



## องค์ประกอบทางกายภาพ กิจกรรมของพื้นที่ศึกษาและความเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ

### 3.1 วิวัฒนาการของพื้นที่ศึกษา

ความเป็นมาของพื้นที่ศึกษาจะมุ่งเน้นการเกิดและการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งจากวิวัฒนาการการใช้ที่ดินของย่านศูนย์กลางบริเวณสยามสแควร์เป็นสำคัญ ซึ่งพื้นที่ศึกษาที่กำหนดขึ้นมีพื้นที่อยู่ในแนวถนนพระรามที่ 1 ช่วงจุดเริ่มต้นตั้งแต่แยกเจริญผล เป็นขอบเขตทางด้านทิศตะวันตก ไปสุดเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณวัดปฐมวนาราม เป็นขอบเขตทางด้านทิศตะวันออก และในแนวถนนพญาไท ช่วงตั้งแต่เชิงสะพานเฉลิมหล้า 56 (สะพานหัวช้าง) ซึ่งเป็นขอบเขตทางตอนเหนือ ไปจรดบริเวณจุดตัดกับถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12 โดยที่พื้นที่ศึกษาทั้งหมดตั้งอยู่ในเขตการปกครองของแขวงวังใหม่และแขวงปฐมวัน เขตปฐมวัน

ในช่วงแรกเริ่มของการก่อตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ บริเวณพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบ มีลักษณะเป็นทุ่งนาสภาพเป็นชนบท โดยมีคลองแสนแสบเป็นเส้นทางคมนาคมหลักที่ใช้ติดต่อกับพระนคร ต่อมาพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 4 ได้เสด็จทอดพระเนตรบริเวณนี้ และทรงเห็นว่าบริเวณคลองแสนแสบเป็นเขตนาหลวง มีบัวขึ้นตามหนองบึงอยู่มาก จึงมีพระราชประสงค์ให้จัดทำเป็นสระบัวชานกรุงขึ้นไว้สำหรับเป็นที่ประทับพักผ่อนในฤดูน้ำหลาก โดยทำการสร้างสระบัวขึ้น 2 สระด้วยกัน สระหนึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ประทับ อีกสระหนึ่งอยู่ด้านนอกพลับพลาที่ประทับเป็นที่สำหรับประชาชนทั่วไปใช้เล่นเรือ และพระราชทานให้เรียกสระบัวที่สร้างขึ้นรวมกันว่า "ปฐมวัน" ต่อมาได้ทรงโปรดเกล้าฯ ให้สร้างพระอารามหลวงขึ้น เพื่อพระราชทานแก่สมเด็จพระเทพศิรินทราบรมราชินี พระราชทานนามว่า "ปฐมวนาราม" ซึ่งมีความหมายว่า "ป่าบัว" ในการเสด็จไปประทับแรมที่ปฐมวันในครั้งแรกตามที่บันทึกไว้ คือ เดือน 7 แรม 4 ค่ำ ปีมะเส็ง พุทธศักราช 2400

ต่อมาในตอนกลางรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2427-2439) มีการสร้างถนนใหม่หลายสาย มีขนาดกว้างกว่าสมัยก่อน โดยทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ทำการปฏิรูปถนนสระปทุมที่สร้างต่อจากถนนบำรุงเมืองตรงไปยังวังสระปทุม และสร้างถนนจากวังสระปทุมไปบรรจบกับถนนตรงหรือถนนหัวลำโพง เพื่อขยายการคมนาคมทางด้านตะวันออกของพระนคร นับว่าเป็นการเปิดพื้นที่ปฐมวัน และในช่วงเวลาเดียวกันราวปี พ.ศ. 2433 ชาวอังกฤษ ชื่อ นาย แฟรงกลิน ฮิสต์ (Franklin Hurst) ได้ทำหนังสือกราบบังคมทูลพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหลวงเทววงศ์วโรปการ (พระยาศยามุนี) เสนาบดีกระทรวงการต่างประเทศ ขอให้นำความขึ้นกราบบังคมทูลพระกรุณาพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เพื่อขอพระราชทานพระบรมราชานุญาต เช่าที่นา ตำบลสระปทุมประมาณ 200 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินของพระคลังข้างที่และของเอกชน ในบริเวณตรงข้ามวัดปฐมวนาราม เพื่อสร้างเป็นสนามม้าและสโมสร โดยเหตุผลคือ เพื่อบำรุงพันธุ์ม้าและเพื่อยกระดับการศึกษาของชาวสยามในขณะนั้น จากนั้นได้รับพระราชานุญาตให้เช่าในปี พ.ศ. 2435 จึงปรากฏเป็นสนามม้า (ราชกรีฑาสโมสร) นับแต่นั้นมาและถือได้ว่าเริ่มมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่เพื่อกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ (ราชกรีฑาสโมสร, 2504)

ในบริเวณไม่ไกลกันนักมีการสร้างพระราชวังขึ้นในพื้นที่ปทุมวัน ซึ่งพระราชวังที่สำคัญคือ วังใหม่หรือวังกลางทุ่งและวังสระปทุม โดยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวมีพระราชประสงค์สร้างวังให้แก่พระราชโอรส โดยการสร้างพระราชวังใหม่นั้นมีพระราชประสงค์ให้สมเด็จพระบรมโอรสาธิราช เจ้าฟ้ามหาวชิรุณหิศ เสด็จประทับอยู่ใกล้พระองค์ในเวลาทรงศึกษาราชการแผ่นดิน เหมือนอย่างครั้งพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวเคยโปรดให้พระองค์เสด็จประทับอยู่ในพระบรมมหาราชวัง จึงโปรดให้สร้างตำหนักขึ้น เรียกว่า “พระที่นั่งภาณุมาศจรัญ” แต่ยังไม่ทันแล้วเสร็จสมเด็จพระบรมโอรสาธิราช เจ้าฟ้ามหาวชิรุณหิศ สิ้นพระชนม์เสียก่อนจึงไม่ได้ประทับ ณ พระราชวังแห่งนี้ (ประชุมพงศาวดารภาคที่ 26,2466: 97)

ส่วนวังสระปทุมพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานให้ริมวังสมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอ เจ้าฟ้ากรมขุนเพชรบูรณ์ อินทราชัย บริเวณด้านเหนือติดคลองแสนแสบให้ สมเด็จพระมหิตลาธิเบศรอดุลยเดชวิกรม พระบรมราชชนกในรัชกาลปัจจุบัน ขณะทรงเป็นสมเด็จพระเจ้าลูกยาเธอเจ้าฟ้ากรมหลวงสงขลานครินทร์ แต่ยังไม่ทันดำเนินการสร้างตำหนักตลอดจนสิ้นรัชกาลที่ 5 ด้วยทรงศึกษาอยู่ ณ ต่างประเทศ สมเด็จพระศรีสวรินทิราพระบรมราชเทวี พระบรมราชชนนีในสมเด็จพระมหิตลาธิเบศรฯ โปรดที่ดินแปลงนี้มาก จึงทรงเตรียมการปลูกสร้างพระตำหนักเพื่อเป็นที่ประทับตอนปลายพระชนม์ชีพร่วมกับพระราชโอรสในรัชกาลที่ 6 ซึ่งลักษณะภายนอกพระตำหนักเป็นสถาปัตยกรรมแบบอิตาลีเลียน ต่อมาในรัชกาลที่ 7 วังสระปทุมเป็นสถานที่อภิเษกสมรสของสมเด็จพระมหิตลาธิเบศรฯ กับสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี จึงโปรดให้สร้างพระตำหนักใหม่เป็นที่ประทับของทั้ง 2 พระองค์ นอกจากนี้พระตำหนักใหม่วังสระปทุมได้เคยเป็นที่ประทับของพระบาทสมเด็จพระปรเมนทรมหาอานันทมหิดล(รัชกาลที่ 8) พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรมหาภูมิพลอดุลยเดช สยามินทราธิราช(รัชกาลที่ 9) และสมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ เมื่อครั้งทรงพระเยาว์ และใช้เป็นที่ประกอบพระราชพิธีอภิเษกสมรสในสมเด็จพระปรเมนทรมหาภูมิพลอดุลยเดช สยามินทราธิราชกับสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ และใช้เป็นที่ประกอบพระราชพิธีอภิเษกสมรสในสมเด็จพระบรมโอรสาธิราชกับพระวรวงศ์เธอพระองค์เจ้าโสมสวลี พระวรราชธิดาตามาต นับได้ว่าเป็นสถานที่ทรงคุณค่าทางประวัติศาสตร์อย่างสูงในพื้นที่ปทุมวัน

ในช่วงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 6 พื้นที่ปทุมวันได้เปลี่ยนแปลงจากสภาพท้องทุ่งนาไปมาก มีการก่อสร้างอาคารต่างๆขึ้น อาทิ สภากาชาดไทย โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมทั้งอาคารบ้านเรือนต่างๆ โดยสภากาชาดไทยเริ่มมีโครงการก่อสร้างหลังจากที่พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เสด็จสวรรคต เมื่อวันที่อาทิตย์ที่ 23 ตุลาคม พ.ศ 2453 บรรดาพระราชโอรสและพระราชธิดา มีพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวเป็นประธานที่จะบำเพ็ญพระราชกุศลสนองพระเดชพระคุณเป็นพิเศษ ในการจัดสร้างสภากาชาด เพื่อเป็นพระบรมราชานุสาวรีย์เฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระมหากษัตริย์และเป็นเกียรติแก่ประเทศสยาม โดยการก่อสร้างเริ่มเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2454 ในที่ดินริมถนนพระรามที่ 4 เนื้อที่ 141 ไร่ 48 ตารางวา และขนานนามว่า “โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์” ตามพระปรมาภิไธยในสมเด็จพระบรมชนกนาถ และรัชกาลที่ 6 เสด็จเปิดโรงพยาบาลในวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ 2457 (100 ปี สภากาชาดไทย,2536: 21-23)

ในช่วงเวลาเดียวกันราวปี พ.ศ 2453 พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 6 โปรดเกล้าฯ สถาปนาโรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (เดิมเป็นโรงเรียนมหาดเล็กซึ่งพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 5 โปรดเกล้าฯจัดตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ 2445 ณ ตึกยาว ช่าง

ประตูปิฆามณชัยศรีในพระบรมมหาราชวัง) โดยมีพระราชประสงค์ขยายกิจการการศึกษา จึงใช้ที่ดินของพระคลังข้างที่จำนวน 1,309 ไร่ซึ่งอยู่ในอำเภอปทุมวัน(ได้รับการประกาศจัดตั้งเป็นอำเภอปทุมวันเมื่อปี พ.ศ.2457 โดยกรมพระนครบาล) สร้างอาคารเรียนและเป็นที่บัญชาการ และต่อมาทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯให้สถาปนาโรงเรียนข้าราชการพลเรือนฯ ขึ้นเป็นจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ วันที่ 26 มีนาคม 2459 (พระเกียรติ ,2539: 1-2)

ช่วงเปลี่ยนแปลงการปกครองปี พ.ศ. 2475 สภาพการใช้ที่ดินของพื้นที่ปทุมวันและพื้นที่โดยรอบ ส่วนใหญ่ยังคงเป็นการใช้ที่ดินสำหรับสถาบันการศึกษา โรงพยาบาล สถานที่ราชการต่างๆ ตลอดจนที่พักอาศัย ช่วงเวลาดังกล่าวมีประชาชนเข้ามาก่อสร้างบ้านเรือนจนกลายเป็นชุมชนหนาแน่น ตั้งถิ่นฐานตามเส้นทางคมนาคมทั้งถนนและคลอง โดยเฉพาะในบริเวณใกล้หัวลำโพง และตามริมถนนพระรามที่ 4 สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในลักษณะย่านการค้ายังไม่ปรากฏเด่นชัดนัก เนื่องจากย่านการค้าเก่าในพื้นที่อื่นๆ อาทิ สำเพ็ง พาหุรัด เยาวราช สะพานหัน วังบูรพา และบางลำพู ได้รับความนิยมนอกเหนือจากเป็นย่านการค้าที่อยู่ใกล้กัน จึงทำให้เกิดการค้าแบบต่อเนื่องได้ง่าย ซึ่งย่านการค้าดังกล่าวมีลักษณะเป็นตึกแถวใช้โรงภาพยนตร์เป็นสิ่งดึงดูดในการเข้ามาใช้บริการ ต่อมาเมื่อโฉมหน้าของย่านการค้าได้เปลี่ยนแปลงจากตึกแถวเป็นอาคารห้างสรรพสินค้า ทำให้เริ่มมีการขยายกิจการรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้ง การโยกย้ายทำเลย่านการค้าจึงเกิดขึ้น ประกอบกับในระบอบนั้นมีชาวตะวันตกเข้ามาท่องเที่ยวและอยู่อาศัยทำการค้าในเมืองไทยมากขึ้น ทำให้มีห้างสรรพสินค้าจากต่างประเทศเข้ามาดำเนินการแข่งขันการค้าห้างสรรพสินค้าของคนไทย เหตุนี้ในบริเวณพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบจึงเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการใช้เป็นที่ตั้งของย่านการค้าใหม่ เนื่องจากไม่ไกลจากย่านการค้าเดิมมากนัก และเริ่มเป็นแหล่งชุมชน โดยในพื้นที่รอบๆทางด้านตะวันตกของพื้นที่ศึกษา มีย่านการค้าเฉลิมเขต(ปัจจุบันคือย่านการค้าเชิงสะพานกษัตริย์ศึกใกล้กับโรงเรียนเทพศิรินทร์) เป็นย่านการค้าที่มีลักษณะใกล้เคียงกับย่านการค้าแบบเก่าอยู่ และมีระยะของความรุ่งเรืองอยู่พักใหญ่ ต่อมาพื้นที่ด้านตะวันออกของพื้นที่ศึกษา บริเวณแยกราชประสงค์ก็เกิดสถานบันเทิงเรีงมย์ชื่อว่า "ย่านเกสร" มีสถานโบว์ลิ่ง และคอฟฟี่ชอป ซึ่งขยายกิจการมาจากย่านพัฒนาพงศ์ และในช่วงเวลาด้วยกันห้างโตมารูเปิดดำเนินการในที่ดินฝั่งตรงข้ามได้รับความนิยมนมาก เนื่องจากเป็นสิ่งแปลกใหม่สำหรับคนกรุงเทพฯในขณะนั้น และต่อมาบริเวณพื้นที่ใกล้ๆเริ่มมีการก่อสร้างโรงแรม อาคารต่างๆขึ้น ทำให้บริเวณนี้มีกิจกรรมที่หลากหลาย จนรวมตัวเรียกบริเวณนี้ว่า "ย่านการค้าราชประสงค์" ซึ่งย่านการค้าราชประสงค์เป็นย่านที่ขยายจากย่านการค้าบริเวณถนนสีลม สุรวงศ์ พัฒนาพงศ์ เนื่องจากปัญหาความคับแคบของพื้นที่และการเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารสำนักงานมากขึ้น

จะเห็นได้ว่าในแนวถนนพระรามที่ 1 ตั้งจุดเริ่มต้นของถนนไปจนถึงจุดปลายถนนมีย่านการค้าที่รุ่งเรืองทั้ง 2 บริเวณ จนกระทั่งในเวลาต่อมาประมาณปี พ.ศ. 2505 พื้นที่จำนวน 63 ไร่ (ด้านเหนือของเขตการศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) บริเวณตอนกลางถนนพระรามที่ 1 ซึ่งเดิมเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยบ้านไม้และเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย(ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์จากรัฐบาลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2482) ได้รับการจัดสรรให้เช่าเพื่อนำรายได้มาบำรุงมหาวิทยาลัย และพื้นที่ดังกล่าวถือได้ว่ามีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปโฉมของเขตปทุมวัน นั่นคือทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้บริษัทวังใหม่ จำกัด เป็นผู้ลงทุนสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นในพื้นที่ 63 ไร่ นั้น รวมทั้งพื้นที่อื่นๆภายในเขตปทุมวันที่เป็นกรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอีกประมาณ 285.5 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ทางมหาวิทยาลัยให้สิทธิแก่เอกชนดำเนินการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ ต่อมาบริษัทเซาท์อีสท์เอเชียคอนสตรัคชั่น จำกัด เป็นผู้รับช่วงเช่าต่อจากบริษัทวังใหม่ จำกัด ดำเนินการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้น มีลักษณะเป็นอาคาร 3 ชั้นครึ่ง เริ่มก่อสร้างในปี 2505 แล้วเสร็จในปี 2507 และต่อมาสถานที่นี้เป็นที่รู้จักในนาม

"ศูนย์การค้าสยามสแควร์" โดยสถาปนิกผู้ออกแบบอาคารสยามสแควร์ คือ รองศาสตราจารย์ เลิศ อูร์สยะนันท์ และศาสตราจารย์ อั้น นิมมานเหมินทร์ (ปัจจุบันถึงแก่กรรมแล้วทั้ง 2 ท่าน) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่วนวิศวกร คือ ศาสตราจารย์ ดร.รชฏ กาญจนวิชัย ซึ่งนับว่าเป็นศูนย์การค้าที่รวมตึกแถวไว้ถึงประมาณ 500 คูหา ภายในตัดถนนกว้างใหญ่ การสัญจรเข้า-ออกสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอสามารถจอดได้ประมาณ 1,000 คัน ศูนย์การค้านี้มีกิจกรรมที่เป็นสิ่งกระตุ้นความนิยมในการเข้ามาใช้บริการช่วงเวลานั้น คือ โรงภาพยนตร์ 3 แห่ง ได้แก่ ลีโด สกาลา สยาม และร้านอาหารจำนวนมากที่มีอยู่ร่วมกันล้วนแต่เป็นร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในย่านการค้าเดิม เช่น ห้องอาหารลีฟา รวมทั้งอาคารสถานโบว์ลิ่ง(โรงแรมโนโวเทลในปัจจุบัน) ซึ่งเป็นที่นิยมอย่างมากในระบะนั้น นอกจากนี้ยังมีธนาคารกรุงเทพ จำกัด อาคารบริติช เคานซิล (ปัจจุบันเป็นร้านอิมเมจิน) ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าแห่งนี้ ทำให้ลูกค้าสามารถใช้บริการได้อย่างครบครันในพื้นที่เดียว ลักษณะดังกล่าวทำให้ศูนย์การค้าสยามสแควร์ได้เปรียบกว่าย่านการค้าอื่นๆในบริเวณใกล้เคียง อาทิ ย่านวังบูรพา ย่านราชประสงค์ ย่านเกสร เป็นต้น (สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2540)

ต่อมาพื้นที่ตรงข้ามศูนย์การค้าสยามสแควร์ด้านถนนพระรามที่ 1 มีการก่อสร้างโรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล โฮเทล ในบริเวณด้านข้างวังสระปทุมซึ่งลักษณะทั่วไปของโรงแรมมีความสอดคล้องและไม่ทำลายบรรยากาศของวังสระปทุม ต่อจากนั้นศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์จึงกำเนิดขึ้นในบริเวณริมถนนพระรามที่ 1 ผังเดียวกับโรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล โฮเทล และแล้วเสร็จในปี พ.ศ 2516 ออกแบบโดย ศาสตราจารย์ กฤษฏา อรุณวงศ์ ณ อยุธยา ลักษณะของศูนย์การค้านี้เป็นอาคารสูง 4 ชั้น และมีขนาดใหญ่กว่าแห่งอื่นๆในกรุงเทพมหานคร มีรูปแบบการค้าโดยการนำผู้ค้ารายย่อยเข้ามารวมตัวขายสินค้าและบริการในพื้นที่อาคารเดียวกันแต่แยกเป็นอิสระต่อกัน ในเวลาต่อมาบริเวณใกล้เคียงกันฝั่งถนนพญาไทได้เริ่มก่อสร้างศูนย์การค้ามาบุญครอง ขึ้นในปีพ.ศ 2517 และแล้วเสร็จเปิดให้บริการปี พ.ศ 2525 ออกแบบโดย ศาสตราจารย์ กฤษฏา อรุณวงศ์ ณ อยุธยา เช่นเดียวกัน ซึ่งศูนย์การค้ามาบุญครองนับได้ว่าเป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของเมืองไทยที่มีขนาดใหญ่ รวมทั้งได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบย่านการค้าของเมืองไทย นั่นคือ เป็นศูนย์การค้าที่มีลักษณะเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่ เป็นที่รวบรวมห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาเก็ต และร้านค้าจำนวนมาก เข้าไว้ภายใต้หลังคาเดียวกัน มีการใช้ระบบปรับอากาศแบบศูนย์กลาง(Central Air System) ใช้บันไดเลื่อนสำหรับเชื่อมการสัญจรระหว่างชั้น โดยแนวคิดนี้เรียกว่า "All in one" ซึ่งหมายถึง การเป็นศูนย์รวมสรรพสินค้าทั้งหมด สามารถสนองความต้องการได้อย่างครบครันต่อการเข้าใช้บริการในครั้งเดียว ทั้งนี้เพื่อเป็นการประหยัดเวลาในการเดินทาง และต่อมาเมื่อศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอร์รี่ เซ็นเตอร์ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2540 โดยตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์(หัวมุมแยกปทุมวัน) ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอร์รี่ เซ็นเตอร์ เป็นศูนย์การค้าที่มีแนวคิดเดียวกับศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์และศูนย์การค้ามาบุญครอง เพียงแต่สินค้าส่วนใหญ่นำเข้าจากต่างประเทศและมีตราสินค้า(Brand name)เป็นที่รู้จักกันแพร่หลายทั่วโลก ไว้คอยให้บริการแก่ลูกค้าชาวต่างประเทศ รวมทั้งชาวไทยที่มีรสนิยมบริโภคสินค้าจากต่างประเทศ จากลักษณะดังกล่าวทำให้พื้นที่ศึกษามีการรวมตัวของศูนย์การค้าที่ทันสมัยแบบครบวงจรและสามารถดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการมากบริเวณหนึ่งของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้สิ่งก่อสร้างที่สำคัญอีกอย่าง คือ สะพานลอย ซึ่งเป็นสิ่งที่ช่วยโน้มน้าวให้ผู้คนเดินทางเข้าใช้บริการ อีกทั้งเพิ่มความสะดวกในการสัญจรเชื่อมระหว่างศูนย์การค้า

จากวิวัฒนาการการใช้ที่ดินของพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เขตปทุมวันมีการเปลี่ยนแปลงจากสภาพท้องทุ่งนามาเป็นพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างรูปแบบทันสมัย โดยในช่วงแรกนั้นผู้ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงก็



คือพระมหากษัตริย์ ต่อเนื่องลงมาจนถึงพระบรมชนกวงศ์ต่างๆ จนกระทั่งช่วงหลังเปลี่ยนแปลงการปกครองพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โดยรอบซึ่งแต่เดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของหน่วยงานราชการ ได้เริ่มให้สิทธิแก่เอกชนเช่าเพื่อพัฒนาที่ดิน รวมทั้งจากกระแสอิทธิพลของชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวและพักอาศัยได้นำเอารูปแบบการดำเนินชีวิตและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เข้ามา ทำให้พื้นที่ได้รับการปรับเปลี่ยนในเชิงของการใช้ที่ดิน รวมทั้งบทบาทหน้าที่ของพื้นที่ศึกษา จนในปัจจุบันเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเกิดจากการรวมตัวของศูนย์การค้าหลัก 4 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้ามาบุญครอง-ห้างสรรพสินค้าไอคิว นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้ารูปแบบอื่นๆ อาทิ โรงแรม ศูนย์จำหน่ายและแสดงรถยนต์ สำนักงาน ธนาคาร และสถาบันการเงิน เป็นต้น ปัจจัยที่สำคัญอีกประการที่ส่งเสริมบทบาทความเป็นศูนย์กลางการค้า นั่นคือ กิจกรรมการใช้ที่ดินโดยรอบมีส่วนสนับสนุนกิจกรรมภายในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ความได้เปรียบในเชิงที่ตั้ง เนื่องจากตั้งอยู่บนจุดตัดของถนนสายสำคัญ สามารถเข้าถึงอย่างสะดวกจากโครงข่ายถนนและระบบขนส่งสาธารณะ และที่สำคัญในอนาคตจะมีระบบคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพสูง ประเภทรถไฟฟ้ามวลชน เข้ามายังพื้นที่ ทำให้เพิ่มความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ให้สูงขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เพิ่มความสามารถในการรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ และผลักดันให้เกิดการขยายตัวและเปลี่ยนแปลงกิจกรรมต่อไปอีก

### 3.2 การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา

การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา จะพิจารณาจากเอกลักษณ์ของย่านศูนย์การค้าและความสัมพันธ์ของรูปแบบการใช้ที่ดินที่เกี่ยวข้องเนื่อง โดยพิจารณาด้านคมนาคมขนส่งเป็นหลัก ซึ่งประกอบด้วย 3 ปัจจัยได้แก่ 1) สภาพโครงข่ายถนน ลำดับความสำคัญของโครงข่ายและทิศทาง 2) จุดให้บริการเดินทางโดยสารสาธารณะ 3) จุดที่ตั้งสถานีรถไฟฟ้ามวลและโครงข่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการใช้ที่ดินที่แตกต่างกัน โดยทั้ง 3 ปัจจัยมีความสัมพันธ์กันทั้งในปัจจุบันและอนาคต ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### 3.2.1 สภาพโครงข่ายถนน ลำดับความสำคัญของโครงข่ายและทิศทาง

เนื่องจากโครงข่ายถนนเป็นเครื่องชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ของรถยนต์และคนเดินเท้า รวมทั้งเชื่อมโยงกันพื้นที่อื่นๆ ที่อยู่ในโครงข่ายถนนเดียวกัน โดยบทบาทและหน้าที่ของถนนทั่วไปเป็นพื้นที่บริการสาธารณะสำหรับรถยนต์ส่วนบุคคล รถโดยสารสาธารณะ ตลอดจนคนเดินเท้า เพื่อใช้ในการสัญจร ซึ่งใช้พื้นที่ต่างบริเวณกันแยกกระหว่างยานยนต์และคนเดินเท้า แต่ถือว่าการใช้เส้นทางร่วมกันในโครงข่ายถนนเดียวกัน นอกจากนั้นถนนที่มีปริมาณของยานยนต์สูงสามารถบ่งบอกได้ว่า เป็นถนนที่มีความสำคัญต่อพื้นที่สูง อันส่งผลต่อกิจกรรมการใช้ที่ดิน รวมถึงการกำหนดทิศทางการสัญจรของยานยนต์ มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจกรรมการค้าที่อยู่ในทิศทางที่ยาวยานผ่านไป-มาสูง จะมีความได้เปรียบเชิงพาณิชย์ ดังนั้นลักษณะของโครงข่ายถนนเป็นปัจจัยหนึ่งที่สามารถอธิบายถึงการเดินทางของผู้คนในการเข้าสู่พื้นที่ศึกษา ซึ่งถนนที่มีลำดับความสำคัญเป็นอันดับแรกในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ถนนพระรามที่ 1 ถนนพญาไท และถนนอังรีดูนังต์ อาจกล่าวได้ว่าเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมกับพื้นที่อื่นที่มีความสำคัญต่อเมือง ส่วนถนนที่มีลำดับความสำคัญรองลงมา ได้แก่ ถนนบรรทัดทอง ถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12 ส่วนใหญ่เป็นถนนสายรองที่เชื่อมกับถนนสายหลัก ซึ่งลักษณะ

โครงข่ายของถนนโดยรวมในพื้นที่เป็นแบบตาราง (Grid Pattern) ทำให้สามารถกำหนดขอบเขตการศึกษาได้ชัดเจนและสะดวกต่อการเข้าใจมากขึ้น

### 3.2.2 จุดให้บริการเดินรถโดยสารสาธารณะ

เนื่องจากจุดให้บริการเดินรถโดยสารสาธารณะมีส่วนสัมพันธ์กับโครงข่ายถนนโดยตรง เนื่องจากด้วยรถโดยสารสาธารณะใช้โครงข่ายถนนเป็นเส้นทางเดินรถ รวมทั้งจุดให้บริการเดินรถโดยสารสาธารณะใช้พื้นที่บางส่วนของทางเท้าเป็นจุดจอดรับ-ส่งผู้โดยสาร ซึ่งจุดให้บริการเดินรถโดยสารสาธารณะเป็นปัจจัยหนึ่งที่สะท้อนการนำผู้คนเข้าสู่พื้นที่ด้วยระบบขนส่งสาธารณะ ส่งผลต่อเนื่องถึงปริมาณคนเดินเท้าในพื้นที่ โดยเฉพาะในช่วงเวลาที่มีการเข้าจอดรับ-ส่งผู้โดยสารจะทำให้บริเวณดังกล่าวมีผู้เดินเท้าเป็นจำนวนมาก และจะทวีจำนวนมากขึ้นถ้าหากมีรถโดยสารสาธารณะหลายสายเข้าจอดในช่วงเวลาเดียวกัน ลักษณะดังกล่าวจะทำให้การมองภาพของพื้นที่ชัดเจนขึ้น โดยในส่วนนี้จะพิจารณาจากจำนวนและระยะห่างระหว่างจุดให้บริการ ภายในพื้นที่โครงข่ายถนนเดียวกัน

### 3.2.3 จุดที่ตั้งสถานีรถไฟฟ้ามอเตอร์และโครงข่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการใช้ที่ดินที่แตกต่างกัน

ตำแหน่งที่เป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้ามอเตอร์มีความสัมพันธ์กับโครงข่ายถนน เนื่องจากโครงข่ายของระบบขนส่งรถไฟฟ้ามวลชนประกอบด้วยเสาตอม่อ สำหรับรองรับคานขนาดใหญ่ที่ใช้เป็นรางรถไฟฟ้า และเชื่อมเข้าสู่สถานี ซึ่งโครงข่ายระบบขนส่งรถไฟฟ้ามวลชนได้มีการใช้พื้นที่บางส่วนของพื้นผิวถนนเป็นที่ตั้งขององค์ประกอบต่างๆ ข้างต้น ทำให้ช่องทางการสัญจรลดลง อาจจะมีผลต่อปริมาณรถยนต์ที่เข้ามายังพื้นที่ในอนาคต แต่เนื่องจากระบบขนส่งประเภทนี้มีลักษณะของเส้นทางเดินรถแบบยกสูงเหนือพื้นดิน จึงสัมพันธ์กับโครงข่ายถนนในลักษณะการใช้พื้นที่ร่วมกันเท่านั้น แต่จะสัมพันธ์โดยตรงกับทางเท้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณสถานี ซึ่งเป็นจุดขึ้น-ลงของผู้โดยสาร จะทำให้บริเวณดังกล่าวมีปริมาณของผู้เดินเท้าสูงขึ้นด้วย สำหรับความสัมพันธ์ระหว่างจุดบริการรถโดยสารสาธารณะซึ่งเป็นระบบขนส่งรูปแบบเดิมกับจุดที่ตั้งสถานีรถไฟฟ้ามอเตอร์ซึ่งเป็นรูปแบบการขนส่งใหม่ จะมีความเกี่ยวเนื่องกันในลักษณะชี้ให้เห็นถึงโอกาสในการเข้าใช้หรือไม่ใช้บริการรถไฟฟ้า ถ้าหากว่าป้ายรถประจำทางตั้งอยู่บริเวณใกล้กับสถานี โอกาสในการใช้บริการรถไฟฟ้าก็มีมาก เนื่องจากสะดวกในการเดินทางต่อไปยังจุดหมายปลายทางได้ ในทำนองเดียวกันถ้าป้ายรถประจำทางอยู่ไกลจากสถานีหรือไม่ได้อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้า โอกาสของการเข้าใช้บริการรถไฟฟ้าก็อาจมีน้อยลง เนื่องจากผู้ใช้บริการระบบเดิมคิดว่าการใช้ระบบขนส่งรูปแบบเดิมมีความสะดวกกว่า และไม่จำเป็นต้องใช้บริการรถไฟฟ้า

แต่อย่างไรก็ตามจากผลการศึกษาเพื่อจัดทำแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานคร ได้เสนอแนะว่ารัศมีการบริการของระบบขนส่งมวลชน ควรมีระยะห่างจากสถานีประมาณ 500 เมตร ซึ่งเป็นระยะทางที่ผู้โดยสารสามารถเดินทางด้วยเท้ามายังสถานีได้ ลักษณะเช่นนี้หมายความว่าระยะห่างระหว่างสถานีจะอยู่ในช่วง 1 กิโลเมตร และภายในพื้นที่ศึกษา มีสถานีรถไฟฟ้ามอเตอร์ 2 สถานี คือ สถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ และสถานีรถไฟฟ้าสนามกีฬาแห่งชาติ มีระยะห่างระหว่างสถานีประมาณ 600-700 เมตร ซึ่งทำให้รัศมีการให้บริการมีส่วนที่ซ้อนทับกันอยู่บ้าง แต่ถ้าพิจารณาจากบทบาทหน้าที่ของทั้ง 2 สถานี จะพบว่าแตกต่างกัน โดยสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์จะทำหน้าที่เป็นสถานีร่วมระหว่างเส้นทางสายสุขุมวิทและสายสีลม ในขณะที่สถานี

รถไฟฟ้าสนามกีฬาแห่งชาติเป็นสถานีปลายทางของสายสุขุมวิท ลักษณะดังกล่าวทำให้เห็นว่ากลุ่มผู้ใช้บริการนั้นแตกต่างกัน

เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของปัจจัยทั้ง 3 ร่วมกัน จึงสามารถกำหนดขอบเขตของพื้นที่ศึกษาได้ โดยกำหนดให้ขอบเขตด้านเหนือใช้แนวคลองแสนแสบ ช่วงตั้งแต่เชิงสะพานเจริญผลไปจนถึงเขตวัดปทุมวนาราม ด้านตะวันออกใช้แนวถนนบรรทัดทองตั้งแต่เชิงสะพานเจริญผลไปสิ้นสุดที่จุดตัดระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12 ด้านใต้ใช้แนวถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12 ตลอดแนวจนไปสิ้นสุดที่จุดตัดกับถนนพญาไท สำหรับในด้านตะวันออกใช้แนวของถนนอังรีดูนังต์ในช่วงจุดตัดกับถนนพระรามที่ 1 ไปจนถึงบริเวณ ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 จะเห็นได้ว่าพื้นที่ศึกษาที่กำหนดขอบเขตขึ้นมีความชัดเจน และสอดคล้องกับแนวทางการศึกษา ซึ่งประเด็นสำคัญของการศึกษาอยู่ที่การจัดระเบียบพื้นที่ เพื่อการสัญจรทางเท้า บริเวณสถานีรถไฟฟ้าทั้ง 2 สถานี ดังนั้นพื้นที่ที่ให้ความสนใจในการดำเนินการศึกษา จึงขึ้นอยู่ในโครงข่ายถนน จุดบริการรถโดยสารประจำทาง ซึ่งเป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นถึงสภาพที่มีผลต่อการสัญจรบนทางเท้าปัจจุบัน และจุดที่ตั้งสถานีรวมถึงรัศมีที่การให้บริการของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนจะเป็นสิ่งที่ชี้นำแนวโน้มของการสัญจรบนทางเท้าในอนาคต ที่อาจจะก่อให้เกิดปัญหาต่อพื้นที่ หากความสามารถในการรองรับของระบบสาธารณูปโภคสำหรับผู้สัญจรไม่เพียงพอ ดังนั้นประเด็นเหล่านี้จะได้ทำการศึกษาในส่วนต่อไป

### 3.3 ลักษณะทางกายภาพ

#### 3.3.1 สภาพที่ตั้ง

พื้นที่ศึกษาเป็นส่วนหนึ่งในเขตการปกครองของแขวงวังใหม่ และแขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน ซึ่งจัดอยู่ในเขตพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวมโดยประมาณ 88.6 เฮกตาร์ หรือ 0.886 ตารางกิโลเมตร ซึ่งมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	แนวคลองแสนแสบตั้งบริเวณสะพานเจริญผลไปจรดบริเวณเขตวัดปทุมวนาราม
ทิศตะวันตก	แนวถนนแนวถนนบรรทัดทองตั้งแต่เชิงสะพานเจริญผลไปจรดที่จุดตัดระหว่างถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12
ทิศใต้	แนวถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12 ตลอดแนวจนไปสิ้นสุดที่จุดตัดกับถนนพญาไท
ทิศตะวันออก	แนวเขตวัดปทุมวนารามเชื่อมถนนอังรีดูนังต์ ช่วงจุดตัดกับถนนพระรามที่ 1 ไปจนถึงบริเวณ ซอย จุฬาลงกรณ์ 64(ซอย 11)

เมื่อพิจารณาจากสภาพภูมิศาสตร์เมือง ที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาอยู่ในตำแหน่งศูนย์กลางเมือง และตั้งอยู่บนถนนสายหลักสำคัญที่สามารถเชื่อมโยงกับส่วนอื่น ๆ ของเมืองได้อย่างทั่วถึง นอกจากนี้ถนนสายรองสามารถสนับสนุนการเชื่อมโยงภายในพื้นที่ ซึ่งนับว่าเป็นความได้เปรียบในเชิงที่ตั้ง ประกอบกับสภาพแวดล้อมและกิจกรรมที่เรียงรายรอบ ๆ บริเวณ ช่วยส่งเสริมคุณค่าของพื้นที่ได้เป็นอย่างดีและมั่นคงตลอดมา(แผนที่ 3.1)





### 3.3.2 การใช้ที่ดิน

จากการสำรวจการใช้ที่ดินภายในพื้นที่ศึกษา (แผนที่ 3.2) พบว่ามีโครงสร้างของการใช้ที่ดิน 9 ประเภท ประกอบด้วย การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม พักอาศัย ผสม(พาณิชย์กรรมและพักอาศัย) คลังสินค้า ที่โล่งว่าง เพื่อนันทนาการ สถาบันราชการ สถาบันศึกษา สาธารณูปโภค(ถนน ทางเท้า) และที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์ ซึ่งการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค(ถนน ซอย ทางเท้า) เป็นประเภทที่มีพื้นที่มากที่สุดรวมทั้งหมด 29.6 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 33.41 โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมเป็นประเภทที่มีขนาดพื้นที่รองลงมาเท่ากับ 21.8 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 24.61 พบในบริเวณถนนพระรามที่ 1 และถนนพญาไท ย่านสยามสแควร์ มาตรฐานครอง มีลักษณะเป็นการรวมกลุ่มของอาคารสูงและอาคารพาณิชย์ ประกอบกิจกรรมร้านค้าปลีก โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน

การใช้ที่ดินประเภทที่โล่งว่างเพื่อนันทนาการ มีขนาดพื้นที่ในลำดับต่อมา 15.2 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 17.16 พบในบริเวณสนามกีฬาแห่งชาติ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยซึ่งเป็นการอยู่อาศัยอย่างชัดเจน ในลักษณะของบ้านเดี่ยว เทอร์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ พบในบริเวณซอยเกษมสันต์ 1, 2 และ 3 โดยมีขนาดพื้นที่ 7.2 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 8.13 ส่วนการใช้ที่ดินสถาบันราชการมีขนาดพื้นที่ 6.8 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 7.67 นอกจากนี้การใช้ที่ดินแบบผสมซึ่งพบมากในบริเวณถนนบรรทัดทอง โดยมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ ทำการค้าชั้นล่าง จำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ของชำ ร้านอาหารผสมอยู่ด้วยพอสมควร รวมทั้งในบริเวณใกล้กับสนามกีฬาแห่งชาติจะจำหน่ายอุปกรณ์กีฬา การใช้ที่ดินประเภทนี้พื้นที่ทั้งหมด 2.9 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 3.27 โดยมีขนาดพื้นที่และสัดส่วนเท่ากับการใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา สำหรับการใช้ที่ดินประเภทคลังสินค้าและที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์มีพื้นที่ 1.9 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 2.14 และ 0.3 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 0.34 ตามลำดับ(ตาราง 3.1)

ตาราง 3.1 การใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาปี พ.ศ.2541

ประเภทของการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (เฮกตาร์)	สัดส่วน(%)
1.แบบผสม	2.9	3.27
2.พาณิชย์กรรม	21.8	24.61
3.พักอาศัย	7.2	8.13
4.คลังสินค้า	1.9	2.14
5.สถาบันราชการ	6.8	7.67
6.สถาบันการศึกษา	2.9	3.27
7.ที่โล่งว่างเพื่อนันทนาการ	15.2	17.16
8.สาธารณูปโภค(ถนน ทางเท้า)	29.6	33.41
9.ที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์	0.3	0.34
รวม	88.6	100.00

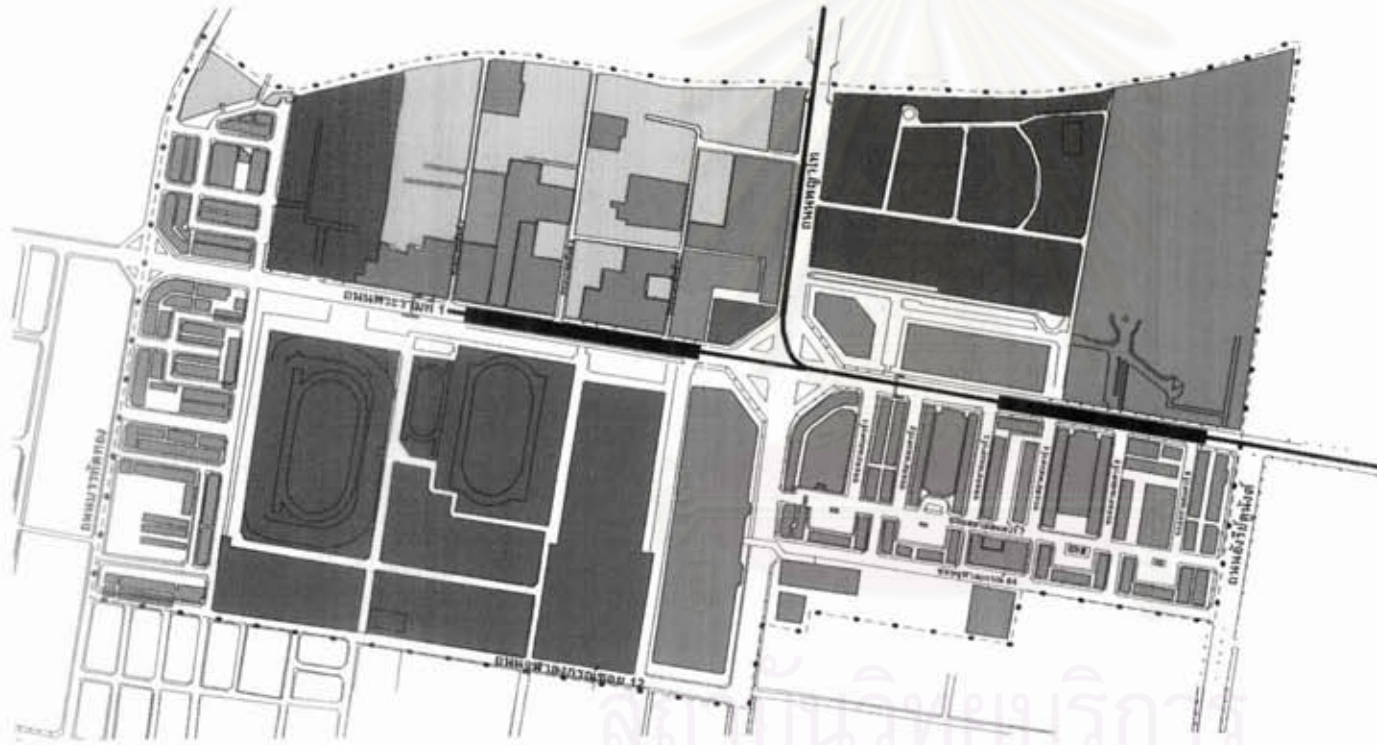
ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม

\*หมายเหตุ

1 ตารางกิโลเมตร เท่ากับ 100 เฮกตาร์

# การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2541

## เขตราชเทวี



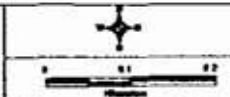
### สัญลักษณ์

- commercial
- governmental
- warehouse
- Mixeduses
- park\_recreation
- residential
- utility
- vacant
- road
- study area
- routes of BTS

LANDUSE	AREA(HA.)	SHARE(%)
VACANT	0.3	0.34
UTILITY	2.9	3.27
WAREHOUSE	1.9	2.14
RESIDENTIAL	7.2	8.13
COMMERCIAL	21.8	24.61
MIXEDUSES	2.9	3.27
PARK&RECREATION	15.2	17.16
GOVERNMENT	6.8	7.67
ROAD&WALKWAY	29.6	33.41
<b>TOTAL</b>	<b>85.5</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : จากการศึกษาภาคสนาม

แผนที่ 3.2



ผลงานการศึกษานี้จัดทำขึ้นโดย  
 ภาควิชาการศึกษาระดับปริญญาตรี  
 คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์

สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เมื่อพิจารณาลักษณะของกิจกรรมการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทหรือประเภทเดียวกันก็ตาม ในพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะย่านพาณิชย์กรรม พบว่าในบริเวณสยามสแควร์-มาบุญครองมีความแตกต่างกับย่านพาณิชย์กรรม บริเวณบรรทัดทอง แม้ว่าจะมีวิวัฒนาการการพัฒนาในช่วงเวลาเดียวกัน แต่เนื่องด้วยปัจจัยของสภาพแวดล้อมที่มีอิทธิพลทำให้ลักษณะของย่านการค้าทั้งสองนั้นแตกต่างกัน โดยที่บริเวณรอบๆย่านสยามสแควร์-มาบุญครองประกอบด้วยสถานที่ราชการ สถานบันการศึกษาเป็นส่วนใหญ่ ทำให้มีการปรับปรุงรูปโฉมให้ทันสมัยน่าสนใจตลอดเวลา เพื่อสนองตอบแก่ผู้ใช้บริการจากพื้นที่ข้างเคียง ในขณะที่ย่านบรรทัดทองมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการค้าอย่างมาก เนื่องจากบริเวณรอบๆเป็นย่านที่พักอาศัยของชาวจีนเก่า สินค้าและบริการจึงเพื่อกลุ่มคนละแวกนั้น ในขณะที่เดียวกันอาคารร้านค้าบางร้านใช้พื้นที่บนชั้น 2 และ 3 สำหรับพักอาศัย ส่วนย่านสยามสแควร์-มาบุญครอง พื้นที่ทั้ง 3 ชั้นส่วนใหญ่ใช้ทำกิจกรรมเพื่อการค้าปลีกและบริการอย่างเดียว นอกจากนี้พื้นที่พาณิชย์กรรมในบริเวณซอยเกษมสันต์ 1 2 และ 3 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของเอกชนและถือครองพื้นที่ในขนาดแตกต่างกัน ทำให้ลักษณะของพาณิชย์กรรมบริเวณนี้ไม่ต่อเนื่องเหมือนกับทั้ง 2 บริเวณข้างต้น เอกชนรายใดถือครองพื้นที่เป็นบริเวณกว้าง ลักษณะของพื้นที่พาณิชย์กรรมจะมีความต่อเนื่องเป็นบริเวณเดียวกัน เช่น อาคารสยามกมลการ เป็นต้น ลักษณะดังกล่าวทำให้เห็นความแตกต่างระหว่างกิจกรรมการใช้ที่ดิน แม้ว่าจะอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือมีระยะที่ไม่ห่างไกลกันมากนัก

โดยทั่วไปแล้วการพัฒนาการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษานั้น มีข้อจำกัดในเรื่องของกรรมสิทธิ์ เนื่องจากมีทั้งส่วนที่เป็นของราชการและเอกชน ทำให้ขาดความต่อเนื่องของพื้นที่ ตลอดจนการใช้ที่ดินบางประเภทมีระดับการพัฒนาที่อิมตัวแล้ว อาทิ วิังสระปทุมและสนามกีฬาแห่งชาติ ซึ่งที่ตั้งของทั้ง 2 อยู่ในบริเวณที่เปรียบเสมือนกันชนการพัฒนา ทำให้พื้นที่พาณิชย์กรรมของพื้นที่ศึกษามีการรวมตัวหนาแน่นชัดเจนไม่ต่อไปตามถนนอย่างขาดรูปแบบ ซึ่งลักษณะเช่นนี้ทำให้พื้นที่ศึกษามีลักษณะโดดเด่นกว่าย่านการค้าอื่นๆ ที่ส่วนใหญ่มีลักษณะต่อเนื่องตามแนวยาวของถนนหรือเป็นบริเวณกว้าง

### 3.3.3 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

#### 1) ความหนาแน่นอาคารและสภาพแวดล้อม

ในการส่วนของการพิจารณาความหนาแน่นของอาคารในพื้นที่นั้น ได้แบ่งพื้นที่ออกเป็น 9 โซน ตามลักษณะของการใช้ที่ดิน และขอบเขตพื้นที่ถือครอง ซึ่งความหนาแน่นอาคารคำนวณได้จาก อัตราส่วนระหว่างพื้นที่รวมในแต่ละโซน(ตารางเมตร)กับพื้นที่อาคาร(ตารางเมตร)รวมความสูง และจากการสำรวจ พบว่า ในบริเวณพื้นที่ 7 เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของอาคารมากที่สุด โดยมีความหนาแน่น 1: 10.28 เนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีกิจกรรมการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ในลักษณะของอาคารสูงเพียงอาคารเดียว แต่แยกพื้นที่กิจกรรมการให้บริการเป็น 4 ประเภท ซึ่งมีลักษณะของความสูงอาคารต่างกันโดยอาคารศูนย์การค้าสูง 7 ชั้น โรงแรมสูง 29 ชั้น อาคารสำนักงาน 20 ชั้นและอาคารที่จอดรถสูง 7 ชั้น นอกจากนี้ยังใช้พื้นที่ปลูกสร้างอาคารอย่างเต็มพื้นที่ รองลงมาคือบริเวณโซนที่ 3 มีความหนาแน่นอาคาร 1: 2.37 ในบริเวณนี้ลักษณะการใช้ที่ดินที่โดดเด่นมี 3 ประเภทคือพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัยและคลังสินค้า ซึ่งลักษณะของอาคารที่ปรากฏมีทั้งประเภทอาคารสูงและอาคารเดี่ยว อาคารสูงส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ซึ่งอาคารสูงตั้งแต่ 16 ชั้นขึ้นไปมี 4 อาคาร โดยแบ่ง



เป็นอาคารประเภทอาคารสำนักงาน 2 อาคาร และอาคารประเภทพักอาศัย 2 อาคาร อาคารสำนักงานตั้งอยู่บริเวณติดกับถนนสายหลัก ส่วนอาคารประเภทพักอาศัยตั้งอยู่บริเวณเดียวกับกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งอาคารสำหรับพักอาศัยและคลังสินค้าส่วนใหญ่เป็นอาคารที่สูงไม่เกิน 4 ชั้นและตั้งอยู่ตอนในของพื้นที่ (แผนที่ 3.3)

ส่วนบริเวณโซน 5, 6 และ 9 ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมอีกบริเวณหนึ่งแต่มีลักษณะของอาคาร ขนาด ความสูง ตลอดจนจำนวน แตกต่างกัน เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของอาคารต่อพื้นที่ พบว่ามีความแตกต่างกันค่อนข้างน้อย โดยในบริเวณโซนที่ 6 และโซนที่ 9 มีความหนาแน่นในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงแม้ว่ารูปแบบของพาณิชย์กรรมจะแตกต่างกัน โดยบริเวณโซนที่ 6 มีความหนาแน่น 1: 1.54 ในขณะที่บริเวณโซน 9 มีความหนาแน่น 1: 1.59 ส่วนบริเวณโซน 5 ซึ่งมีกิจกรรมการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมเช่นเดียวกับโซนที่ 6 แต่ลักษณะของอาคาร ขนาด และความสูงมากกว่าทำให้ความหนาแน่นของอาคารต่อพื้นที่สูงกว่าโดยมีความหนาแน่นอาคารเท่ากับ 1: 1.89 และสำหรับบริเวณโซน 4 และโซน 8 จะมีความหนาแน่นของอาคารค่อนข้างน้อยเนื่องจากลักษณะของการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อนันทนาการและสถานที่ราชการ อาคารที่อยู่ในพื้นที่มีจำนวนน้อยและเป็นอาคารที่ไม่สูงมากนัก ทำให้ความหนาแน่นอาคารในบริเวณน้อยกว่าบริเวณอื่นๆ(ตาราง 3.2)

ตาราง 3.2 ความหนาแน่นของอาคารในปี พ.ศ 2541

โซน	พื้นที่โซน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	ความหนาแน่น
1	26,492.54	42,883	1.61
2	57,405.57	65,508	1.14
3	116,012.42	274,663	2.37
4	74,950.29	18,444	0.25
5	114,428.92	210,985	1.84
6	125,136.09	193,945	1.54
7	33,334.18	342,869	10.28
8	190,447.44	159,946	0.83
9	48,620.10	77,437	1.59
รวม	786,827.55	1,386,680	

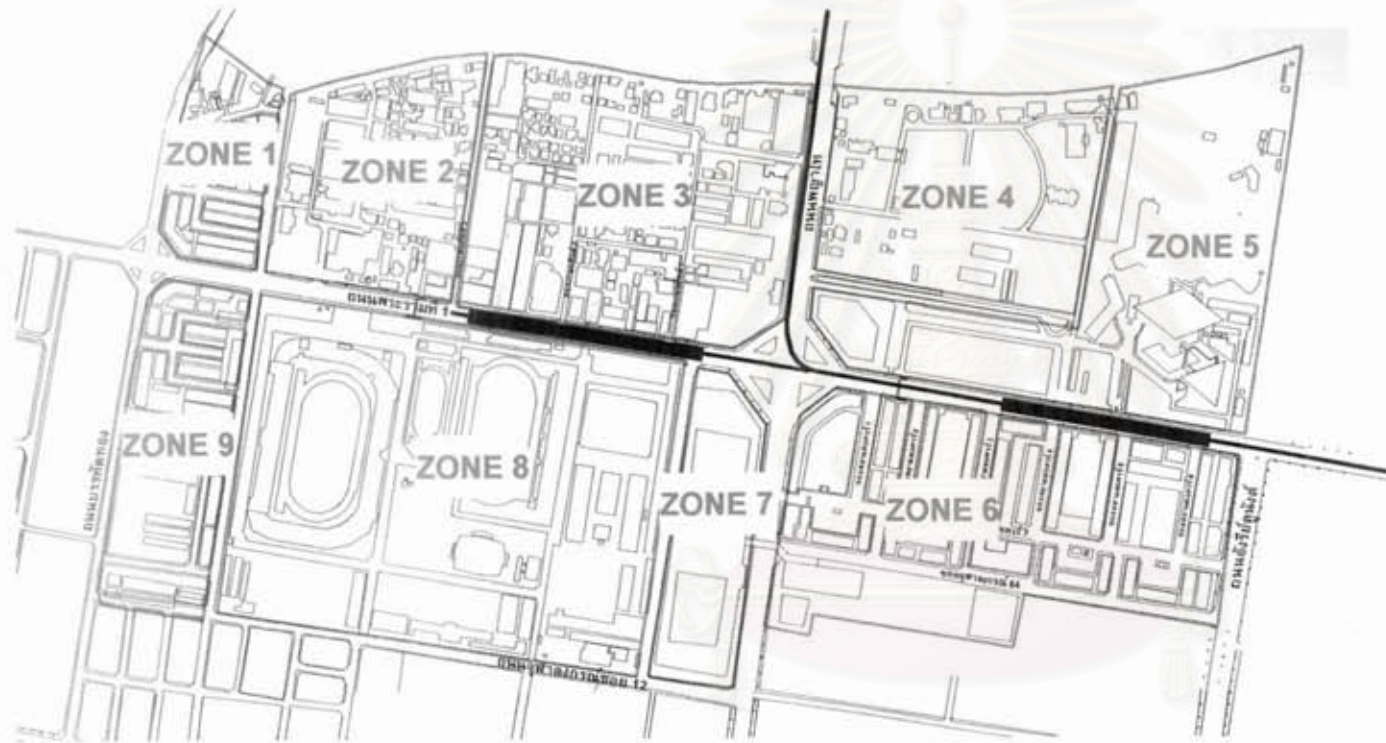
ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม

## 2) สภาพอาคาร

สภาพอาคารพิจารณาจากองค์ประกอบภายนอกของอาคาร อายุ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจกรรมในปัจจุบัน ซึ่งสามารถจัดประเภทออกเป็นได้ 3 ลักษณะ คือ 1)อาคารที่มีสภาพที่ดี หมายถึง อาคารที่ยังมีความมั่นคงแข็งแรง มีการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ 2)อาคารสภาพพอใช้ หมายถึง อาคารที่มีความมั่นคงแข็งแรงพอใช้และมีการบำรุงรักษาปานกลาง และ 3)อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม หมายถึง อาคารที่มีโครงสร้างไม่มั่นคง






# เขตราชเทวี



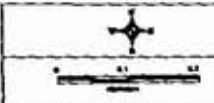
## ความหนาแน่นอาคาร ปี พ.ศ 2541

### สัญลักษณ์

-  ชนเขตการแบ่ง zone
-  study area
-  routes of BTS

ที่มา : จากกรมการขนส่งมวลชน

แผนที่ 3.3



ผลงานวิชาการนี้เป็นทรัพย์สินทางปัญญา  
ของสถาบันวิจัยและพัฒนาพื้นที่สูง  
สงวนลิขสิทธิ์โดยศูนย์วิจัยและพัฒนาพื้นที่สูง  
ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยสิทธิบัตร พ.ศ. 2522

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## การกระจายตัวของอาคารสูง

### สัญลักษณ์

- 15 to 30 storeys
- 8 to 15 storeys
- 4 to 8 storeys
- 2 to 4 storeys
- 1 to 2 storeys

— road

→ study area

CATEGORY	AREA	SHARE
15-30 STOREYS	25,877.53	9.93
8-15 STOREYS	1,674.31	0.64
4-8 STOREYS	54,818.89	21.05
2-4 STOREYS	120,437.98	47.24
1-2 STOREYS	57,660.91	21.14
TOTAL	260,469.62	100.00



5.



6.



1.



1. สยามดิสคัฟเวอรี เซ็นเตอร์
2. โรงแรมโนโวเทล
3. ศูนย์หนังสือราชการและคณะพยาบาลศาสตร์
4. ศูนย์การศึกษามหาจุฬาราชมนตรี (โรงแรมพุ่มวันปริ้นเซสและอาคารสำนักงาน)
5. อาคารสยามกลการ
6. คอนโดเกษมสันต์



4.



3.



2.

ที่มา : จากกรมการปกครอง

แผนที่ 3.4



สถานการณ์การกระจายตัวของอาคารสูงในพื้นที่กรุงเทพมหานคร  
 ครอบคลุมพื้นที่ 15 แขวง 5 เขต และ 15 ตำบล  
 ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 15 แขวง 5 เขต และ 15 ตำบล



แข็งแรงและมีสภาพเสื่อมโทรมและขาดการบำรุงรักษา ซึ่งอาคารประเภทนี้มีแนวโน้มสูงที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงได้มากที่สุด

จากการสำรวจ พบว่า อาคารที่มีสภาพที่ต้อยอยู่ในบริเวณศูนย์การค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งศูนย์การค้าสยาม ดิสคัฟเวอรี เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอาคารสร้างขึ้นใหม่ ศูนย์การค้ามาบุญครอง-โตคิว รวมทั้งอาคารโรงแรม (แผนที่ 3.5) ซึ่งอาคารประเภทนี้จะได้รับการบำรุงดูแลและปรับเปลี่ยนสภาพพื้นที่ภายในอย่างสม่ำเสมอ หากคิดเป็นพื้นที่ของอาคารและสภาพแวดล้อมที่มีสภาพดี จะคิดเป็นพื้นที่ 78,862.89 ตารางเมตร หรือร้อยละ 27.97 ของพื้นที่อาคารในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด ส่วนอาคารสภาพพอใช้ซึ่งมีจำนวนมากที่สุด มักพบในพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ เกือบทั้งหมด(ยกเว้นโรงแรมโนโวเทล) บริเวณสนามกีฬาแห่งชาติ รวมทั้งอาคารบางส่วนในซอยเกษมสันต์ 1-3 ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 206,360.05 ตารางเมตร หรือร้อยละ 70.56 สำหรับอาคารสภาพทรุดโทรมจะพบไม่มากนักในพื้นที่ศึกษา พบเพียงในบริเวณช่วงแยกเจริญผลและริมคลองแสนแสบบางส่วน โดยมีพื้นที่รวม 7,213.34 ตารางเมตร หรือเพียงร้อยละ 2.47 ของพื้นที่ศึกษาทั้งหมด(ตาราง 3.3)

ตาราง 3.3 สภาพอาคารในพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ 2541

สภาพอาคาร	พื้นที่(ตร.ม)	สัดส่วน (%)
สภาพดี	78,862.89	26.97
สภาพปานกลาง	206,360.05	70.56
สภาพทรุดโทรม	7,213.48	2.47
รวม	292,436.43	100.00

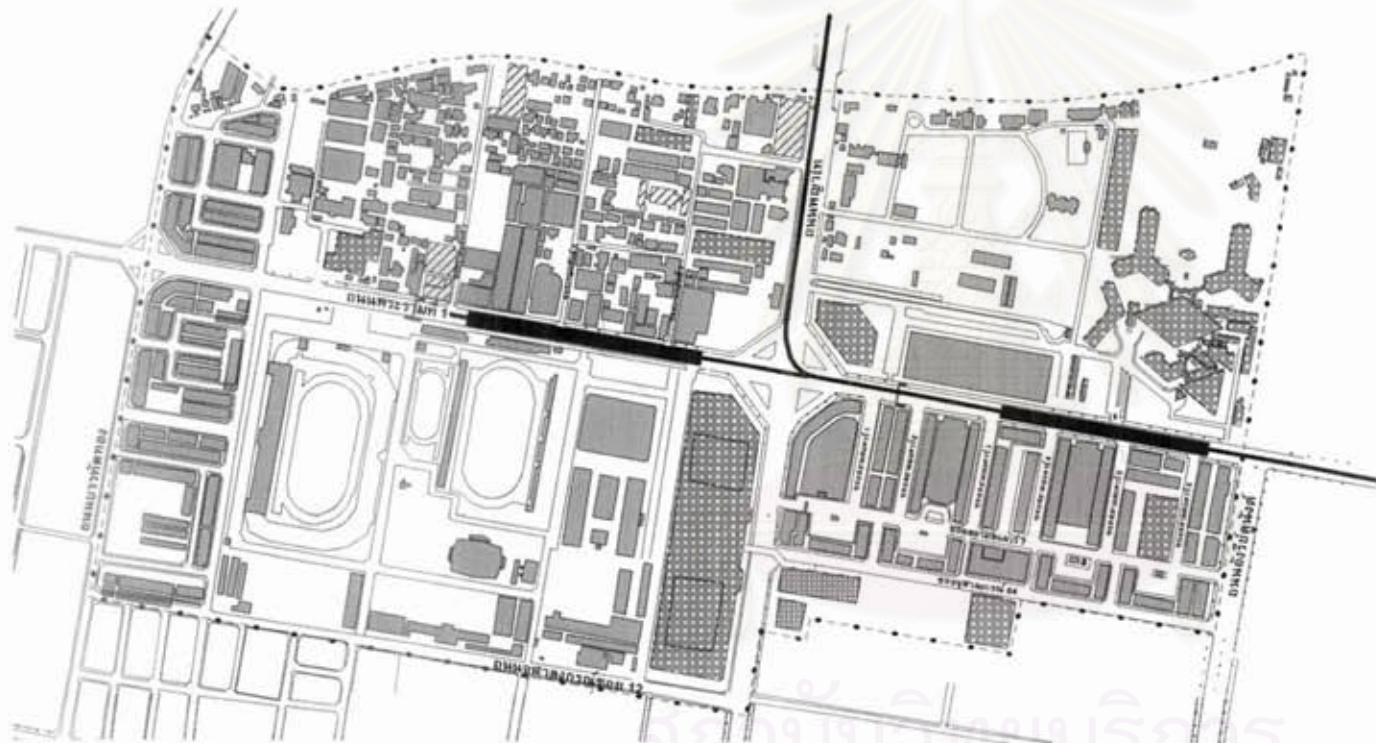
ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม

### 3.3.4 กรรมสิทธิ์ที่ดินและการใช้ที่ดินโดยรอบ

#### 1) กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดินในบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แต่มีบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และเอกชน กรรมสิทธิ์ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะครอบคลุมพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ศูนย์การค้ามาบุญครอง-โตคิว อาคารพาณิชย์ในบริเวณถนนบรรทัดทอง รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 265.5 ไร่ ซึ่งให้สิทธิครอบครองแก่เอกชนในการเช่าพื้นที่อาคาร สามารถดำเนินการบริหารและพัฒนาภายใต้ข้อกำหนดของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นฝ่ายจัดเก็บผลประโยชน์ และดูแลความเรียบร้อยโดยรวม นอกจากนี้กรรมสิทธิ์ที่ดินยังรวมพื้นที่บริเวณสนามกีฬาแห่งชาติ ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจัดสรรให้หน่วยราชการอื่น ๆ یمใช้พื้นที่ดำเนินกิจกรรม ซึ่งก็คือ กรมพลศึกษาและมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ(พลศึกษา)

# เขตราชเทวี



## สภาพอาคาร ปี พ.ศ 2541

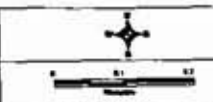
### สัญลักษณ์

-  good
-  moderate
-  poor
-  road
-  study area

CONDITION	AREA (SQ.M)	SHARE(%)
GOOD	78,862.89	26.97
MODERATE	206,360.05	70.56
POOR	7,213.48	2.47
TOTAL		
FLOOR AREA	292,213.48	100.00

ที่มา : จากภาพถ่ายทางอากาศ

แผนที่ 3.5



เอกสารนี้เป็นทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี  
 อนุญาตให้ใช้เอกสารนี้เพื่อการศึกษา  
 ไม่สามารถนำข้อมูลไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

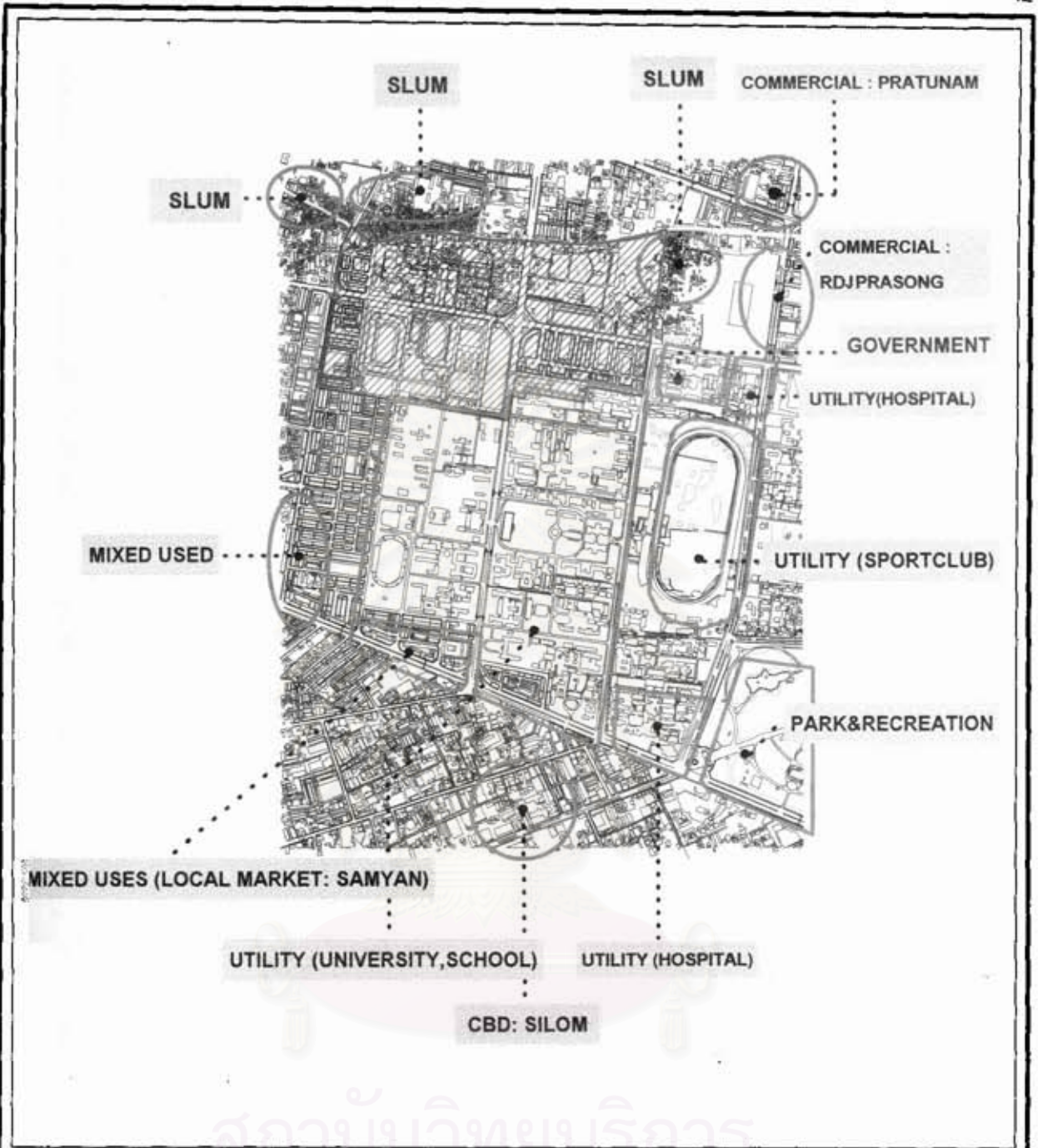


สำหรับกรรมสิทธิ์ที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อยู่ในพื้นที่บริเวณเดียวกับวังสระปทุม ซึ่งก็คือ ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี่ เซ็นเตอร์ และโรงแรมสยามอินเตอร์ คอนติเนนตัล โดยให้เอกชนเช่าดำเนินการ ในนามของบริษัทสยามเซ็นเตอร์ บางกอกอินเตอร์ คอนติเนนตัลโฮเทลส จำกัด เป็นผู้เช่าสิทธิในการดำเนินการและพัฒนาพื้นที่ ส่วนพื้นที่ตรงข้ามสนามกีฬาแห่งชาติช่วงตั้งแต่แยกปทุมวันไปจนถึงสถาบันเทคโนโลยีช่างกลปทุมวัน กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของเอกชนหลายราย ซึ่งมีขนาดการถือครองที่แตกต่างกัน เอกชนที่มีการถือครองพื้นที่กว้างที่สุด คือ บริษัทสยามกลการ จำกัด

กรรมสิทธิ์ที่แตกต่างจะสะท้อนถึงลักษณะของการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นอาคาร ตลอดจนสภาพอาคารที่แตกต่างกันด้วย โดยเฉพาะการใช้ที่ดินประเภทเพื่อพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นประเภทหลักและโดดเด่นที่สุดของพื้นที่ศึกษา(ร้อยละ 24.61) กรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของราชการ เอกชนถือครองเพียงบางส่วน อาจทำให้ลักษณะของรูปแบบการค้าและบริการบริเวณนี้ แตกต่างจากพื้นที่พาณิชย์กรรมอื่นๆ ซึ่งโดยทั่วไปต้องการพื้นที่ใช้สอยมาก ลักษณะพื้นที่ประกอบการโดยมากจึงเป็นอาคารสูงทันสมัย เนื่องจากสามารถสนองประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ และกระจุกตัวอย่างต่อเนื่องในแนวตั้งเป็นบริเวณกว้างหรือตามแนวเส้นทางคมนาคม ส่งผลให้พื้นที่บริเวณนั้นมีความหนาแน่นอาคารสูง แตกต่างจากพื้นที่ศึกษา เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของราชการ ทั้งในส่วนของทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และเป็นผู้กำหนดนโยบายการใช้พื้นที่ ซึ่งมีผลต่อความหนาแน่นอาคาร โดยเฉพาะกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์ ได้กำหนดลักษณะของย่านการค้าในรูปแบบอาคารเดี่ยว(สูงไม่เกิน 4 ชั้น) มาตั้งแต่แรกเริ่มก่อสร้าง (ศูนย์การค้าสยามสแควร์และย่านการค้าถนนบรมราชโอง) จนกระทั่งปัจจุบันมีระยะเวลาล่วงมากกว่า 35 ปี รูปแบบอาคารก็ยังคงสภาพเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลงให้เป็นอาคารสูงทันสมัย มีเพียงการปรับปรุงสภาพภายในอาคารเพื่อผลประโยชน์ด้านการค้า ทำให้สัดส่วนระหว่างพื้นที่ดินกับพื้นที่อาคารจึงอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ อาจทำให้การใช้ประโยชน์ของพื้นที่พาณิชย์กรรมแห่งนี้ไม่คุ้มค่า แต่อย่างไรก็ตามในพื้นที่ศึกษาก็มีอาคารสูงที่ดำเนินการการค้าและบริการเช่นกัน โดยเฉพาะพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนที่สามารถพัฒนาที่ดินได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งกรรมสิทธิ์ของราชการบางส่วนที่สังเกตเห็นผลประโยชน์ในอนาคต จึงอนุญาตให้ผู้เช่าดำเนินการก่อสร้างอาคารสูงในพื้นที่ได้ เพียงแต่ลักษณะการวางตัวของอาคารไม่ยึดแน่นเต็มพื้นที่ โดยมีพื้นที่เว้นว่างอยู่บ้าง นอกจากนี้กรรมสิทธิ์ที่ดินของราชการจะสะท้อนลักษณะของสภาพของอาคารได้ เนื่องจากส่วนใหญ่ถูกปล่อยปะละเลยในการดูแลพัฒนาปรับปรุง ทำให้อาคารมีสภาพทรุดโทรมอันเนื่องมาจากมีอายุการใช้งานที่ยาวนาน มีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงที่อาจเป็นอันตรายต่อประชาชนผู้สัญจรไปมา

## 2) การใช้ที่ดินโดยรอบ

ลักษณะการใช้ที่ดินโดยรอบส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการสาธารณูปการ(แผนที่ 3.6) ประกอบไปด้วย สถาบันการศึกษาตั้งแต่ระดับประถมจนถึงระดับอุดมศึกษาได้แก่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ(ปทุมวัน) สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตอู่ทองวายุ โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ(ปทุมวัน) โรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถานที่ราชการ ได้แก่ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ สถานเสาวภา สภากาชาดไทย โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ โรงพยาบาลตำรวจ สมาคมราชกรีฑาสโมสร(ไม่จัดเป็นนันทนาการ เนื่องจากเป็นสโมสรที่รับเฉพาะสมาชิก) ซึ่งการใช้ที่ดินประเภทสาธารณูปการ มีสัดส่วน






แผนที่ 3.6

การใช้ที่ดินโดยรอบพื้นที่ศึกษา

แนวทางการจัดระเบียบพื้นที่  
เพื่อการสัญจรทางบก  
รหว่างสถานีรถไฟ  
สยามสมศรและสถานี  
สนามกีฬาแห่งชาติกับ  
พื้นที่พาณิชย์กรรมเกี่ยวเนื่อง

สัญลักษณ์

-  Landuse Activity Cluster
-  Study Area
-  River

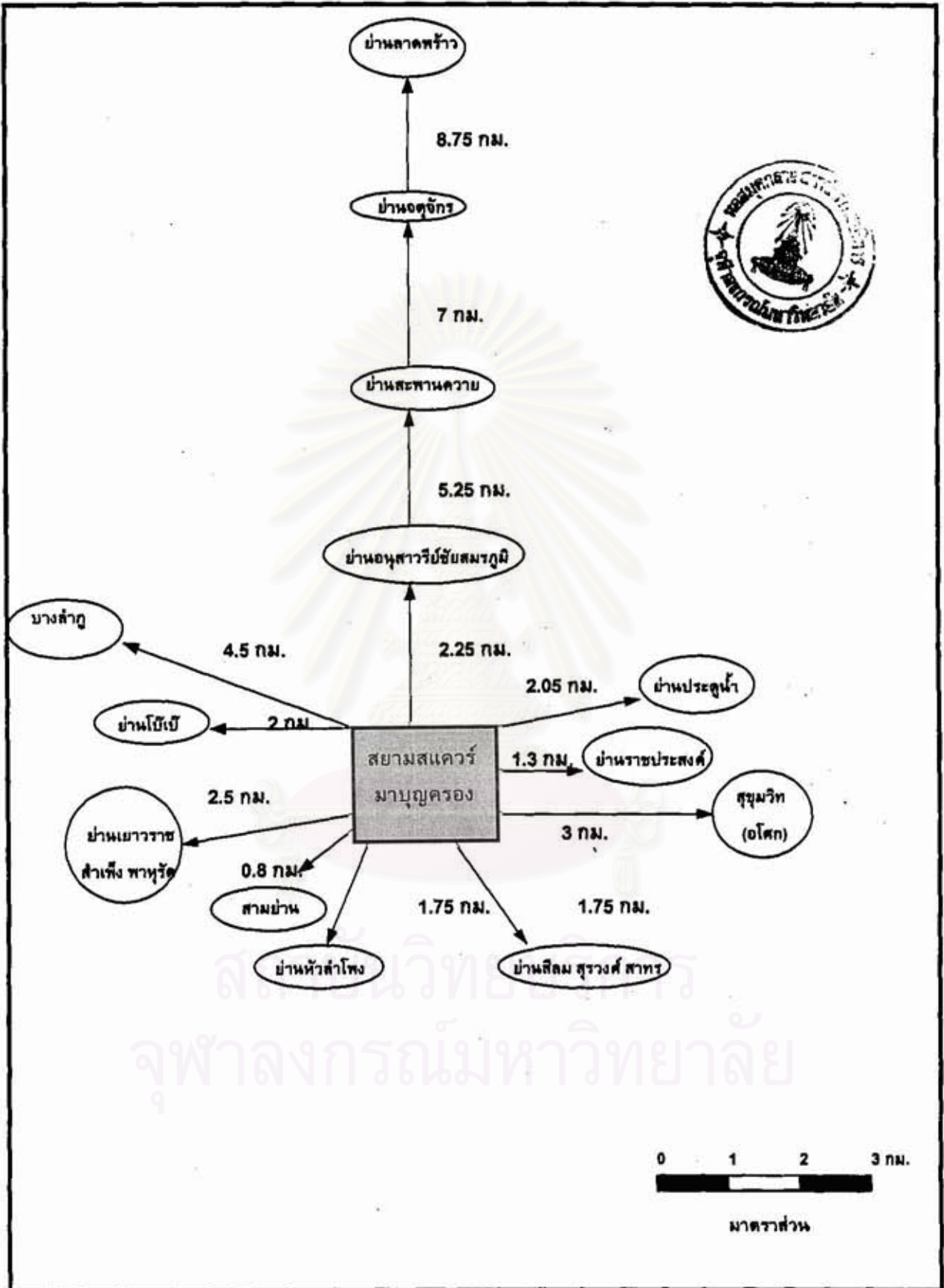


ส่วนมากที่สุดถึง 1 ใน 4 หรือร้อยละ 24.83 ของพื้นที่เขตปทุมวันทั้งหมด (ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, โครงการจัดทำแผนพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร: เขตปทุมวัน, 2540) นอกจากนี้การใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ได้แก่ พาณิชยกรรมซึ่งมีสัดส่วนรองลงมา จะตั้งอยู่ในบริเวณต่างๆ รอบพื้นที่ศึกษา เช่น ย่านการค้าราชประสงค์ ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าชั้นนำจำหน่ายสินค้าและบริการระดับสูงเป็นส่วนใหญ่ รวมทั้งโรงแรมระดับ 5 ดาว ที่เรียงรายกระจุกตัวตามแนวถนนราชดำริและถนนเพลินจิต โดยย่านนี้ตั้งอยู่ด้านตะวันออกห่างจากพื้นที่ศึกษาประมาณ 1,300 เมตร นอกจากนี้ย่านพาณิชยกรรมอีกบริเวณหนึ่งซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คือ สามย่าน จะประกอบด้วยอาคารร้านค้าปลีกจำนวนมาก ตลาดสด ตั้งเรียงรายในแนวถนนพญาไททางด้านใต้ของพื้นที่ศึกษา โดยมีระยะห่างจากพื้นที่ศึกษาประมาณ 800 เมตร

ลักษณะของการใช้ที่ดินที่อยู่โดยรอบประเภทสาธารณูปการต่างๆ อันได้แก่ โรงเรียน มหาวิทยาลัย สถานข้าราชการต่างๆ มีอิทธิพลต่อพื้นที่ศึกษาอย่างมากในการสนับสนุนและส่งเสริมพื้นที่พาณิชยกรรมให้เจริญเติบโตและคงอยู่ตลอดมา เนื่องจากเป็นผู้ที่มีโอกาสในการเข้าใช้บริการในพื้นที่พาณิชยกรรมแห่งนี้มากที่สุด ประกอบกับปัจจัยด้านระยะทาง ความคุ้นเคย การเข้ามาใช้กิจกรรมในพื้นที่โดยรอบเป็นประจำอยู่แล้ว ดังนั้นโอกาสของบุคคลเหล่านี้จึงมีสูง

แต่ถ้าหากพิจารณาย่านการค้าที่อยู่โดยรอบในบริเวณที่ห่างออกไป และอยู่ในโครงข่ายถนน ระบบขนส่งสาธารณะที่เชื่อมโยงกัน รวมทั้งอยู่ในรัศมีเขตกรุงเทพฯ ชั้นในสามารถแบ่งได้เป็น 4 บริเวณ คือ บริเวณที่ตั้งอยู่ในด้านเหนือ อันได้แก่ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สะพานควาย จตุจักร และลาดพร้าว ด้านทิศตะวันตก ได้แก่ สำเพ็ง พาทูร์ดี เขาวราช บางลำภู และโบ๊เป้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นย่านการค้าเก่า ย่านการค้าที่ตั้งอยู่ด้านใต้ ได้แก่ ศูนย์การค้าชุกิจสิลม สาทร สุรวงศ์ ด้านทิศตะวันออก นอกจากย่านราชประสงค์แล้วบริเวณใกล้เคียงกันในด้านเหนือ เป็นย่านการค้าประตูน้ำ และบริเวณตลอดแนวถนนเพลินจิตเชื่อมถนนสุขุมวิทเป็นย่านการค้าสุขุมวิท(อโศก) ซึ่งลักษณะดังกล่าวทำให้เห็นภาพรวมของโครงข่ายของย่านการค้าต่างๆ ในบริบทของเมืองบางส่วน ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับย่านการค้าในพื้นที่ศึกษา โดยเชื่อมโยงกันในแนวโครงข่ายถนน ระบบขนส่งสาธารณะเดียวกัน อีกทั้งสามารถคาดถึงกลุ่มประชากรที่ดำเนินกิจกรรมในชีวิตประจำวันอยู่ในพื้นที่เหล่านั้น อาจจะเป็นกลุ่มประชากรอีกกลุ่มหนึ่งที่เข้ามาใช้บริการพาณิชยกรรมในพื้นที่ศึกษา เนื่องด้วยปัจจัยด้านที่ตั้งของย่านการค้าที่อยู่ในแนวโครงข่ายถนน และมีระบบขนส่งสาธารณะผ่านมากมายสามารถอำนวยความสะดวกในการเดินทาง รวมทั้งปัจจัยระยะทาง ระยะเวลาในการเดินทาง ตลอดจนความต้องการในสินค้าและบริการของกิจกรรมในพื้นที่นี้ จากลักษณะดังกล่าวข้างต้นทั้งการใช้ที่ดินที่อยู่โดยรอบแบบใกล้ชิดและต่อเนื่องกับพื้นที่ศึกษา รวมถึงย่านการค้าต่างๆ ที่อยู่ไกลออกไปแต่มีที่ตั้งอยู่ในโครงข่ายถนนและระบบขนส่งมวลชนที่สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่ศึกษาได้เป็นอย่างดี ทำให้สามารถทราบถึงกลุ่มประชากรที่มีโอกาสในการเดินทางเข้าและออกพื้นที่ศึกษา ซึ่งสามารถอธิบายต่อเนื่องถึงสภาพการสัญจรของผู้คนเหล่านั้นได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต(ภาพ 3.1)





ภาพ 3. 1 ระยะห่างระหว่างย่านสยามสแควร์-มาบุญครองกับย่านการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร



### 3.3.5 ลักษณะการเข้าถึงและสภาพการสัญจรภายนอกและภายใน

#### 1) ลักษณะการเข้าถึง

องค์ประกอบสำคัญที่ทำให้พื้นที่มีการเข้าถึงสูง คือ โครงข่ายถนน ที่ต้องมีประสิทธิภาพพร้อมสำหรับการให้บริการแก่ยานพาหนะต่างๆ ทั้งประเภทส่วนบุคคลและสาธารณะ ให้ได้รับความสะดวกในการเดินทางเข้าและออกพื้นที่ โดยโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษามีถนนสายหลักสำคัญ 2 สาย คือ ถนนพระรามที่ 1 ถนนพญาไท ซึ่งถนนสายหลัก 2 สายนี้มีแนวการวางตัวที่สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นๆทั้งในบริเวณทิศเหนือ-ใต้ และตะวันออก-ตะวันตก นอกจากนี้ยังมีถนนอังรีดูนังต์ ถนนบรรทัดทองและถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12 โดยมีลักษณะเป็นถนนสายสั้นๆ ซึ่งนอกจากใช้เป็นเส้นทางเชื่อมโยงภายในพื้นที่กับถนนสายหลักแล้ว ยังสามารถใช้เชื่อมกับพื้นที่รอบๆ ถือได้ว่าช่วยสนับสนุนการเข้าถึงพื้นที่อีกเส้นทางหนึ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนอังรีดูนังต์และถนนบรรทัดทอง นอกจากองค์ประกอบโครงข่ายถนนที่ทำให้การเข้าถึงพื้นที่สูงแล้ว องค์ประกอบหนึ่งที่จะช่วยเสริมให้มีการเข้าถึงสูงขึ้นอีกคือ ระบบขนส่งสาธารณะ ซึ่งโครงข่ายการเดินรถมีส่วนสำคัญต่อการนำพาผู้คนเข้า-ออกพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากระบบขนส่งสาธารณะมีระยะทางการเดินรถที่ไกลออกไป อาจมีการนำพาให้ผู้คนบางส่วนจากพื้นที่ชานเมืองหรือพื้นที่รอบนอกเข้ามายังพื้นที่ศึกษาได้ ซึ่งลักษณะเช่นนี้สามารถอธิบายถึงขอบเขตการบริการของพื้นที่ศึกษาได้ โดยรายละเอียดขององค์ประกอบที่มีผลต่อการเข้าถึงพื้นที่มีดังต่อไปนี้

#### 1.1) โครงข่ายถนน

ถนนพระรามที่ 1 เป็นถนนที่เริ่มต้นจากคลองผดุงกรุงเกษม ไปจรดกับถนนราชดำริ บริเวณสี่แยกราชประสงค์ เป็นถนนที่เชื่อมโยงกับพื้นที่ด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออก โดยด้านทิศตะวันตกเชื่อมโยงกับถนนบรรทัดทอง ถนนพระรามที่ 6 และถนนกรุงเกษม ออกสู่พื้นที่เขตป้อมปราบ เขตสัมพันธวงศ์ ต่อเนื่องถึงเขตพระนคร ซึ่งทิศทางการเชื่อมโยงมีลักษณะกระจายตัวสัมพันธ์กับโครงข่ายถนนในพื้นที่นั้นๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เมืองเก่าในเขตเกาะรัตนโกสินทร์ ส่วนทางตะวันออกเชื่อมกับถนนราชดำริ ออกสู่พื้นที่เขตบางรัก ถนนเพลินจิต ต่อเนื่องไปถนนสุขุมวิท ออกสู่พื้นที่เขตวัฒนา เขตคลองเตย และเขตพระโขนง ซึ่งเป็นย่านธุรกิจที่ต่อขยายตามแนวเส้นทางคมนาคม เนื่องจากความคับแคบจากย่านธุรกิจการค้าเดิม

ถนนพญาไท เริ่มต้นจากถนนพระรามที่ 4 ไปจรดที่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นถนนที่สามารถเชื่อมโยงกิจกรรมทางด้านทิศเหนือและใต้ โดยทางด้านทิศเหนือเชื่อมโยงกับถนนเพชรบุรี ถนนศรีอยุธยา ถนนราชวิถี และถนนพหลโยธิน ออกสู่พื้นที่เขตราชเทวี เขตพญาไท เขตดุสิต เขตห้วยขวาง และเขตดินแดง ซึ่งเป็นพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพฯ ที่มีทั้งบริเวณที่เป็นย่านการค้า และพื้นที่พักอาศัย ส่วนทางทิศใต้เชื่อมโยกับถนนพระรามที่ 4 ถนนสีพระยา ออกสู่เขตบางรัก เขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางเมือง รวมทั้งพื้นที่ย่านการค้าเก่า จากลักษณะทิศทางการเชื่อมโยงของถนนพญาไทกับพื้นที่ทางด้านเหนือและใต้ โดยเฉพาะพื้นที่ทางด้านเหนือ ซึ่งสามารถเชื่อมกับถนนอื่นๆ อาทิ ถนนพหลโยธิน ต่อเนื่องกับถนนวิภาวดีรังสิต ไปจนถึงถนนลาดพร้าว ลักษณะดังกล่าวทำให้โครงข่ายของถนนมีส่วนขยายออกสู่พื้นที่ชานเมืองได้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พักอาศัย

ถนนอรัญญินท์ เป็นถนนสายสั้นๆที่เชื่อมกับระหว่างถนนพระรามที่ 1 และถนนพระรามที่ 4 ในแนวทิศเหนือและใต้ โดยเฉพาะทางด้านใต้เชื่อมโยงกับถนนสุรวงศ์ออกสู่เขตสุรวงศ์ บางรัก สาทร สีพระยาใต้ ถนนสายดังกล่าวสามารถช่วยสนับสนุน และแบ่งเบาภาระของการรองรับยานพาหนะต่อการเดินทางเข้าสู่พื้นที่ศึกษาได้อีกเส้นทางหนึ่ง

ถนนบรรทัดทอง เป็นถนนรองสายสั้นๆโดยเชื่อมโยงกับถนนพระรามที่ 1 และถนนพระรามที่ 4 ต่อเนื่องกับถนนเพชรบุรีในด้านเหนือ เข้าสู่เขตพื้นที่ราชเทวี พญาไท ส่วนทางด้านใต้ออกสู่พื้นที่เขตสัมพันธวงศ์ บางรัก

ถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12 เป็นถนนรองสายสั้นเช่นเดียวกัน ที่เชื่อมระหว่างถนนพญาไทกับถนนบรรทัดทอง ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนที่ใช้เชื่อมโยงภายในพื้นที่ และสามารถใช้เป็นเส้นทางหลีกเลี่ยงกันสัญจรบริเวณจุดตัด แยกต่างๆที่มีปริมาณยานพาหนะที่หนาแน่น เช่น แยกปทุมวัน เป็นต้น รวมทั้งส่งเสริมให้ระบบการสัญจรภายในมีประสิทธิภาพและเพิ่มความคล่องตัวยิ่งขึ้น (แผนที่ 3.7)

## 1.2) ระบบขนส่งสาธารณะ

นอกจากโครงข่ายถนนที่แสดงถึงการเข้าถึงพื้นที่ซึ่งเป็นการอธิบายในลักษณะของเส้นทางและการเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ แต่ระบบขนส่งสาธารณะสามารถช่วยอธิบายในการนำผู้คนจำนวนมากเข้า-ออกพื้นที่ ตลอดจนความชัดเจนในการเชื่อมโยงกับพื้นที่ที่แสดงไว้ที่รถประจำทาง นั่นคือเส้นทางการเดินทาง ระบบการขนส่งสาธารณะในปัจจุบัน มีรถโดยสารประจำทาง (ส่วนรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนซึ่งเป็นระบบขนส่งสาธารณะเช่นเดียวกัน กำลังก่อสร้างในขณะทำการศึกษา และยังไม่เปิดให้บริการ) ซึ่งสามารถแยกเส้นทางการเดินทางและจำนวนได้ดังนี้

### แนวเส้นทางเหนือ-ใต้

รถโดยสารประจำทางที่สัญจรผ่านถนนพญาไททั้งขาเข้าและขาออก ได้แก่ สาย 16, 29, 34, 36, 47, 50, 54, 93, 113, ปอ.1, ปอ.2, ปอ.29, ปอ.34, ปอ.36, ปอพ. 3 รถโดยสารประจำทางที่มีเส้นทางเดินรถไกลที่สุดคือ สาย 29 และ ปอ. 29 (หัวลำโพง-มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต) ซึ่งเป็นเส้นทางระหว่างเขตเมืองชั้นในกับเขตปริมณฑลด้านเหนือและถือว่าเป็นพื้นที่ชานเมือง นอกจากนี้ยังมีรถโดยสารประจำทางบางสายที่ใช้ถนนพญาไทเป็นเส้นทางเดินรถเพียงบางส่วน นั่นก็คือบริเวณที่ผ่านพื้นที่ศึกษา แต่จะกระจายเส้นทางเดินทางออกไปในแนวเส้นทางตะวันออก-ตะวันตก เช่น สาย 16 47 50 ซึ่งมีเส้นทางเดินรถเข้า-ออกพื้นที่ทางด้านตะวันตก ไปสู่เขตเมืองเก่าและส่งต่อไปยังฝั่งธนบุรี ในขณะที่สาย 93 113 และ ปอพ.3 มีแนวเส้นทางเดินรถทางตะวันออกมุ่งสู่พื้นที่เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว และเขตวังทองหลาง ส่วนสาย ปอ. 2 จะสัญจรตลอดเส้นทางถนนพญาไทจนถึงบริเวณอนุสาวรีย์ชัยฯ จึงมุ่งหน้าเข้าสู่ถนนพหลโยธินไปสิ้นสุดที่เขตวังทองหลาง และปอ. 36 เช่นเดียวกันเมื่อถึงอนุสาวรีย์ชัยฯ จะแยกมุ่งสู่ถนนราชวิถีเข้าสู่เขตดินแดง ห้วยขวาง ต่อไป



### แนวเส้นทางตะวันออก-ตะวันตก

รถประจำทางที่สัญจรบนถนนพระรามที่ 1 ได้แก่ สาย 16, 15, 21, 25, 40, 47, 48, 54, 71, 73, 204, ปอ.1, ปอ.8, ปอ.16, ปอ.25, ปอ.73, ปอ.204, ปอพ.1, ปอพ.6, ปอพ.12, ปอพ.16, ซึ่งรถโดยสารประจำทางที่มีเส้นทางเดินรถไกลที่สุดคือ สาย 25 และ ปอ.25 (หัวลำโพง-ปากน้ำ) ซึ่งมีเส้นทางเดินรถในแนวตะวันออกและเป็นเส้นทางที่เชื่อมระหว่างเขตเมืองชั้นในกับพื้นที่ปริมณฑลด้านตะวันออก ลักษณะของเส้นทางเดินรถในแนวเส้นทางตะวันออกและตะวันตก รถโดยสารประจำทางส่วนใหญ่จะสัญจรตลอดความยาวของถนนพระรามที่ 1 เนื่องจากมีระยะไม่ยาวมากนัก จึงทำให้มีปริมาณของรถโดยสารประจำทางมากกว่าที่สัญจรบนถนนพญาไท แต่อย่างไรก็ตามรถโดยสารประจำทางเหล่านั้นก็ใช้ถนนทั้ง 2 สาย เป็นเส้นทางในการสัญจรรับส่งผู้คนที่อยู่ในแนวการให้บริการ(แผนที่ 3.8)

นอกจากนี้รูปแบบการเดินทางประเภทอื่นๆที่อำนวยความสะดวกต่อการเข้าถึงพื้นที่ นอกเหนือจากประเภทส่วนบุคคลและสาธารณะข้างต้นแล้ว ระบบขนส่งประเภทกึ่งสาธารณะ ได้แก่ รถแท็กซี่ รถสามล้อเครื่อง (รถตุ๊กตุ๊ก) รถตุ้ และรถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง ที่ให้บริการร่วมด้วย มีผลทำให้ทำบริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีสภาพการเข้าถึงที่สูงมากแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร จากสภาพโครงข่ายและรูปแบบการเดินทางต่างๆที่เอื้ออำนวย ซึ่งส่งผลต่อเนื่องถึงสภาพการสัญจรในพื้นที่ศึกษามีความหนาแน่น พลุกพล่าน ทั้งยานพาหนะและผู้คนที่เดินทางมาพร้อมกับระบบขนส่งนั้นๆ

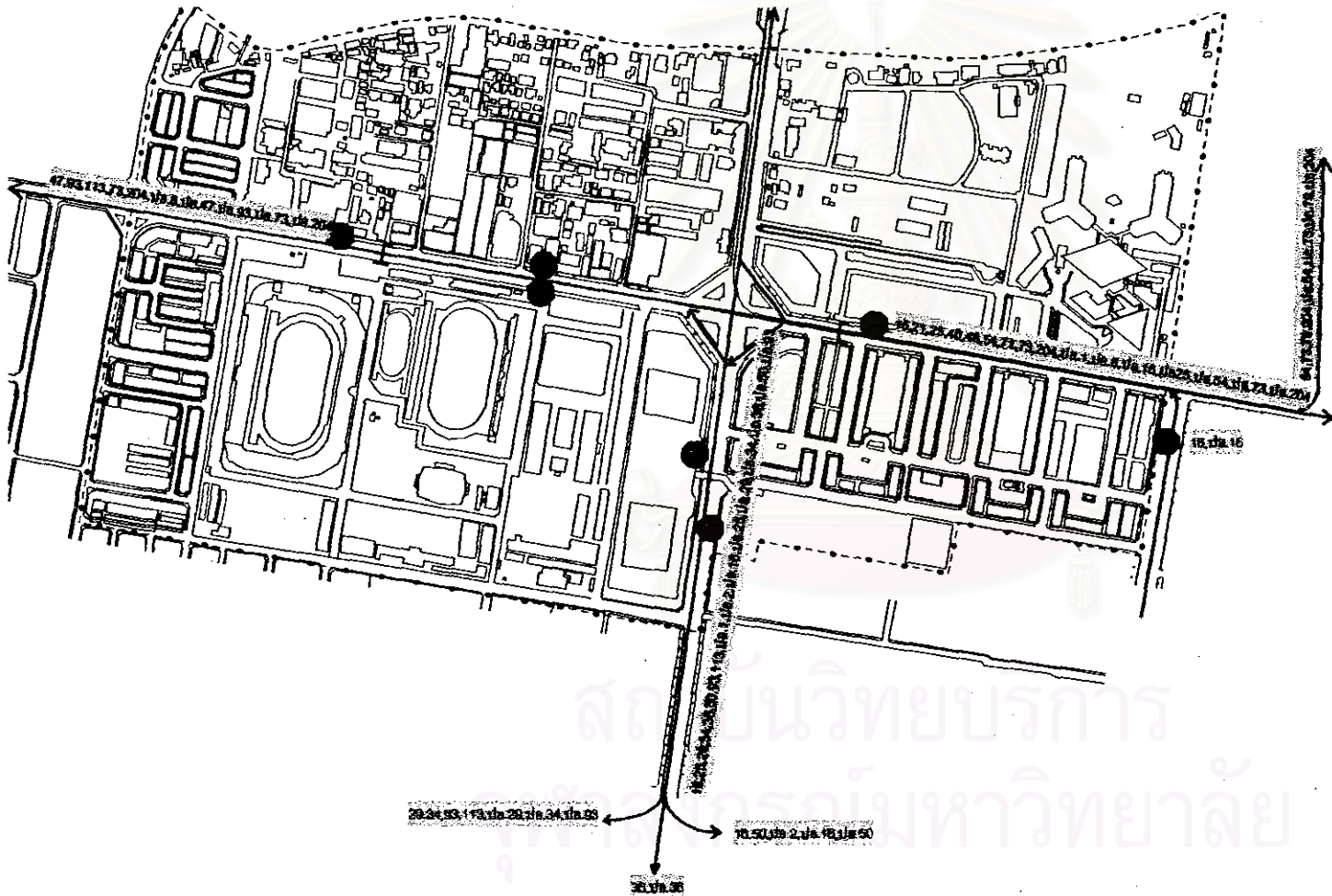
## 2) สภาพการสัญจรภายนอกและภายใน

### 2.1) สภาพการสัญจรของรถยนต์และขนส่งสาธารณะ

ด้วยลักษณะของการเข้าถึงจากสภาพโครงข่ายถนนและระบบขนส่งสาธารณะที่มีประสิทธิภาพสูงทำให้สภาพการสัญจรภายนอกโดยเฉพาะบริเวณถนนพระรามที่ 1 และถนนพญาไท มียานพาหนะทั้งประเภทส่วนบุคคลและสาธารณะหลังไหลเข้า-ออกเป็นจำนวนมากและหนาแน่นตลอดทั้งวัน ซึ่งพิจารณาได้จากปริมาณการจราจร(Traffic Volume) ที่ทำการสำรวจโดยกองวิชาการ สำนักงานการจราจร กรุงเทพมหานคร ในช่วงระยะเวลา 12 ชั่วโมง พบว่าในบริเวณแยกต่างๆ ซึ่งเป็นจุดตัดระหว่างถนนสายสำคัญของพื้นที่ศึกษา จะมีปริมาณการจราจรที่หนาแน่นมาก โดยเฉพาะบริเวณแยกปทุมวัน(ถนนพระรามที่ 1 ตัดกับถนนพญาไท) เป็นบริเวณที่มีปริมาณยานพาหนะผ่านไปมามากที่สุดถึง 6,514 คัน/ชั่วโมง รองลงมาคือแยกเฉลิมเผ่า(ถนนพระรามที่ 1 ตัดกับถนนอังรีดูนังต์) มีจำนวนยานพาหนะผ่านไปมา 5,561 คัน/ชั่วโมง ส่วนบริเวณแยกเจริญผลและแยกจตุพชา 12 มีปริมาณการจราจรที่ไม่แตกต่างกันมากนัก(แผนภูมิ 3.1 และ 3.2) ลักษณะดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าปริมาณยานพาหนะที่ผ่านเข้ามาเป็นจำนวนมากจะส่งผลดีต่อพื้นที่ โดยเฉพาะกิจกรรมการค้าซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทหลักของพื้นที่มีการเจริญเติบโตขึ้น เนื่องจากมียานพาหนะส่วนหนึ่งจะนำผู้คนที่เข้ามาใช้บริการโดยตรง ทำให้ศูนย์การค้าต่างๆที่รวมตัวกันอยู่ทั้ง 4 แห่ง ได้รับการสนับสนุนจากกลุ่มคนเหล่านี้อย่างต่อเนื่อง ทำให้บรรยากาศการค้าขายคึกคัก และไม่ชบเซา



เขตราชเทวี



ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่  
ด้วยโครงข่ายระบบขนส่งมวลชน  
(รถประจำทาง)

สัญลักษณ์

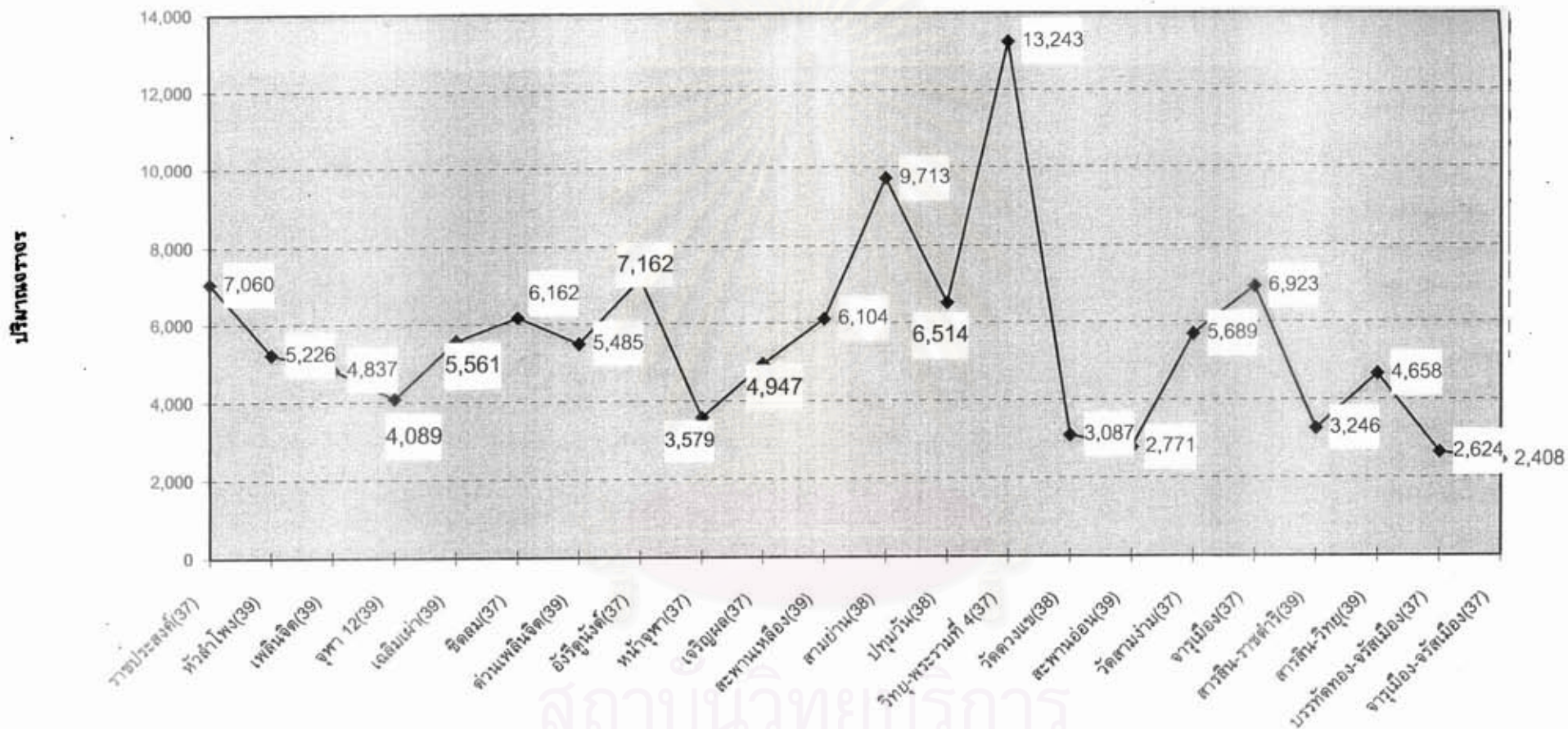
- road
- - - study area
- ↔ เส้นทางเดินรถประจำทาง
- บัณฑิตประจำทาง

แผนที่ 3.8



คณะกรรมการวิจัยและพัฒนา  
มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี  
ดำเนินการวิจัยและพัฒนา  
โครงการวิจัยเกี่ยวกับ  
การเข้าถึงพื้นที่ศึกษาด้วยระบบขนส่งมวลชน

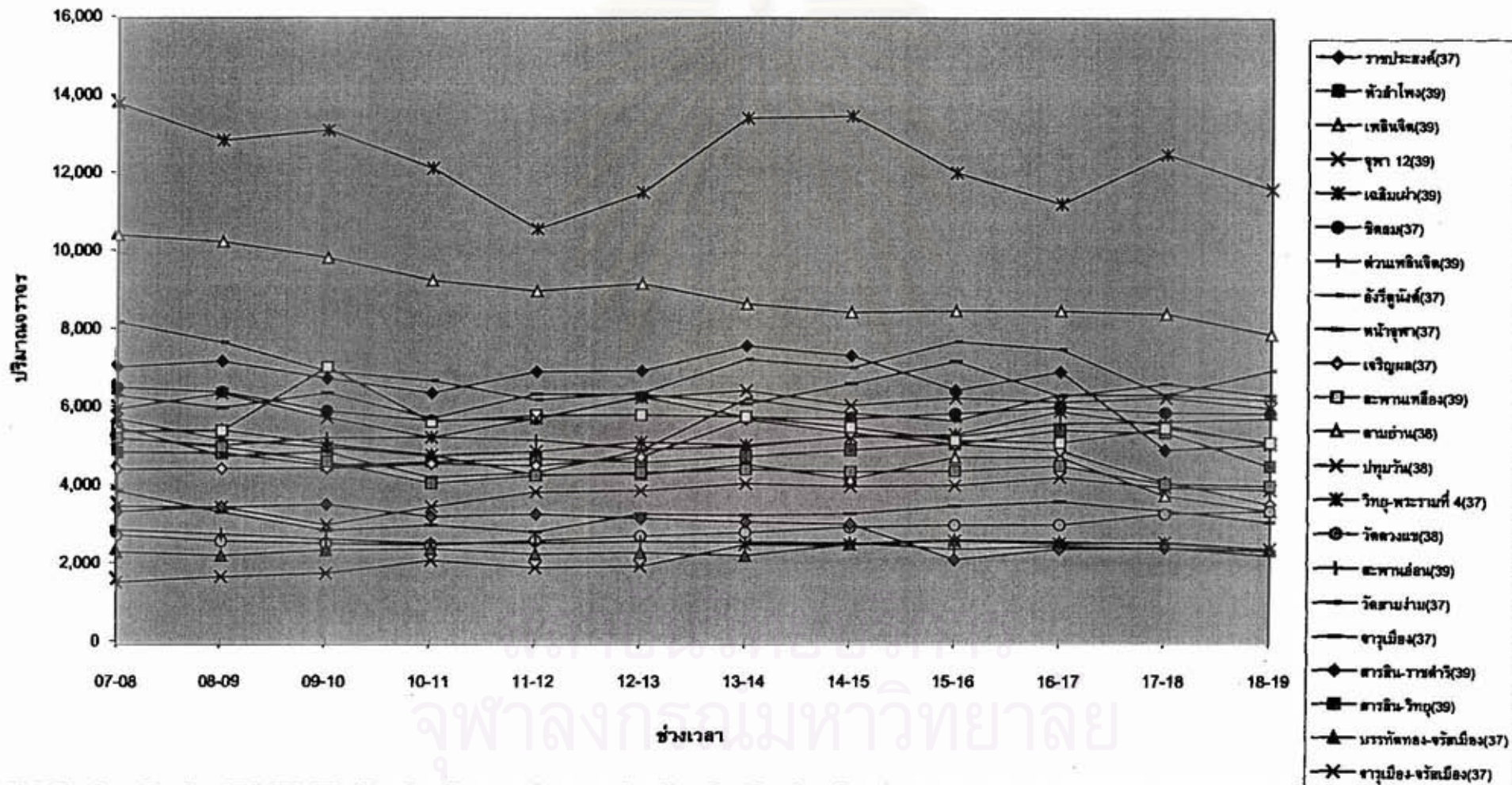
แผนภูมิ 3.1 ปริมาณการจราจรตามแยกต่าง ๆ ในเขตปทุมวันตลอดเวลา 12 ชั่วโมง



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิ 3.2 ปริมาณจราจรในแต่ละช่วงเวลา







(อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ)

ถนนพญาไท



(ย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม สาทร)



(ย่านราชประสงค์)

ถนนพระรามที่ 1

(แยกปทุมวัน)



(ย่านเมืองเก่า)

ถนนพระรามที่ 1



(แยกปทุมวัน)



(แยกเฉลิมเผ่า)

ถนนองรีสุหังต์

(ย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม สาทร)



ถนนสยามสแควร์ซอย 7



ภาพ 3.2 สภาพการสัญจรภายนอกและภายในของรถยนต์ในพื้นที่ศึกษา

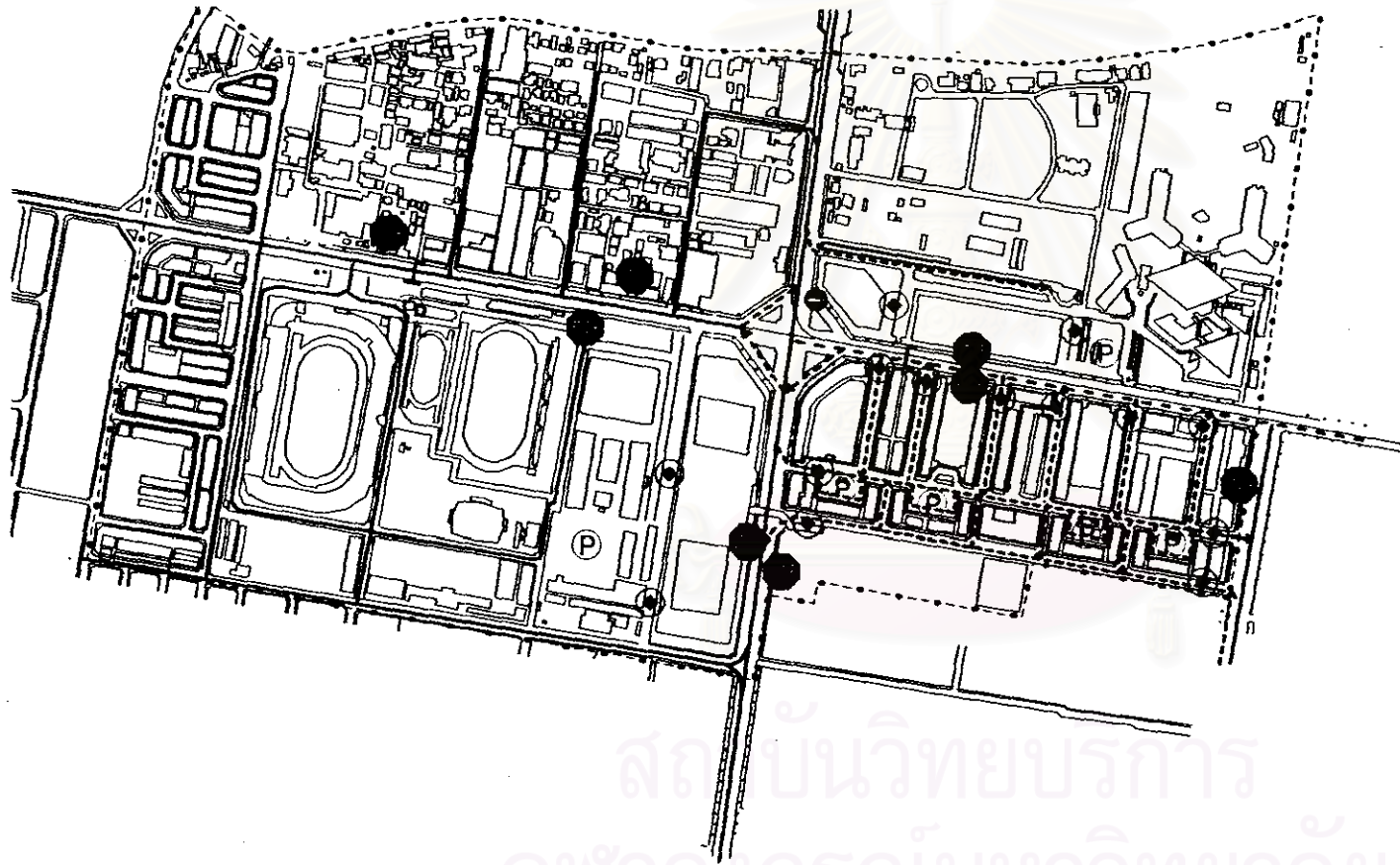
แต่ในขณะเดียวกันการที่พื้นที่ที่มีปริมาณการสัญจรอย่างหนาแน่นและพลุกพล่านไม่ได้เป็นผลดีต่อพื้นที่เสมอไป ผลกระทบด้านลบสามารถปรากฏได้หากสภาพพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการเข้าถึง อันได้แก่ โครงข่ายถนน จำนวนช่องทางจราจร ระบบการจัดการจราจร รวมทั้งทิศทางการเดินทาง ไม่สามารถรองรับยวดยานหรือผู้คนจำนวนมากที่หลั่งไหลเข้ามาได้ ก็ก่อให้เกิดปัญหาต่อพื้นที่ได้เช่นเดียวกัน อาทิ ปัญหามลพิษทางเสียง มลพิษทางอากาศ ความปลอดภัย และสุขภาพจิต ซึ่งลักษณะดังกล่าวเป็นปัญหาหนึ่งของพื้นที่ศึกษาที่พบในปัจจุบัน อันเนื่องมาจากสภาพการจราจรที่หนาแน่นตลอดทั้งวัน นอกจากนี้แยกต่าง ๆ บนพื้นผิวถนนที่เป็นบริเวณที่มีสภาพการสัญจรคับคั่งหนาแน่น บริเวณจุดเข้า-ออกของศูนย์การค้า ซึ่งมีถนนภายในที่เชื่อมการเข้า-ออกกับถนนสายหลักและสายรอง ทำให้บริเวณนั้นเป็นอีกบริเวณที่มีสภาพการสัญจรที่ติดขัด เนื่องจากมียวดยานออกมาสมทบกับยวดยานบนท้องถนนภายนอก ทั้งบริเวณถนนพระรามที่ 1 และถนนพญาไท(แยกปทุมวัน) รวมไปถึงถนนอังรีดูนังต์ด้วย และในขณะเดียวกันการสัญจรภายในโดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ซึ่งมีระบบของถนนภายในที่สามารถเดินทางได้ ทำให้มีทั้งยวดยานที่เข้ามาใช้บริการโดยตรงและยวดยานที่ใช้เป็นเส้นทางผ่านเป็นจำนวนมาก ซึ่งทำให้สภาพการสัญจรภายในติดขัด และสาเหตุที่สุดหากบนท้องถนนภายนอกมีปริมาณการจราจรที่หนาแน่น ยวดยานที่อยู่ภายในเคลื่อนตัวได้ช้าและไม่สามารถกระจายออกสู่ถนนภายนอกได้ อันส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมภายใน กิจกรรมการค้า รวมถึงความปลอดภัยต่อผู้ใช้บริการภายในศูนย์การค้าอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ (แผนที่ 3.9)

## 2.2) สภาพการสัญจรทางเท้า

สภาพการสัญจรทางเท้ามีทั้งส่วนที่อยู่บนถนนภายนอกและถนนภายใน ซึ่งจากการสังเกตการณ์ พบว่า การสัญจรทางเท้าในพื้นที่ศึกษา มี 3 ลักษณะ คือ 1) สัญจรทางเท้าทั้ง 2 ผังถนนสายหลักทั้งถนนพระรามที่ 1 และถนนพญาไท 2) สัญจรภายในศูนย์การค้า 3) การสัญจรทางเชื่อมโยงระหว่างศูนย์การค้า อันได้แก่ สะพานลอยและทางข้าม (ภาพ 3.3) ซึ่งถ้าแยกลักษณะของการสัญจรสามารถแบ่งได้ 2 ลักษณะ คือการสัญจรในแนวราบและการสัญจรในแนวตั้งเหนือพื้นดิน โดยลักษณะการสัญจรในแนวราบทั้งสองผังถนน บริเวณที่มีปริมาณของคนเดินเท้าหนาแน่นส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ย่านการค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่เป็นจุดบริการรถโดยสารประจำทาง ซึ่งมีการจอดรับ-ส่งผู้โดยสารทำให้บริเวณนั้นมีปริมาณคนเดินเท้าหนาแน่นมาก (แผนที่ 3.10) แต่จะหนาแน่นเป็นช่วงๆ ซึ่งส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาของการเข้าจอดรับส่งผู้โดยสารของรถประจำทาง อีกส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับช่วงเวลาการให้บริการศูนย์การค้า จากการสังเกตการณ์และประมวลภาพรวมของการสัญจรทางเท้า สรุปได้ว่าช่วงเวลาระหว่าง 12.00-16.00 น. ในวันธรรมดา และ 10.00-17.00 น. ของวันหยุด จะมีปริมาณคนเดินเท้าหนาแน่นมากที่สุด โดยวันหยุดจะหนาแน่นมากกว่าและต่อเนื่องยาวนานกว่า เริ่มตั้งแต่กิจกรรมในพื้นที่เปิดให้บริการไปจนถึงปิดบริการ นอกจากนี้ในวาระโอกาสพิเศษ เช่น การจัดแสดงคอนเสิร์ตในศูนย์การค้า การแข่งขันกีฬาที่สนามกีฬาแห่งชาติ สภาพการสัญจรทางเท้าจะทวีความหนาแน่นขึ้นอีก (ภาพ 3.4)

สำหรับสภาพการสัญจรบนทางเท้าภายในศูนย์การค้า นั้นขึ้นอยู่กับลักษณะของอาคารซึ่งมีความแตกต่างกัน การสัญจรภายในศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้ามาบุญครอง ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารสูงรูปแบบทันสมัย รวมรวบสรรพสินค้าและบริการภายใต้อาคารหลัง

เขตรายเทวี

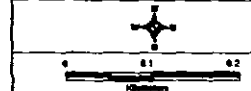


สภาพการตั้งอาคารภายนอก  
และภายในของรถยนต์

สัญลักษณ์

- road
- - - study area
- เส้นรถสองทาง
- - - เส้นรถทางเดียว
- ห้ามผ่านยกเว้นรถประจำทาง
- จุดบริการจอดรถโดยสารประจำทาง
- (P) สถานที่จอดรถ
- ▨ อาคารจอดรถ
- ⊕ จุดรับ-คืนบัตรจอดรถ

แผนที่ 3.9



แผนผังการตั้งอาคารภายนอก  
และภายในของรถยนต์  
ตามผังบริเวณที่ได้ศึกษาและวิเคราะห์  
ตามผังบริเวณที่ได้ศึกษาและวิเคราะห์





ถนนพระรามที่ 1



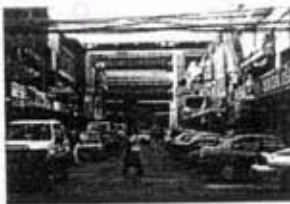
ถนนพระรามที่ 1



ถนนพญาไท



ลักษณะการสัญจรทางเท้าแนวราบและต่างระดับ



ลักษณะการสัญจรทางเท้าภายในศูนย์การค้า

ภาพ 3.3 สภาพการสัญจรทางเท้าภายในพื้นที่ศึกษา



การแข่งขันฟุตบอลเอเชียนเกมส์ระหว่างทีมชาติไทยกับฮ่องกง เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2541



ภาพการแสดงคอนเสิร์ตภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์

ภาพ 3.4 สภาพการสัญจรในโอกาสพิเศษภายในพื้นที่ศึกษา

เดียว ดังนั้นผู้สัญจรสามารถเดินได้อย่างสะดวกสบาย และเชื่อมโยงแต่ละชั้นได้ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก อันได้แก่ บันไดเลื่อนและลิฟท์ สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ค่อนข้างแตกต่างกว่า เนื่องจากเป็นศูนย์การค้ารูปแบบเก่าในลักษณะอาคารพาณิชย์ ดังนั้นสภาพการสัญจรทางเท้าภายในจะมีลักษณะเหมือนกับการสัญจรทางเท้าภายนอก ซึ่งต่อเนื่องกับศูนย์การค้า โดยทางเท้าที่ใช้สัญจรคือทางเท้าภายนอกอาคารและภายในอาคารในแต่ละบล็อก แต่ปัญหาของผู้สัญจรจะเกิดขึ้นหากมีการเดินเชื่อมระหว่างอาคาร เนื่องจากภายในศูนย์การค้าแห่งนี้ไม่ได้แยกเส้นทางการเดินรถยนต์กับเส้นทางคนเดิน ทำให้ในการเดินระหว่างอาคารค่อนข้างลำบาก เนื่องจากต้องระมัดระวังความปลอดภัยในขณะที่ทำการข้ามถนน ทำให้เกิดความไม่สะดวกและปลอดภัย

ส่วนการสัญจรเชื่อมระหว่างศูนย์การค้ามี 2 ลักษณะเช่นเดียวกัน คือ การสัญจรในลักษณะในแนวตั้ง อาศัยสะพานลอยในการสัญจรเชื่อม และทางข้ามในแนวราบ(ทางม้าลาย) ซึ่งปริมาณการสัญจรจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการรองรับของสะพานและอำนวยความสะดวก ความต้องการเข้าใช้บริการของศูนย์การค้า นั้นๆ ซึ่งลักษณะดังกล่าวสามารถนำผู้คนเข้าใช้บริการในศูนย์การค้าได้ ดังนั้นบริเวณทางเข้า-ออกอาคารที่เชื่อมกับสะพานลอย จะเป็นอีกบริเวณที่มีความหนาแน่นของผู้คนมากที่สุดแห่งหนึ่ง

### 3.3.6 สาธารณูปโภค

#### 1) ขนาดถนนและทางเท้า

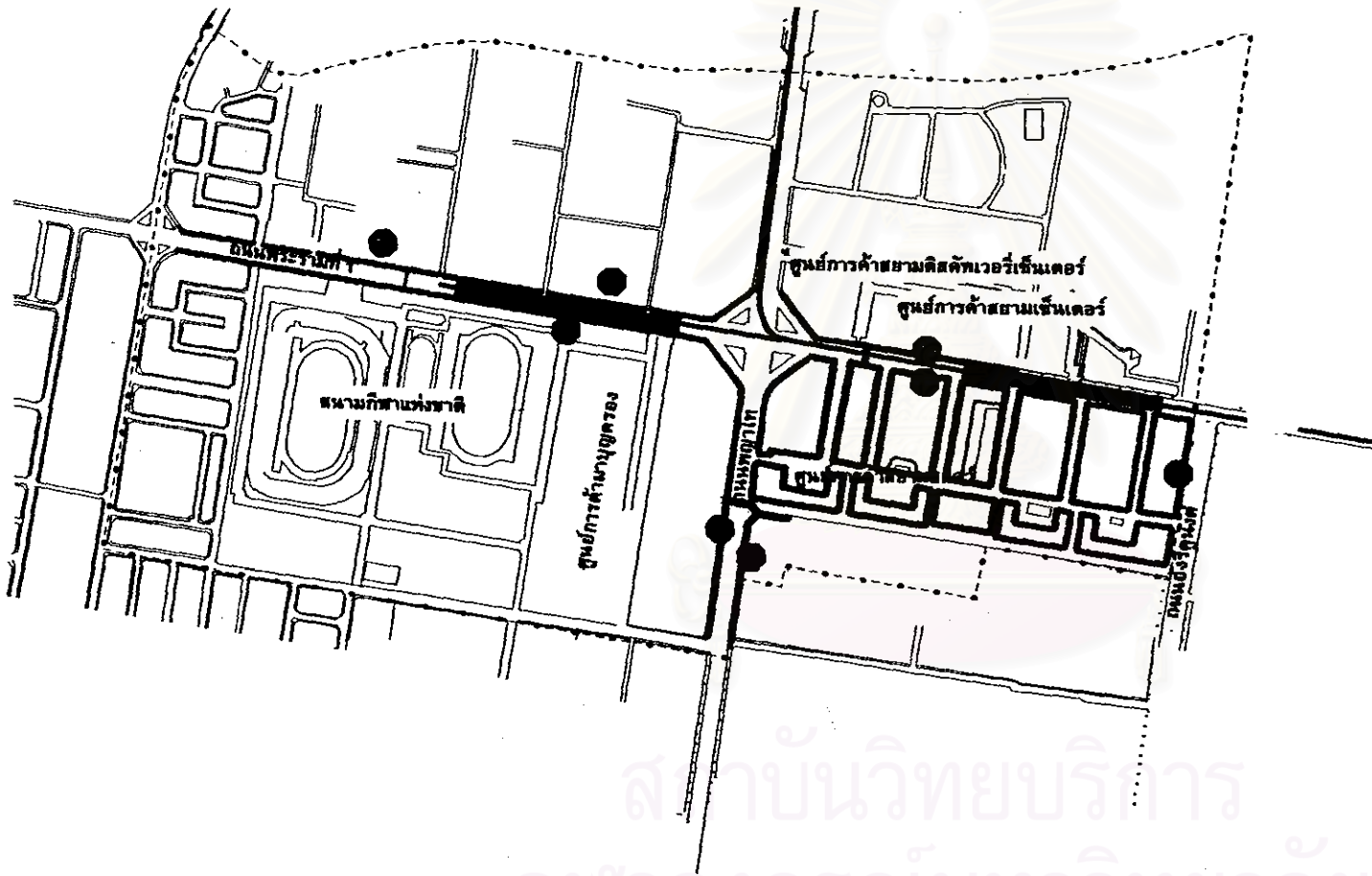
##### 1.1) ถนนสายหลัก

ถนนพระรามที่ 1 เริ่มต้นจากคลองผดุงกรุงเกษมจรดกับถนนราชดำริ บริเวณสี่แยกราชประสงค์มีความยาวทั้งสิ้น 2,460 เมตร โดยแบ่งเป็น 4 ช่วง เริ่มจากคลองผดุงกรุงเกษมถึงแยกเจริญผลมีความยาว 765 เมตร มีผิวจราจร(ไม่รวมทางเท้า) 15.50 เมตร แยกเจริญผลถึงแยกปทุมวันมีความยาว 735 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 15 เมตร ทางเท้าฝั่งละ 3 เมตร แยกปทุมวันถึงแยกเฉลิมเผ่ามีความยาว 530 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 17.50 เมตร ส่วนขนาดทางเท้าฝั่งศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์กว้าง 4 เมตร ฝั่งศูนย์การค้าสยามสแควร์กว้าง 5 เมตร และแยกเฉลิมเผ่าถึงแยกราชประสงค์มีความยาว 450 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 18.80 เมตร ถนนพระรามที่ 1 ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษามี 2 ช่วง คือแยกเจริญผลถึงแยกปทุมวันและแยกปทุมวันถึงแยกเฉลิมเผ่า รวมความยาวทั้งหมด 1,265 เมตร มีความกว้างผิวจราจรแตกต่างกัน ในบริเวณช่วงแยกปทุมวันถึงแยกเฉลิมเผ่ามีผิวจราจรที่กว้างมากกว่า (แผนที่ 3.11)

ถนนพญาไท ที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาเริ่มต้นจากสะพานเฉลิมหล้า 56 ไปจรดกับจุดตัดถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12 มีความยาวทั้งสิ้น 890 เมตร โดยแบ่งเป็น 2 ช่วง คือ เริ่ม เริ่มต้นจากสะพานเฉลิมหล้า 56 ถึงแยกปทุมวันมีความยาว 300 เมตร ผิวจราจรกว้าง 25 เมตร ทางเท้าฝั่งละ 3 เมตร และสี่แยกปทุมวันถึงจุดตัดถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12 มีความยาว 490 เมตร มีผิวจราจรกว้าง 24.5 เมตร ทางเท้าฝั่งละ 3 เมตร



เขตราชเทวี



สภาพการสัญจรทางเท้า

สัญลักษณ์

- road
- - - study area
- ทางเท้าที่มีการสัญจรหนาแน่นมาก
- ทางเท้าที่มีการสัญจรหนาแน่นปานกลาง
- ทางเท้าที่มีการสัญจรหนาแน่นน้อย
- จุดบริการจอดรถโดยสารประจำทาง
- สถานีรถไฟ

ที่มา : จากกรมการจราจร

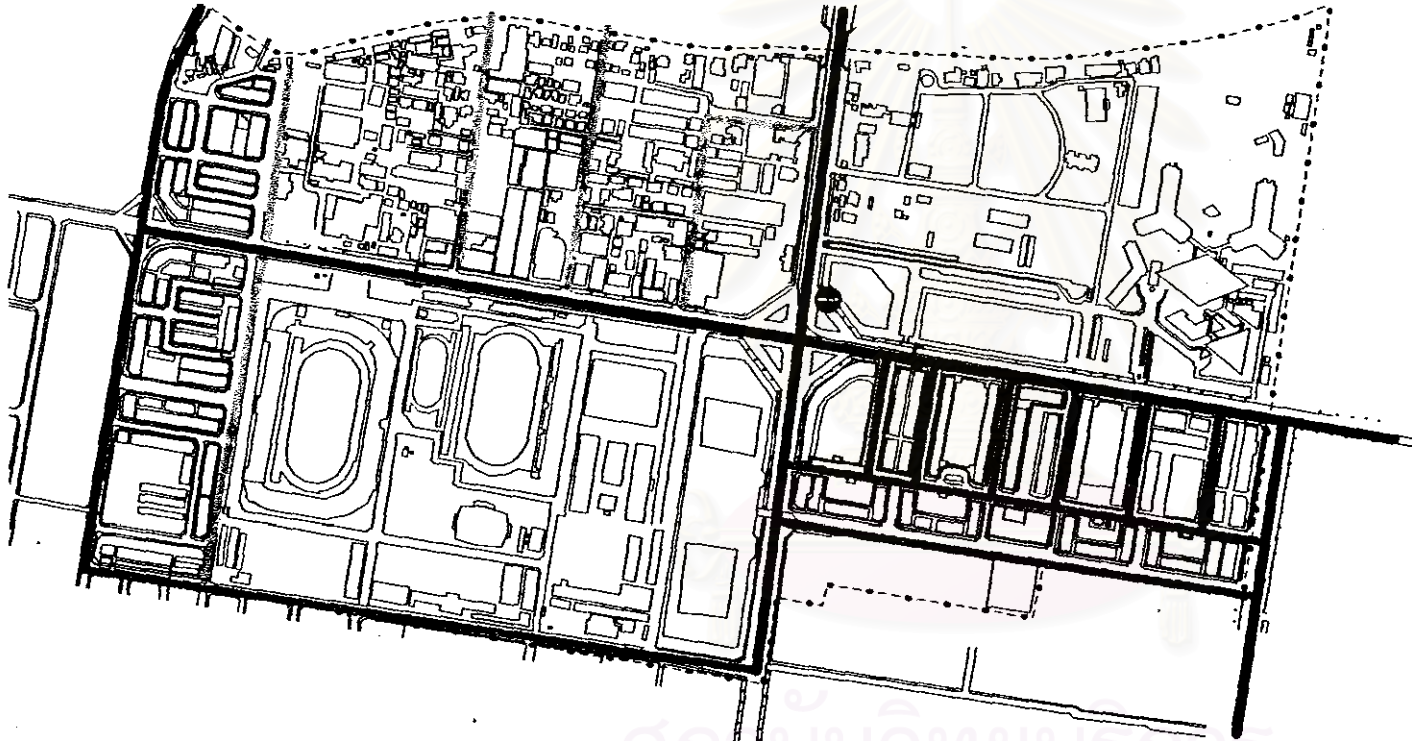
แผนที่ 3.10



มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี  
 คณะวิศวกรรมศาสตร์  
 สาขาวิศวกรรมโยธา  
 ภาควิชาวิศวกรรมโยธา

สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# เขตราชเทวี



## โครงข่ายถนน

### สัญลักษณ์

- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ถนนซอย
- ห้ามผ่านยกเว้นรถประจำทาง

แผนที่ 3.11



ขอสงวนลิขสิทธิ์ในแผนที่นี้ โดยกรมการผังเมือง  
ขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลแผนที่และข้อมูล  
สถานที่ต่าง ๆ ในแผนที่นี้ โดยกรมการผังเมือง

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ถนนอังรีดูนังต์** เป็นถนนที่เชื่อมระหว่างถนนพระรามที่ 4 กับ ถนนพระรามที่ 1 ในบริเวณจุดตัดแยก อังรีดูนังต์ ไปจรดกับแยกเฉลิมเผ่า หน้าวัดปทุมวนาราม มีความยาวทั้งสิ้น 1,560 เมตร มีขนาดผิวจราจรมากกว่า 18 เมตร ทางเท้าฝั่งละ 4 เมตร ส่วนถนนอังรีดูนังต์ที่ผ่านพื้นที่ศึกษาอยู่ในช่วงตั้งแต่แยกเฉลิมเผ่าไปจรดกับถนน สยามสแควร์ซอย 7 รวมความยาวทั้งสิ้น 230 เมตร(ภาพ 3.5)

## 1.2) ถนนสายรอง

ถนนสายรองในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นเส้นทางที่ใช้เชื่อมโยงระหว่างถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์ ซึ่งประกอบด้วย ถนนสยามสแควร์ซอย 1 ไปจนถึง ซอย 11(ซอยจุฬาลงกรณ์ 64) โดยที่ถนนสยามสแควร์ซอย 7 เป็นถนนหลักที่ใช้ในการเข้าสู่ศูนย์การค้าฯด้านถนนพญาไท และเป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างถนนพญาไทกับถนนอังรีดูนังต์ นอกจากนี้ ถนนจุฬาลงกรณ์ 64 (ซอย 11) ใช้เป็นเส้นทางเข้าสู่ศูนย์การค้าฯด้านถนนอังรีดูนังต์ สำหรับการเข้าสู่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ด้านถนนพระรามที่ 1 ใช้เส้นทางถนนสยามสแควร์ที่เป็นเลขคู่( 1 3 5 ) ส่วนถนนสยามสแควร์ที่เป็นเลขคู่(2 4 6) ใช้เป็นเส้นทางออกจากศูนย์การค้าฯ ขนาดของผิวจราจรทั้งหมดภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์จะมีขนาดตั้งแต่ 10-14 เมตร โดยถนนที่ใช้สำหรับเข้าสู่ศูนย์การค้าฯจะมีขนาด 14 เมตร ประกอบด้วย ถนนสยามสแควร์ซอย 1 3 5 และ 7 กำหนดให้รถวิ่งได้เพียงช่องทางเดียว ยกเว้น ถนนสยามสแควร์ซอย 7 ซึ่งเป็นเส้นทางหลักเปิดให้รถวิ่งได้ 2 ช่องทาง ส่วนถนนจุฬาลงกรณ์ 64 มีขนาดผิวจราจร 10 เมตร รถวิ่งได้ 1 ช่องทาง นอกจากนี้ถนนสายรองในพื้นที่ศึกษายังประกอบด้วย ถนนบรรทัดทองและ ถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12

## 2) จุดบริการรถโดยสารประจำทาง

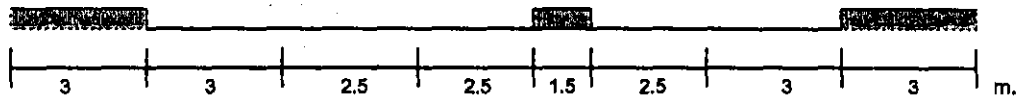
ตำแหน่งที่ตั้งของจุดบริการรถโดยสารประจำทางหรือป้ายจอดรถประจำทาง ในพื้นที่ศึกษาจะมีจำนวนทั้งหมดรวม 8 ตำแหน่งกระจายอยู่บนถนนพระรามที่ 1 จำนวน 5 แห่ง ถนนพญาไท 2 และถนนอังรีดูนังต์ 1 แห่ง โดยบนถนนพระรามที่ 1 ตั้งอยู่บริเวณหน้าศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ หน้าศูนย์การค้าสยามสแควร์(บริเวณโรงพยาบาลนตรีไลต์) หน้าสนามกีฬาแห่งชาติ(ติดกับอาคารศึกษาภัณฑ์) อาคารฝั่งตรงข้ามสนามกีฬาแห่งชาติ(โซร์ รุมรถยนต์) และหน้าสถาบันเทคโนโลยีช่างกลปทุมวัน ส่วนบนถนนพญาไทคือ บริเวณหน้าศูนย์การค้ามาบุญครอง และอาคารโอสถศาลา คณะเภสัชศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่วนบริเวณถนนอังรีดูนังต์อยู่บริเวณใกล้แยกเฉลิมเผ่า

จุดบริการจอดรถโดยสารประจำทางเป็นบริเวณที่มีผู้สัญจรทางเท้าหนาแน่นมากที่สุด โดยเฉพาะในช่วงเวลาตั้งแต่ 12.00-16.00 น. เนื่องจากเป็นช่วงที่มีการเข้าใช้บริการกิจกรรมในพื้นที่สูงสุด และอาจต่อเนื่องไปจนถึงเวลา 18.00 น. จากนั้นเริ่มเบาบางลง เนื่องจากเป็นช่วงเลิกงานและหมดเวลาเรียนทำให้มีผู้สัญจรทางเท้าบริเวณนี้หนาแน่นเป็นพิเศษ ทั้งนี้เพื่อรอขึ้นรถประจำทางออกจากพื้นที่

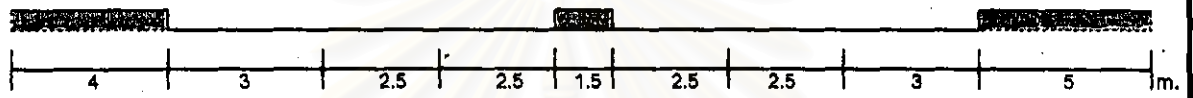


ถนนพระรามที่ 1

ช่วงที่ 1 แยกเจริญผล-แยกปทุมวัน

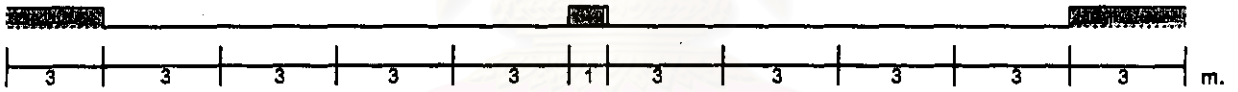


ช่วงที่ 2 แยกปทุมวัน-แยกเฉลิมเผ่า



ถนนพญาไท

ช่วงที่ 1 แยกสะพานเฉลิมหล้า 58-แยกปทุมวัน

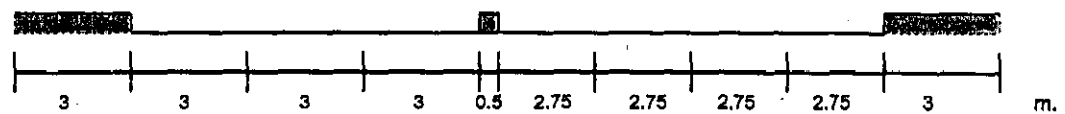


ช่วงที่ 2 แยกปทุมวัน-แยกถนนจุฬาลงกรณ์ซอย 12



ถนนอังรีดูนังต์

แยกเฉลิมเผ่า-แยกซอยสยามสแควร์ 11



ภาพ 3.5 ขนาดถนนและทางเท้าในพื้นที่ศึกษา

### 3) ที่จอดรถ

ที่จอดรถในพื้นที่ศึกษาแบ่งได้ 2 ลักษณะ คือ ที่จอดรถภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานต่างๆ โดยที่จอดรถของศูนย์การค้าแตกต่างกันทั้งในด้านพื้นที่จอด ลักษณะการเข้าจอด ปริมาณรถ อัตราค่าบริการ เป็นต้น ในศูนย์การค้าสยามสแควร์ที่จอดรถมีลักษณะเป็นลานจอดหรือจอดตามแนวถนนโดยท่ามุม 45 องศาและ 90 องศาทั้งสองทาง หรือในบางช่วงเวลาที่มียานพาหนะหนาแน่นอาจใช้วิธีจอดแบบซ้อนคัน ซึ่งโดยรวมแล้วศูนย์การค้าสยามสแควร์สามารถจอดรถได้ประมาณ 1,500-1,700 คัน แต่ในวันหนึ่งๆ มีรถที่เข้าออกในพื้นที่ศูนย์การค้าแห่งนี้มากกว่า 15,000 คัน นอกจากนี้ที่จอดรถแบบลานจอดรถแล้วศูนย์การค้าสยามสแควร์ยังมีรูปแบบที่จอดรถในลักษณะที่เป็นอาคารด้วย โดยอยู่ในส่วนของโรงแรมโนโวเทลสามารถเข้าจอดได้ประมาณ 200 คัน และ อาคารที่จอดรถกลุ่มวิทยาศาสตร์ชีวภาพ จุฬาลงกรณ์(อาคารศูนย์หนังสือจุฬาฯ) ซึ่งสามารถรองรับรถได้จำนวน 640 คัน โดยอัตราค่าบริการ ถ้าจอดไม่เกิน 15 นาที ไม่คิดค่าจอด ถ้าเป็นรายชั่วโมง คิดชั่วโมงละ 10 บาท ช่วงเวลา 00.01-6.00 น.คิดอัตราเหมา 10 บาท ส่วนผู้ที่ประกอบกิจการภายในศูนย์การค้าสามารถมีสิทธิจอดรถฟรีโดยไม่ต้องไปติดต่อกับสำนักงานทรัพย์สินจุฬาฯ จากนั้นจะให้สติ๊กเกอร์ในการผ่านเข้าออกโดยรับบัตรผ่านสีค่าที่เจ้าหน้าที่จ่าย-รับบัตรจอดรถ ซึ่งเป็นบริเวณที่เป็นจุดเก็บเงินด้วย โดยมีจุดเก็บเงิน 14 ตู้ 10 จุด นอกจากนี้ที่จอดรถกลุ่มวิทยาศาสตร์ชีวภาพ จุฬาลงกรณ์(อาคารศูนย์หนังสือจุฬาฯ) สามารถใช้บัตรจอดรถร่วมกับศูนย์การค้าและอัตราค่าบริการเดียวกัน ส่วนที่จอดรถโรงแรมโนโวเทลจะมีระบบการจัดเก็บเงินต่างหาก ผู้ที่ผ่านเข้ามาในศูนย์การค้าสยามสแควร์ เมื่อรับบัตรแล้วต้องคืนให้เจ้าหน้าที่ก่อนเข้าโรงแรม และจึงรับบัตรที่จอดรถโรงแรมโดยคิดอัตราค่าบริการชั่วโมงแรก 30 บาท ชั่วโมงต่อไปชั่วโมงละ 15 บาท ถ้าจอดทั้งวัน 200 บาท แต่ถ้าประทับตราโรงแรมไม่ต้องเสียค่าจอดรถ

ส่วนที่จอดในศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์และสยามดิสคัฟเวอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งใช้พื้นที่เดียวกันและมีลักษณะเป็นอาคารจอดรถสูง 12 ชั้น มีพื้นที่จอดรถ 60,000 ตารางเมตร โดยจอดได้ชั้นละประมาณ 130 คัน รวมทั้งหมดสามารถจอดรถได้ประมาณ 2,500 คัน การคิดอัตราค่าบริการ 5 ชั่วโมงแรกคิด 20 บาท ชั่วโมงถัดไปคิด ชั่วโมงละ 20 บาท จอดเกิน 15 นาทีคิดเป็น 1 ชั่วโมง สำหรับที่จอดรถของศูนย์การค้าแห่งนี้มีการควบคุมการจัดระบบจอดรถด้วยระบบคอมพิวเตอร์ของญี่ปุ่นเรียกว่า "AMANO" เครื่องจะติดตั้งที่ทางเข้า-ออกของอาคารจอดรถและทางขึ้นของทุกชั้นเพื่อตรวจสอบจำนวนที่จอดรถในแต่ละชั้น และสามารถบอกได้ว่าชั้นใดมีที่ว่าง ชั้นใดที่จอดเต็ม ซึ่งถือว่าเป็นที่จอดรถที่ทันสมัยและมีความสะดวกต่อผู้ใช้บริการ สำหรับศูนย์การค้ามานูญครองมีลักษณะเป็นอาคารจอดรถ สูง 18 ชั้น โดยจอดได้ชั้นละประมาณ 200 คัน รวมทั้งหมดมีพื้นที่จอดรถได้มากกว่า 3,600 คัน คิดอัตราค่าบริการเก็บล่วงหน้า 20 บาท โดยจอดได้ 4 ชั่วโมง ชั่วโมงต่อไปคิด 20 บาท เฉลี่ย 15 นาที คิดเป็น 1 ชั่วโมง สำหรับอาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาจะมีที่จอดรถในตัวอาคารหรืออยู่ไม่ไกลจากอาคารสำนักงานมากนัก

สำหรับปัญหาที่จอดรถส่วนใหญ่เป็นเรื่องจำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้รถยนต์ส่วนตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลา 13.00-17.00 น.ในวันธรรมดา(วันจันทร์-ศุกร์) และตลอดทั้งวันของวันหยุด(วันเสาร์-อาทิตย์) เนื่องจากเป็นช่วงที่มีผู้เข้าใช้บริการมาก นอกจากนี้ในพื้นที่จอดรถบางส่วนของศูนย์การค้า

สยามสแควร์(ระหว่างซอย 3 และ 4) ได้ปรับเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่การค้า(เดอะ เซ็นเตอร์ พ้อยซ์ ออฟ สยามสแควร์) เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้จำนวนที่จอดรถภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์ลดลง(ภาพ3.6)

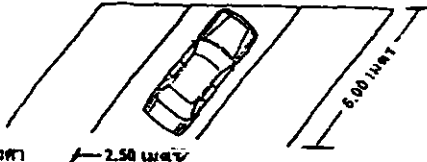
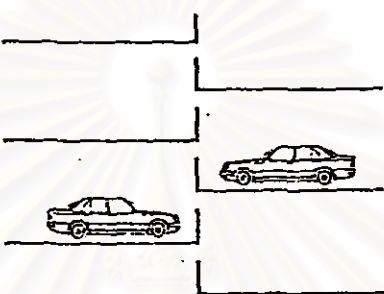
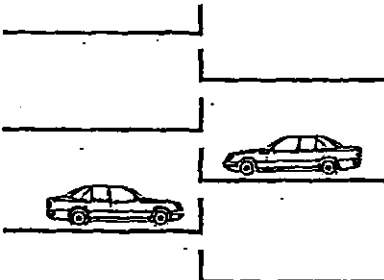
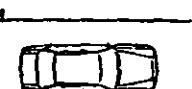
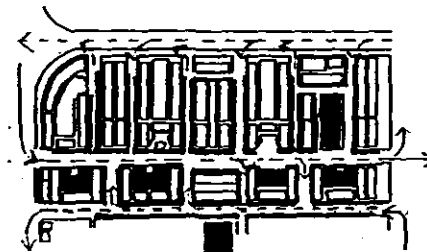
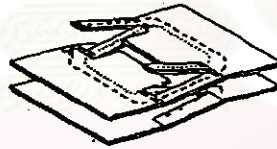
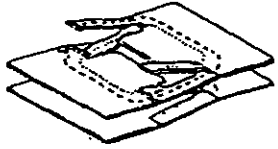
### 3.4 ลักษณะทางสังคมและกิจกรรม

#### 3.4.1 ลักษณะของประชากร

จากลักษณะองค์ประกอบกายภาพภายในและความเชื่อมโยงกันพื้นที่โดยรอบ ทำให้ทราบถึงบทบาทของพื้นที่ศึกษาเป็นบริเวณที่เรียกได้ว่า ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมืองที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบไปด้วยกิจกรรมการค้าปลีกและบริการในรูปแบบของศูนย์การค้า รวมทั้งกิจการอาคารสำนักงานมากมาย กิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่ศึกษาจะมีความสัมพันธ์กับพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสถาบันราชการ สถาบันการศึกษา ที่โล่งว่างเพื่อนันทนาการ ด้วยลักษณะดังกล่าวทำให้ประชากรที่เดินทางเข้ามา ส่วนใหญ่เป็นประชากรกลางวัน(Day-time Population) โดยเข้ามาเพื่อทำงานทั้งในภาครัฐ ภาคเอกชน งานอิสระ หรือผ่านเข้ามาเพื่อใช้เป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางการสัญจร ตลอดจนเดินทางเข้ามาเพื่อศึกษาตามสถานศึกษาซึ่งตั้งอยู่โดยรอบ ประชากรเหล่านี้มีลักษณะแตกต่างกันทั้งโครงสร้างของอายุ เพศ อาชีพ รวมถึงวัตถุประสงค์ของการเดินทางเข้ามา ซึ่งอาจมากกว่า 1 วัตถุประสงค์ต่อการเดินทางเข้ามา 1 ครั้ง เช่น ถ้าหากเป็นประชากรวัยทำงานนอกจากเข้ามาเพื่อทำงานแล้ว วัตถุประสงค์อื่นๆที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ศึกษา ส่วนมากใช้เป็นสถานที่พบปะสังสรรค์ รับประทานอาหาร พักผ่อนคลายเครียด จับจ่ายซื้อสินค้า รวมทั้งติดต่อเจรจาธุรกิจการค้า สำหรับผู้ที่เดินทางเข้ามาที่เป็นนิสิต นักศึกษา นักเรียน โดยมากเข้ามาเพื่อพักผ่อนคลายเครียด จับจ่ายซื้อสินค้า พบปะสังสรรค์ และเรียนพิเศษเพิ่มเติม เนื่องจากมีกิจการกวดวิชาให้บริการเป็นจำนวนมาก จะเห็นได้ว่ากลุ่มประชากรที่เดินทางเข้ามาใช้บริการนั้นมีโครงสร้างของอายุที่ค่อนข้างหลากหลาย ตั้งแต่วัยเรียนที่มีอายุอยู่ระหว่าง 13-20 ปี และวัยทำงานที่มีอายุตั้งแต่ 21 ปีขึ้นไป

กิจกรรมการค้าและบริการต่างๆของพื้นที่ศึกษา มีช่วงเวลาในการเปิดดำเนินการตั้งแต่ประมาณ 07.00 น. จนถึงเวลา 02.00 น.ของวันใหม่ โดยที่หมุนเวียนต่อเนื่องกันไป นับได้ว่าเป็นการใช้พื้นที่อย่างเข้มข้นและต่อเนื่องประมาณ 20 ชั่วโมงต่อวัน โดยที่กิจการร้านค้าปลีกภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์เปิดให้บริการตั้งแต่ 07.00 น. ถึง 19.30 น. ร้านค้าภายในศูนย์การค้ามาบุญครอง ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคัฟเวอร์รี เซ็นเตอร์เปิดให้บริการตั้งแต่ 10.00 น. ถึง 21.00 น. อาคารสำนักงานเปิดทำการตั้งแต่ 09.00 น. - 23.00 น. และสถานบันเทิงยามราตรีเปิดบริการในช่วงเวลา 18.00 น. ถึง 02.00 น. ดังนั้นช่วงเวลาที่ประชากรเข้ามาใช้บริการเริ่มตั้งแต่ประมาณ 07.00 น. ส่วนใหญ่เป็นผู้ทำงานในพื้นที่ และช่วงเวลา 13.00 น. ถึง 16.00 น. เป็นช่วงเวลาที่มีความคึกคักจอแจมากที่สุด โดยเฉพาะหลังเวลาทำงาน หลังเวลาเรียน และเริ่มเบาบางหลังเวลา 21.00 น. สำหรับในวันหยุดสุดสัปดาห์(เสาร์-อาทิตย์) มีประชากรผู้ใช้บริการหลังไหลเข้ามาปริมาณมากและหนาแน่นตลอดทั้งวัน มากกว่าวันธรรมดา(จันทร์-ศุกร์) ลักษณะของผู้ใช้บริการมีทั้งประเภทลูกค้าประจำและลูกค้าจร โดยรูปแบบของการเดินทางเข้ามายังพื้นที่ศึกษามีความหลากหลาย อันได้แก่ รถยนต์ส่วนตัว ระบบขนส่งสาธารณะ(รถโดยสารประจำทาง) และกึ่งขนส่งสาธารณะ (รถแท็กซี่ รถตุ๊กตุ๊ก รถตุ๋)



	ศูนย์การค้าสยามสแควร์ อาคารศูนย์หนังสือจุฬาฯ	ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าสยามดิคัลเวอร์รี่ เซ็นเตอร์	ศูนย์การค้ามาบุญชูตรอง-โตคิว
ลักษณะการจอดรถ	 <p>จอดทำมุม 45 องศา</p> <p>← 2.50 เมตร</p> <p>6.00 เมตร</p>		
จอดขนานกับทางเท้า			
แผนผังที่จอดรถ			
<b>รายละเอียดที่จอดรถ</b>			
รูปแบบที่จอดรถ	ลานจอดรถและอาคารจอดรถ	อาคารจอดรถสูง 12 ชั้น	อาคารจอดรถสูง 18 ชั้น
พื้นที่จอดรถ	ลานจอดรถ 1,400-1,500 คัน อาคารจอด 640 คัน	ประมาณ 2,500 คัน	ประมาณ 3,600 คัน
อัตราค่าบริการ	ชั่วโมงละ 10 บาท	5 ชั่วโมงแรกคิด 20 บาท ชั่วโมงต่อไปคิด 20 บาทชั่วโมง เกิน 15 นาที คิดเป็น 1 ชั่วโมง	เก็บเงินก่อน 20 บาท จอด 4 ชั่วโมง ชั่วโมงต่อไปคิด 20 บาทชั่วโมง เกิน 15 นาที คิดเป็น 1 ชั่วโมง

ภาพ 3.6 ระบบการจอดรถและการจราจรของศูนย์การค้า 4 แห่ง

นอกจากกิจกรรมการค้าที่มีส่วนในการดึงดูดให้มีผู้คนเดินทางเข้ามาใช้บริการแล้ว พื้นที่ศึกษายังมีสนามกีฬาแห่งชาติ ซึ่งเป็นพื้นที่เปิดโล่งเพื่อนันทนาการ ภายในประกอบด้วยสนามฟุตบอลและกรีฑา 2 สนาม หนึ่งในนั้นคือ สนามศุภชลาศัย นอกจากนี้ยังมีอาคารอิมเนซียม (อาคารนิมิตร์) สระว่ายน้ำ ตลอดจนศูนย์ออกกำลังกาย ศูนย์บริการที่เกี่ยวข้องกับการกีฬาทั้งหมด และพื้นที่ลานโล่งที่เปิดให้เยาวชนและประชาชนทั่วไปใช้เล่นกีฬาประเภทต่างๆ เช่น ฟุตบอล สเกตบอร์ด ฯลฯ ทำให้บริเวณดังกล่าวเป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่ประชาชนเดินทางเข้ามาใช้บริการ โดยเฉพาะในช่วงที่มีการแข่งขันสำคัญๆ ในสนามกีฬาแห่งนี้ จะมีประชากรหลังไหลเข้ามาเพิ่มขึ้น แต่ตามปกติบริเวณนี้ประชาชนนิยมเข้ามาใช้บริการเล่นกีฬาและออกกำลังกายในช่วงเย็นอย่างสม่ำเสมอ ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยและที่ทำงานในบริเวณใกล้เคียงกับสนามกีฬา ซึ่งพื้นที่นี้จะมีความเชื่อมโยงกับพื้นที่ที่ศูนย์การค้าใกล้เคียง โดยบางส่วนของประชากรผู้ใช้บริการสนามกีฬาแห่งชาติจะเข้าไปใช้บริการย่านการค้าหลังจากใช้บริการในพื้นที่สนามกีฬาฯ เรียบร้อยแล้ว

สำหรับประชากรกลางคืน(Night-time Population) ซึ่งเป็นประชาชนที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาทั้งที่ปรากฏจำนวนและไม่ปรากฏจำนวนในทะเบียนราษฎร จะพักอาศัยอยู่บริเวณชอยเกษมสันต์ 1 และ 2 ซึ่งเป็นบริเวณที่มีอาคารชุด อพาร์ทเมนต์ เกสต์เฮาส์ และบ้านเช่า รวมทั้งอาคารพาณิชย์บนถนนพระรามที่ 1 ถนนบรมราชตัดทอง และบริเวณวัดพุทธรามซึ่งมีลักษณะเป็นชุมชนแออัด ส่วนใหญ่ประชากรเหล่านี้จะประกอบอาชีพในพื้นที่ศึกษาหรือพื้นที่ใกล้เคียง ตลอดจนนักท่องเที่ยว

#### 3.4.2 ลักษณะ ประเภท จำนวน และขนาดของกิจกรรม

ในภาพรวมของพื้นที่พาณิชย์กรรมอันประกอบด้วย 4 ศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี่ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้ามาบุญครอง-โตคิว ซึ่งมีความแตกต่างกันในด้านของรูปแบบของศูนย์การค้า ประเภท จำนวน และขนาดของกิจกรรม ลักษณะหรือรูปแบบของศูนย์การค้าแบ่งได้ 2 ลักษณะ คือ อาคารห้องแถว ซึ่งเป็นรูปแบบศูนย์การค้าเก่าและอาคารสูงทันสมัย ซึ่งเป็นรูปแบบศูนย์การค้าสมัยใหม่ ความแตกต่างในลักษณะของอาคารทำให้ ประเภท จำนวนและขนาดพื้นที่ประกอบการของกิจกรรมการค้ามีความต่างกันแม้ว่าจะอยู่ในละแวกเดียวกัน

ศูนย์การค้าที่มีรูปแบบอาคารห้องแถว คือ ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่มีกำเนิดขึ้นมากว่า 35 ปีโดยไม่มีการเปลี่ยนรูปแบบของการใช้พื้นที่ ศูนย์การค้าที่มีรูปแบบการจัดพื้นที่ในลักษณะอาคารห้องแถว โดยพื้นฐานในการออกแบบ การกำหนดรูปแบบอาคาร รวมไปถึงการจัดระเบียบนั้น ต้องการการขายสิทธิในอาคารให้แก่ผู้เช่าซื้อเป็นสำคัญ ทำให้การจัดระเบียบของร้านค้ากระจัดกระจายทั่วไป เนื่องจากไม่สามารถควบคุมและจัดการในการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารได้ แต่ทั้งนี้การเข้าใช้พื้นที่ในอาคารนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ประกอบกัน อาทิ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบประเภทของสินค้า เช่น สินค้าประเภทเสื้อผ้าต้องการให้ผู้คนเห็นมากที่สุด จึงเลือกตั้งร้านในบริเวณที่มีเข้าถึงพื้นที่สูงทั้งผู้คนและยานยนต์ ซึ่งเป็นตำแหน่งที่สามารถโน้มหน้าให้ผู้คนเห็นสินค้าได้เด่นชัดมากที่สุด บริเวณที่เหมาะสมจึงเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นจอแจ สำหรับกิจกรรมบางประเภทที่ต้องการความเป็นส่วนตัวสูง เช่น คลินิก จึงไม่จำเป็นต้องอยู่ในบริเวณที่คนพลุกพล่าน เนื่องจากผู้เข้าใช้บริการจำเป็นต้องเดินทางไปยังคลินิคนั้นๆ ความแตกต่างของกิจกรรมทั้ง 2 ประเภททำให้พื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าว มีทั้งบริเวณที่หนาแน่น คับคั่งไปด้วยผู้คน และบริเวณที่ดูสงบ ซึ่งป็นธรรมชาติของทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมมีผลต่อการเข้าใช้

พื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจการค้า ปัจจัยเหล่านี้มีผลโดยตรงต่อค่าเช่าพื้นที่อาคารด้วย ลักษณะเด่นอีกประการสำหรับ ศูนย์การค้ารูปแบบห้องแถว คือ ส่วนใหญ่กิจกรรมร้านค้าจะใช้พื้นที่ชั้นล่างในการประกอบกิจการ สำหรับชั้น 2 หรือ ชั้น 3 จะใช้บางประเภทกิจกรรมเท่านั้น เช่น คลินิก โรงเรียนกวดวิชา ร้านเสริมสวย ซึ่งกิจกรรมประเภทนี้ ต้องการความเป็นส่วนตัวจึงนิยมเลือกดำเนินการชั้น 2 หรือ 3 เนื่องจากราคาเช่าถูกกว่าและมีปริมาณความหนาแน่นของผู้คนน้อยกว่าชั้นระดับดิน สำหรับปัญหาที่พบในศูนย์การค้ารูปแบบนี้ คือ การตัดแปลงแก้ไขการเข้าใช้พื้นที่อยู่ตลอดเวลา อันเนื่องมาจาก ลักษณะของกิจกรรมในพื้นที่ส่วนใหญ่ มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา มีการแข่งขันเชิงธุรกิจสูง และลักษณะของอาคารห้องแถวไม่สามารถตอบสนองได้ทุกโอกาสเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง จึงทำให้การจัดระเบียบในพื้นที่นั้นไม่ดีพอ และควบคุมลำบาก

สำหรับศูนย์การค้าประเภทอาคารสูงประกอบธุรกิจการค้าภายใต้หลังคาเดียว อันได้แก่ ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ , ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี เซ็นเตอร์ , ศูนย์การค้ามาบุญครอง-โตคิว มีคุณสมบัติและศักยภาพแตกต่างจากศูนย์การค้ารูปแบบห้องแถวข้างต้น ในเรื่องของความสะดวกสบายในการเข้าใช้บริการ อาทิ ไม่ถูกแดด ถูกฝน เย็นสบายจากเครื่องปรับอากาศภายในศูนย์การค้า สามารถเลือกดูสินค้าได้ทั้ง 2 ฝั่งในคราวเดียว การจัดระเบียบร้านค้าไม่สับสนจำแนกให้อยู่ในประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ที่สำคัญศูนย์การค้ารูปแบบนี้มีความปลอดภัยในเรื่องของการสัญจร เนื่องจากแยกการสัญจรระหว่างผู้คนที่ขวยทยานซึ่งแตกต่างกับศูนย์การค้ารูปแบบห้องแถว ดังนั้นผู้ใช้บริการจึงไม่ต้องกังวลในเรื่องนี้ แต่ข้อเสียของศูนย์การค้าประเภทนี้พบได้บ้าง เช่น ด้วยความที่เป็นอาคารสูง มีจำนวนชั้นที่มาก ดังนั้นการเข้าใช้บริการทุกชั้นเป็นเรื่องที่ลำบาก สิ่งอำนวยความสะดวกมีผลต่อการเข้าใช้บริการอย่างมาก เช่น บันไดเลื่อน ลิฟท์ เป็นต้น นอกจากนี้การจัดระเบียบร้านค้าและการจำแนกประเภทของสินค้ามีความแตกต่างกันระหว่างประเภทของสินค้า พื้นที่บริเวณชั้นที่ 1, 2 ส่วนใหญ่เป็นสินค้าที่ต้องการโน้มน้าวให้ผู้คนเห็นเด่นชัดมากที่สุด สินค้าประเภทเสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า รวมถึงสินค้าประเภทแฟชั่นที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบตลอดเวลา จึงใช้พื้นที่ในชั้น 1 และ 2 ประกอบกิจกรรมการค้า ในขณะที่สินค้าประเภทโรงภาพยนตร์ ศูนย์อาหาร หรือสวนสนุกต่าง ๆ อยู่ชั้นที่สูงขึ้นไป เนื่องจากเป็นสินค้าและบริการที่ผู้คนส่วนใหญ่มีเป้าหมายมาก่อนจึงมุ่งเข้าใช้เป็นอันดับแรก ก่อนที่จะเลือกซื้อสินค้าและบริการอื่นๆ ดังนั้นการจัดกิจกรรมทางธุรกิจการค้าจึงได้จัดให้เดินผ่านชมสินค้าประเภทอื่นๆ ในเส้นทางที่ผ่านไป เพื่อให้มีโอกาสในการเลือกซื้อสินค้าและบริการเพิ่มขึ้น

จากลักษณะรูปแบบของอาคารที่แตกต่างกันทั้งหมด 4 ศูนย์การค้าทำให้ประเภท จำนวน และขนาดของกิจกรรมการค้าแตกต่างกัน แต่ถ้าพิจารณาภาพรวมของศูนย์การค้าใน 4 บริเวณทั้งประเภท จำนวน และขนาด ในช่วงทำการสำรวจ พบว่า ประเภทของกิจกรรมการค้าทั้ง 4 ศูนย์การค้า ซึ่งแบ่งตามสภาวะการเปิดตลาดและการดำเนินการของผู้ประกอบการในขณะนั้น มีทั้งสิ้น 22 ประเภท โดยดำเนินการการค้า 40 กิจกรรม แยกออกเป็นประเภทสินค้า 13 ประเภท มีกิจกรรมการค้ากว่า 21 กิจกรรม และประเภทบริการอีก 9 ประเภท มีกิจกรรมการให้บริการ 19 กิจกรรม ซึ่งเมื่อรวมทุกประเภทสินค้าและบริการที่เปิดดำเนินการ พบว่า จำนวนกิจกรรมการค้าทั้งหมดในศูนย์การค้าทั้ง 4 บริเวณมีจำนวนรวมถึง 2,505 ราย นับว่าเป็นย่านการค้าที่มีขนาดใหญ่มาก หากเปรียบเทียบกับแนวคิดทฤษฎีย่านการค้า(ในบทที่ 2) สามารถจัดให้อยู่ในประเภทศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่(Super Reginal Shopping Center) โดยกิจกรรมการค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปมีจำนวนมากที่สุดถึง 1,059 ราย (ร้อยละ 42.28) ในขณะที่กิจกรรมการค้าประเภทอื่นๆที่รองลงมา มีจำนวนและสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ ร้านกระเป๋า รองเท้า มีจำนวน 226 ราย(ร้อยละ 9.02) ร้านขายทอง เครื่องประดับ จิวเวลรี่ มีจำนวน 147 ราย(ร้อยละ 5.87)



ร้านอาหาร เครื่องดื่ม เบอร์เกอร์มีจำนวน 134 ราย(ร้อยละ 5.35) ร้านกึ่งฟู้ดชอป การ์ดมีจำนวน 128 ราย(ร้อยละ 5.11) และร้านโทรศัพท์มือถือและอุปกรณ์การสื่อสารมีจำนวน 115 ราย(ร้อยละ 4.95) ตามลำดับ (ตาราง 3.4และ 3.5)

แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาด้านขนาดการใช้พื้นที่ประกอบกิจการในแต่ละศูนย์การค้าทั้ง 4 บริเวณ จะมีความแตกต่างกัน โดยศูนย์การค้าสยามสแควร์ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารห้องแถว การที่ใช้พื้นที่มี 2 ลักษณะคือ 1) ใช้พื้นที่เต็มส่วนที่มีสิทธิครอบครอง(พื้นที่ 1 คูหาเท่ากับ 48 ตารางเมตร) และ 2)แบ่งซอยพื้นที่ใน 1 คูหาออกเป็น 2-10 ล็อก(ใช้พื้นที่ประกอบการ 2-24 ตารางเมตร) ซึ่งลักษณะดังกล่าวจะพบในบริเวณที่มีผู้คนจอแจ หนาแน่น กิจกรรมการค้าส่วนใหญ่ในบริเวณนั้นไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่ประกอบการมากนัก เช่น ร้านเสื้อผ้า ร้านเครื่องประดับ เป็นต้น และเมื่อรวมพื้นที่ใช้สอยในการประกอบกิจการทั้งหมดของศูนย์การค้าสยามสแควร์ มีพื้นที่ 99,196 ตารางเมตร สำหรับศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์มีพื้นที่อาคารรวม 41,250 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่เพื่อการค้าประมาณ 30,000 ตารางเมตร ที่เหลือเป็นพื้นที่อำนวยความสะดวก อาทิ ทางเท้า ห้องน้ำ ฯลฯ ในแต่ละชั้นมีพื้นที่การค้าประมาณ 7,700 ตารางเมตร ทำให้ชั้นที่มีจำนวนกิจกรรมการค้าน้อยจะใช้พื้นที่ประกอบการมาก ทำนองเดียวกันชั้นที่มีจำนวนกิจกรรมการค้ามากใช้พื้นที่น้อย ส่วนการใช้พื้นที่ของศูนย์การค้ามาบุญครอง-โตคิว ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวม 140,000 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นห้างสรรพสินค้า 12,000 ตารางเมตร พื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 40,000 ตารางเมตร แต่ด้วยกิจกรรมการค้าที่มีจำนวนมาก พื้นที่ประกอบการจึงน้อยและจากการสำรวจพบว่า โดยทั่วไปพื้นที่ประกอบกิจการส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 25-50 ตารางเมตร โดยพื้นที่ชั้นที่ 1 และ ชั้นที่ 3 จะมีการแบ่งซอยพื้นที่ให้เข้ามามากที่สุด ดังนั้นในพื้นที่ชั้นนี้จะพบว่ามียางกิจการใช้พื้นที่ประกอบการเพียง 9-10 ตารางเมตรเท่านั้น ส่วนศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี เซ็นเตอร์ มีพื้นที่พาณิชย์กรรม ประมาณ 20,000 ตารางเมตร และส่วนใหญ่กิจกรรมการค้าของศูนย์การค้าแห่งนี้ใช้พื้นที่ในการประกอบการมากประมาณ 150-200 ตารางเมตรต่อกิจการ

ลักษณะดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณนี้ซึ่งประกอบด้วย 4 ศูนย์การค้าหลัก มีลักษณะ ประเภท จำนวนและขนาดการใช้พื้นที่ประกอบการที่แตกต่างกัน เนื่องจากลักษณะของรูปแบบอาคารเป็นสิ่งสำคัญ แต่เมื่อพิจารณาภาพรวมทั้งพื้นที่พาณิชย์กรรม ทำให้สามารถชี้ชัดได้ว่าเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่มีขนาดใหญ่แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยองค์ประกอบของประเภท จำนวน และขนาดพื้นที่ประกอบการในการอธิบายโดยเป็นศูนย์รวมสินค้าและบริการในระดับที่หลากหลายตั้งแต่ระดับต่ำไปจนถึงระดับสูง ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับความสะดวกในการเลือกซื้อ และประหยัดเวลาในการเดินดูสินค้าในคราวเดียว รวมทั้งการมีสิ่งบริการพักผ่อนอื่นๆ เช่น โรงภาพยนตร์ มีส่วนช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้สินค้าต่างๆได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะสินค้าที่ต้องการการเอื้อประโยชน์จากสิ่งบริการเหล่านี้ (ภาพ 3.8) สำหรับประเภท จำนวน ลักษณะของกิจกรรมในแต่ละศูนย์การค้าทั้ง 4 บริเวณ ได้จำแนกและแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1) ศูนย์การค้าสยามสแควร์

จากลักษณะทางกายภาพของศูนย์การค้าสยามสแควร์เป็นอาคารตึกแถวสูง 3 ชั้นครึ่งมีตาดฟ้า มีขนาดพื้นที่ 4 x 12 เมตร จำนวน 592 คูหา และมีอาคารที่ออกแบบเฉพาะ เช่น ร้านอิมเมจิน(อาคารบริติส เคนันซิลเดิม)

ตาราง 3.4 จำนวนและสัดส่วนของกิจกรรมประเภทสินค้าในพื้นที่พาณิชย์รวมทั้ง 4 บริเวณ

ลำดับ	กิจกรรมประเภทสินค้า	จำนวน (ราย)	สัดส่วนกิจกรรม (%)
1	เครื่องอุปโภค บริโภคประจำวัน 1.1ร้านขายยา 1.2ร้านขายของชำ 1.3ร้านขายสุรา บุหรี่ 1.4ร้านของใช้ในครัวเรือน(ถ้วย จาน ชาม ฯลฯ)	5 1 2 9	0.25 0.05 0.10 0.45
2	เครื่องเขียน แบบเรียน อุปกรณ์สำนักงาน หนังสือภาษาไทยและต่างประเทศ 2.1ร้านขายหนังสือ เครื่องเขียน อุปกรณ์สำนักงาน	15	0.74
3	เสื้อผ้าสำเร็จรูป 3.1ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป 3.2ร้านของเล่นเด็ก ของใช้สำหรับเด็ก	1,059 4	52.53 0.20
4	รับตัดและออกแบบเสื้อผ้า 4.1ร้านตัดเสื้อ-กางเกง(ชาย หญิง)	29	1.44
5	เครื่องหนัง อุปกรณ์เครื่องใช้ที่ทำด้วยหนังแท้และเทียม 5.1ร้านกระเป๋า รองเท้า เข็มขัด	226	11.21
6	เครื่องประดับ ของชำร่วย ของขวัญ บัตรอวยพร กิฟท์ชอปต่างๆ 6.1ร้านขายทอง จิวเวอรี่ เครื่องประดับ 6.2ร้านกิฟท์ชอป การ์ด 6.3ร้านดอกไม้	147 128 12	7.29 6.35 0.60
7	อุปกรณ์กีฬา 7.1 ร้านจำหน่ายอุปกรณ์และเสื้อผ้ากีฬา	23	1.14
8	เครื่องใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ 8.1 ร้านเครื่องใช้ไฟฟ้า 8.2 ร้านโทรศัพท์มือถือและอุปกรณ์สื่อสาร	20 115	0.99 5.70
9	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องเรือน ของตกแต่งบ้าน 9.1ร้านเฟอร์นิเจอร์ 9.10ร้านของตกแต่งบ้าน(Hand craft)	110 7	5.46 0.35
10	นาฬิกา แว่นตา ทั้งจำหน่ายและซ่อมบำรุง 10.1ร้านแว่นตา นาฬิกา	61	3.03
11	ร้านสะดวกซื้อ(convenience store) 11.1ซูเปอร์มาร์เก็ต	6	0.30
12	วัสดุอุปกรณ์การตัดเย็บเสื้อผ้า และผ้า 12.1ร้านผ้า เข็ม ด้าย กระดุม	4	0.20
13	ด้านดนตรี 13.1ร้านเครื่องเสียง เทป ซีดี วีดีโอ	33	1.64
	รวมทั้งหมด	2,016	100.00

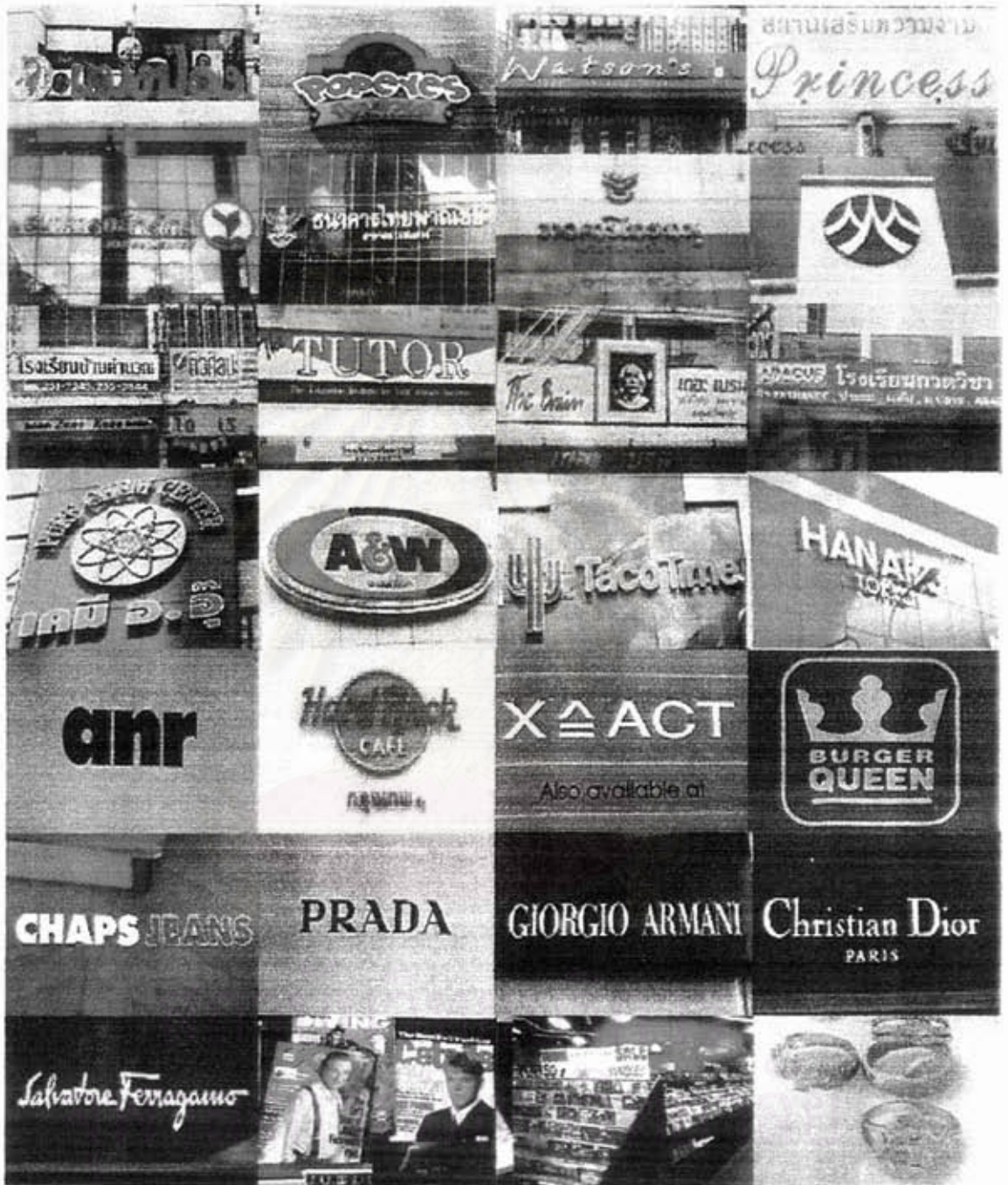
ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม

ตาราง 3.5 จำนวนและสัดส่วนของกิจกรรมประเภทบริการในพื้นที่ภาคบริการทั้ง 4 บริเวณ

ลำดับ	กิจกรรมประเภทบริการ	จำนวน (ราย)	สัดส่วนกิจกรรม (%)
1	สำนักงานจัดการต่างๆ 1.1สำนักงานทั่วไป 1.2ธนาคาร สถาบันการเงิน 1.3โรงแรมและสำนักงานบริการท่องเที่ยว	18 11 5	3.68 2.25 1.02
2	คลินิกและสถานพยาบาล 2.1คลินิกรักษาโรค(ทั่วไป ตา ฟัน ผิวหนัง) 2.2คลินิกรักษาโรคสัตว์	9 1	1.84 0.20
3	สิ่งพิมพ์เอกสาร 3.1ร้านถ่ายเอกสาร พิมพ์เขียว นามบัตร	16	3.27
4	อาหารและเครื่องดื่ม 4.1ร้านอาหาร เครื่องดื่ม เบอร์เกอร์ 4.2สถาบันเท็ง(คอฟฟี่ชอป) 4.3ศูนย์อาหาร	134 1 4	6.65 0.05 0.20
5	สถานศึกษาและสอนวิชาชีพ 5.1สถาบันกวดวิชา 5.2สถานเสริมทักษะเด็ก 5.3สถาบันสอนดนตรี	35 1 1	7.16 0.20 0.20
6	บริการด้านความงาม 6.1ร้านตัดผม เสริมสวย 6.2ร้านเครื่องสำอางค์	49 91	10.02 18.61
7	บริการพักผ่อนเพื่อความบันเทิง 7.1ตู้เกมส์ 7.2ร้านจำหน่ายแผ่นซีดี เกมส์	4 26	0.82 5.32
8	บริการด้านการถ่ายรูป 8.1ร้านถ่าย-ล้าง-อัดรูป กล้องถ่ายรูป ฟิล์ม 8.2ร้านถ่ายสตูดิโอ	9 67	1.84 13.70
9	บริการอื่นๆ 9.1ร้านซัก อบ รีด 9.2โรงภาพยนตร์ 9.3นวดกดจุดเท้า(Health foot) 9.4เช่าพระเครื่อง	1 3 2 1	0.20 0.61 0.41 0.20
	รวมทั้งหมด	489	100.00

ที่มา: จากการสำรวจภาคสนาม









ภาพ 3.7 ประเภทของพาณิชย์กรรมภายในศูนย์การค้าทั้ง 4 บริเวณ

**ศูนย์การค้าสยามสแควร์**

**ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์**

**ศูนย์การค้าสยามพารากอน**

**ศูนย์การค้าสยามพลาซ่า**

ปีเปิดบริการ ประเภทอาคาร	พ.ศ. 2507 อาคารห้องแถว	พ.ศ. 2516 อาคารสูง	พ.ศ. 2527 อาคารสูงทันสมัย	พ.ศ. 2540 อาคารสูงทันสมัย
จำนวนชั้น	3 ชั้นครึ่ง จำนวน 592 คูหา จัดกลุ่มอาคาร 13 กลุ่ม(A-M)	4 ชั้น	ศูนย์การค้า 7 ชั้น สำนักงาน 20 ชั้น โรงแรม 29 ชั้น	ศูนย์การค้า 6 ชั้น สำนักงาน 24 ชั้น
พื้นที่อาคารรวม	138,466 ตร.ม.	41,250 ตร.ม.	140,000 ตร.ม.	81,605 ตร.ม.
แนวคิดศูนย์การค้า	การรวมกลุ่มผู้ค้าโดยแยกเช่าพื้นที่ อาคารและใช้โรงภาพยนตร์เป็นจุด ดึงดูดในการเข้าใช้บริการ	การนำกลุ่มผู้ค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ในแต่ละชั้น โดยรวมตัวอยู่ภายในอาคารหลังเดียว	เป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัย รวบรวม สินค้าและบริการไว้ภายในอาคารสูง ขนาดใหญ่ ติดเครื่องปรับอากาศรวม ไว้ทั้งสรรพสินค้าเป็นจุดดึงดูด	ศูนย์การค้าที่อยู่ภายใน อาคารเดียวกันสำนักงานให้เช่า
ประเภทสินค้า จำนวนกิจการ (ช่วงทำการสำรวจ)	ศูนย์รวมสรรพสินค้าอันดับต้นๆ-สูง 958 ราย	จำหน่ายสินค้าอันดับปานกลาง-สูง 132 ราย	ศูนย์รวมสินค้าอันดับสูง 1,324 ราย	จำหน่ายสินค้าอันดับสูง 93 ราย
ขนาดพื้นที่ใช้สอย	1 คูหาเท่ากับ 48 ตร.ม. ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ชั้นล่าง	50-100 ตร.ม. ก่อกิจการ	40 ตร.ม. ขึ้นไป	100-200 ตร.ม.
ความได้เปรียบ และเสียเปรียบ	สามารถเก็บสินค้าได้มากในชั้น 2,3 ผู้ใช้รถยนต์สามารถจอดรถที่หน้าอาคารและ เข้าใช้บริการได้โดยสะดวกในการสัญจร ระหว่างอาคารอาจมีอันตรายจากรถยนต์ นอกจากนี้ร้านค้าส่วนใหญ่กระจายตัว ผู้ซื้อต้องเดินหาไกล	ผู้ใช้บริการสะดวกหลาย ไม่ร้อน สามารถ เลือกซื้อและซื้อสินค้าได้ถึง 2 มิติพร้อมกัน แต่พื้นที่เก็บสินค้าได้น้อยและพักอาศัยไม่ได้	ผู้ใช้บริการสะดวก ไม่ร้อน เลือกซื้อสินค้าได้สะดวก มีสินค้า และบริการจำนวนมากรวมทั้งสรรพสินค้า แต่พื้นที่เก็บสินค้าได้น้อยและพักอาศัยไม่ได้	ผู้ใช้บริการสะดวก ไม่ร้อน เหมาะสำหรับผู้นิยมสินค้าต่างประเทศ เนื่องจากไม่ต้องการเดินทางไปซื้อที่ต่างประเทศ แต่พื้นที่เก็บสินค้าได้น้อยและพักอาศัยไม่ได้
				

ภาพ 3.8 รูปแบบของศูนย์การค้าทั้ง 4 ศูนย์การค้า

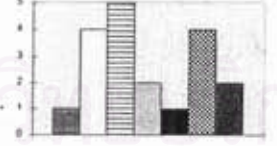
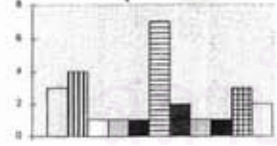
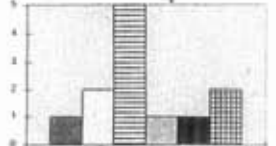
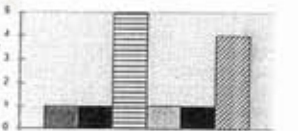
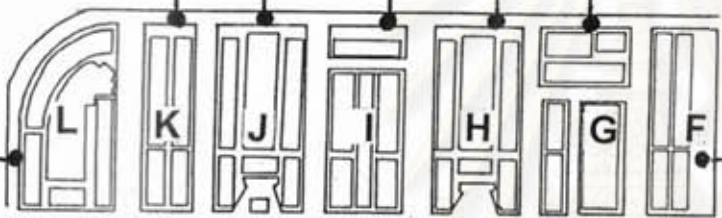
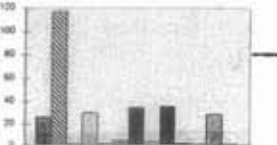
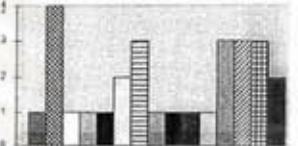
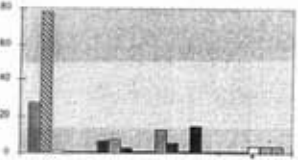
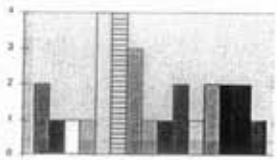
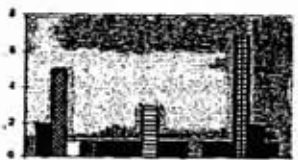
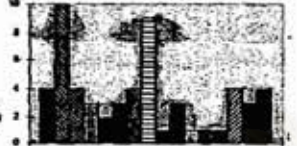
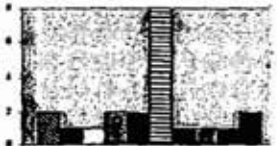


เป็นอาคารสูง 4 ชั้น ธนาคารกรุงเทพ จำกัด เป็นอาคารสูง 6 ชั้น รวมทั้งโรงแรมโนโวเทลซึ่งเป็นอาคารที่สูงที่สุดในพื้นที่ศูนย์การค้าคือ 21 ชั้น ลักษณะของการจัดวางรูปแบบอาคารจะแตกต่างกันออกไป แต่มีบางส่วนที่มีรูปแบบเดียวกัน เช่น บริเวณโรงพยาบาลนครลิโด และโรงพยาบาลนครสยาม พื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ได้กำหนดแบ่งพื้นที่ออกเป็น 13 บล็อกเรียงตามอักษรตั้งแต่ A - M ซึ่งในแต่ละบล็อกมีจำนวน ประเภทกิจกรรมการค้า รวมถึงการใช้พื้นที่ในอาคารแตกต่างกันไป และจากการสำรวจพบว่าศูนย์การค้าแห่งนี้มีกิจกรรมหลากหลายประเภท ซึ่งสามารถจำแนกได้ 38 ประเภทกิจการ โดยจำหน่ายสินค้าตั้งแต่ระดับต่ำจนถึงสินค้าระดับสูง นั่นคือ มีร้านค้าของชำเล็กๆ จนถึงร้านขายเครื่องประดับ เพชรพลอยราคาแพง นอกจากนี้กิจกรรมบริการประเภทโรงแรม ธุรกิจนำเที่ยว สถาบันการเงิน สำนักงาน ปรากฏในศูนย์การค้าสยามสแควร์เช่นกัน

ในช่วงที่ทำการสำรวจ มีจำนวนกิจกรรมการค้าและบริการที่เปิดดำเนินการทั้งหมด 958 ราย ส่วนมากเป็นร้านค้าจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป มีจำนวน 346 ราย คิดเป็นร้อยละ 36.12 รองลงมาเป็นร้านอาหาร และร้านกระเป่ารองเท้า มีจำนวน 78 รายเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 8.14 ร้านถ่ายสติกเกอร์จำนวน 65 ราย และสถาบันกวดวิชา 35 ราย ร้านเสริมสวย ตัดผม 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.78, 3.65, และ 2.50 ตามลำดับ กิจกรรมการค้าทั้ง 6 ประเภทเป็นกิจกรรมหลักของศูนย์การค้าสยามสแควร์ ซึ่งแต่ละประเภทกิจกรรมมีลักษณะการใช้พื้นที่ในการประกอบกิจกรรมแตกต่างกัน อาทิ ร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูปใช้พื้นที่ตั้งแต่ 9 ตารางเมตรไปจนถึง 144 ตารางเมตร และส่วนมากใช้พื้นที่ชั้นล่างทำการค้าเพียงชั้นเดียว ร้านกระเป๋า รองเท้า มีลักษณะเช่นเดียวกัน ส่วนร้านอาหารใช้พื้นที่ประกอบการมากกว่า ส่วนใหญ่ใช้ตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป และมีบางร้านที่ใช้พื้นที่ในชั้น 2 ด้วย ร้านเสริมสวย ตัดผม ใช้พื้นที่ 1-2 คูหา และบางร้านใช้พื้นที่ชั้น 2 และ 3 โดยเฉพาะร้านใหญ่ๆ ที่บริการความงามครบวงจร สำหรับสถาบันกวดวิชาใช้พื้นที่ตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไปและใช้พื้นที่ทั้ง 3 ชั้น มีบางสถาบันที่ใช้พื้นที่ของชั้น 2 และ 3 ในอาคารติดกัน ส่วนร้านถ่ายสติกเกอร์ซึ่งเป็นกิจการที่กำลังได้รับความนิยมอย่างมากในขณะนี้ จะใช้พื้นที่ค่อนข้างน้อยมาก ส่วนใหญ่ไม่เกิน 24 ตารางเมตร แต่ก็มีการขนาดใหญ่ใช้พื้นที่มากกว่า 50 ตารางเมตร ส่วนกิจกรรมประเภทอื่น อาทิ สำนักงาน สถาบันการเงิน ธนาคาร ต่างๆ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ใช้พื้นที่ค่อนข้างมากและคุ้มค่า นั่นคือใช้พื้นที่มากกว่า 2 คูหาและใช้พื้นที่ทั้ง 3 ชั้น

กิจกรรมประเภทร้านจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป ส่วนมากพบในบริเวณบล็อก E (โบนนินา ซอปปิงมอลล์) ซึ่งมีกว่า 117 ราย นอกจากนี้ในบริเวณบล็อก H (โรงพยาบาลนครสยาม) มีจำนวน 91 ราย บริเวณบล็อก J (โรงพยาบาลนครลิโด มัลติเพล็กซ์) มีจำนวน 80 ราย ซึ่งทั้ง 3 บล็อกเป็นบริเวณที่จำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูปมากที่สุด แต่การใช้พื้นที่ประกอบการนั้นไม่มากโดยเฉพาะบล็อก E (โบนนินา ซอปปิงมอลล์) ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ประมาณ 2-4 ตารางเมตร ต่อ 1 กิจการ ในขณะที่บล็อก J และ H ใช้พื้นที่มากกว่าคือตั้งแต่ 9 ตารางเมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 48 ตารางเมตรหรือ 1 คูหา กิจกรรมประเภทร้านรองเท้า, กระเป๋า พบในบริเวณเดียวกันร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูป สำหรับกิจกรรมประเภทร้านอาหาร เบอเกอร์รี่ เครื่องดื่ม ซึ่งเป็นกิจกรรมประเภทเดียวที่พบในทุกบล็อกของศูนย์การค้าแห่งนี้ และบริเวณที่พบมากคือ บล็อก J, I, H, และ K มีจำนวน 13, 9, 8, และ 8 รายตามลำดับ แต่ถ้าพิจารณาจากการใช้พื้นที่บล็อก K ใช้พื้นที่ประกอบการมากที่สุด ส่วนกิจกรรมประเภทกวดวิชา พบมากในบล็อก H G F I J โดยมีจำนวน 11, 7, 4, 3 และ 3 รายตามลำดับ ส่วนร้านตัดผม เสริมสวยพบในบริเวณบล็อก H มากที่สุดมีจำนวน 6 ราย สำหรับร้านถ่ายสติกเกอร์พบมากในบริเวณบล็อก E (โบนนินา ซอปปิงมอลล์) และ M (29 พลาซ่า)





### การกระจายตัวกิจกรรมการค้า ของศูนย์การค้าสยามสแควร์

#### สัญลักษณ์

-  ร้านอาหาร เบอร์เกอร์ เครื่องดื่ม
-  สำนักงาน
-  ร้านตัดผมและเสริมสวย
-  คลินิก (รักษาโรคทั่วไป, ฟัน, ผิวหนัง)
-  สถาบันการศึกษา
-  เสื้อผ้าสำเร็จรูป
-  กระเป๋า รองเท้า

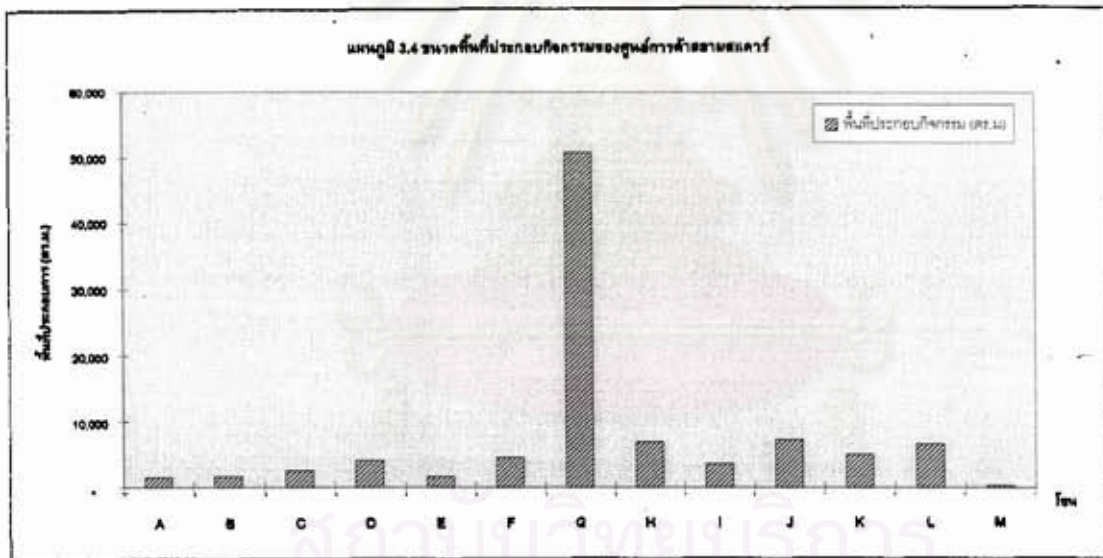
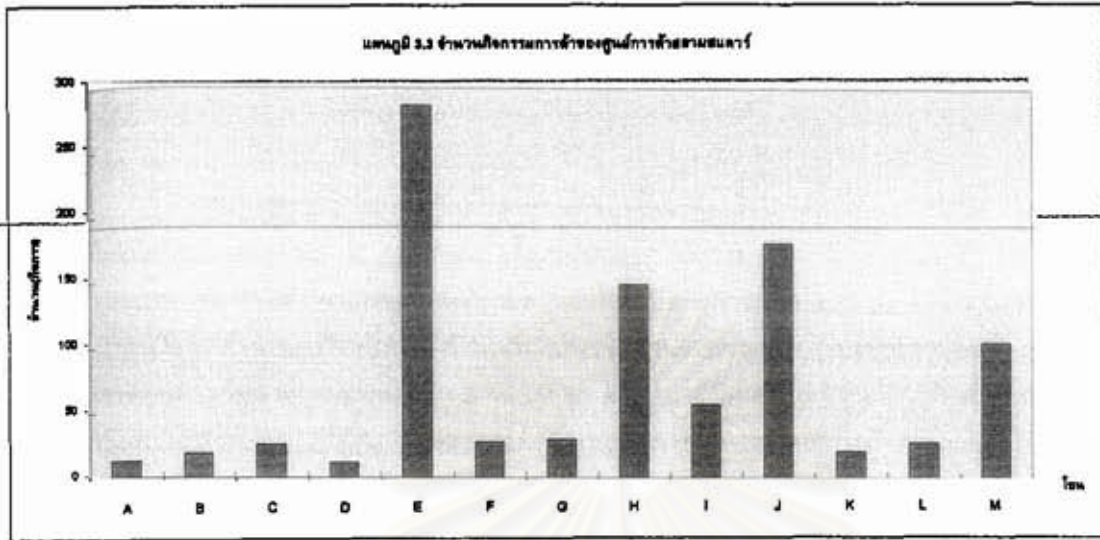
ที่มา : จากการศึกษาภาคสนาม

แผนที่ 3.12



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๓๓ ถนนราชดำเนินกลาง กรุงเทพฯ เขตราชเทวี  
 แผนผังแสดงการใช้ที่ดินและผังอาคาร  
 ของศูนย์การค้าสยามสแควร์



สถาบันมหาวิทยาลัย  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มีจำนวน 28 และ 17 รายตามลำดับ แต่มีการใช้พื้นที่ประกอบการเพียง 2-4 ตารางเมตรต่อกิจการเท่านั้น ในขณะที่บริเวณบล็อก H J ใช้พื้นที่มากกว่า บางร้านมีตู้ถ่ายสติกเกอร์ถึง 10 ตู้ และมีรูปแบบที่น่าสนใจมากกว่า

สำหรับช่วงเวลาในการเปิดบริการของกิจกรรมแต่ละประเภทนั้นจะแตกต่างกัน โดยสถาบันกวดวิชาเริ่มให้บริการตั้งแต่ 08:00 น. เป็นต้นไป ซึ่งเป็นช่วงเวลาเดียวกับอาคารสำนักงานต่างๆ รวมไปถึงร้านอาหารบางประเภท เช่น ร้านข้าวราดแกง เป็นต้น ส่วนธนาคาร เปิดทำการเวลา 9.30 น. -16.00 น. ส่วนร้านค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูป ร้านรองเท้า กระเป๋า ร้านเครื่องประดับ ร้านอาหาร ฯลฯ เริ่มให้บริการตั้งแต่ 10.00 น. เป็นต้นไป โรงภาพยนตร์ เริ่มฉายรอบแรกประมาณ 12.00 น. ช่วงเวลาที่มีผู้ใช้บริการศูนย์การค้าสยามสแควร์หนาแน่นที่สุดจะเป็นช่วงเวลาตั้งแต่ 13.00 น.-17.00 น. ซึ่งบริเวณบล็อก H I J ของศูนย์การค้าสยามสแควร์เป็นบริเวณที่มีผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้ามากที่สุด เนื่องจากมีจำนวนและประเภทของกิจกรรมมากมายและหลากหลายที่สุด และประเภทของกิจกรรมมีลักษณะที่ใกล้เคียงกัน เปิดโอกาสให้เลือกซื้อมากขึ้น ผู้คนจึงกระจุกตัวอยู่ในทั้ง 3 บริเวณค่อนข้างมาก โดยเฉพาะบริเวณบล็อก I จะหนาแน่นมากในช่วงเวลาตั้งแต่ 16.00 น.-19.00 น. เนื่องจากในบริเวณนี้มีการพัฒนาพื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร ให้เป็นส่วนพักผ่อนจัดเป็นพื้นที่สีเขียวมีร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ ร้านไอศกรีม มีการจัดพื้นที่นั่งทั้งภายในและภายนอกร้าน นอกจากนี้ยังมีร้านค้าอีกประมาณ 32 ร้าน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูป ร้านเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้าน ร้านกีฬาช้อปปิ้ง ฯลฯ โดยเรียกบริเวณนี้ว่า "The Center Point of Slam Square" ซึ่งในขณะนี้ เป็นบริเวณที่มีผู้ใช้บริการกันอย่างมาก เนื่องจากเป็นการวางแนวคิดของร้านค้าที่น่าสนใจ โดยเฉพาะการจัดที่นั่งไว้ภายนอกร้าน อีกทั้งจำหน่ายสินค้าที่แปลกใหม่ ทันสมัย และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มวัยรุ่นที่ต้องการความทันสมัย แปลกใหม่ ไม่ซ้ำใคร

จะเห็นได้ว่าศูนย์การค้าสยามสแควร์ มีประเภทกิจกรรมการค้าและบริการที่หลากหลาย เป็นกิจกรรมที่มีความเชื่อมโยงและส่งเสริมกันตลอดในช่วงเวลา 24 ชั่วโมง ซึ่งความเชื่อมโยงของกิจกรรมนั้น ปรากฏทั้งในรูปแบบเชิงแข่งขัน พิจารณาได้จากร้านค้าในบริเวณบล็อก H J (โรงภาพยนตร์ลิโด้) ที่จำหน่ายสินค้าประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึง โดยอยู่รวมกันเพื่อผลประโยชน์ร่วมกัน เพื่อดึงดูดลูกค้าให้ได้มากที่สุด หรือเพื่อเพิ่มปริมาณการขายให้สูงสุด และมีความเชื่อมโยงของกิจกรรมในรูปแบบส่งเสริมซึ่งกันและกัน เช่น กิจกรรมโรงแรมกับบริษัทนำเที่ยว สำนักงาน ธนาคาร เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีความเชื่อมโยงของกิจกรรมในรูปแบบเชิงประจักษ์กัน พิจารณาจากการมีสถาบันกวดวิชาจำนวนมากผู้ใช้บริการส่วนใหญ่คือนักเรียนมัธยม ซึ่งก็คือกลุ่มวัยรุ่นนั่นเอง และอาจกล่าวได้ว่าเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ที่สุดที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าสยามสแควร์ ความเชื่อมโยงในลักษณะนี้ จะเห็นได้จากร้านค้าสติกเกอร์ที่เปิดให้บริการเป็นจำนวนมากในขณะนี้ ซึ่งผู้ใช้บริการส่วนใหญ่เป็นกลุ่มวัยรุ่น ร้านค้าลักษณะดังกล่าวมีทันสมัยและแปลกใหม่ จึงเป็นที่นิยมได้ง่าย ดังนั้นรูปแบบของสินค้าในศูนย์การค้าสยามสแควร์ จึงมีลักษณะที่ตอบสนองความต้องการของประชาชนกลุ่มนี้ และประเภทของกิจกรรมการค้าและบริการไม่หยุดนิ่ง มีความยืดหยุ่น สามารถปรับเปลี่ยนได้ตลอดเวลาตามกระแสความนิยม ซึ่งตรงกับพฤติกรรมผู้บริโภคของกลุ่มวัยรุ่น ที่จะนิยมสินค้าและบริการในรูปแบบทันสมัยอยู่เสมอ ซึ่งศูนย์การค้าสยามสแควร์แห่งนี้มีพร้อมครบถ้วนสมบูรณ์



## 2) ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์

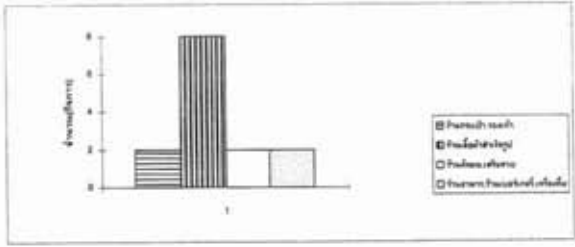
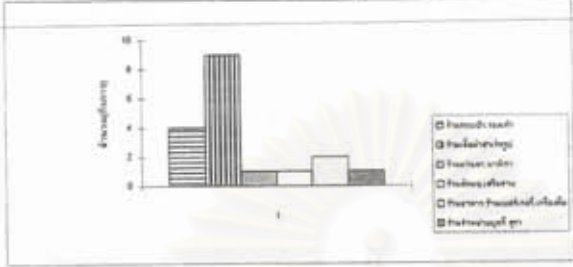
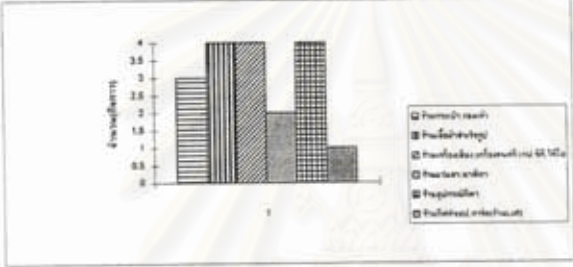
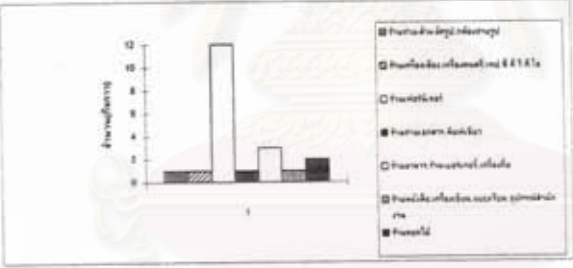
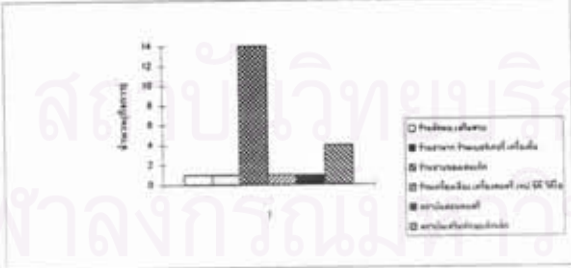
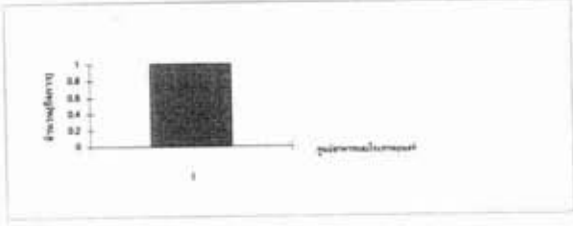
ลักษณะของศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์เป็นอาคารขนาดใหญ่สูง 4 ชั้น และจัดสรรพื้นที่สำหรับประกอบการค้าไว้ภายในอาคารเดียวกัน ซึ่งมีพื้นที่การค้าโดยประมาณ 30,000 ตารางเมตร แตกต่างจากศูนย์การค้าสยามสแควร์ที่มีลักษณะเป็นอาคารตึกแถว 3 ชั้นครึ่งและแบ่งออกเป็นบล็อกๆ ในช่วงทำการสำรวจศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ มีกิจกรรมการค้าทั้งหมดจำนวน 132 ราย กิจกรรมประเภทร้านเสื้อผ้าสำเร็จรูปเป็นกิจกรรมประเภทหลักของศูนย์การค้าแห่งนี้ โดยมีทั้งเสื้อผ้าบุรุษและสตรี รวมทั้งสิ้น 63 ราย คิดเป็นร้อยละ 47.7 และหนาแน่นในบริเวณชั้น 3 สำหรับการใช้อาคารที่ประกอบกิจกรรมการค้าค่อนข้างใช้พื้นที่มาก โดยใช้พื้นที่ประมาณ 50-100 ตารางเมตรต่อ 1 ร้านหรือ 100 ตารางเมตรขึ้นไป รูปแบบของเสื้อผ้าภายในศูนย์การค้าแห่งนี้ส่วนใหญ่เป็นร้านของนักออกแบบที่มีชื่อเสียงของประเทศไทย ดังนั้นราคาสินค้าอยู่ในระดับปานกลางถึงค่อนข้างจะสูง รองลงมาเป็นกิจกรรมประเภทร้านอาหาร เบอริเกอร์รี่ เครื่องดื่ม มีทั้งหมด 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 7.57 และมีศูนย์อาหารอีก 1 ศูนย์ซึ่งรวบรวมร้านอาหารกว่า 30 ร้านไว้ในบริเวณนี้ นอกจากนี้เป็นกิจกรรมประเภทร้านรองเท้า กระเป๋า ร้านร้านขายทอง เครื่องประดับ จิวเวลรี่ ร้านแว่นตา นาฬิกา ฯลฯ ในแต่ละชั้นของศูนย์การค้าฯ มีสัดส่วนประเภทกิจกรรมใกล้เคียงกัน ประมาณ 9-11 ประเภท โดยชั้น 3 มีประเภทกิจกรรม และจำนวนร้านค้ามากที่สุด ชั้น 4 มีโซนสำหรับเล่นเกมส์ และกีฬา รวมทั้งร้านค้าประเภทอุปกรณ์กีฬาก็พบมากในชั้นนี้ด้วย ในด้านเวลาการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์จะเริ่มตั้งแต่ 10.00 น - 20.30 น. ช่วงเวลาที่มีกลุ่มผู้ใช้บริการหนาแน่นที่สุดอยู่ในช่วง 13.00-17.00 น. โดยกลุ่มผู้ใช้บริการยังคงเป็นกลุ่มวัยรุ่นและวัยทำงานบางส่วน ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเดียวกันกับศูนย์การค้าสยามสแควร์ เป็นการให้บริการต่อเนื่องหมุนเวียนกัน

## 3) ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอร์รี่ เซ็นเตอร์

ลักษณะอาคารศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอร์รี่ เซ็นเตอร์ มีความทันสมัยเป็นอาคารสูง 30 ชั้น โดยแบ่งเป็นพื้นที่ศูนย์การค้า 6 ชั้น และมีทางเชื่อมระหว่างอาคารกับศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ในบริเวณชั้น 4 ในช่วงทำการสำรวจมีจำนวนกิจกรรมการค้าทั้งสิ้น 93 ราย ประเภทของกิจกรรมของศูนย์การค้าแห่งนี้ส่วนใหญ่ยังคงเป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูป รวมทั้งกิจกรรมประเภทอื่นๆด้วย อาทิ ร้านอาหาร เบอริเกอร์รี่ เครื่องดื่ม ร้านหนังสือ ร้านกีฬา ซอม ร้านเฟอร์นิเจอร์ ร้านเทป ซีดี วิดีโอ ร้านเครื่องสำอางค์ เป็นต้น ซึ่งในแต่ละชั้นมีประเภทของกิจกรรม 6-7 กิจกรรม มีร้านค้าประมาณ 15-22 ในแต่ละชั้น ดังนั้นแต่ละกิจกรรมจึงใช้พื้นที่ประกอบการมาก ตั้งแต่ 100 ตาราง-200 เมตรขึ้นไป และในแต่ละชั้นจะแยกประเภทของสินค้า ในชั้น 1 และ 2 เป็นสินค้าประเภทเสื้อผ้า เครื่องประดับ เครื่องสำอางค์ ชั้น 3 เป็นสินค้าสำหรับชายหนุ่มโดยเฉพาะ ไม่ว่าจะเป็นเสื้อผ้า เครื่องประดับ นาฬิกา กีฬา คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์การสื่อสารต่างๆ ชั้น 4 จะเป็นชั้นของเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน ชั้น 5 เป็นชั้นสำหรับเด็ก ตั้งแต่แรกเกิด-10 ขวบ มีสินค้าประเภทเสื้อผ้า ของใช้ต่างๆ ตลอดจนของเล่นเด็ก และชั้น 6 กำหนดให้เป็นโซนความบันเทิง และความรู้ โดยจะมีอาหารจากทั่วทุกมุมโลก ประกอบกับมีโรงภาพยนตร์แบบทันสมัยและหรูหรา(ขณะทำการสำรวจยังไม่เปิดให้บริการ) ลักษณะโดยทั่วไปของศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอร์รี่ เซ็นเตอร์ แตกต่างจากศูนย์การค้า 2 บริเวณข้างต้น โดยเฉพาะสินค้าที่วางจำหน่ายส่วนใหญ่นำเข้าจากต่างประเทศ และเป็นสินค้าเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในระดับโลก(Brandname) โดยเฉพาะเสื้อผ้าที่มีจำนวนมากในบริเวณชั้น 1 นอกจากนี้กิจกรรมประเภทร้านอาหาร ร้านหนังสือ ร้านเครื่องสำอางค์ ส่วนใหญ่เป็นร้านที่มีอยู่ทั่วโลก

	<p>5 5H 1</p> <p>จำนวนกิจกรรมรวม 21</p>
	<p>6 5H 2</p> <p>จำนวนกิจกรรมรวม 36</p>
	<p>7 5H 3</p> <p>จำนวนกิจกรรมรวม 47</p>
	<p>8 5H 4</p> <p>จำนวนกิจกรรมรวม 28</p>

แผนภูมิ 3.8 จำนวนกิจกรรมการพักผ่อนในศูนย์การศึกษานานาชาติ

	<p>รูปที่ 1</p> <p>จำนวนชิ้นงาน 14</p>
	<p>รูปที่ 2</p> <p>จำนวนชิ้นงาน 14</p>
	<p>รูปที่ 3</p> <p>จำนวนชิ้นงาน 14</p>
	<p>รูปที่ 4</p> <p>จำนวนชิ้นงาน 21</p>
	<p>รูปที่ 5</p> <p>จำนวนชิ้นงาน 22</p>
	<p>รูปที่ 6</p> <p>จำนวนชิ้นงาน 1</p>

รูปที่ 1.6 จำนวนชิ้นงานที่รับมอบโดยผู้รับเหมาที่ชนะการประกวด



ดังนั้นลูกค้าจึงเป็นชาวต่างประเทศและชาวไทยที่มีกำลังซื้อที่เพียงพอ เนื่องจากสินค้าภายในศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรีมีราคาค่อนข้างสูงมาก

#### 4) ศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์

ลักษณะและประเภทของกิจกรรมการค้าภายในศูนย์การค้ามาบุญครอง คล้ายคลึงกับกิจกรรมการค้าภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์ โดยพิจารณาจากระดับสินค้าที่จำหน่าย จะแตกต่างกันในด้านลักษณะของการใช้พื้นที่ โดยที่กิจกรรมการค้าของศูนย์การค้ามาบุญครองเป็นการเช่าพื้นที่ในแต่ละชั้น(ศูนย์การค้ามาบุญครองมีบริเวณที่ใช้เพื่อกิจกรรมการค้าจำนวน 7 ชั้น) ในขณะที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์อาคาร 1 กูหาจะดำเนินกิจกรรมการค้าเพียง 1 หรือ 2 ประเภทเท่านั้น จากการสำรวจพบว่าศูนย์การค้ามาบุญครองมีจำนวนกิจกรรมการค้าทั้งหมดรวม 1,324 ราย แบ่งออกเป็น 40 ประเภทกิจกรรม โดยร้านค้าประเภทเสื้อผ้าสำเร็จรูปมีจำนวนมากที่สุดถึง 637 ราย คิดเป็นร้อยละ 48.1 รองลงมาเป็นร้านค้าประเภทอิเล็กทรอนิกส์(เครื่องมือสื่อสารต่างๆ เช่น มือถือ เพจเจอร์) มีจำนวน 135 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.2 และร้านรองเท้า กระเป๋า มีจำนวน 128 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.67 ในแต่ละชั้นของศูนย์การค้าแห่งนี้จะมีจำนวนกิจกรรมการค้าโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 100 ราย จำนวนกิจกรรมการค้าที่มากที่สุดอยู่ที่ชั้น 3 โดยมีจำนวนถึง 573 ราย กิจกรรมการค้าส่วนใหญ่เป็นเสื้อผ้าสำเร็จรูปซึ่งมีจำนวนถึง 410 ราย คิดเป็นร้อยละ 71.5 ของกิจกรรมทั้งหมดในชั้นนี้ นอกจากนี้ในแต่ละชั้นมีประเภทของกิจกรรมอยู่ในช่วง 15-20 ประเภท ยกเว้นชั้น 5 มีเพียง 5 ประเภทเท่านั้น เนื่องจากร้านค้าส่วนใหญ่เป็นร้านเฟอร์นิเจอร์ซึ่งมีถึง 90 ราย ซึ่งกลุ่มผู้ใช้บริการมีทุกระดับ ทุกวัย เนื่องจากระดับของสินค้าที่หลากหลาย นอกจากนี้ศูนย์การค้ามาบุญครองยังมีห้างสรรพสินค้าโตคิว และ ซุปเปอร์มาเก็ตขนาดใหญ่(Top Supermarket) ไว้ให้บริการอีกด้วย ช่วงเวลาที่มิผู้ใช้บริการมากที่สุด อยู่ระหว่างเวลา 12.00-17.00 น. ในทุกวัน และในบริเวณชั้น 7 ของศูนย์การค้าแห่งนี้เป็นศูนย์รวมความบันเทิงและสถานที่พักผ่อน เนื่องจากมีรูปแบบของกิจกรรมเพื่อการบันเทิงอย่างครบวงจรสมบูรณแบบ โดยกิจกรรมหลักคือ โรงภาพยนตร์ขนาดเล็กจำนวน 6 โรง ร้านอาหาร สถานโบว์ลิ่ง เมื่อเปรียบเทียบกับศูนย์การค้ามาบุญครอง-โตคิวกับศูนย์การค้าทั้ง 3 ศูนย์การค้าข้างต้น โดยพิจารณาจากขนาดของพื้นที่กิจกรรม ประเภทกิจกรรม จำนวนร้านค้า ช่วงเวลาในการเข้าใช้บริการของประชาชน สามารถสรุปได้ว่าศูนย์การค้ามาบุญครองเป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในย่านนี้

จากการรวมตัวของศูนย์การค้าทั้ง 4 ข้างต้น ตลอดจนความแตกต่างในด้านของลักษณะของอาคาร ลักษณะของจำนวน ประเภท สินค้าและบริการ รวมทั้งขนาดพื้นที่ใช้สอยในแต่ละกิจกรรมการค้าและบริการ ส่งผลทำให้ในวันหนึ่งๆ มีผู้คนหลั่งไหลเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ซึ่งพิจารณาได้จากจำนวนคนเดินเท้าที่กระจุกตัวอย่างหนาแน่นในบริเวณย่านการค้าทั้ง 4 มากกว่าบริเวณอื่นๆของพื้นที่ศึกษา แต่เมื่อพิจารณาแยกตามศูนย์การค้า พบว่าศูนย์การค้ามาบุญครองจะมีผู้สัญจรมากที่สุด แต่ใกล้เคียงกับศูนย์การค้าสยามสแควร์ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากจำนวน ประเภทของสินค้าและบริการที่มีมากกว่า ดังนั้นโอกาสในเลือกซื้อและใช้บริการจึงมากขึ้นไปด้วย

	<p>รูปที่ 1</p> <p>จำนวนผู้ตอบทั้งหมด 238</p>
	<p>รูปที่ 2</p> <p>จำนวนผู้ตอบทั้งหมด 143</p>
	<p>รูปที่ 3</p> <p>จำนวนผู้ตอบทั้งหมด 673</p>
	<p>รูปที่ 4</p> <p>จำนวนผู้ตอบทั้งหมด 206</p>
	<p>รูปที่ 5</p> <p>จำนวนผู้ตอบทั้งหมด 84</p>
	<p>รูปที่ 6</p> <p>จำนวนผู้ตอบทั้งหมด 11</p>

แบบที่ 1.7 จำนวนการตอบคำถามในชุดคำถามชุดแรก

### 3.5 แผนโครงการอนาคต

เมื่อพิจารณาสภาพการคมนาคมขนส่งในปัจจุบันของพื้นที่บริเวณนี้ จะเห็นได้ว่าถึงแม้จะมีการเข้าถึงโดยสะดวกทั้ง 4 ทิศทางจากถนนสายหลัก 2 สายอันได้แก่ ถนนพระรามที่ 1 ถนนพญาไท แต่บทบาทของถนนสายหลักดังกล่าวยังต้องรับภาระในการเป็นเส้นทางผ่านเข้าสู่พื้นที่ข้างเคียง โดยเฉพาะย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม สาทร สุรวงศ์ ซึ่งจะเห็นได้จากปริมาณการจราจรที่คับคั่งหนาแน่นตลอดทั้งวัน ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีปัญหาด้านการจราจรติดขัดเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะเวลาเร่งด่วนทั้งในช่วงเช้าและช่วงเย็น นอกจากนี้ถนนสายรองต่างๆที่ถึงแม้ว่าจะเป็นเส้นทางที่ช่วยแบ่งเบาภาระการรองรับรถยนต์จากถนนสายหลัก แต่อย่างไรก็ตามถนนสายรองดังกล่าวก็มีสภาพการจราจรที่หนาแน่นเช่นกัน เนื่องจากเป็นเส้นทางลัดที่เชื่อมโยงกับพื้นที่ข้างเคียงได้อีกเส้นทาง และยังไปเพิ่มการสะสมปริมาณรถยนต์บนถนนสายหลัก ทำให้โครงข่ายถนนในบริเวณนี้มีเติมไปด้วยรถยนต์พาหนะทั้งส่วนบุคคลและสาธารณะ และเมื่อมีการวางแผนการแก้ไขปัญหาการจราจร โดยนำระบบขนส่งรถไฟฟ้ามวลชนเข้ามาเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งสาธารณะภายในเมืองแล้ว ยังเป็นการเชิญชวนให้มีการลดจำนวนการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล อันจะส่งผลต่อเนื่องกับสภาพแวดล้อมที่ดีของเมือง แต่โครงการดังกล่าวอาจจะมีผลกระทบต่อพื้นที่ศึกษาโดยตรง และอาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบกิจกรรมการค้าและบริการ การใช้พื้นที่ในอนาคต เนื่องจากความสะดวกรวดเร็วในเดินทาง ทำให้ประชากรจำนวนมากมีโอกาที่จะเดินทางเข้ามายังพื้นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งกลุ่มประชากรเหล่านั้น อาจจะเป็นกลุ่มประชากรเดิมที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ศึกษาอยู่เป็นประจำหรือเป็นกลุ่มประชากรใหม่ก็เป็นได้ ดังนั้นจำนวนของผู้เดินทางเข้ามาอาจก่อให้เกิดปัญหา หากสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะต่างๆในพื้นที่ ประเภททางเท้า ทางข้าม สะพานลอย รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคอื่นๆไม่สามารถรองรับและกระจายผู้คนได้ ซึ่งจะส่งผลต่อเนื่องทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีความแออัด คับคั่ง ไม่มีระเบียบ เกิดปัญหาการก่อการแก้ไข

#### 1) โครงการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (BTSC) หรือ รถไฟฟ้าชานาย

เป็นโครงการที่พาดผ่านและมีผลกระทบโดยตรงต่อพื้นที่ศึกษา ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่รัฐให้สัมปทานแก่เอกชน เพื่อสร้างและประกอบการระบบขนส่งมวลชน รังบนทางยกระดับ 2 สายในกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรในกรุงเทพมหานครและเพื่อให้ประชาชนมีทางเลือกในการเดินทางที่มีประสิทธิภาพ โดยกลุ่มชานายเป็นผู้ได้รับคัดเลือกในการดำเนินการในนามของบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด(BTSC) มีอายุสัมปทาน 30 ปี นับจากวันเริ่มเปิดให้บริการแก่ประชาชน โดยรายละเอียดของโครงการมีดังต่อไปนี้

#### 1.1 ) ลักษณะโครงการ

##### 1.1.1) แนวเส้นทาง

##### 1.สายสุขุมวิท

เริ่มจากบริเวณสุขุมวิท 81 ผ่านถนนสุขุมวิท - ถนนเพลินจิต - ถนนพระรามที่ 1 - ถนนพญาไท - อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ - สนามเป้า - สะพานควาย - จตุจักร ไปสิ้นสุดบริเวณสถานีขนส่งสายเหนือและสายตะวันออกเฉียงเหนือ (ตลาดหมอซิด) รวมระยะทาง



ประมาณ 10.0 กิโลเมตร โดยมีสถานีทั้งสิ้นจำนวน 17 สถานี รวมสถานีรวม สำหรับเปลี่ยนสายบนถนนพระรามที่ 1

## 2. สายสีลม

เริ่มจากเชิงสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน(สะพานสาทร) ผ่านกรุงเทพมหานคร - ถนนสาทร - ถนนนราธิวาสราชนครินทร์(ถนนเลียบคลองช่องนนทรี) - ถนนสีลม - ถนนราชดำริ - ถนนพระรามที่ 1 - ไปสิ้นสุดบริเวณหน้าสนามกีฬาแห่งชาติ รวมระยะทางประมาณ 6.5 กิโลเมตร มีจำนวนสถานี 7 สถานี รวมสถานีร่วม

### 1.1.2) โครงสร้าง

โครงสร้างทางวิ่งมีลักษณะทางยกระดับ(Viaduct) วางบนเสาเดี่ยวทางวิ่งโดยทั่วไปจะสร้างอยู่บนเกาะกลางถนน ทางยกระดับนี้กว้างประมาณ 9 เมตร อยู่สูงจากพื้นโดยประมาณ 12 เมตร ใช้ระบบคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อสำเร็จ ชนิดนำมาประกอบในสถานีที่มีลักษณะเป็น Segmental Box Girder นำมาต่อกันด้วยวิธี Launching โดยไม่ต้องปิดการจราจร หรือปิดเพียงบางส่วนการประกอบ สำหรับเสารองรับทางยกระดับสร้างด้วยคอนกรีต มีความกว้างประมาณ 2 เมตร ซึ่งสร้างขึ้นบริเวณกึ่งกลางถนน มีระยะห่างช่วงเสาประมาณ 30-35 เมตร

### 1.1.3) ลักษณะของระบบ

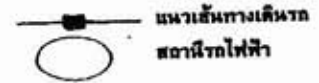
เป็นรถขนส่งมวลชนความจุสูงแบบมาตรฐาน ที่ใช้กันแพร่หลายในเมืองใหญ่ทั่วไปใช้มอเตอร์ไฟฟ้าขับเคลื่อน วิ่งบนรางคู่ยกความกว้างราง 1.435 เมตร แยกทิศทางไปและกลับ มีรางป้อนกระแสไฟฟ้าอยู่ด้านข้าง (Third Rail System) ซึ่งมีความปลอดภัยสูง ละไม่มีผลกระทบต่อทัศนียภาพ และระบบสามารถขยายให้สามารถมีความจุมากกว่า 50,000 คนต่อชั่วโมง ต่อทิศทาง ระบบทั้งหมดควบคุมการทำงานด้วยระบบคอมพิวเตอร์ เช่น ระบบป้องกันการชน ระบบควบคุมความเร็ว

### 1.1.4) ขบวนรถ

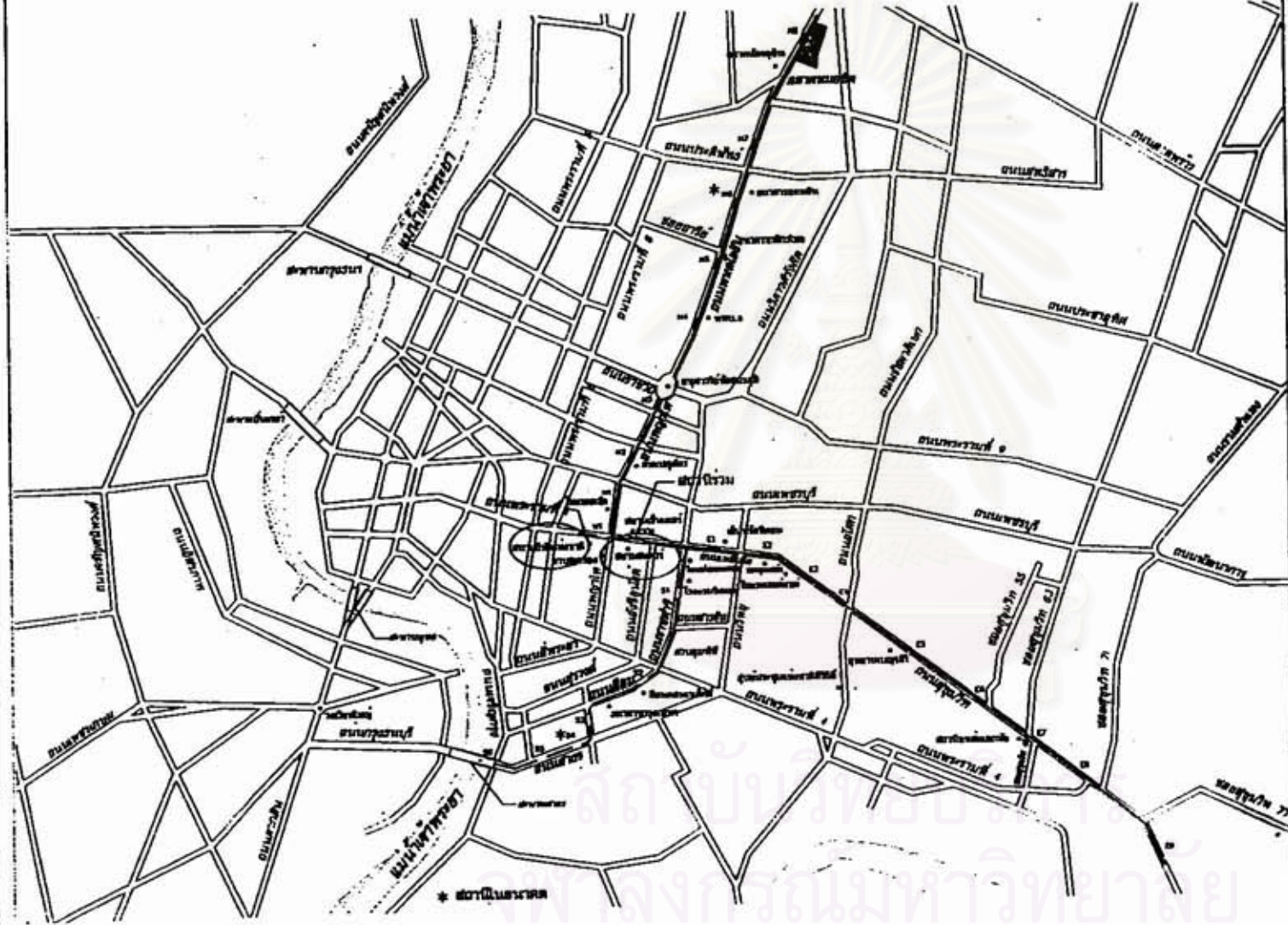
ขบวนรถประกอบด้วยรถจำนวน 3 หรือ 6 คัน พ่วงต่อกัน สามารถวิ่งกลับทิศทางได้ รถที่ใช้มีสองประเภทหลัก คือ รถชนิดที่มีห้องคนขับซึ่งมีมอเตอร์สามารถขับเคลื่อนได้ และรถชนิดที่ไม่มีห้องคนขับหรือรถพ่วงมีทั้งชนิดที่มีและไม่มีมอเตอร์ขับเคลื่อน ตัวรถแต่ละคันมีความกว้างประมาณ 3.20 ยาวประมาณ 22 เมตร จุผู้โดยสารได้ประมาณ 320 คน เป็นผู้โดยสารนั่ง 42 คนและยืน 278 คน มีประตูเลื่อนกว้าง 1.40 เมตร ด้านละ 4 บาน ตัวถังทำด้วยเหล็ก

โครงข่ายเส้นทางเดินรถไฟฟ้า  
กรุงเทพมหานคร(BTSC)

สัญลักษณ์



แนวเส้นทางเดินรถ  
สถานีรถไฟฟ้า



แผนที่ 3.13



โครงการจัดระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร  
ระบบรถไฟฟ้าตามแนวเส้นทางสาย  
ตามผังเมืองกรุงเทพมหานคร

ปลอดภัย ทิศตั้งระบบปรับอากาศพร้อมหน้าต่างกระจกชนิด  
กันแสง

#### 1.1.5) สถานี

สถานีรับส่งผู้โดยสาร ออกแบบให้หลบเลี่ยงสาธารณูปโภคใต้ดิน  
และบนดินและรักษามิ่วจราจรบนถนนให้มากที่สุด โดยทั่วไปออก  
แบบให้มีลักษณะโครงสร้างแบบเสาเดี่ยว ตั้งอยู่บนเกาะกลางถนน  
เช่นเดียวกับโครงสร้างทางวิ่งมีความยาวประมาณ 150 เมตร มี 2  
ลักษณะ

(1) Side Platform Station มีชานชลาอยู่สองข้าง โดยรถไฟวิ่ง  
ตรงกลางสถานีสถานีทั่วไปได้ออกแบบให้มีลักษณะแบบนี้  
เนื่องจากสร้างได้รวดเร็วและใช้เนื้อที่น้อย

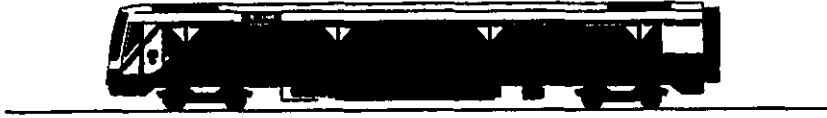
(2) Center Platform Station มีชานชลาอยู่ตรงกลางและรถไฟวิ่ง  
อยู่สองข้าง สถานีชนิดนี้มีประสิทธิภาพสูงกว่าแบบแรกแต่การ  
ก่อสร้างยุ่งยากกว่า เนื่องจากตัวรางต้องเบนออกจากกันเมื่อ  
เข้าสู่สถานี ทั้งนี้การออกแบบให้สถานีร่วมมีลักษณะแบบนี้  
เนื่องจากคาดว่าจะมีบริเวณที่โดยสารเป็นจำนวนมาก

ตัวสถานีมี 2 ชั้น คือชั้นสำหรับจำหน่ายตั๋ว(Concourse) และชั้น  
ชานชลา(Platform) โดยชั้นจำหน่ายตั๋วจะอยู่ในระดับเดียวกับ  
สะพานคนเดินข้ามถนน ส่วนชั้นชานชลาจะอยู่สูงขึ้นไป ทุกาสถานี  
ออกแบบให้สามารถติดตั้งบันไดเลื่อนขาขึ้นได้มีจำนวนทั้งสิ้น 23  
สถานี อยู่ห่างกันประมาณ 800-1,000 เมตร โดยมีสถานีร่วมแบบ  
ขนาน(Parallel Interchange Station) อยู่ 1 สถานี บนถนน  
พระรามที่ 1 (บริเวณศูนย์การค้าสยามสแควร์) สำหรับให้ผู้โดยสาร  
สามารถเปลี่ยนเส้นทางระหว่างสายสุขุมวิทกับสายสีลมได้โดย  
สะดวก

#### 1.1.6) โรงเก็บรถ

โรงเก็บรถซึ่งมีส่วนซ่อมบำรุงอยู่ด้วย ก่อสร้างที่บริเวณสถานีขนส่ง  
หมอชิต ซึ่งรัฐบาลพัฒนาพื้นที่ใหม่ให้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน กับ  
สถานีขนส่งผู้โดยสารระหว่างเมือง และจัดให้มีการต่อเชื่อมระบบ  
เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้โดยสาร ในบริเวณก่อสร้างยัง  
ประกอบด้วย ศูนย์ควบคุมอำนวยความสะดวกและสถานีจ่ายไฟฟ้า  
ย่อย

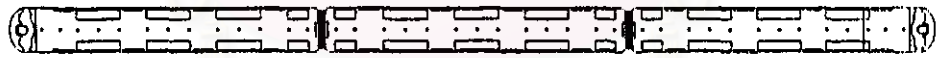




รถโดยสารเดี่ยวพร้อมห้องคนขับ



รถโดยสารเดี่ยวสำหรับพ่วง

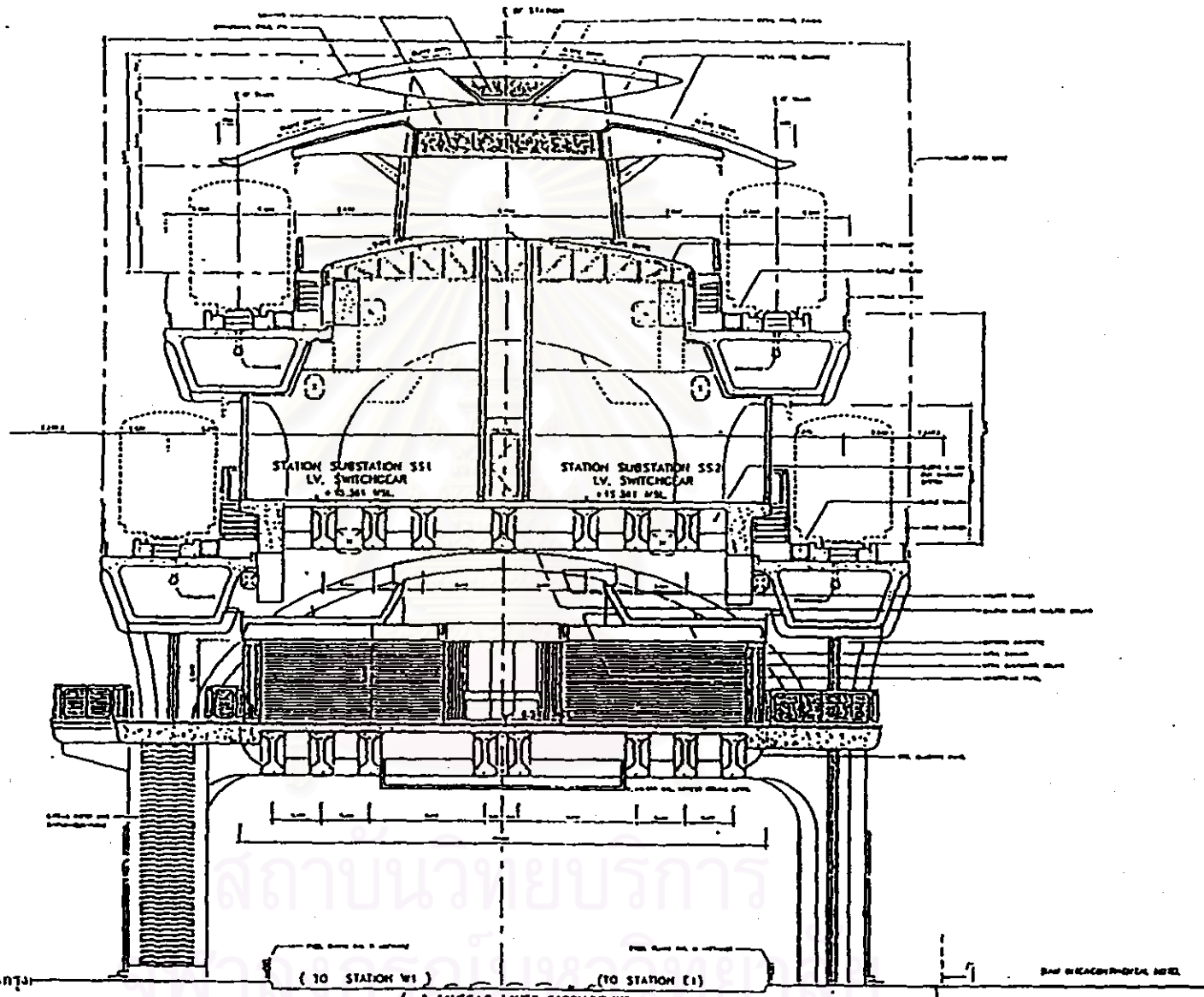


ขบวนรถไฟฟ้าชนิด 3 ตู้



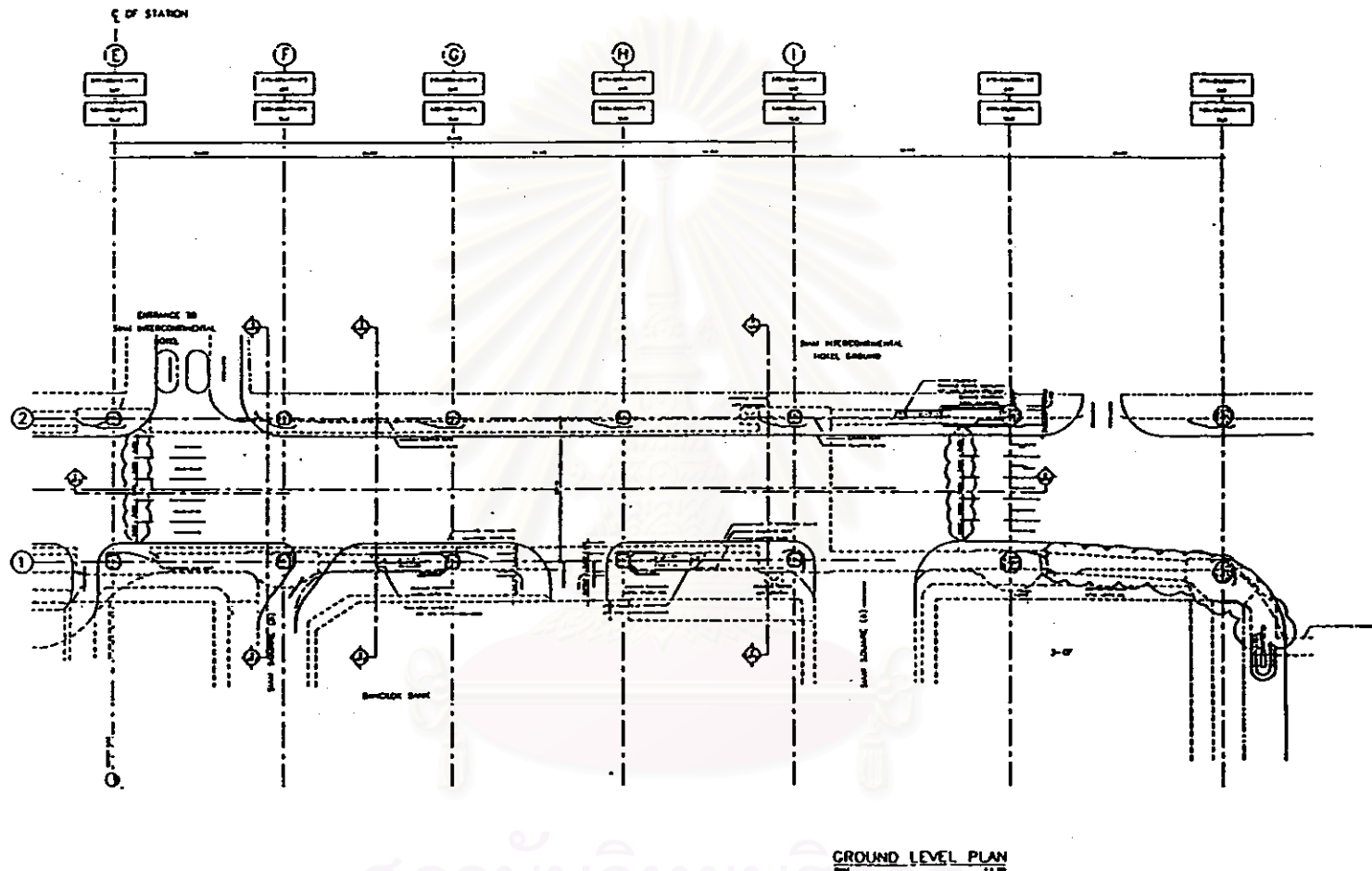
ขบวนรถไฟฟ้าชนิด 6 ตู้

ภาพ 3.9 ขบวนรถของระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร(BTSC)



ที่มา: บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ

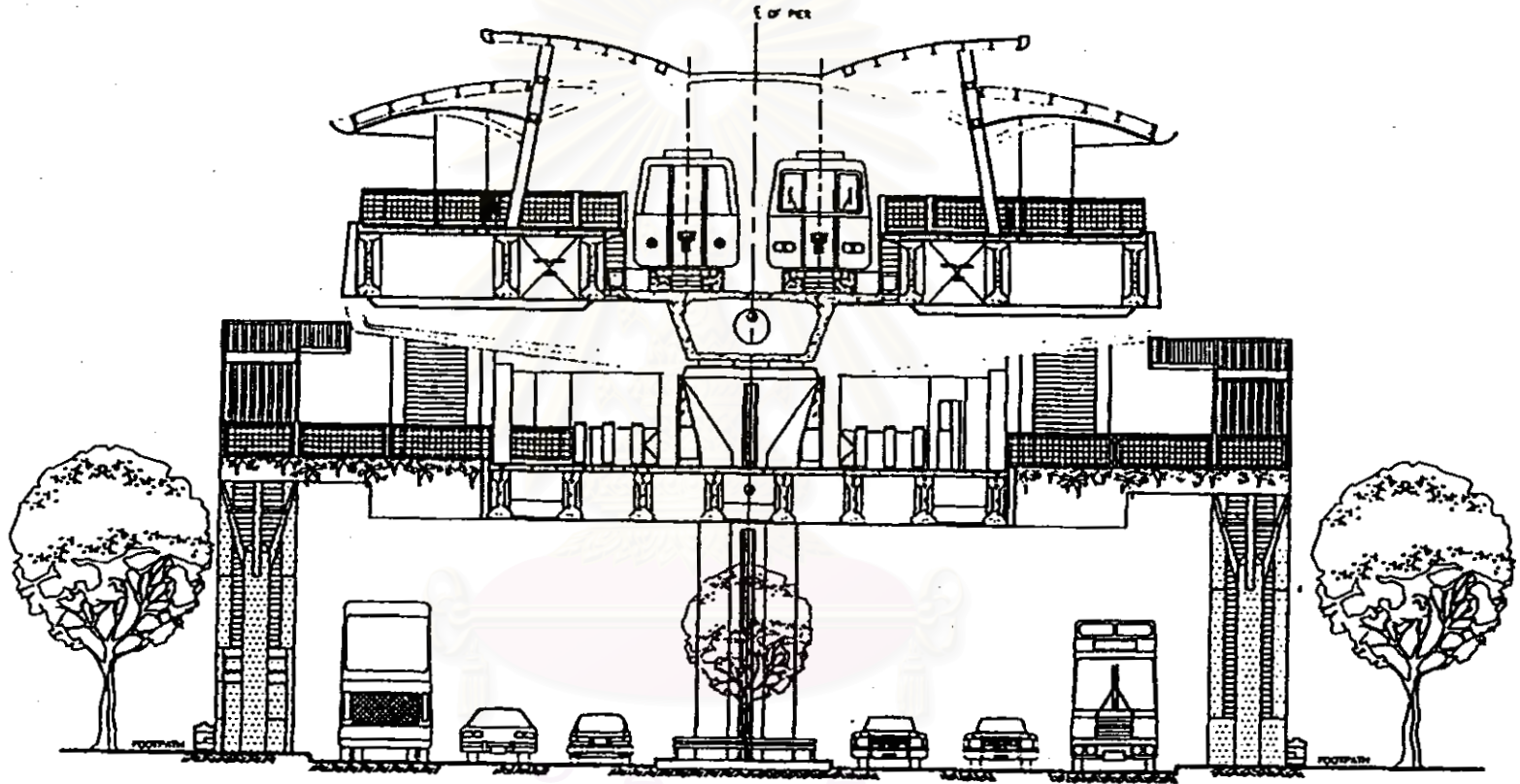
ภาพ 3.10 ภาพตัดขวางสถานีรถไฟฟ้ายามสแควร์



ที่มา: บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด(มหาชน)

ภาพ 3.11 ตำแหน่งที่ตั้งสถานีสยามสแควร์





ที่มา: บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด(มหาชน)

ภาพ 3.12 ภาพตัดขวางสถานีรถไฟฟ้าสนามกีฬาแห่งชาติ

## 1.2) การให้บริการ

- 1.2.1) **ช่วงเวลา** ระบบขนส่งกรุงเทพมหานคร คาดว่าจะให้บริการในระหว่างเวลา 06.00 น. ถึง 24.00 น. ทุกวัน โดยในระยะแรกจะมีขบวนรถออกวิ่งบริการทุกๆ 2-5 นาที ทั้งนี้การจัดตารางเวลาให้บริการดังกล่าวจะคำนึงถึงจำนวนและความต้องการของผู้โดยสารเป็นสำคัญ
- 1.2.2) **ระบบเก็บเงิน** ระบบเก็บเงินเป็นระบบอัตโนมัติ ใช้ตัวชนิดที่สามารถบันทึกข้อมูลได้และหากเป็นไปได้จะออกแบบให้สามารถใช้ร่วมกับระบบขนส่งมวลชนระบบอื่นๆได้ เพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้โดยสาร
- 1.2.3) **ค่าโดยสาร** อัตราค่าโดยสารตาม 15.00 บาท ตลอดสาย(มูลค่าในปี 2535 ซึ่งอัตราค่าโดยสารอาจเปลี่ยนแปลงตามมูลค่าเงิน (ขณะนี้อยู่ในขั้นการพิจารณาปรับให้เป็นตามระยะทาง)

## 2)โครงการรถไฟฟ้ามหานคร (MRTA)

เป็นระบบขนส่งมวลชนระบบหลักของแผนแม่บทการแก้ปัญหาจราจรของกรุงเทพมหานครอีกโครงการหนึ่ง ที่คาดว่าจะมีผลต่อพื้นที่ในอนาคตหลังจากโครงการดำเนินการแล้วเสร็จพร้อมให้บริการในราวปี พ.ศ. 2545 ซึ่งโครงการดังกล่าวดำเนินการโดยองค์การรถไฟฟ้ามหานคร มีลักษณะเป็นรถไฟใต้ดิน วิ่งผ่านถนนพระรามที่ 4 และมีสถานีที่อยู่ใกล้พื้นที่ศึกษา 3 สถานี คือ สถานีหัวลำโพง สถานีหน้าจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถานีหน้าโรงแรมดุสิตธานี ซึ่งมีโครงการจะผนวกกับสถานีของโครงการชานาย ด้วยลักษณะดังกล่าวจะเป็นปัจจัยอันหนึ่งที่ทำให้เกิดการประสานและการเชื่อมโยงระหว่างโครงการทั้ง 2 ระบบให้มีประสิทธิภาพและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น รวมทั้งมีผลต่อการปรับเปลี่ยนในพื้นที่ศึกษารวมทั้งบริเวณใกล้เคียงรัศมีการให้บริการในระยะ 500 เมตร ซึ่งมีแนวโน้มจะเป็นแหล่งชุมทาง(Node) ที่มีความหนาแน่นและจอบแน่นมากขึ้น

### 3.6 สรุป

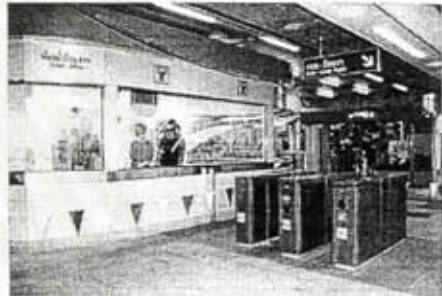
จากวิวัฒนาการของพื้นที่ศึกษาตั้งแต่ มีสภาพเป็นท้องทุ่งนามาเป็นตึกแถวไม้สำหรับอยู่อาศัย จนกระทั่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเล็งเห็นถึงผลประโยชน์จากการใช้พื้นที่เพื่อการค้า จึงจัดสรรให้เอกชนเข้าดำเนินการในลักษณะของอาคารห้องแถว และในยุคที่เศรษฐกิจประเทศไทยอยู่ในยุคเฟื่องฟู(ช่วงพ.ศ 2530-2535) ความนิยมการก่อสร้างอาคารสูงแบบสากลเกิดขึ้นอย่างกว้างขวาง ทำให้บางส่วนของพื้นที่ศึกษาเริ่มปรับเปลี่ยนเป็นอาคารสูง ทั้งนี้เพื่อความคุ้มค่าสูงสุดต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เหตุผลหลักที่การปรับเปลี่ยนเป็นอาคารสูงปรากฏได้ในบางพื้นที่นั้น เนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่และกรรมสิทธิ์ เพราะบางพื้นที่มีการพัฒนาอย่างเต็มที่แล้ว เช่น วัดสระปทุม สนามกีฬาแห่งชาติ ตลอดจนสยามสแควร์ ซึ่งมีข้อกำหนดในการเข้าใช้พื้นที่อาคาร ดังนั้นบริเวณที่มีโอกาส



(ลักษณะภายนอก รถไฟฟ้า)



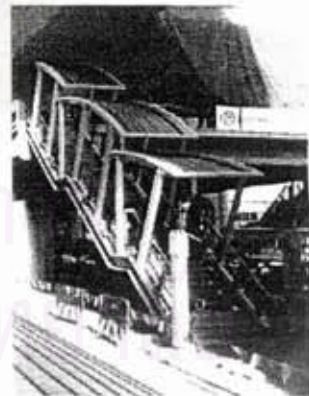
(ลักษณะภายใน รถไฟฟ้า)



( ช่องจำหน่ายตั๋ว )



(ช่องทางเข้าสถานี)



(บันไดขึ้น-ลงสถานี)

ภาพ 3.13 องค์ประกอบทั่วไปของระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร(BTS)



พัฒนาได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคตคือ พื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนซึ่งเป็นส่วนน้อย แต่การพัฒนานั้นต้องหยุดชะงักเนื่องจากปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา

แต่อย่างไรก็ตามความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของพื้นที่ศึกษายังคงเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานครและเป็นรู้จักอย่างไม่ถดถอยมาไม่ต่ำกว่า 35 ปี องค์ประกอบที่สำคัญที่ทำให้ย่านพาณิชย์กรรมแห่งนี้คงอยู่ ในขณะที่ย่านการค้าเดิมมีการเสื่อมสลายความนิยมไปตามกาลเวลา คือ ท่าเรือที่ตั้งที่เหมาะสมอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก และสามารถเชื่อมโยงกับย่านธุรกิจเก่าและย่านธุรกิจแห่งใหม่ ประกอบกับกิจกรรมการใช้ที่ดินที่อยู่โดยรอบจะเป็นสิ่งที่สนับสนุนกิจกรรมย่านพาณิชย์กรรมได้เป็นอย่างดี แต่ปัจจุบันพื้นที่บริเวณนี้ก็มีปัญหาอันเนื่องมาจากสภาพของที่ตั้งที่มีการเข้าถึงสูงทั้งรถยนต์ รถโดยสารประจำทาง ตลอดจนพาหนะอื่นๆ ทำให้พื้นที่มีปัญหาในด้านการจราจร ซึ่งมีผลต่อเนื่องถึงปัญหาด้านมลพิษต่างๆ และมีแนวโน้มจะทวีความรุนแรงขึ้นเรื่อยๆ จนกระทั่งมีโครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่หรือโครงการรถไฟฟ้าชานชาลาที่จะสามารถบรรเทาปัญหาดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง รวมทั้งช่วยลดปริมาณการใช้รถยนต์ส่วนตัว โดยโครงการดังกล่าวมีโครงข่ายเส้นทางเดินทางรถไฟฟ้าพาดผ่านเข้ามาในพื้นที่ เท่ากับว่าเป็นการเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ให้สูงขึ้น เนื่องจากสามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่ส่วนอื่นของกรุงเทพมหานครได้ โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ในแนวเส้นทางเดียวกัน และที่สำคัญยังเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าร่วมและสถานีปลายทาง ซึ่งบริเวณที่อยู่โดยรอบสถานีจะได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากประชาชนที่เดินทางหลังไหลเข้ามาอย่างมากมาย ทั้งในส่วนตัวเข้ามาใช้บริการย่านพาณิชย์กรรมโดยเฉพาะหรือใช้เป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางจราจร เพื่อไปทำงาน ไปศึกษา ในบริเวณพื้นที่ข้างเคียง แน่นอคนที่สุดกลุ่มประชาชนที่เดินทางเข้ามาจะมีทั้งผู้ใช้เส้นทางอยู่เป็นประจำและผู้ใช้บริการเป็นบางครั้งคราว นอกจากนี้การจัดกิจกรรมพิเศษในพื้นที่ อาทิ การแข่งขันกีฬาชนิดพิเศษ การจัดคอนเสิร์ตมีส่วนสำคัญจะทำให้เกิดการเกิดผลก่อกำเนิด และดึงดูดให้มีประชาชนเดินทางเข้ามามากขึ้น รวมถึงมีผลต่อการปรับเปลี่ยนรูปแบบกิจกรรมและองค์ประกอบอื่นๆในพื้นที่ด้วยไม่มากนักน้อย ดังนั้นการเตรียมพร้อมของพื้นที่และกิจกรรมจะต้องสมบูรณ์ สามารถตอบรับความหนาแน่นในทุกกลุ่มคน และสอดคล้องกับการพัฒนาเมืองให้ไปในทิศทางที่ควรจะเป็น

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย