 4 สถานทูตสิงคโปร์ |
| 2 สถานทูตเบลเยียม | 5 สถานทูตเม็กซิโก |
| 3 สถานทูตออสเตรเลีย | 6 สถานทูตฝรั่งเศส |

- | |
|------------------------|
| 7 สถานทูตรัสเซีย |
| 8 สถานทูตสาธารณรัฐเช็ก |
| 9 สถานทูตแคนาดา |

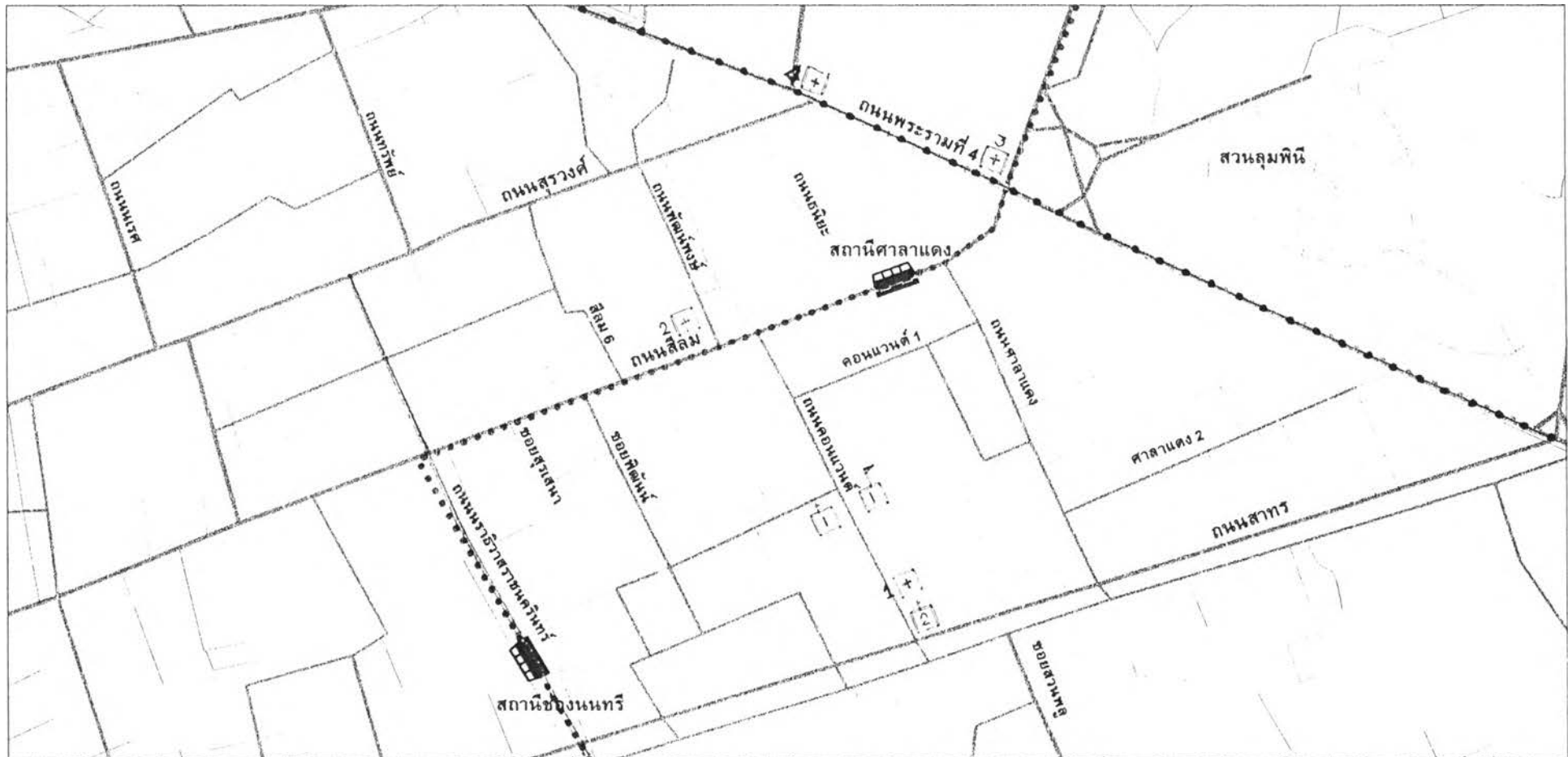
สัญลักษณ์

- | | |
|--|--------------------|
| | รถไฟฟ้ามหานคร |
| | เส้นทางรถไฟฟ้า BTS |
| | สถานีรถไฟฟ้า BTS |

มาตราส่วน



ที่มา : จากการสำรวจ



<p>พฤติกรรมและการใช้พื้นที่สัญจรของผู้โดยสารรถไฟฟ้าระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพในบริเวณย่านสีลม</p>		<p>แผนที่ 3.5</p>	
<p>แสดง : สถานศึกษา โรงพยาบาล และสถาบันศาสนา</p> <p>1 [] โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์</p> <p>1 [] โรงพยาบาลบางกอกเนิร์สซิ่งโฮม</p> <p>ที่มา : จากการสำรวจ</p>	<p>2 [] โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน</p> <p>2 [] โบสถ์คริสต์</p> <p>3 [] โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์</p> <p>4 [] สภากาชาดไทย</p>	<p>สัญลักษณ์</p> <p> รถไฟฟ้ามหานคร</p> <p> เส้นทางรถไฟฟ้า BTS</p> <p> สถานีรถไฟฟ้า BTS</p>	<p>มาตราส่วน</p> <p>0 0.1 0.2</p> <p>Kilometers</p>

อยู่ตามถนนต่างๆในย่าน เช่น สถานทูตรัสเซีย สถานทูตสาธารณรัฐเช็ก สถานทูตแคนาดา สถานทูตสวีเดน เป็นต้น

นอกจากนั้นย่านสีลมยังเป็นที่ตั้งของสถานศึกษา โรงพยาบาล และสถาบันศาสนา กระจายอยู่บริเวณย่าน สถานศึกษาที่ตั้งอยู่ในย่านคือ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ ส่วนโรงพยาบาลมีโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ โรงพยาบาลบางกอกเนิร์สซิงโฮม โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน และสภากาชาดไทย และยังมีโบสถ์คริสต์กระจายตัวอยู่บริเวณถนนคอนเวนต์ แต่กลับไม่พบวัดไทยในย่าน

3.3 ลักษณะทางประชากร

ก. ประชากรในพื้นที่ศึกษา

ประชากรของ เขตบางรัก ณ เดือนกันยายน 2542 ตามทะเบียนของสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 63,193 คน ในขณะที่มีขนาดพื้นที่ 5.536 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นความหนาแน่นได้ 11,415 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยแขวงมหาพฤฒารามมีประชากรสูงที่สุดจำนวน 18,599 คน คิดเป็นร้อยละ 29.43 รองลงมาคือแขวงสีพระยา จำนวน 16,561 คน คิดเป็นร้อยละ 26.21 และแขวงสีลมมีจำนวนประชากรจำนวน 15,766 คน คิดเป็นร้อยละ 24.25 แต่หลังจากนั้นพบว่าจำนวนประชากร และสัดส่วนความหนาแน่นของย่านสีลมได้มีแนวโน้มลดลงมาเป็นลำดับ จากปี 2532 เรื่อยมาจนถึงปี 2537 และถึงปี 2542 เช่นเดียวกันทุกพื้นที่ทุกแขวงในเขตบางรัก

โดยที่จำนวนประชากรใน พ.ศ 2532 พบว่า เขตบางรักมีประชากรทั้งหมด 14,715 คน มีความหนาแน่นของประชากรอยู่ที่ 14,725 คนต่อตารางกิโลเมตร มีประชากรสูงสุดอยู่ที่แขวงมหาพฤฒาราม จำนวน 25,520 คน คิดเป็นร้อยละ 31.31 รองลงมาคือแขวงสีพระยา จำนวน 23,638 คน คิดเป็นร้อยละ 29 ขณะที่แขวงสีลมมีจำนวนประชากรอันดับที่ 3 จำนวน 17,557 คน คิดเป็นร้อยละ 21.54

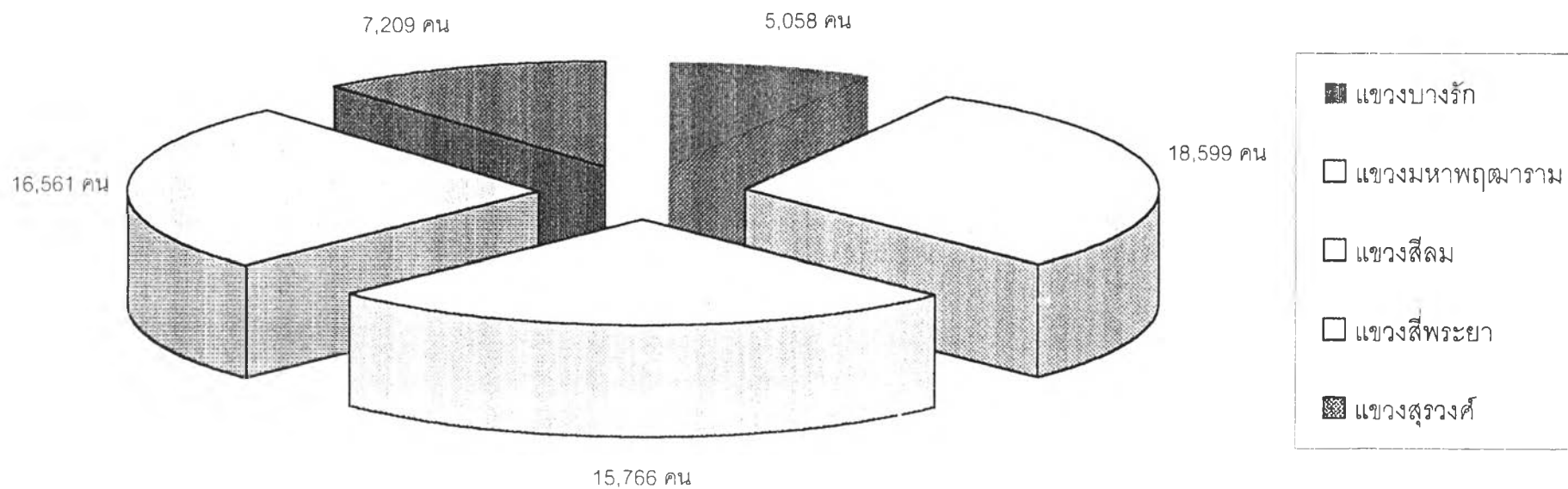
ใน พ.ศ 2537 พบว่าประชากรในเขตบางรักลดลง โดยมีจำนวนประชากรทั้งหมด 69,210 คน ความหนาแน่น 12,502 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งแขวงมหาพฤฒารามยังมีจำนวนประชากรสูงที่สุดจำนวน 20,490 คน คิดเป็นร้อยละ 29.49 รองลงมาคือแขวงสีพระยา มีจำนวน 18,484 คน คิดเป็นร้อยละ 26.71 และแขวงสีลมมีจำนวนประชากรอยู่ที่ 17,046 คน คิดเป็นร้อยละ 24.63

ตารางที่ 3.3 จำนวนประชากร ความหนาแน่น และการเปลี่ยนแปลงประชากรเขตบางรัก จำแนกรายแขวง ปี 2532,2537 และ 2542

พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตร.กม.)	ประชากร	ปี 2532		ปี 2537		ปี 2542		การเปลี่ยนแปลง 2532-2542	
			รวม	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละการเติบโต
แขวงบางรัก	0.689	จำนวน	6,624	8.13	5,574	8.05	5,058	8.00	-1,566	-2.66
		ความหนาแน่น	9,614		8,090		7,341		-2,273	
แขวงมหาพฤฒาราม	0.889	จำนวน	25,520	31.31	20,409	29.49	18,599	29.43	-6,921	-3.11
		ความหนาแน่น	28,706		22,957		20,921		-7,785	
แขวงสีลม	2.074	จำนวน	17,557	21.54	17,046	24.63	15,766	24.95	-1,791	-1.07
		ความหนาแน่น	8,465		8,219		7,602		-863	
แขวงสีพระยา	1.064	จำนวน	23,638	29.00	18,484	26.71	16,561	26.21	-7,077	-3.50
		ความหนาแน่น	22,216		17,372		15,565		-6,651	
แขวงสุรวงศ์	0.820	จำนวน	8,179	10.03	7,697	11.12	7,209	11.41	-970	-1.25
		ความหนาแน่น	9,974		9,387		8,791		-1,183	
รวมเขตบางรัก	5.536	จำนวน	81,518	100.00	69,210	100.00	63,193	100.00	-18,325	-2.51
		ความหนาแน่น	14,725		12,502		11,415		-3,310	

ที่มา: สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

แผนภูมิ 3.3 จำนวนประชากรจำแนกรายแขวงของเขตบางรัก พ.ศ 2542



เมื่อเปรียบเทียบจำนวนประชากรในช่วง พ.ศ. 2532-2542 ปรากฏว่าจำนวนประชากรและความหนาแน่นลดลงในอัตราการเปลี่ยนแปลง ร้อยละ 2.51 ต่อปี โดยที่แขวงสีพระยามีอัตราการลดลงของประชากรมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 3.5 ต่อปี รองลงมาคือแขวงมหาพุดमारาม ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 3.11 ต่อปี และเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบจำนวนประชากรภายในย่านสีลมซึ่งอยู่ในแขวงสีลมเป็นส่วนใหญ่ กับแขวงอื่นๆ ทำให้พบว่า แม้ประชากรของย่านสีลมจะมากเป็นอันดับที่ 3 รองจากแขวงมหาพุดमारาม และแขวงสีพระยา แต่กลับมีความหนาแน่นในอัตราส่วนที่ต่ำมาก เป็นอันดับที่ 4 รองจากแขวงมหาพุดमारาม แขวงสีพระยา และแขวงสุวรรณคี ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากว่า พื้นที่ของย่านสีลม หรือแขวงสีลมนั้นมีขนาดมากกว่าแขวงใดๆ กล่าวคือ พื้นที่เขตบางรัก 5.536 ตารางกิโลเมตร เป็นพื้นที่ของแขวงสีลม 2.074 ตารางกิโลเมตร ทำให้แขวงอื่นๆ มีเนื้อที่อยู่ประมาณ 1 ตารางกิโลเมตร หรือน้อยกว่า ความหนาแน่นของประชากรต่อตารางกิโลเมตรในแขวงอื่นๆจึงเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน หรือมากกว่าจำนวนประชากรที่แท้จริงเสียอีก นั่นแสดงว่าแขวงอื่นๆมีการกระจุกตัวของประชากร แต่แขวงสีลมมีการกระจายตัวของประชากร

อย่างไรก็ตามสาเหตุที่ย่านสีลมได้รับการยอมรับว่าเป็นพื้นที่สำคัญเชิงเศรษฐกิจก็เนื่องจากว่า มีกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรม และการบริการกระจุกตัวอยู่ในย่านสีลมเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีความหมายแฝงอยู่ว่า พื้นที่ดังกล่าวย่อมเป็นที่กระจุกตัวของประชากรแรงงานอยู่ส่วนหนึ่ง ดังสถิติจำนวนลูกจ้าง และสถานประกอบการ ของกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน กระทรวงแรงงาน และสวัสดิการสังคม ปี 2540 พบว่า เขตบางรักมีจำนวนลูกจ้างถึง 222,391 คน ซึ่งมากกว่าประชากรของเขตบางรักที่มีอยู่เพียง 64,989 คน ถึงประมาณ 3.4 เท่า

ประชากรอีกส่วนหนึ่งที่มีบทบาทต่อพื้นที่ย่านที่ทำให้ย่านมีบทบาทในด้านธุรกิจและพาณิชย์กรรมระดับเมือง คือ ประชากรแฝง อันประกอบด้วยกลุ่มคนที่เข้ามาทำงานทั้งภายในอาคารสำนักงาน สถาบันการเงิน เป็นต้น ซึ่งมีตั้งแต่ระดับผู้บริหาร พนักงานระดับต่างๆ ไปจนถึงเจ้าหน้าที่ทำความสะอาด ประชากรกลุ่มนี้เข้ามาใช้พื้นที่ย่านในเวลากลางวันของวันทำงานเป็นส่วนใหญ่ จากการศึกษาของ สราวุธ ฉัตรเดชา เมื่อปี 2543 พบว่าประชากรแฝงมีจำนวนมากกว่าประชากรที่อาศัยอยู่ในย่านจริงๆถึงกว่า 8 - 9 เท่าตัว ทั้งนี้ประชากรแฝงดังกล่าวยังได้ดึงดูดให้ประชากรกลุ่มอื่นๆเข้ามาในช่วงวันและเวลาเดียวกันด้วย ทั้งกลุ่มที่เข้ามาติดต่อธุรกิจและกลุ่มบริการ คือพ่อค้า แม่ค้า คนขับรถรับจ้าง ตำรวจ เป็นต้น ซึ่งประชากรกลุ่มบริการนี้ยังดึงดูดผู้คนจากย่านอื่นเข้ามาใช้บริการ และยังมีประชากรแฝงอีกกลุ่มคือ สถานศึกษา สถานทีราชการและโรงพยาบาลในย่าน

สำหรับช่วงเวลากลางคืนของแต่ละวัน บทบาทที่เด่นชัดของย่านอีกอย่างคือการเป็นย่านธุรกิจท่องเที่ยวและแหล่งช้อปปิ้ง จะทำให้ดึงดูดประชากรแฝงอีก คือกลุ่มนักท่องเที่ยว พนักงานที่ทำงานตามสถานบันเทิง และร้านค้า แต่จำนวนประชากรดังกล่าวมีไม่มากนักเมื่อเทียบกับประชากรแฝงในย่านในเวลากลางวัน

จากการที่ย่านสีลมมีบทบาทที่หลากหลาย เป็นผลให้ลักษณะของประชากรทั้งประชากรจริงและประชากรแฝงมีความหลากหลายตามไปด้วย ทั้งในด้านรายได้ เชื้อชาติ ฐานะทางสังคม อายุ เพศ อาชีพ การศึกษา เป็นต้น โดยที่มีประชากรที่พักอาศัยอยู่ในย่าน กับ พนักงานบริษัทและสถาบันต่างๆ กลุ่มผู้ให้บริการและค้าขาย เป็นกลุ่มประชากรหลักภายในย่านโดยที่ประชากรกลุ่มอื่นๆมีความสำคัญรองลงมา

ข. ชนชาติที่พักอาศัยอยู่บริเวณย่านสีลม

สีลมเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯ ที่มีชุมชนหลากหลายภาษาและวัฒนธรรมมาตั้งแต่อดีต อยู่ใกล้กับโบสถ์อัสสัมชัญ และสถานกงสุลต่างๆ เช่น อังกฤษ ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา ทั้งยังอยู่ใกล้กับศูนย์กลางการค้าระหว่างประเทศ คือ โรงพยาบาล ธนาคาร บริษัทห้างร้านต่างๆ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และอยู่ตรงข้ามกับชุมชนชาวไทยที่มีมาแต่ครั้งสถาปนากรุง แถบคลองสาน บุปผาราม ต่อมาเมื่อสร้างถนนและคลองสีลมเชื่อมถนนเจริญกรุง-แม่น้ำเจ้าพระยา กับคลองถนนตรง-ถนนตรง การเดินทางติดต่อกับพื้นที่ตอนในจึงสะดวกขึ้นเหมาะสำหรับขยายเขตที่พักอาศัยและธุรกิจของผู้ประกอบกิจการต่างๆ ทั้งริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยากับริมถนนเจริญกรุง ยิ่งมีการให้สัมปทานเดินรถรางบนถนนเจริญกรุงและถนนสีลมด้วยแล้ว สีลมจึงเป็นบริเวณที่ผู้คนหลากหลายเชื้อชาตินิยมพักอาศัยบริเวณนี้ ดังนี้

1) ชาวไทย

อาศัยอยู่บริเวณทั้ง 2 ฝากถนนและคลอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งตั้งแต่ศาลาแดงถึงถนนเดโช และตั้งแต่ถนนประมวญถึงถนนเจริญกรุง นอกจากคนไทยและขุนนางเชื้อสายจีนแล้ว ยังรวมถึงลาวและและมอญ ซึ่งรัฐบาลไม่นับว่าเป็นชาวต่างชาติ มีอาชีพทำการเกษตร เสมียน พ่อค้า คนปตนี้ เจ้านายและขุนนาง ซึ่งกลุ่มเจ้านายและขุนนางและคนปตนี้ เป็นกลุ่มสำคัญที่ทำให้สีลม ได้ชื่อว่าเป็นย่านที่พักอาศัย ที่มีชื่อเสียง คนไทยที่มีบ้านอยู่บนถนนสีลม ส่วนใหญ่มีความสนิทสนมคุ้นเคยกัน แม้จะมีคนไทยอยู่บนถนนสีลมอยู่มาก แต่ไม่ปรากฏว่ามีวัดของคนไทยอยู่บนถนนสีลมเลย เพราะถนนสีลมอยู่ในละแวกมีวัดมากพอแล้ว พระภิกษุสงฆ์จากวัดต่างๆสามารถเดินเข้ามา

บดินทบาตรบนถนนสีลมได้ คนไทยบนถนนสีลมนิยมตั้งสโมสรและสมาคมต่างๆ เพื่อเล่นกีฬา และเป็นที่พักปะสังสรรค์

2) ชาวจีน

อาศัยกระจายอยู่บนริมถนนสีลมและคลองสีลม ร่วมกับคนชาติอื่นๆ โดยจะอาศัยอยู่บริเวณตึกแถวริมถนนสีลม โรงสีข้าวปากคลองบางรัก ตรอกตำบี่ชา ตรอกตั้งวงส่วย ถนนคอนแวนต์ สมัยนั้นรัฐบาลแบ่งชาวจีนออกเป็น 6 กลุ่ม ตามภาษาพูด คือ เต๋จิว ฮกเกี้ยน กวางตุ้ง แคะ ไหนล้า และเกาหลี โดยชาวจีนประกอบอาชีพ เกษตรกรรม พ่อค้า เจ้าของโรงสี เจ้าของโรงเรียย เสมิย่น สมุห์บัญชี กัมปะโดร์ของบริษัทห้างร้านต่างๆ รวมทั้งข้าราชการ

ร่องรอยของชาวจีนที่เด่นชัดคือ จะมีศาลเจ้าที่ใช้จัดงานต่างๆ ตั้งอยู่บริเวณศาลาแดง ชาวจีนมีการรวมกลุ่มจัดตั้งสมาคมตามกลุ่มภาษาเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน โดยสมาคมจะช่วยเหลือสมาชิกเกี่ยวกับการหางานและการจัดพิธีศพ จะพบสุสานชาวจีนตั้งอยู่บริเวณริมคลองช่องนนทรี

3) ชาวแขก

อาศัยอยู่ริมถนนตั้งแต่สุสานจีนจนถึงถนนสุรศักดิ์ ตรอกตำบี่ชา ตรอกไวด์ ถนนปั้น ถนนประมวญ ซอยปราโมทย์ และบริเวณตรงข้ามถนนคอนแวนต์ รัฐบาลในสมัยนั้นแบ่งชาวแขกออกเป็น 12 ภาษา ได้แก่ มลายู ยะวา บอมเบย์ อหรับ ปาทาน ฮินดูสถาน ซิกข์ กลิงค์ ปาซี ลังกา เบงกาลี และธิเบต ซึ่งก็เป็นผู้ที่เดินทางมาจาก แหลมมลายู อินโดนีเซีย อินเดีย ลังกา ธิเบต และตะวันออกกลาง บนถนนสีลมมีแขกอินเดีย และแขกมลายู แขกลังกา และแขกยะวา โดยนับถือศาสนาฮินดู และอิสลาม ประกอบอาชีพ รับจ้าง คนขับรถ คนสวน พนักงานเก็บค่าโดยสารรถราง ค้าขายผ้า เสมิย่น และรับราชการ ชาวแขกรวมกลุ่มกันจัดตั้งอาคารสำคัญทางศาสนา สมาคมต่างๆ เช่น วัดพระศรีมหาอุมาเทวี(วัดแขก) มัสยิดมีราซุดดิน

4) ชาวตะวันตก

ชุมชนชาวตะวันตกบนถนนสีลม กระจายอยู่ริมถนนและริมคลองสีลม ชาวตะวันตกที่อาศัยอยู่บนถนนสีลมมีหลายชาติ เช่น โปรตุเกส อังกฤษ เยอรมัน อิตาลี และสหรัฐอเมริกา โดยประกอบอาชีพ เป็นเจ้าหน้าที่สถานกงสุล ที่ปรึกษาข้าราชการ สถาปนิก วิศวกร ปฎิมากร พ่อค้า และผู้ประกาศศาสนา บาทหลวงและมิชชันนารีได้ทำงานด้านการศึกษาและการแพทย์ ควบคู่ไปกับการประกาศศาสนา ทำให้ในชุมชนมีทั้ง โรงเรียน โรงพยาบาล โบสถ์ และสุสาน

3.4 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

โครงสร้างเศรษฐกิจของประชากรในเขตบางรัก ที่มีตัวแปรในการบ่งชี้ได้แก่ รายได้ อาชีพ ที่อาศัยอยู่ในเขตและกิจกรรมที่อำนวยความสะดวกสามารถสรุปการวิเคราะห์ได้ดังนี้คือ

รายได้ต่อครัวเรือนในเขตบางรักจัดว่าอยู่ในเกณฑ์สูงมากเมื่อเทียบกับรายได้ครัวเรือนทั่วประเทศ เนื่องจากครัวเรือนส่วนใหญ่ซึ่งมีร้อยละ 42.2 มีรายได้ 15,000-30,000 บาทต่อเดือน ประมาณหนึ่งในสามของครัวเรือนทั้งหมดที่มีรายได้ต่ำกว่า 15,000 บาท อีกร้อยละ 16.8 และ 8.7 ของครัวเรือนมีรายได้ 30,000-70,000 บาท และมากกว่า 70,000 บาท ตามลำดับ โดยรายได้เฉลี่ยของเขตบางรักเท่ากับ 30,537 บาทต่อเดือน ลักษณะโครงสร้างรายได้สูงอันเนื่องมาจากความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าของย่านสีลมนี้เองที่ทำให้มีโอกาสในการหารายได้ที่สูง

ตารางที่ 3.4 ระดับรายได้ของประชากรเขตบางรัก

รายได้ในครัวเรือน (บาท/เดือน)	ร้อยละ
1,500-6,000	11.2
6,001-15,000	21.1
15,001-30,000	42.2
30,001-70,000	16.8
มากกว่า 70,001	8.7
รวม	100.0

ที่มา : สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.โครงการจัดทำแผนและผังพัฒนาเขตบางรัก, 2542.

นอกจากนั้นพบว่าอาชีพของประชากรที่อยู่อาศัยในเขตบางรักส่วนใหญ่มีอาชีพอยู่ในประเภทค้าขายและกิจการขนาดเล็ก ประมาณร้อยละ 50 กลุ่มที่รองลงมาคือกลุ่มรับจ้างและพนักงานบริษัท ซึ่งมีประมาณร้อยละ 30 ที่เหลือจะประกอบอาชีพเป็นเจ้าของกิจการขนาดใหญ่ หารแ่งแ่งลอย และพนักงานรัฐวิสาหกิจ โดยกลุ่มอาชีพหลักที่มีลักษณะเสริมกันและมีอัตราส่วนที่สูงได้แก่ กลุ่มค้าขาย-กิจการขนาดเล็ก-กิจการขนาดใหญ่ กับกลุ่มรับจ้าง-พนักงานบริษัท นอกจากนั้นแล้วยังมีกลุ่มผู้ทำงานที่เดินทางเข้ามาทำงานจากภายนอกเขตอีกเป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 3.5 ลักษณะอาชีพของผู้อาศัยในเขตบางรัก

อาชีพของผู้อยู่อาศัย	ร้อยละ
เจ้าของกิจการ	6.5
ค้าขาย	32.5
พนักงานบริษัท	7.8
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	2.6
กิจการขนาดเล็ก	16.9
รับจ้าง	19.5
หาบเร่	3.9
แม่บ้าน	9.1
เกษียณ	1.3
รวม	100

ที่มา : สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.โครงการจัดทำแผนและ
ผังพัฒนาเขตบางรัก, 2542.

นอกจากกลุ่มที่ได้ดังกล่าวมาแล้ว ยังมีกลุ่มเศรษฐกิจนอกระบบอีก เช่น กลุ่มหาบเร่- แฉง
ลอย ที่มีความสำคัญในการส่งเสริมกิจกรรมเศรษฐกิจภายในย่านเช่นกัน ซึ่งมีส่วนช่วยสนับสนุน
เศรษฐกิจในระบบ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่บริการแก่ผู้คนที่พักอาศัยภายในย่านและผู้คนที่เดินทางเข้ามา
ประกอบกิจกรรมในย่าน ซึ่งเป็นการดึงดูดผู้คนให้เข้ามาในย่านมากขึ้น ซึ่งจะช่วยส่งเสริมกิจกรรม
ทางเศรษฐกิจของย่านได้ โดยคนทั่วไปสามารถซื้อสินค้าได้หลากหลาย ในราคาถูก และสะดวกใน
การซื้อ ดังนั้นจึงไม่ควรกำจัดเศรษฐกิจนอกระบบเหล่านี้โดยสิ้นเชิง ถึงแม้ว่ากลุ่มเศรษฐกิจนอกระบบเหล่านี้จะทำการเรียกเก็บภาษีได้ยาก แต่ก็เสมือนการจ่ายภาษีผ่านทางผู้ประกอบการใน
ระบบนั่นเอง

3.5 ลักษณะของกิจกรรมในย่านสีลม

จากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญอย่างมากมาย ทำให้อ่านสีลมกลายเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญ เป็น CBD (Central Business District) ของกรุงเทพฯ ซึ่งรูปแบบทางด้านเศรษฐกิจของย่านสีลมที่สำคัญและมีความโดดเด่น คือ

1) ด้านการเงิน

ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม เป็นย่านที่มีธนาคารและสถาบันการเงิน ทั้งสำนักงานใหญ่และสาขาคงตั้งอยู่มากที่สุดในกรุงเทพฯ จนได้สมญาว่าเป็น “ถนนสายธุรกิจการเงินของกรุงเทพมหานคร” ซึ่งมีทั้งสถาบันการเงินในประเทศและต่างประเทศ โดยธนาคารต่างชาติแห่งแรกคือ ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ ปัจจุบันย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลมเป็นที่ตั้งของธนาคารบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และสำนักงานประกันภัยและประกันชีวิตตั้งอยู่มากมาย เช่น ธนาคารกรุงเทพสำนักงานใหญ่ ธนาคารไทยธนุ ธนาคารแห่งโตเกียว ธนาคารชาบูระ ธนาคารกสิกรไทย บริษัทอาคเนย์ประกันภัย เป็นต้น

2) ด้านบริการขนส่งทางอากาศ

ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม เป็นที่ตั้งของบริษัทสายการบินระหว่างประเทศมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร มีการให้บริการด้านขายตั๋วเครื่องบินและการจองที่นั่งล่วงหน้า การขนส่งสินค้าทางอากาศ การดำเนินกิจการส่งสินค้าเข้าและสินค้าออก (Import & Export) ตัวแทนจำหน่ายสินค้าต่างๆ มีการติดต่อสื่อสารทั่วโลกโดยการสื่อสารที่มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย เนื่องจากมีที่ทำการของการสื่อสารแห่งประเทศไทยอยู่บริเวณนั้น ให้บริการด้านการติดต่อสื่อสาร การขนส่งทางอากาศ การโทรคมนาคม จึงนับเป็นย่านธุรกิจที่ทันสมัยและมีความสำคัญมาก

3) ด้านบริการท่องเที่ยว

ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม เป็นย่านที่มีชาวต่างประเทศเข้ามาใช้บริการในด้านการท่องเที่ยวมาก เนื่องจากเป็นย่านที่มีร้านค้าขายสินค้าที่ระลึกต่างๆเป็นจำนวนมาก รวมถึงร้านอาหารและภัตตาคารทั้งไทยและต่างประเทศ ซึ่งมีทั้งที่อยู่ในห้างสรรพสินค้า อาคาร รวมไปถึงร้านค้าแผงลอยริมถนน และยังมีสำนักงานให้บริการทางด้านท่องเที่ยว มีบริษัททัวร์นำเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ในช่วงกลางคืนบริเวณถนนพัฒนาพงษ์ เป็นย่านที่มีสถานบันเทิงยามราตรีประเภทต่างๆ มากมาย เช่น ไนต์คลับ บาร์ ดิสโก้เทค ค็อกเทลเลาจ์ ผับ ร้านอาหาร และมีร้านค้าแผงลอยขายสินค้าประเภทต่างๆตลอดแนวถนนพัฒนาพงษ์ โดยมีทั้งชาวต่างประเทศและชาวไทยเข้ามาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก

4) ด้านบริการพักผ่อน

เป็นบริการให้ที่พักชั่วคราวกับชาวต่างประเทศ ได้แก่ โรงแรม ซึ่งย่านสีลมมีโรงแรมไว้สำหรับบริการมากมาย เพื่อให้บริการชาวต่างประเทศและชาวไทยที่เข้ามาท่องเที่ยวและเข้ามาประกอบกิจกรรมต่างๆทั้งในและนอกพื้นที่ ในพื้นที่ศึกษาที่มีโรงแรม เช่น โรงแรมดุสิตธานี โรงแรมตะวันนารามาตา โรงแรมมณเฑียร เป็นต้น

จากการที่ย่านสีลมเป็นศูนย์รวมกิจกรรมต่างๆของเมืองไว้หลายอย่าง ทำให้แต่ละวันของย่านสีลมจะคับคั่งไปด้วยผู้คนและสภาพการจราจรที่วุ่นวาย จากกิจกรรมต่างๆของผู้คนที่อาศัยอยู่ในย่านนี้ และจากผู้ที่เข้ามาประกอบกิจกรรมต่างๆในย่านสีลม ทำให้ตลอดทั้งวันรวมถึงช่วงเวลากลางคืนด้วย ดังนั้นจึงทำให้ย่านสีลมเป็นย่านที่มีความหลากหลายในกิจกรรม ดังจะเห็นได้จากตัวอย่างกิจกรรมในย่านสีลมในวันหนึ่งๆดังนี้

เวลาช่วงเช้ามืด เป็นช่วงเวลาที่ค่อนข้างเงียบยังไม่ค่อยมีรถวิ่งตามถนนนัก ช่วงนี้เสียงจอนจะได้ยินเสียงระฆาตของอิสลามิกชนจากมัสยิดมีราชูตดิน พนักงานของกรุงเทพมหานครเริ่มเก็บกวาดทำความสะอาดถนนและทางเท้า พนักงานที่ทำงานในช่วงดึกต่างเริ่มทยอยกันกลับบ้าน ขณะที่ผู้ที่อาศัยอยู่ในย่านสีลมเริ่มต้นทำกิจวัตรประจำวัน เช่นเดินทางไปออกกำลังกายที่สวนลุมพินี บ้างก็จัดเตรียมอาหารเพื่อใส่บาตรถวายพระภิกษุสามเณรที่เข้ามาบิณฑบาตรในย่านสีลม บางคนก็เดินทางไปจ่ายตลาด เตรียมประกอบอาหารอาหารเช้าเพื่อให้กับผู้คนที่เข้ามาทำงานในย่านสีลม ที่เดินทางมากันเช้าเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัดในช่วงโมงเร่งด่วนตอนสาย

เวลาเช้า-สาย จากความสงบยามเช้ามืดกลับกลายเป็นความพลุกพล่านเพิ่มมากขึ้นบนถนนสีลม การจราจรเริ่มติดขัดจากรถประจำทางและรถยนต์ส่วนบุคคลที่มุ่งหน้าเข้ามาทำกิจกรรมในย่านสีลม ขณะที่บริเวณอาคารสำนักงานจะเห็นพนักงานเริ่มทยอยเข้ามาทำงาน ธุรกิจต่างๆเริ่มต้นที่เวลา 8.00 - 9.00 น. ตามศูนย์กลางการเงินและอาคารสำนักงานต่างๆ จนกระทั่งเวลาประมาณ 10.00 น. ที่ห้างสรรพสินค้าเริ่มเปิดบริการ ทำให้ธุรกิจส่วนใหญ่เปิดดำเนินการเต็มที่ การจราจรก็ติดขัดน้อยลง ขณะที่นาบเร่ แผงลอย ที่ตั้งร้านค้าริมทางเท้าต่างเตรียมสินค้าเพื่อบริการลูกค้าในช่วงเวลาพักกลางวัน

เวลาเที่ยง การจราจรยังคงคับคั่งทั้งทางบนถนน และผู้คนที่สัญจรบนทางเท้า ผู้คนออกมารับประทานอาหารกลางวัน ขณะที่ธุรกิจก็ยังคงดำเนินการต่อไปเนื่องจากธุรกิจบางส่วนเป็นธุรกิจด้านการบริการ พนักงานบางส่วนจะไปรับประทานอาหารกลางวันและเลือกซื้อสินค้าที่ตลาดในซอยสุรเสนา หรือที่เรียกว่าซอยละลายทรัพย์ เพราะนอกจากมีอาหารให้เลือกรับประทานแล้วยังมีสินค้าหลากหลายชนิดให้เลือกซื้อ ทั้งสินค้าจากในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ผู้คนยังนิยมไปรับประทานอาหารและซื้อสินค้าซอยสี่ลม 4 ซอยประดิษฐ์ ซอยสิริจุลเวก ตลอดจนบาเร่แผงลอยที่วางขายริมถนน ขณะที่บางส่วนได้รับกระแสการรับประทานอาหารแบบชาวตะวันตก ก็เลือกรับประทานอาหารตามห้างสรรพสินค้าที่มีร้านอาหารของชาวตะวันตกเปิดให้บริการอย่างมาก และกลุ่มที่มีรสนิยมชอบความหรูหราฟุ้งเฟ้อก็มักจะเลือกซื้อสินค้าราคาแพงตามห้างร้าน และห้างสรรพสินค้าที่มีราคาแพง

ช่วงบ่าย ผู้คนจะเริ่มกลับเข้าไปทำงานตามอาคารสำนักงานต่างๆ ช่วงนี้จะพบเห็นรถตุ๊กตุ๊ก และรถแท็กซี่ จอดรอรับผู้โดยสารเป็นแถวยาวตามริมถนน ตามปากซอย เช่นซอยละลายทรัพย์ จะพบบุคคลหัวข่าวกองพระพุทธรูปเพื่อเตรียมกลับที่ทำงาน ไม่เพียงแต่ที่ทำงานในย่านสี่ลมเท่านั้น บางส่วนยังมาจากนอกพื้นที่อีกด้วย เช่น ราชดำริ สีพระยา เจริญกรุง เป็นต้น การจราจรและผู้คนที่เดินกันบนทางเท้าที่แออัดมากในช่วงพักทานอาหารกลางวันเริ่มคลายความแออัดลงบ้าง

ช่วงเย็น เป็นช่วงที่การจราจรบนถนนสี่ลมติดขัดอย่างแสนสาหัส เพราะเป็นช่วงเวลาที่นักเรียนเลิกผู้ปกครองมารับบุตรหลานกลับบ้าน ขณะที่พนักงานตามอาคารสำนักงานต่างๆ ในย่านสี่ลมต่างทยอยกันเลิกงาน การสัญจรบนทางเท้าก็จะแออัดและเต็มไปด้วยผู้คนที่ต่างเดินทางกันไปขึ้นรถโดยสารประจำทาง รถสองแถว รถไฟฟ้า บ้างก็เดินไปจับจ่ายซื้อสินค้า บางคนก็รับประทานอาหารก่อนกลับบ้าน ขณะเดียวกันนี้บริเวณบนทางเท้าของถนนสี่ลม เริ่มมีบาเร่แผงลอยเตรียมวางขายสินค้าทำให้บนทางเท้าที่เต็มไปด้วยผู้คนอยู่แล้ว ทำให้พื้นที่ในการเดินเท้าลดลงทำให้ผู้คนบางส่วนต้องลงมาเดินบนถนนแทน ยิ่งเป็นการเพิ่มการติดขัดบนถนนอีก การใช้สาธารณสมบัติโดยผิดวัตถุประสงค์เช่นนี้ ดูจะเป็นภาวะปกติที่ยอมรับกันอยู่ในพื้นที่แม้จะไม่ถูกต้องนักก็ตาม ขณะที่ผู้คนส่วนใหญ่ต่างทยอยออกจากสี่ลมในทางกลับกัน ก็มีผู้คนอีกกลุ่มหนึ่งต่างเริ่มทยอยกันเข้ามาเพื่อประกอบกิจกรรมในย่านสี่ลม ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มผู้คนที่ให้บริการความบันเทิงตอนกลางคืนในย่านสี่ลม เช่นพัฒนาพงศ์ ธนิยะ สี่ลมซอย 4 สุรวงศ์ และสถานบันเทิงในพื้นที่

ช่วงกลางคืน ย่านสีลมกลับมาคึกคักอีกครั้งหนึ่ง โดยจะมีความคับคั่งของผู้คนบริเวณถนน พัฒน์พงษ์ ที่จะเต็มไปด้วยนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เข้ามาเที่ยวสถานบันเทิง ที่อาคารบริเวณถนนพัฒน์พงษ์ได้เปิดเป็นสถานบันเทิงตอนกลางคืน และตลอดแนวถนนพัฒน์ พงษ์ตั้งแต่ถนนสีลมถึงถนนสุรวงศ์ ต่างตั้งเป็นแผงลอยขายสินค้า ให้นักท่องเที่ยวและผู้คนในพื้นที่ ได้จับจ่ายเลือกซื้อสินค้า ขณะที่ถนนสีลมก็จะเต็มไปด้วยหาบเร่ แผงลอย ที่ต่างจับจองพื้นที่ทาง เดินเท้าตลอดแนวถนน โดยเฉพาะถนนสีลมฝั่งเหนือ เริ่มต้นจากมุมถนนพระรามที่ 4 ไปจนถึงถนน นราธิวาสครินทร์ แต่จะพบมากและมีความหนาแน่นของการใช้พื้นที่สูงทั้งปริมาณหาบเร่ แผง ลอย และจำนวนคนใช้ทางเดินเท้า บริเวณจากปากซอยอินิยะ ไปถึงสีลมซอย 8 ขณะที่สีลมฝั่งใต้ก็ จะมีการใช้พื้นที่ทางเท้าเช่นกัน แต่จะเบาบางกว่าทางเท้าสีลมเหนือ โดยจะพบมากตั้งแต่ปากซอย ถนนศาลาแดงไปถึงซอยพิพัฒน์

ด้วยความเป็นย่านธุรกิจการค้าของสีลมทำให้อ่านสีลมเป็นพื้นที่ที่มีสถานบริการต่างๆตั้ง อยู่มากมาย โดยจากข้อมูลของสำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งรวบรวมโดยกองควบคุมระบบ คอมพิวเตอร์ เมื่อ พ.ศ. 2543 โดยจำแนกตามรายเขต พบว่า เขตบางรักมีสถานบริการต่างๆตั้งอยู่ มากที่สุดรวมทั้งหมด 726 แห่ง รองลงมา คือเขตวัฒนา มีจำนวน 721 แห่ง อันดับที่ 3 เป็นเขต คลองเตยมีจำนวน 713 แห่ง อันดับที่ 4 คือ เขตจตุจักร มีจำนวน 666 แห่ง และเขตที่สถานบริการ ตั้งอยู่มากเป็นอันดับที่ 5 คือเขตพระนคร ที่มีทั้งหมด 583 แห่ง

ในขณะที่ทั่วทั้งกรุงเทพมหานครมีจำนวนสถานบริการต่างทั้งหมดรวม 13,014 แห่ง โดยมี ร้านอาหารตั้งอยู่มากที่สุดจำนวน 10,265 แห่ง รองลงมาคือร้านมินิมาร์ท ที่มีจำนวน 706 แห่ง อันดับที่ 3 คือปั๊มน้ำมัน ที่มีจำนวน 639 แห่ง ธนาคาร 640 แห่ง ศูนย์การค้า 111 แห่ง โรงภาพ ยนต์ 172 แห่ง ตลาด 157 แห่ง โรงพยาบาล 93 แห่ง

โดยที่เขตเมืองชั้นในมีสถานบริการตั้งอยู่ 8,566 แห่ง โดยมีร้านอาหารมากที่สุด 7,233 แห่ง รองลงมาคือธนาคาร 361 แห่ง และมินิมาร์ท 277 แห่ง ขณะที่เขตต่อเมืองมีสถานบริการทั้ง หมด 3,825 แห่ง โดยที่พบว่าร้านอาหารมากที่สุด 2,630 แห่ง รองลงมาคือ มินิมาร์ท จำนวน 374 แห่ง และ ปั๊มน้ำมัน 342 แห่ง ส่วนเขตชานเมืองมีสถานบริการตั้งอยู่ทั้งหมด 623 แห่ง โดยมี ร้านอาหารมากที่สุด 402 แห่ง รองลงมาปั๊มน้ำมัน 74 แห่ง และมินิมาร์ท 55 แห่ง

เมื่อพิจารณาเฉพาะเขตบางรักที่มีสถานบริการตั้งอยู่มากที่สุดในกรุงเทพมหานครจำนวน 726 แห่ง พบว่าร้านอาหารตั้งอยู่มากที่สุด 640 แห่ง รองลงมาคือ ธนาคาร 37 อันดับที่ 3 คือ โรง แรม จำนวน 22 แห่ง และสถานบริการอื่นมี มินิมาร์ท 9 แห่ง แห่งศูนย์การค้า 8 แห่ง ปั๊มน้ำมัน 7 แห่ง ตลาด 5 แห่ง โรงพยาบาล 4 แห่ง และ โรงภาพยนตร์ 2 แห่ง

ตารางที่ 3.6 สถานบริการต่างๆ จำแนกตามเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542

เขตการปกครอง	รวมทั้งหมด	ปิ่นนํ้ามัน	ศูนย์การค้า	มินิมาร์ท	ร้านอาหาร	ตลาด	โรงพยาบาล	โรงเรียน	ธนาคาร	โรงแรม
กรุงเทพมหานคร	13,014	639	111	706	10,265	157	172	93	640	231
เขตเมืองรัตน	8,566	223	51	277	7,233	85	98	44	361	194
เขตบางรัก	726	7	8	9	640	5	2	4	37	22
เขตวัฒนา	721		3	40	647		5			26
เขตคลองเตย	713	22	-		680	4	5	2		
เขตจตุจักร	666	27	3		567	4	21	2	35	7
เขตพระนคร	583		9		534	6				34
เขตธนบุรี	571	20	1	19	468	7	11	5	35	5
เขตคลองสาน	504	6	2	21	439	6	3	3	20	4
เขตสาทร	418	11	1	6	344	3	3	16	34	
เขตดินแดง	402	10	3	40	328	6	5	1	7	2
เขตดุสิต	399	13	1	16	342	3	3	1	19	1
เขตพญาไท	398	12	3	14	330	3	5		18	13
เขตห้วยขวาง	373	4	1	22	320		1	5		20
เขตบางพลัด	368	14	2	23	287	4	5		24	9
เขตป้อมปราบศัตรูพ	321	6	1	11	250	6	1		29	17
เขตบางซื่อ	298	15		19	242	4	3	2	12	1
เขตสัมพันธวงศ์	265	15	2		242	5	1			
เขตบางกอกใหญ่	253	8		16	208	5			15	1
เขตยานนาวา	245	15		9	198	4	9		10	
เขตบางคอแหลม	192		1	12	167	1			8	3
เขตปทุมวัน	59	8	8					3	40	
เขตราชเทวี	48		6			2	11			29
เขตบางกอกน้อย	43	10	4			7	4		18	
เขตคลองเตย	3,825	342	53	374	2,630	59	69	36	234	28
เขตบางกะปิ	749	38	11	69	568	7	11	3	37	5
เขตบางเขน	365	22	4	32	286	3	3	3	12	
เขตวังทองหลาง	238	11	1	25	171	2	8	2	13	5
เขตบางนา	227	14	3	8	174	5	3	5	12	3
เขตประเวศ	224	19	2	15	152	3	14	1	15	3
เขตสวนหลวง	212	20	1	14	150	2			25	
เขตภาษีเจริญ	201	20	1	21	132	2	10	3	12	
เขตดอนเมือง	197		9	16	162	2			7	1
เขตราชบุรีบูรณะ	181	15	2	21	141	2				
เขตบางแค	175	24	6	8	106	3	10	3	12	3
เขตจอมทอง	156	8	1	7	115	7	1	3	14	
เขตพระโขนง	147	11	2	15	111	2			6	
เขตทุ่งครุ	116	7	1	8	100					
เขตลาดพร้าว	103	27	1	30	30	4			10	1
เขตหนองแขม	101	12	1	19	46	4		8	11	
เขตสายไหม	89	11		12	61	1		1	3	
เขตบึงกุ่ม	86	27		11	26	6	1	1	14	
เขตทวีวัฒนา	63	20	1	6	31	1		1	3	
เขตหลักสี่	62	13	2	6	24	1	1	2	6	7
เขตสะพานสูง	56	10	3	14	24				5	
เขตฉลิมขันธ์	54	13		17	20				4	
เขตคันนายาว	23		1			2	7		13	
เขตราชามอง	623	74	7	55	402	13	5	13	45	9
เขตบางบอน	373	14	2	23	287	4	5	5	24	9
เขตบางขุนเทียน	81	11	2	22	33	3		4	6	
เขตหนองจอก	73	33		5	28	1		1	5	
เขตลาดกระบัง	63	13			34	3		3	10	
เขตคลองสามวา	28	3		5	20					
เขตมีนบุรี	5		3			2				

ที่มา : สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร รวบรวมโดยกองควบคุมระบบคอมพิวเตอร์ ส.น.ม. 2543