

### บทที่ 3

ประวัติ ความเป็นมาและสภาพทั่วไปของย่านพาณิชย์กรรมหลักสาทร-สีลม-สุรวงศ์

ในบทนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาโดยเริ่มประวัติความเป็นมาของย่านฯ โดยแบ่งเป็นยุคสมัยตามปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงต่อย่านฯ ในด้านต่างๆ ทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม ฯลฯ ซึ่งเป็นผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพในที่สุด แล้วจึงศึกษาโดยละเอียดถึงสภาพทั่วไปในปัจจุบันของย่านฯ โดยเน้นในส่วนของการที่จะเป็นพื้นฐานสำหรับความเข้าใจในลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์โคจรช่วยพื้นที่โล่งอันเป็นหัวใจของการศึกษานี้ในบทถัดไป

#### 3.1 ประวัติความเป็นมาของย่านฯ

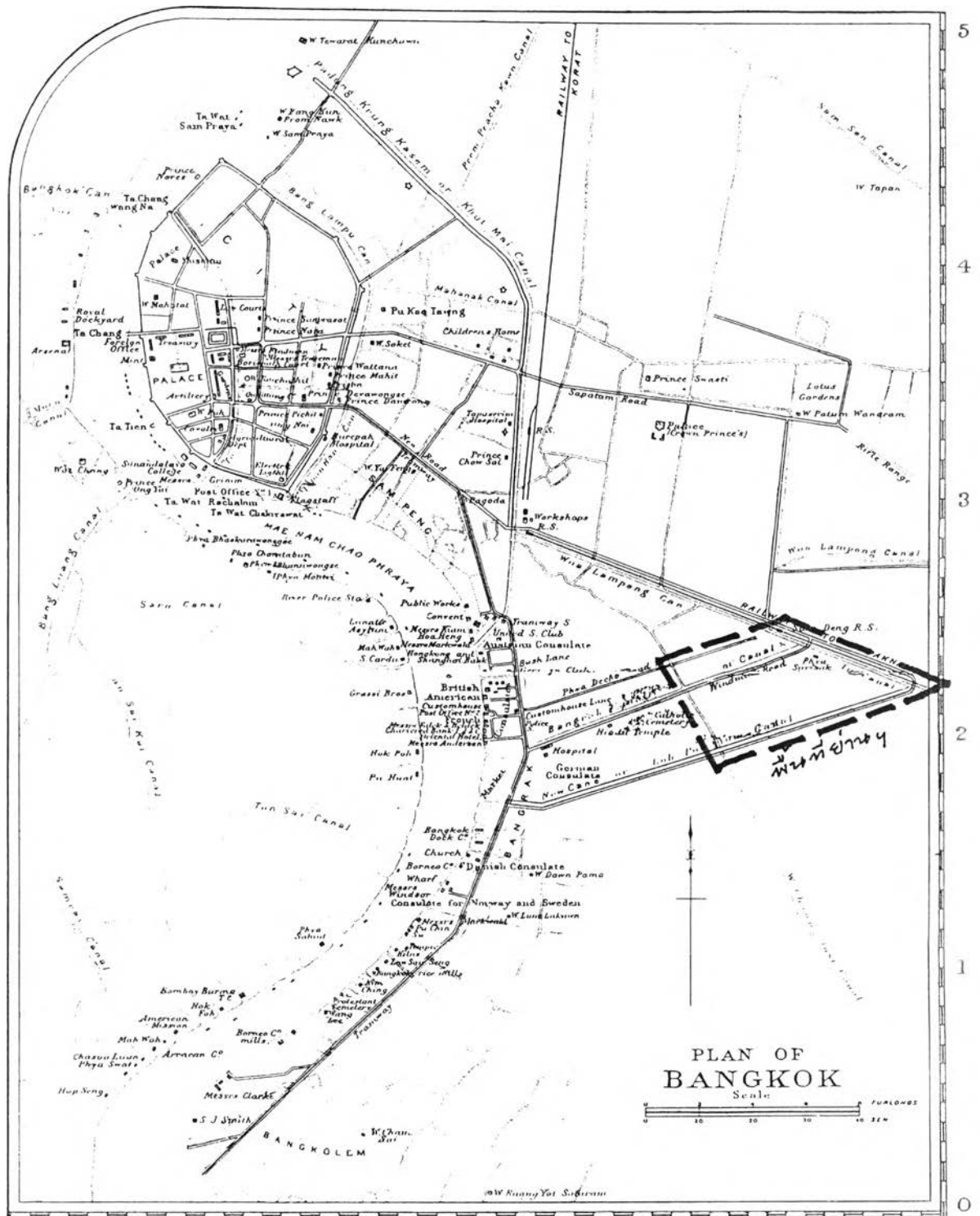
ด้วยหลักฐานเดิมของย่านฯ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ราบลุ่มริมแม่น้ำเจ้าพระยา จึงมีบทบาทต่อการเกษตรกรรมมาแต่อดีต โดยปรากฏว่า ในพื้นที่ดังกล่าวได้มีการตั้งถิ่นฐานของชาวบ้าน ตั้งแต่เริ่มต้นสมัยรัตนโกสินทร์ ซึ่งในขณะนั้น เป็นพื้นที่ที่อยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้นอกกำแพงพระนคร โดยมากเป็นพื้นที่นาข้าว ไร่ฝือก-มัน และบริเวณที่ใกล้แม่น้ำมักจะเป็นสวนผลไม้ มีบ้านเรือนของชาวบ้านกระจายอยู่อย่างเบาบาง จนเมื่อภายหลัง จึงได้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญต่อพื้นที่ย่านฯ หลายต่อหลายครั้ง จนได้เปลี่ยนบทบาทมาเป็นย่านพาณิชย์กรรมหลักใจกลางเมืองในปัจจุบัน ทั้งนี้ มีประวัติความเป็นมาโดยแบ่งออกเป็นยุคสมัยต่างๆ ได้ดังต่อไปนี้:

#### ยุคที่ 1 2398-2430 “เริ่มต้นการเปลี่ยนแปลง”

ตั้งแต่การลงนามในสนธิสัญญาบาวริง ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว อันเป็นการเปลี่ยนนโยบายให้มีความเสรีมากขึ้น ทั้งในด้านการติดต่อการค้าและการทูตระหว่างประเทศ โดยเฉพาะกับชาติตะวันตก จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาในพระนครก็ทวีขึ้นอย่างมาก พร้อมๆ กับการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญต่อกรุงเทพมหานครในเวลานั้น การเรียกร้องจากชาวต่างชาติเพื่อความสะดวกในการค้าขายทำให้เกิดการก่อสร้างเส้นทางคมนาคม ทั้งในรูปแบบของคลองและถนนซึ่งมักเกิดขึ้นในลักษณะที่ขนานกันไป อย่างที่มักเรียกกันว่า “ถนนน้องคลองพี่” (อรรถวธน์ ศรีอุดม, 2535: 5) โดยเฉพาะทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ นอกกำแพงพระนคร อันได้แก่ ถนน-คลองถนนตรงในปี 2400 และถนน-คลองสีลมและถนนเจริญกรุงตอนนอกเขตพระนคร ในปี 2404 การเชื่อมต่อระหว่างศูนย์กลางเมืองในเขตพระนครและท่าเรือสำหรับขนถ่ายสินค้าระหว่างประเทศในบริเวณบางคอแหลม และการที่เป็นบริเวณที่ตั้งของชุมชนคริสต์และสถานกงสุลตั้งแต่ต้นรัตนโกสินทร์ กอปรกับการขยายตัวอย่างรวดเร็วของการค้าระหว่างประเทศในเวลานั้น ได้ทำให้ถนนเจริญกรุง โดยเฉพาะบริเวณบางรัก กลายเป็นย่านการค้าของชาวตะวันตกที่สำคัญขึ้นมา (ดูแผนที่ 3-1)

ด้วยเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับย่านศูนย์กลางการค้าข้างต้น บริเวณย่านฯ อันเป็นพื้นที่ศึกษาที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วย โดยพื้นที่เดิม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สวนและพื้นที่นา ตลอดจนพื้นที่ป่าซึ่งอยู่ทางตอนใต้ของย่านฯ ก็เริ่มเกิดมีการตั้งถิ่นฐานขึ้นบ้าง มีทั้งที่บ้านเรือน สถาปัตยกรรม และสุสาน โดยส่วนใหญ่เป็นของชาวตะวันตก ซึ่งมักจะมาพร้อมกับข้าทาสบริวาร ทั้งที่เป็นชาวจีนและแขก ทำให้





106 107 108 109  
 กรมแผนที่ทหารจัดพิมพ์ขึ้นใหม่ ตามต้นฉบับเดิมเมื่อ พ.ศ. 2527

Engraved & Printed by W & A K Johnston, Edinburgh & London

**3-2** แผนที่แสดงพื้นที่ย่านและเมืองใหม่ 2431

การใช้ประโยชน์พื้นที่ไถ่ในย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร  
 กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์

เกิดเป็นชุมชนที่ประกอบด้วยประชากรหลากหลายเชื้อชาติขึ้น อย่างไรก็ตาม การตั้งถิ่นฐานดังกล่าว กระจุกตัวอยู่ริมคลอง-ถนนสี่ลม (ซึ่งเป็นถนนขวางถนนเดียวในย่านๆ ในเวลานั้น) ในบริเวณปลายถนนด้านที่ติดกับถนนเจริญกรุง หรือที่เรียกว่าด้าน “บางรัก” เป็นสำคัญ

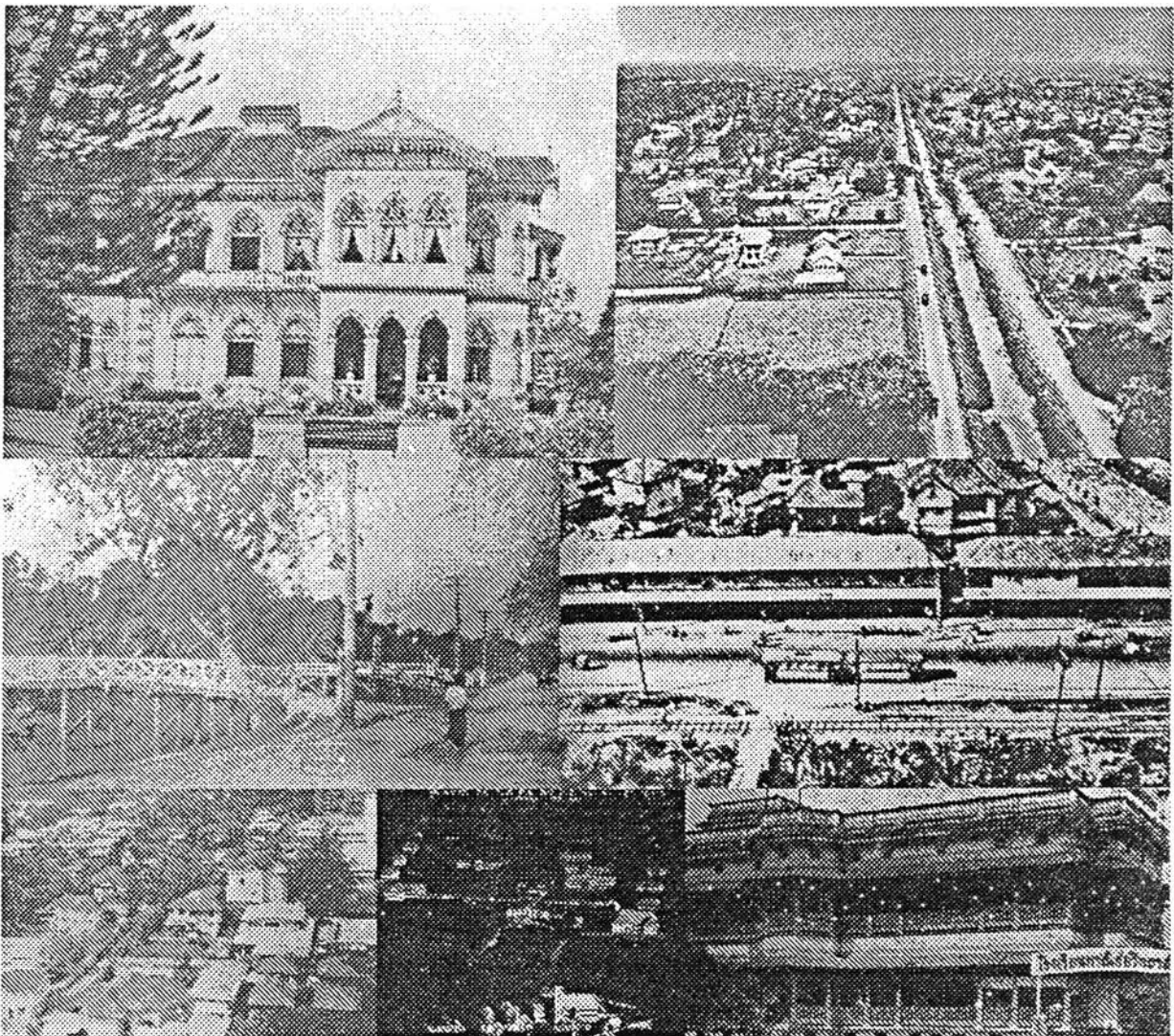
**ลักษณะทางกายภาพ** สภาพทางกายภาพของพื้นที่ที่เคยเป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่สำหรับการเกษตร ก็เริ่มมีการกระจุกตัวของสิ่งก่อสร้างขึ้นเป็นครั้งแรกในยุคนี้เอง แผนที่ 3-2 แสดงให้เห็นถึงสภาพทางกายภาพอันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในยุคแรก ทั้งนี้จะเห็นว่าพื้นที่โดยรวมของย่านๆ ในยุคนี้ ยังเป็นพื้นที่โล่งกว้างใหญ่และยังคงความเป็นธรรมชาติอยู่มาก ด้วยความที่พื้นที่เกษตรกรรมที่ยังคงครอบคลุมพื้นที่ส่วนใหญ่ของย่านๆ แม้จะเกิดมีอาคารขึ้นบ้าง ก็เป็นอาคารขนาดเล็กล้อมรอบด้วยสวนและพื้นที่โล่ง ริมถนนและคลองสี่ลม มีการปลูกต้นไม้ยาวตลอดแนว—ต้นประดู่ดอกสีเหลืองริมถนนและต้นโศกดอกส้มริมคลอง—อย่างสวยงาม จึงเป็นสถานที่ที่นิยมใช้ เพื่อชมมาตากอากาศเป็นอย่างดี

#### ยุคที่ 2 2431-2489 “ย่านบ้านพักอาศัยชั้นดี”

การพัฒนาการค้าระหว่างประเทศอย่างรวดเร็ว ทำให้ย่านการค้าและที่พักอาศัยหลักบนถนนเจริญกรุงเริ่มแออัดมากขึ้น กอปรกับสนธิสัญญาต่างๆ ที่ทางราชสำนักตกลงกับต่างชาติเริ่มมีผลให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่ดินในประเทศได้ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านๆ จากพื้นที่เกษตรกรรมและป่า มาเป็นแหล่งบ้านพักอาศัยชั้นดีของเมืองในยุคนี้อย่างชัดเจน เจ้าสัวยม (หลวงสาธตราชายุกต์) ได้ริเริ่มดำเนินการเปลี่ยนโฉมพื้นที่ย่านๆ ในยุคนี้ โดยการจัดสรรที่ดินซึ่งเคยเป็นป่ารกทางตอนใต้ของถนนสี่ลม ให้เป็นบ้านพักอาศัยชั้นดีสำหรับชาวต่างชาติและผู้มีฐานะในบริเวณชานเมือง ที่มีอากาศปลอดโปร่ง อีกทั้งยังมีการคมนาคมเชื่อมโยงกับย่านการค้าบริเวณบางรักได้สะดวกด้วย ในการพัฒนาที่ดินครั้งนั้น เจ้าสัวยมยังได้ตัดคลอง-ถนนสาทรขึ้น เพื่อเชื่อมโยงการคมนาคมเข้าสู่ส่วนต่างๆ ของพื้นที่ด้วย หลังจากนั้น ก็ได้มีการจัดสรรที่ดินในลักษณะเดียวกัน ทั้งในบริเวณทางตอนใต้และตอนเหนือของย่านๆ จนเกิดเป็นย่านบ้านพักอาศัยที่มีชื่อเสียง-- “ย่าน 4 ส” ซึ่งหมายถึง ย่านถนนสาทร-สี่ลม-สุรวงศ์-สี่พระยานั่นเอง อย่างไรก็ตาม การพัฒนาที่ดินส่วนใหญ่ในเวลานั้นอยู่ในพื้นที่ทางตอนใต้ของถนนสี่ลมจรดถนนสาทรเป็นสำคัญ โดยกระจุกตัวอยู่ใน 3 พื้นที่หลักคือ บริเวณศาลาแดง-คอนแวนต์ บริเวณซอยพิพัฒน์ และบริเวณบางรัก การเกิดขึ้นของสถานีรถไฟหัวลำโพง และเส้นทางรถไฟสายปากน้ำ รวมทั้งการเริ่มขยายเมืองออกไปทางตะวันออกของย่านเพื่อเชื่อมต่อกับพื้นที่เมืองทางทิศเหนือของพระนคร เป็นผลให้เกิดการกระจุกตัวของการตั้งถิ่นฐานทางด้านศาลาแดงขึ้นเพิ่มจากการกระจุกตัวในบริเวณบางรักจากยุคแรกด้วย ผลจากการพัฒนายุคนี้ ได้ทำให้ย่านๆ นี้กลายเป็นย่านพักอาศัยอย่างเต็มตัว ในขณะเดียวกันนี้เอง ทางด้านตะวันออกของย่านบริเวณถนนพระรามที่ 4 ก็ได้มีอาคารสาทรานุภาพขนาดใหญ่เกิดขึ้นด้วย คือสภากาชาด โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ และสวนลุมพินี

**ลักษณะทางกายภาพ** ในช่วงต้นของยุคพื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม มีการสร้างบ้านพักอาศัยไม่มากนัก โดยส่วนใหญ่แทรกอยู่เฉพาะริมคลองสี่ลม เนื่องจากการคมนาคมทางน้ำยังมีความสำคัญอยู่มาก สภาพทางกายภาพของย่านๆ ก็เปลี่ยนแปลงตามลำดับ เมื่อเริ่มมีการพัฒนารูปร่างบ้านพักอาศัยในรูปแบบต่างๆ ภายในย่านๆ ก่อให้เกิดการตั้งถิ่นฐานที่แผ่ไปตามถนนสี่ลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ และถนนพระรามที่

4 ตลอดจนถนนสายรองต่างๆตามลำดับ จวบจนในตอนปลายของยุคนั้น ย่านฯได้มีบ้านพักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยวชั้นดีในพื้นที่ขนาดใหญ่ ไปจนถึงบ้านเช่าขนาดเล็กซึ่งมีอยู่มากในบริเวณระหว่างถนนสีลม-สุรวงศ์และบริเวณซอยพิพัฒน์ ตลอดจนสาธารณูปการต่างๆ เช่น โรงเรียน โบสถ์ ฯลฯ และร้านค้าเพื่อบริการภายในชุมชนด้วย การพัฒนาดังกล่าว ยังได้ทำให้เกิดการกระจายกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินแบ่งที่ดินผืนใหญ่ออกเป็นผืนย่อยด้วย ซึ่งโดยรวมก็ยังมีพื้นที่ที่ใหญ่อยู่ จนถึงตอนปลายของยุคนี้ พื้นที่ย่านฯก็ได้มีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตามสภาพทางกายภาพโดยรวมยังจัดว่าเบาบาง (ดูภาพ 3-3) ด้วยมีสิ่งก่อสร้างส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นบ้านพักอาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยวล้อมรอบด้วยสนามหญ้าขนาดใหญ่ทางด้านหน้าและสวนร่มครึ้มทางด้านหลังกระจายอยู่ห่างๆกัน อย่างที่เรียกว่ามีบ้านอยู่ "นานๆหลัง" (อรรถวธน์ ศรีอุดม, 2535: 13) โดยมีบางบริเวณซึ่งมีความหนาแน่นกว่าปกติด้วยการกระจุกบ้านพักอาศัยในพื้นที่ขนาดเล็กอันเป็นผลจากธุรกิจบ้านเช่าในช่วงปลายของยุค ด้วยความหนาแน่นที่ยังอยู่ในระดับที่ต่ำประกอบกับโครงข่ายคลองคูถนนหลัก พืชพรรณและต้นไม้ใหญ่จำนวนมากจากยุคแรก และอาคารต่างๆที่มีการตกแต่งอย่างสวยงาม เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีแก่ย่านในเวลานั้น



ภาพ 3-3 แสดงสภาพทางกายภาพของย่านฯในยุค 2

### ยุคที่ 3 2590-2524 “ย่านการค้าพาณิชย์กรรมสมัยใหม่”

การเพิ่มขึ้นของบ้านพักอาศัยจำนวนมากในพื้นที่ย่านฯ ในยุคที่ 2 ได้ดึงดูดให้เกิดการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม เพื่อตอบสนองความต้องการของชุมชนในรูปแบบของตึกแถวชั้นบ้างในพื้นที่ด้วย โดยเฉพาะตั้งแต่ปี 2456 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อย่านฯครั้งสำคัญ ได้เกิดขึ้นในราวปี 2490 คือหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เป็นต้นมา การอ้อมตัวของพื้นที่ศูนย์กลางการค้าเดิมบริเวณถนนเจริญกรุง ความเสียหายอย่างมากจากการทิ้งระเบิดในสงครามโลก (เนื่องจากย่าน 4 ส เป็นย่านยุทธศาสตร์) การขยายตัวครั้งสำคัญของเมืองและการเคลื่อนของย่านพักอาศัยออกไปสู่ชานเมืองทางทิศตะวันออก รวมทั้งการเติบโตของการค้าระหว่างประเทศได้เปิดฉากโฉมหน้าใหม่ของย่านฯ ในฐานะศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่ของเมือง การพัฒนาย่านพาณิชย์กรรมนี้ กระจุกตัวอยู่ในบริเวณด้านที่ติดถนนพระรามที่ 4 เป็นหลัก ตามทิศทางในการเติบโตของเนื้อเมืองในยุคนั้น โดยเริ่มจากการพัฒนาในบริเวณถนนสุรวงศ์ก่อนในช่วงต้นของยุค แล้วจึงขยายมาทางถนนสีลมมากขึ้นภายหลัง ปรากฏการณ์นี้ได้ทำให้ศูนย์กลางของการพัฒนาภายในย่านฯด้านศาสดาแดงทวีความสำคัญขึ้นตามลำดับ จนสูงกว่าศูนย์กลางด้านบางรักในที่สุด

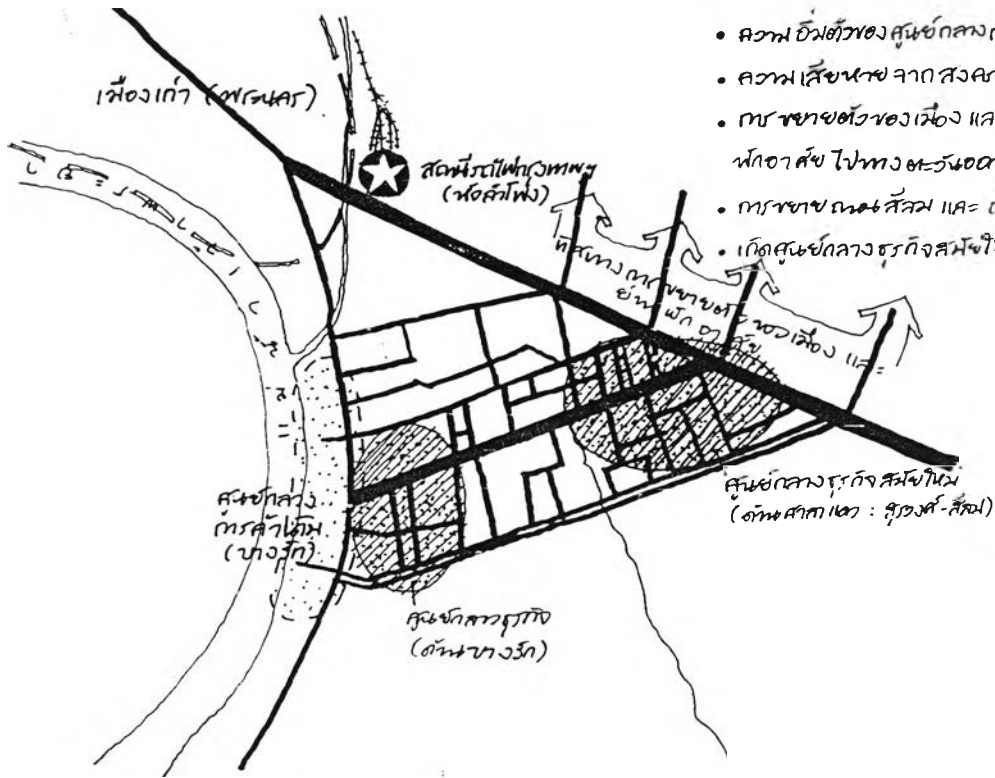
การลงทุนพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าที่ทันสมัยเมื่อปี 2493 ของตระกูลพัฒน์พงศ์พาณิชย์ ในพื้นที่บริเวณถนนสุรวงศ์และถนนสีลมด้านศาสดาแดง และการสร้างอาคารสำนักงานอื่นๆในบริเวณเดียวกันในช่วงเวลาต่อมา เป็นการสร้างศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่ขึ้นภายในย่านฯอย่างเด่นชัด การขยายถนนในปี 2506 ซึ่งทำให้ถนนสีลมกลายเป็นถนนที่ใหญ่ที่สุดในย่านฯในยุคนั้นและการเกิดขึ้นของศูนย์การค้าสมัยใหม่ทางด้านตะวันออก อาทิ สยามสแควร์ ราชประสงค์ ประตูน้ำ และสุขุมวิท ในช่วงเวลา 10 ปีถัดมา ทำให้ถนนสีลมตั้งอยู่บนแกนการพัฒนาหลักของเมือง ที่เชื่อมโยงระหว่างย่านการค้าเก่าและใหม่ ปัจจัยเหล่านี้ ทำให้ศูนย์กลางธุรกิจในช่วงหลังของยุค ขยายจากถนนสุรวงศ์มาสู่ริม 2 ฟากของถนนสีลมอย่างเต็มที่ และได้พัฒนาจนเป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศในด้านการเงินและการท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ (ดูแผนที่ 3-4) อาคารที่เกิดขึ้นในช่วงหลังนี้ มักจะเป็นอาคารเดี่ยวสูง 7-8 ชั้นขึ้นไปและมักเป็นอาคารสำนักงานสำหรับแต่ละกิจการ โดยเฉพาะ เช่น สถาบันการเงินและบริษัทประกันภัย เป็นต้น ในขณะเดียวกัน อาคารสำนักงานในรูปแบบของตึกแถวที่เกิดขึ้นในช่วงต้นของยุค ก็ทรุดโทรมลงและไม่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจสมัยใหม่ได้ บางส่วนก็ถูกรื้อออกเพื่อสร้างอาคารสูงที่เป็นที่ต้องการ ในขณะที่บางส่วนก็เปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เช่น อาคารสำนักงานของตระกูลพัฒน์พงศ์พาณิชย์ ก็ได้เปลี่ยนบทบาทตัวเองไปเป็นแหล่งบันเทิงเพื่อรองรับธุรกิจท่องเที่ยวแทน โดยเริ่มตั้งแต่ในช่วงปี 2512 จากบริเวณถนนพัฒน์พงศ์ และได้แผ่ออกไปถึงบริเวณใกล้เคียงโดยเฉพาะในพื้นที่ถนนธนนิยะและซอยสีลม 4 ด้วยในปัจจุบัน

การพัฒนาที่เข้มข้นในยุคนี้ ได้พลิกโฉมหน้าของย่านฯไปอย่างสิ้นเชิง โดยเฉพาะในบริเวณถนนสุรวงศ์และสีลมด้านศาสดาแดง ในขณะที่อาคารพาณิชย์ ทั้งแบบตึกแถวในช่วงแรกของยุคและอาคารสูงในช่วงหลัง ได้รื้อคืบพื้นที่ริมถนนหลัก อาคารพักอาศัยในรูปแบบของ ทาวน์เฮาส์ อพาร์ทเมนต์และคอร์ทต่างๆ ตลอดจนอาคารสถานทูตและสถาบันระหว่างประเทศ ก็เข้ามาแทนที่บ้านเดี่ยวที่มีอยู่เดิมในพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปและบริเวณถนนสาทร



**ยุค 3 2490-2524**

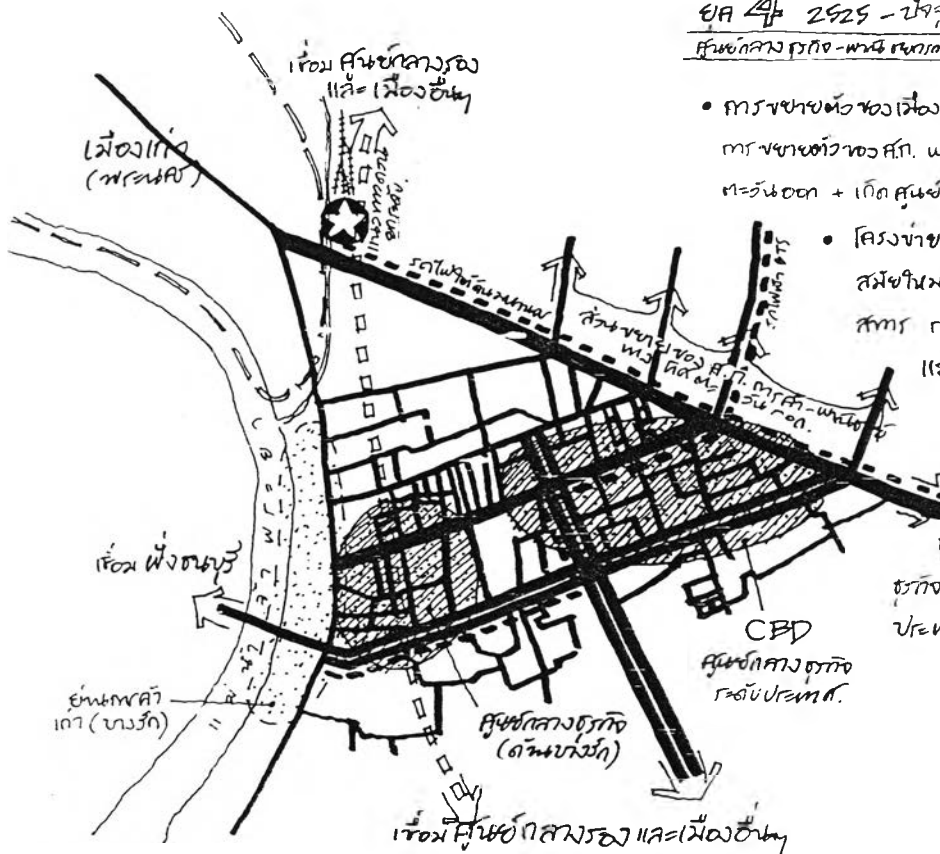
พื้นที่เมืองเก่าที่มีพัฒนาการในช่วงเมือง



- ความเข้มแข็งของศูนย์กลางการค้า ย่านบางรัก
- ความเสียหายจากสงครามโลกครั้งที่ 2
- การขยายตัวของเมือง และ การไหลเวียนของย่านพาณิชย์ ไปทางตะวันออกด้วย
- การขยายถนนสีลม และ ถนนพหลโยธินที่ 4
- เกิดศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่

**ยุค 4 2525 - ปัจจุบัน**

ศูนย์กลางธุรกิจ-พาณิชย์ขนาดใหญ่ของเมืองและประเทศ



- การขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว และ เกิดการขยายตัวของธุรกิจ, พาณิชยกรรมและพาณิชยกรรม + เกิด ศูนย์กลางรอบในทุกระดับ
- โครงข่ายของระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่ : การขยายถนนสีลม การสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ และ ถนนกาญจนาภิเษก ฯลฯ
- การตั้งตัวของย่านการค้า สีลม-สีลม
- การเติบโตจากย่านธุรกิจการค้าสู่ ศูนย์กลางธุรกิจ-พาณิชยกรรมหลักในกรุงเทพฯ

**3-4 แผนที่แสดงบริบทของการพัฒนาย่านในยุคนี้อย่าง 3 และ 4**

การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์



มาตราส่วน N.T.S.  
ที่มา: แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ  
ปี 2495 และ 2523 จากกรมแผนที่ทหาร



ปี 2495 (ช่วงต้นของยุค 3)



ปี 2523 (ช่วงปลายของยุค 3)

3-5 แผนที่แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ ในยุค 3

การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร - สีลม - สุรวงศ์





ภาพ 3-6 แสดงสภาพทางกายภาพของย่านฯ ในยุค 3

**ลักษณะทางกายภาพ** ดังในแผนที่ 3-5 ลักษณะทางกายภาพก็เปลี่ยนจากรูปแบบของย่านพักอาศัยที่หนาแน่นต่ำ มาสู่ย่านพาณิชย์กรรมที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น โดยแต่ละพื้นที่แตกต่างกันตามรูปแบบและช่วงเวลาของการพัฒนา กล่าวคือ ในบริเวณพื้นที่ระหว่างถนนสีลม-สุรวงศ์ซึ่งพัฒนาในช่วงต้นนั้น มีความหนาแน่นสูงที่สุดภายในย่านฯ ในยุคนั้น ด้วยการกระจุกตัวกันอย่างใกล้ชิดของอาคารพาณิชย์กรรม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นตึกแถวสูงประมาณ 2-4 ชั้นเข้ามาแทน ส่งผลให้พื้นที่โล่งที่มีอยู่เดิมลดลงไปเป็นอย่างมาก พร้อมทั้งเกิดโครงข่ายของถนนสายรองและซอยที่เชื่อมเข้าสู่กลุ่มอาคารแถวต่างๆซึ่งมีความถี่มากขึ้นด้วย ในบริเวณถนนสีลมและริมถนนพระรามที่ 4 มีความหนาแน่นสูงเช่นกัน ด้วยลักษณะที่ผสมผสานระหว่าง 2 ช่วงของการพัฒนา ทั้งในรูปแบบของตึกแถวและอาคารสำนักงานเดี่ยว (ดูภาพ 3-6) ในขณะที่บริเวณถนนสาทรและส่วนที่ห่างจากถนนหลักเข้าไปยังได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก คงยังมีลักษณะทางกายภาพที่ไม่แออัดหนาแน่นเช่นในพื้นที่อื่น อย่างไรก็ตามบางช่วงที่มีสภาพทางกายภาพหนาแน่นขึ้นบ้างจากการกระจุกตัวของอาคารพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้นในรูปแบบใหม่ต่างๆ โดยสรุปแล้วในยุค 3 สภาพแวดล้อมของย่านฯที่เคยดีในยุคที่ 2 นั้น ก็เริ่มที่จะเสื่อมลงตามการลดลงของพื้นที่โล่งและต้นไม้ ตลอดจนการขยายถนน ถมคลอง และความแออัดของอาคารขนาดใหญ่กระจุกตัวกันอย่างใกล้ชิดนั่นเอง

#### ยุคที่ 4 2525-ปัจจุบัน “ศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรมระดับประเทศ”

อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศที่รวดเร็วขึ้นอย่างมาก จากการเปิดเสรีทางการค้ายุคใหม่ ได้ทำให้พื้นที่เมือง ตลอดจนย่านพาณิชยกรรมหลักของเมืองได้ขยายตัวไปอย่างมากในยุคนี้ ภายใต้การขยายตัวของพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักของเมือง ออกไปทางตะวันออกในถนนวิสุทธิราชประสงค์ เพชรินิจิต และสุขุมวิท กอปรกับการกระจายกิจกรรมทางเศรษฐกิจไปในย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมรองโดยรอบของเมือง ย่านพาณิชยกรรมสาทร-สีลม-สุรวงศ์นี้ ก็ได้รับสภาพบาทหลักไว้อย่างเหนียวแน่น ผืนที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ประกอบกับความต้องการรูปแบบอาคารที่เปลี่ยนไปสู่อาคารขนาดใหญ่ ที่สามารถรองรับการใช้ที่ดินที่เข้มข้นตามการเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศ การยกเลิกการควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงในบริเวณระหว่างถนนสีลมถึงถนนสาทรในปี 2525<sup>1</sup> การขยายถนนสาทรและการตัดถนนนราธิวาสราชนครินทร์ การสร้างสะพานเพื่อเชื่อมไปยังฝั่งธนบุรีและการพัฒนาระบบทางด่วนพิเศษ แรงกดดันในการพัฒนาจากการอ้อมตัวของพื้นที่บริเวณถนนสีลม ฯลฯ ปัจจัยต่างๆเหล่านี้ได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในพื้นที่ทางตอนใต้ของถนนสีลมไปทางถนนสาทรระหว่างถนนพระรามที่ 4 และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ดูแผนที่ 3-4) อาคารพาณิชยกรรมระฟ้าขนาดใหญ่สูงตั้งแต่ 20 ชั้นขึ้นไปจนถึงกว่า 60 ชั้น ได้เข้ามาแทนที่อาคารประเภทบ้านเดี่ยวที่ล้อมรอบด้วยสวนขนาดใหญ่ โดยเฉพาะในบริเวณริมถนนสาทรทั้ง 2 ฝั่ง หัวมุมตรงแยกที่ติดกับถนนพระรามที่ 4 และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ อาคารพาณิชยกรรมส่วนใหญ่ ยังคงเป็นอาคารเพื่อธุรกิจการเงินและธุรกิจการท่องเที่ยว รวมไปถึงอาคารสำนักงานเป็นสำคัญ ทั้งนี้ โดยมากจะเป็นอาคารที่แบ่งให้เช่า แทนที่จะเป็นอาคารของบริษัทใดบริษัทหนึ่งโดยเฉพาะเช่นในยุคที่ 3 การพัฒนาส่วนใหญ่ในยุคนี้ ก็กระจุกตัวอยู่ในบริเวณด้านที่ใกล้กับถนนพระรามที่ 4 เช่นเดียวกันกับยุคที่ผ่านมา การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น เริ่มจากพื้นที่ในบริเวณถนนสีลม โดยเฉพาะพื้นที่ริมถนนทางด้านทิศใต้ในช่วงต้น ต่อเนื่องจากการพัฒนาในยุคแรกแล้วค่อยๆคืบมาทางใต้ในบริเวณถนนสาทร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงที่สุด โดยเฉพาะในช่วงกลางของยุคถึงปัจจุบัน

**ลักษณะทางกายภาพ** การพัฒนาที่เข้มข้นยิ่งกว่ายุคใดๆในอดีต ได้ส่งผลให้ระดับความหนาแน่นทางกายภาพของย่านฯในปัจจุบันสูงมาก มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งที่ลดลงอย่างมาก และมีอาคารขนาดใหญ่กระจุกตัวกันอยู่อย่างแออัด อย่างไรก็ตาม โอกาสในการพัฒนาที่แตกต่างกันของแต่ละส่วนของย่านฯในยุคนี้ ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของสภาพทางกายภาพแตกต่างกันด้วย กล่าวคือ บริเวณถนนสาทรซึ่งเป็นพื้นที่ที่เพิ่งได้รับอิทธิพลอย่างชัดเจนในยุคนี้ การเปลี่ยนแปลงสู่ย่านอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จึงอยู่บนพื้นที่ขนาดใหญ่ที่ไม่ได้มีการตัดแบ่งเช่นในพื้นที่ทางตอนเหนือของย่านฯ ปัจจัยดังกล่าว ประกอบด้วยความกว้างของถนนสาทร สภาพทางกายภาพในพื้นที่นี้จึงไม่หนาแน่นมากนัก แม้จะมีอาคารขนาดใหญ่จำนวนมากก็ตาม (ดูภาพ 3-7) ในขณะที่บริเวณถนนสีลมและสุรวงศ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องมาแต่ในยุค 3 มีการ

<sup>1</sup> ตามเทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดปลูกสร้างมิได้ พ.ศ.2502 ได้กำหนดให้มีการปลูกสร้างเฉพาะอาคารพักอาศัยหรืออาคารที่เป็นส่วนหนึ่งของอาคารพักอาศัยเท่านั้นในบริเวณพื้นที่ตั้งแต่แนวเส้นขนานระยะ 100 เมตรทางตอนใต้ของถนนสีลมไปจดแนวเส้นขนานระยะ 100 เมตรทางตอนใต้ของถนนสาทรได้ ในเขตพื้นที่ระหว่างถนนพระรามที่ 4 และถนนสุรศักดิ์ (นิคม ประชาญ์นคร. 2528: 123-124)

พัฒนาที่เข้มข้นด้วยการใช้ที่ดินมีความหนาแน่นสูง อาคารขนาดกลางและใหญ่กระจุกตัวกันอยู่อย่างแออัด เป็นผลให้สัดส่วนของพื้นที่โล่งต่อพื้นที่รวมในบริเวณดังกล่าว ลดลงอย่างมาก ทั้งนี้ในบริเวณถนนสุรวงศ์นั้น แม้จะมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก แต่ก็ยังคงมีสภาพทางกายภาพที่หนาแน่นมาแต่ยุค 3 แล้ว เมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณถนนสาทร พระรามที่ 4 และนาฬิกาวิสาขนครินทร์แล้ว บริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์นี้ จัดว่ามีสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรมลงอย่างมาก ด้วยปัจจัยต่างๆข้างต้น กอปรกับการที่เป็นพื้นที่ที่ต้องรองรับกิจกรรมและการจราจรที่คับคั่ง ตลอดจนถนนที่คับแคบ และโครงสร้างลอยฟ้าขนาดใหญ่ของรถไฟฟ้าบีทีเอสเหนือแนวถนนด้วย ทั้งนี้ มีเฉพาะพื้นที่ในช่วงกลางระหว่างถนนสีลมและสาทร ที่อยู่ลึกเข้ามาจากถนนสายหลักเท่านั้น ที่ยังคงความหนาแน่นทางกายภาพในระดับต่ำของพื้นที่พักอาศัยและสถาบันต่างๆของยุคก่อนไว้ได้จวบจนปัจจุบัน แม้จะมีอาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่บ้างก็ตาม

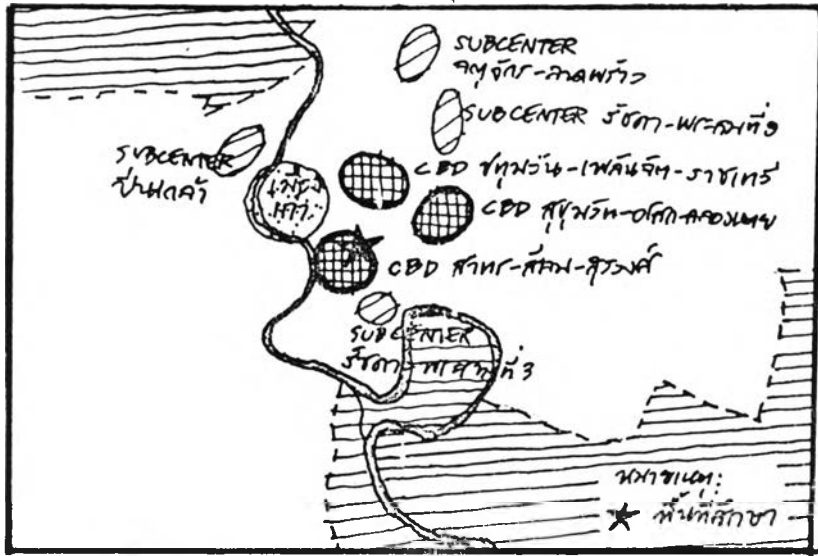


ภาพ 3-7 แสดงสภาพทางกายภาพของย่านฯ ในยุค 4

### 3.2 สภาพทั่วไปของย่านในปัจจุบัน

ในปัจจุบัน โครงสร้างของย่านพาณิชย์กรรมในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยศูนย์กลางพาณิชย์กรรมหลักใจกลางเมือง และย่านพาณิชย์กรรมรองที่กระจายออกไปตามส่วนต่างๆรอบศูนย์กลางหลักดังกล่าว ดังในแผนที่ 3-8 ทั้งนี้ โดยศูนย์กลางพาณิชย์กรรมหลัก ไม่ได้มีลักษณะที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่เดียว แต่เกิดขึ้นในรูปแบบที่กระจายอยู่ตามจุดต่างๆ ขยายตัวตามถนนสายหลักของเมือง ย่านพาณิชย์กรรมหลักสาทร-สีลม-

สุวรรณค์ อันเป็นพื้นที่ศึกษา ก็เป็นส่วนหนึ่งของศูนย์กลางพาณิชย์กรรมหลักดังกล่าว โดยเป็นย่านที่มีวิวัฒนาการที่ยาวนานที่สุด เมื่อเทียบกับย่านพาณิชย์กรรมอื่นๆในศูนย์กลางหลัก และยังคงเป็นพื้นที่ที่มีบทบาทต่อธุรกิจและพาณิชย์กรรมของเมืองและประเทศในปัจจุบัน



แผนที่ 3-8 แสดงโครงสร้างการกระจายตัวของย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

ย่านพาณิชย์กรรมหลักสาทร-สีลม-สุรวงค์ อยู่ในพื้นที่ทางด้านตะวันออกของแขวงสีลมและแขวงสุรวงค์ เขตบางรักเป็นสำคัญ โดยครอบคลุมพื้นที่ประมาณกึ่งหนึ่งของพื้นที่รวมทั้ง 2 แขวงนี้ และรวมไปถึงพื้นที่บางส่วนของเขตปทุมวัน เขตสาทร และแขวงสุรวงค์ เขตบางรักด้วย (ดูแผนที่ 3-9) วิวัฒนาการของย่านที่ยาวนาน ด้วยบทบาทที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละยุค เป็นผลให้ในปัจจุบัน ย่านฯซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่มีความสำคัญสูงสุดทั้งในระดับเมืองและระดับประเทศแห่งนี้ โดยในภาพรวมแล้วเป็นเสมือน “ย่านเกาเหลา” ที่มีความหลากหลายในทุกๆด้าน ทั้งนี้การศึกษาในส่วนนี้ จะแสดงถึงภาพรวมของย่านฯในปัจจุบัน ที่จะเป็นพื้นฐานต่อความเข้าใจในโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ โดยแบ่งออกเป็นประเด็นในด้านต่างๆดังนี้

**ประชากร**

ประชากรที่อาศัยอยู่ภายในย่านฯนั้น มีตั้งแต่คนจนที่มีรายได้ต่ำ ประกอบอาชีพเป็นพ่อค้าแม่ค้าขายของริมถนนไปจนถึงนักธุรกิจพันล้าน ครอบครัวของตระกูลขุนนางที่อยู่รวมกันเป็นเครือญาติไปจนถึงพนักงานในบาร์อะโกโก้จากต่างจังหวัดที่เช่าห้องอยู่กับเพื่อน นักศึกษามหาวิทยาลัยไปจนถึงเอกอัครราชทูต ฯลฯ ตามสถิติของกรุงเทพมหานคร ประมาณการว่าปัจจุบัน ย่านฯมีจำนวนประชากรทั้งสิ้นราว 12,000 คนโดยประมาณ ทั้งนี้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเพียงส่วนหนึ่งของผู้ที่มิทะเบียนบ้านอยู่ในย่านเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้พักอาศัย

ตัวอย่างหยาบ โดยอ้างอิงจากจำนวนประชากรกึ่งหนึ่งของประชากรรวมในแขวงสีลมและแขวงสาทร จากสถิติของกรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2541 ซึ่งเท่ากับ 23,276 คน (กองนโยบายและแผนรวม, 2542: 28-34) โดยสามารถคำนวณจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยในย่านพื้นที่ศึกษาได้ว่ามี 11,638 คน ทั้งนี้ด้วยพื้นที่ย่านฯส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ประมาณกึ่งหนึ่งของแขวงทั้งสองดังกล่าวไว้ข้างต้น





สัญลักษณ์

 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

มาตราส่วน

N.T.S.

ที่มา: แผนที่แสดงเขต แขง และข้อมูลพื้นฐาน

ของกรุงเทพมหานคร ปี 2538

**3-9** แผนที่แสดงพื้นที่การศึกษาตามเขตการปกครอง

การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์

อาศัยที่มากอยู่เป็นการชั่วคราวเพื่อทำงานหรือเรียนหนังสือ ประชากรกลุ่มนี้ เป็นผู้ที่พักอาศัยอยู่ภายในย่านฯ (residential population) ซึ่งจะใช้พื้นที่ย่านฯ เฉพาะในวันหยุดและช่วงเวลากลางคืนของวันทำงานเท่านั้น

อย่างไรก็ดี ด้วยบทบาทของย่านในด้านธุรกิจและพาณิชย์กรรมระดับเมือง ทำให้ประชากรกลุ่มที่มีจำนวนและมีบทบาทต่อย่านฯ มากที่สุด กลับเป็นกลุ่มประชากรแฝง อันประกอบด้วยกลุ่มของคนที่เข้ามาทำงาน (commercial population) ทั้งภายในสำนักงาน สถาบันการเงิน ฯลฯ ภายในย่านเป็นสำคัญ ซึ่งมีตั้งแต่ผู้บริหาร พนักงานระดับต่างๆ ไปจนถึงเจ้าหน้าที่ทำความสะอาด ประชากรกลุ่มนี้ เข้ามาใช้พื้นที่ย่านฯ ในช่วงเวลากลางวันของวันทำงานเป็นสำคัญ โดยเป็นประชากรแฝงที่มีจำนวนมากกว่าประชากรที่อยู่อาศัยภายในย่านฯ ถึงกว่า 8-9 เท่าตัว<sup>3</sup> จัดว่าเป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนสูงต่อโครงสร้างประชากรของย่านฯ ทั้งนี้ยังได้ดึงดูดให้ประชากรกลุ่มอื่นๆ เข้ามาในช่วงวันและเวลาเดียวกันด้วย ทั้งกลุ่มที่เข้ามาติดต่อธุรกิจและกลุ่มที่เข้ามาใช้บริการคือพ่อค้า-แม่ค้า คนขับรถรับจ้าง ตำรวจ ฯลฯ กับประชากรกลุ่มดังกล่าว โดยกิจกรรมของกลุ่มหลังนี้ ก็ได้ดึงดูดคนจากภายนอกย่านฯ เข้ามาใช้บริการอีกกลุ่มด้วย นอกจากนี้ ยังมีประชากรแฝงกลุ่มอื่นๆ ที่มีบทบาทสำคัญในระดับรองลงมา โดยเป็นผลจากสถาบันที่มีความสำคัญในระดับเมืองในย่านฯ คือสถานศึกษา สถานที่ราชการและโรงพยาบาลด้วย ซึ่งมีตั้งแต่เจ้าหน้าที่ของรัฐ พนักงานสถานทูตไปจนถึงเด็กนักเรียน

สำหรับในช่วงเวลากลางคืนของแต่ละวันนั้น บทบาทของย่านฯ ในด้านการเป็นย่านธุรกิจท่องเที่ยว ได้ดึงดูดประชากรแฝงอีก 2 กลุ่ม คือ กลุ่มของนักท่องเที่ยวและพนักงานที่ทำงานบริการในสถานบันเทิงต่างๆ โดยมีจำนวนของประชากรที่ไม่มากเท่า เมื่อเทียบกับประชากรแฝงในย่านฯ ในเวลากลางวัน

โครงสร้างประชากรกลุ่มต่างๆ ที่เกิดจากบทบาทที่หลากหลายของย่านฯ เป็นผลให้ลักษณะของประชากรนั้นมีความหลากหลายเป็นอย่างมากเช่นกัน ทั้งในแง่ของระดับรายได้ เชื้อชาติ ฐานะทางสังคม อายุ เพศ อาชีพ ฯลฯ ทั้งนี้ โดยมีกลุ่มของพนักงานบริษัทและสถาบันต่างๆ พนักงานบริการ-นักท่องเที่ยว และผู้อยู่อาศัยในย่านฯ เป็นกลุ่มประชากรที่มีบทบาทหลักภายในย่านฯ ในช่วงวันและเวลาที่แตกต่างกันข้างต้น โดยมีกลุ่มประชากรอื่นๆ เป็นกลุ่มที่มีความสำคัญรองลงมา

### การใช้ที่ดิน

ผลจากการเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมของเมืองมาตั้งแต่ในช่วงยุคที่ 3 จนถึงปัจจุบัน ย่านฯ จึงมีการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นสำคัญ โดยคิดเป็นพื้นที่มากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่รวมของย่านฯ โดยประมาณ ทั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นพาณิชย์กรรมเป็นเพื่อการดำเนินธุรกิจ (business commercial) ในรูปของสำนักงาน สถาบันการเงิน และคอมเพล็กซ์ นอกเหนือจากการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยและเพื่อกิจการของสถาบันและสาธารณูปการต่างๆ คือ สถานทูต สถาบันการศึกษา สถาบัน

<sup>3</sup> ตัวเลขจากการคำนวณสัดส่วน ระหว่างจำนวนคนทำงานภายในอาคารสำนักงานบนถนนสีลมและสาทร ซึ่งมีประมาณ 99,532 คน (จากข้อมูลคนทำงานในอาคาร ร่วมกับการคำนวณจากข้อมูลพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการใช้งาน ทหารด้วยค่าเฉลี่ยจำนวนพนักงานต่อพื้นที่สำนักงานของการเคหะแห่งชาติ - ๑๖๖ คน/น.ก. ประกอบ) และกึ่งหนึ่งของปริมาณประชากรรวมในแขวงสีลมและแขวงสาทร--กึ่งหนึ่งของ 23,276 คน--จากสถิติของกรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2541 (กองนโยบายและแผนรวม, 2542: 28-34)

| พาณิชย์กรรม (commercial)  | ไม่ใช่พาณิชย์กรรม (non-commercial)   |
|---|--|
| ▨ ประเภทธุรกิจ (เช่น สำนักงาน ธนาคาร คอมเพล็กซ์ ฯลฯ)              | □ ประเภทพักอาศัย   |
| ▣ ประเภทโรงแรม  | ▤ ประเภทสาธารณูปการต่างๆ (เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถาบันศาสนา สมาคม สถานทูต ฯลฯ) |
| ■ ประเภทบริการอื่นๆ (เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร สถานเริงรมย์ อู่ ฯลฯ) | ▧ อาคาร/ลานจอดรถ   |
| ▨ การใช้ที่ดินแบบผสม (mixed use --commercial/residential)         | ■ ทิ้งร้างหรือกำลังก่อสร้าง  |

มาตราส่วน

N.T.S.

ที่มา: การสำรวจ

ทิศเหนือ



3-10

แผนที่แสดงการใช้ที่ดินของย่านในปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านพาณิชย์การกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร - สีลม - สุรวงศ์

ศาสนา และโรงพยาบาล สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาเต็มก่อนได้แก่ที่ดินและอาคารร้าง และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง มีกระจายทั่วไปภายในพื้นที่ย่านๆ โดยมากอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ติดถนนหลัก

ดังในแผนที่ 3-10 การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมส่วนใหญ่ กระจุกตัวในพื้นที่ที่ตั้งแต่ทางด้านเหนือของถนนสุรวงศ์ไปจนถึงพื้นที่ติดถนนสีลมทางด้านใต้ โดยครอบคลุมพื้นที่เกือบจะทั้งหมดในบริเวณ ในบริเวณพื้นที่ริมถนนสีลมทางด้านใต้นั้น มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมอย่างต่อเนื่องตลอดแนวถนนสีลม ทั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ (business commercial) โดยมีพาณิชยกรรมแบบผสม (mix-use commercial) และพาณิชยกรรมประเภทการค้า (retail commercial) แทรกอยู่บ้าง ในบริเวณด้านศาลาแดงและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ตามลำดับ ส่วนในพื้นที่ตั้งแต่มถนนทางด้านเหนือของถนนสีลมมาจนถึงพื้นที่ริมถนนทางด้านเหนือของถนนสุรวงศ์นั้น เป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจเป็นหลักเช่นกัน แต่กระจายตัวอยู่สลับกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทอื่นๆด้วย ทั้งนี้ โดยส่วนมากเป็นพาณิชยกรรมประเภทการค้า (retail commercial) สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากพาณิชยกรรมในพื้นที่ 1 นี้ มีอยู่ในสัดส่วนที่น้อยมาก ได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปการประเภทโรงพยาบาล (ร.พ. กรุงเทพมหานคร) เพื่อพักอาศัย และเพื่อจอดรถ โดย 2 ประเภทหลังนี้ กระจายอยู่ในพื้นที่ที่ลึกเข้ามาจากถนนใหญ่

ส่วนพื้นที่ทางด้านใต้ของบริเวณข้างต้นนั้น มีการกระจุกตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเช่นกัน แต่มีการใช้ที่ดินในระดับความหนาแน่นที่สูง โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่ที่ติดถนนสายหลักคือ ถนนพระรามที่ 4 ถนนสาทร และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ทั้งนี้สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก คือ 1. กลุ่มแรกการกระจุกตัวบริเวณถนนพระรามที่ 4 และถนนสาทรทางฝั่งถนนพระรามที่ 4 ซึ่งเป็นพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ (business commercial) ในบริเวณริมถนนพระรามที่ 4 พาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ (business commercial) และการค้า (retail commercial) ในบริเวณริมถนนสาทรเหนือ และพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ (business commercial) และโรงแรมในบริเวณริมถนนสาทรใต้ และกลุ่มที่สอง การกระจุกตัวบริเวณแยกถนนสาทรตัดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งเป็นพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ (business commercial) เป็นหลัก

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาไปในรายละเอียดของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ (business commercial) ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินหลักของย่านๆ พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในรูปของอาคารสำนักงาน โดยในบริเวณพื้นที่ 1 นั้นเป็นอาคารสำนักงานเป็นส่วนใหญ่ และมีอาคารสถาบันการเงินและคอมเพล็กซ์ แทรกตัวอยู่บ้าง ในขณะที่ในพื้นที่ 2 การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทธุรกิจ (business commercial) อยู่ในรูปของอาคารสำนักงานแทบทั้งสิ้น ทั้งนี้ อาคารสำนักงานในพื้นที่ 1 นั้นเป็นการผสมผสานระหว่างอาคารสำนักงานเฉพาะสำหรับบริษัทหนึ่งๆ และอาคารสำนักงานสำหรับเช่าโดยหลายบริษัท และในอาคารมักจะมีการใช้ประโยชน์เพื่อการดำรงอยู่ด้วย ซึ่งแตกต่างจากในพื้นที่ 2 ซึ่งโดยมากเป็นอาคารสำนักงานสำหรับเช่าโดยหลายบริษัท และมีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสำนักงานเพียงอย่างเดียวเป็นส่วนใหญ่

ทั้งสองบริเวณนี้ ถูกแยกออกจากการกระจุกตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในบริเวณถนนสีลมและสุรวงศ์ ด้วยการที่ดินเพื่อพักอาศัยซึ่งกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ที่ลึกเข้ามาจากถนนหลัก และถูกแยก



ออกจากกัน ด้วยการไ้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการของสถาบันต่างๆในช่วงกลางของพื้นที่ ระหว่างถนนสีลมและถนนสาทร โดยพื้นที่ส่วนนี้เป็นผลจากการพัฒนาในยุคที่ 2 เป็นสำคัญ ด้วยเป็นพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้ามาจากถนนสายหลัก แรงกดดันจากการไ้ใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในยุคหลัง จึงได้ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในระดับที่ต่ำกว่า โดยมีทั้งที่เป็นในด้านของการเพิ่มความหนาแน่นของการไ้ใช้ที่ดินเดิม (พักอาศัยและสถาบัน) และการเปลี่ยนแปลงประเภทการไ้ใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ทั้งที่เป็นประเภทธุรกิจ โรงแรม และสำนักงาน ซึ่งก็ได้ปรากฏตัวกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่นี้

### ลักษณะทางกายภาพของย่านฯ

ในลักษณะเดียวกับที่แรงกดดันทางเศรษฐกิจในการพัฒนาธุรกิจพาณิชยกรรม ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการไ้ใช้ที่ดินเป็นประเภทพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ วิวัฒนาการในยุคหลังนี้ ก็ทำให้ลักษณะทางกายภาพในปัจจุบันของย่านฯ มีความหนาแน่นในระดับสูง โดยในส่วนของพื้นที่ทางตอนใต้ริมถนนสีลมถึงพื้นที่ทางตอนเหนือริมถนนสุรวงศ์นั้น มีการกระจุกตัวอย่างหนาแน่นของอาคารเดี่ยวขนาดกลางถึงใหญ่สูงตั้งแต่ 16 ชั้นไป ร่วมกับอาคารขนาดเล็กถึงกลางสูง 4-15 ชั้นและอาคารแถวสูง 3-7 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานสถาบันการเงิน และ คอมเพล็กซ์ สร้างในยุค 4 ของและอาคารสำนักงาน สถาบันการเงิน อาคารพาณิชย์ตึกแถว และอาคารสถาบันต่างๆ สร้างในยุค 3 ตามลำดับ ทั้งนี้โดยอาคารที่สูงเกิน 16 ชั้นส่วนมากเรียงตัวอยู่ทางด้านใต้ริมถนนสีลม

ส่วนทางด้านใต้ของพื้นที่ข้างต้นลงมานั้น มีความหนาแน่นในระดับที่ต่ำกว่า พื้นที่ริมถนนหลักซึ่งมีการกระจุกตัวของการไ้ใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมด้วยความหนาแน่นในการไ้ใช้ที่ดินที่สูง ในลักษณะของอาคารสำนักงานยุค 4 ขนาดใหญ่ สูงตั้งแต่ 16 ชั้นขึ้นไป กอปรกับผืนที่ดินที่มีขนาดกว้างกว่าด้วยเดิมที่เป็นบ้านพักอาศัยและสถานทูตต่างๆในยุค 2 ทำให้ในด้านกายภาพนั้นมีการเรียงตัวของอาคารในลักษณะที่ห่างกันมากกว่า ในขณะที่ในพื้นที่ทางเหนือของถนนสาทรทางฝั่งถนนพระรามที่ 4 โดยเฉพาะในด้านที่ใกล้กับถนนพระรามที่ 4 นั้น มีความหนาแน่นสูงด้วยการกระจุกตัวของอาคารแถวสูง 4 ชั้นขึ้นไปในรูปของทาว์นเฮาส์ยุค 3 และอาคารเดี่ยวขนาดเล็กสูงไม่เกิน 7 ชั้น สำหรับการไ้ใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเพื่อธุรกิจขนาดเล็กและการค้าเป็นส่วนใหญ่

สำหรับในพื้นที่ส่วนกลางระหว่างถนนสาทรและถนนสีลม รูปแบบของอาคารที่พักอาศัยสำหรับกลุ่มประชากรต่างๆกัน และการพัฒนาที่เกิดขึ้นในแต่ละยุค ก็ได้ทำให้เกิดลักษณะทางกายภาพที่หลากหลายเช่นกัน โดยมีตั้งแต่การกระจุกตัวอย่างหนาแน่นของอาคารเดี่ยวขนาดเล็กสูง 1-2 ชั้น ในรูปของชุมชนแออัดในบริเวณซอยพิพัฒน์ อาคารแถวทั้งประเภทตึกแถวและทาว์นเฮาส์สูง 3-5 ชั้น และอาคารบ้านเดี่ยวขนาดเล็กสูง 1-3 ชั้นในพื้นที่ขนาดเล็ก ไปจนถึงกลุ่มของอาคารเดี่ยวขนาดเล็กในผืนที่ดินขนาดใหญ่ที่มีความหนาแน่นในระดับต่ำ โดยมีอาคารเดี่ยวขนาดกลางถึงใหญ่สูงตั้งแต่ 4-8 ชั้น (ยุค 3) และที่สูงเกิน 8 ชั้นขึ้นไปแทรกอยู่ด้วย



# สัญลักษณ์

| อาคารเดี่ยว                | อาคารแถว   |
|----------------------------|--|
| อาคารสูงกว่า 16 ชั้นขึ้นไป | อาคารสูงกว่า 5 ชั้นขึ้นไป  |
| อาคารสูง 8-16 ชั้น         | อาคารสูง 3-5 ชั้น  |
| อาคารสูง 4-7 ชั้น          | อาคารสูง 1-2 ชั้น  |
| อาคารสูงน้อยกว่า 4 ชั้น    | อาคารประเภทอื่นๆ (เช่น อาคารชั่วคราว อาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ฯลฯ) |



มาตราส่วน

N.T.S.

ที่มา: การสำรวจ





## 3-11 แผนที่แสดงประเภทของอาคารภายในย่านในปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์พื้นที่ในย่านพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์

ทิศเหนือ



สัญลักษณ์

-  ยุคที่ 1 ( - พ.ศ. 2430)
-  ยุคที่ 2 (พ.ศ. 2431 - 2489)
-  ยุคที่ 3 (พ.ศ. 2490 - 2524)
-  ยุคที่ 4 (พ.ศ. 2525 - )

มาตราส่วน

N. T. S.

ที่มา: การสำรวจ



### 3-12

แผนที่แสดงยุคของอาคารภายในย่านปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์พื้นที่สิ่งในย่านพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาบริเวณถนนสีลม - สีลม - สุรารัง

### การสัญจรภายในย่านฯ

ในปัจจุบัน ย่านฯมีระบบการสัญจรหลายระบบประกอบกันอยู่ ทั้งโครงข่ายการสัญจรทางบกที่รองรับการจราจรทั้งที่เป็นการสัญจรส่วนบุคคลด้วยยานพาหนะและการเดินเท้า การขนส่งมวลชนสาธารณะ และการขนส่งกึ่งสาธารณะ (paratransit) อาทิ รถรับจ้าง รถตุ้มมวลชน เป็นต้น และโครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส โดยพื้นที่ที่มีรูปแบบการสัญจรที่หลากหลายและหนาแน่นที่สุด อยู่ในพื้นที่ถนนสีลม (ดูแผนที่ 3-13)

โครงข่ายการสัญจรทางบกภายในย่านนั้น ประกอบด้วยถนนสายหลัก-รอง ซอย และตรอกต่างๆ ถนนสายหลักล้อมรอบพื้นที่ของย่านฯในทุกๆด้าน โดยมีถนนสีลมเป็นถนนสายหลักสายเดียวที่วิ่งผ่านกลางย่านฯ เชื่อมโยงถนนสายหลักในแนวตะวันออก-ตะวันตกตั้งในแผนที่ 3-14 ทั้งนี้ โดยมีถนนพระรามที่ 4 ถนนสาทร และ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ช่วงทางทิศใต้ของถนนสาทร) เป็นถนนที่มีบทบาทในการเชื่อมโยงกับย่านอื่นๆของเมือง (inter-district) มีการจราจรหนาแน่นในระดับที่สูงมากโดยจะหนาแน่นสูงสุดในช่วงเช้า (ดูแผนที่ 3-15) สำหรับถนนสีลมและถนนสุรวงศ์เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมโยงการสัญจรภายในย่านฯ (intra-district) มีปริมาณการจราจรหนาแน่นในระดับสูง ต่อเนื่องเกือบตลอดเวลา โดยเฉพาะในช่วงเวลากลางวัน ทั้งนี้เมื่อพิจารณาในด้านขนาด พบว่าถนนสายหลักที่เชื่อมโยงระหว่างเมือง มีผิวการจราจรที่กว้างตั้งแต่ 8 ช่องการเดินรถขึ้นไป ส่วนถนนสีลมและสุรวงศ์นั้นมีช่องการเดินรถ 6 และ 4 ช่องทางตามลำดับ ซึ่งเมื่อต้องรองรับปริมาณการจราจรที่หนาแน่นดังกล่าวแล้ว จึงทำให้การจราจร โดยเฉพาะบนถนนสีลมติดขัดเกือบตลอดทั้งวัน ในขณะที่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ช่วงทางทิศเหนือของถนนสาทร) ซึ่งมีผิวการจราจรที่กว้างมาก แต่มีปริมาณการจราจรในระดับเดียวกันกับถนนสีลมและสุรวงศ์ และหนาแน่นเฉพาะในช่วงเช้าและเย็น ด้วยบทบาทในการเชื่อมโยงเส้นทางสัญจรภายในและระหว่างย่านทางด้านตะวันตกของพื้นที่เท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากริมถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มีการใช้ที่ดินที่ค่อนข้างเบาบาง ต่างจากในบริเวณถนนสีลมและสุรวงศ์นั่นเอง

สภาพทางกายภาพของถนนที่เป็นเส้นทางสัญจรระหว่างย่าน เป็นถนนที่มีทางเดินเท้ากว้างประมาณ 2-5 เมตรขนาดทั้ง 2 ข้างของถนน โดยในถนนพระรามที่ 4 มีสะพานลอยรถข้ามยกระดับอยู่เหนือแนวถนน และมีเกาะกลางถนนและรั้วคั่นกลางเป็นช่วงๆ แบ่งผิวการจราจรออกเป็น 2 ทาง ในขณะที่ถนนสาทรและนราธิวาสราชนครินทร์ มีคลองสาทรและคลองซอมนนทรีี่วิ่งขนานตรงกลางระหว่างสองข้าง โดยมีเชื่อมกันระหว่างคลองกับถนน ลักษณะทางกายภาพเช่นนี้ ทำให้การเชื่อมโยงระหว่างสองฟากถนนในถนนสายหลักเหล่านี้ไม่ดีนัก โดยเฉพาะในถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มีจำนวนทางเชื่อมระหว่างสองฝั่งน้อยมากเฉพาะบริเวณจุดตัดถนนเป็นหลักเท่านั้น สำหรับถนนสีลมและสุรวงศ์นั้น ทางเดินเท้าสองข้างถนนจะแคบกว่า ซึ่งในบางจุดกว้างไม่ถึง 1 เมตร ทั้งนี้การเชื่อมโยงระหว่างสองฟากถนนอยู่ในระดับดี โดยแม้ถนนสีลมจะมีเกาะกลางถนนแนวพุ่มไม้ และรั้วกัน แต่ก็ยังมีทางม้าลายเชื่อมโยงหลายจุดด้วยกัน

สำหรับโครงข่ายในระดับรอง คือ ถนนสายรอง ซอย และตรอกนั้น ในช่วงถนนระหว่างถนนสาทรใต้และสุรวงศ์เป็นส่วนที่มีโครงข่ายที่ประกอบด้วยถนนลำดับค้ำยันต่างๆอย่างค่อนข้างสมบูรณ์ อย่างไรก็ตามโครงข่ายส่วนใหญ่จะเชื่อมโยงในแนวเหนือ-ใต้เป็นหลัก ทั้งนี้ ในช่วงระหว่างถนนสาทรและสีลมแม้จะไม่มีถนนตัดตรงเชื่อมในแนวตะวันออก-ตะวันตก แต่ก็มีถนนและซอยย่อยที่สามารถสร้างโครงข่ายที่เชื่อมโยงใน



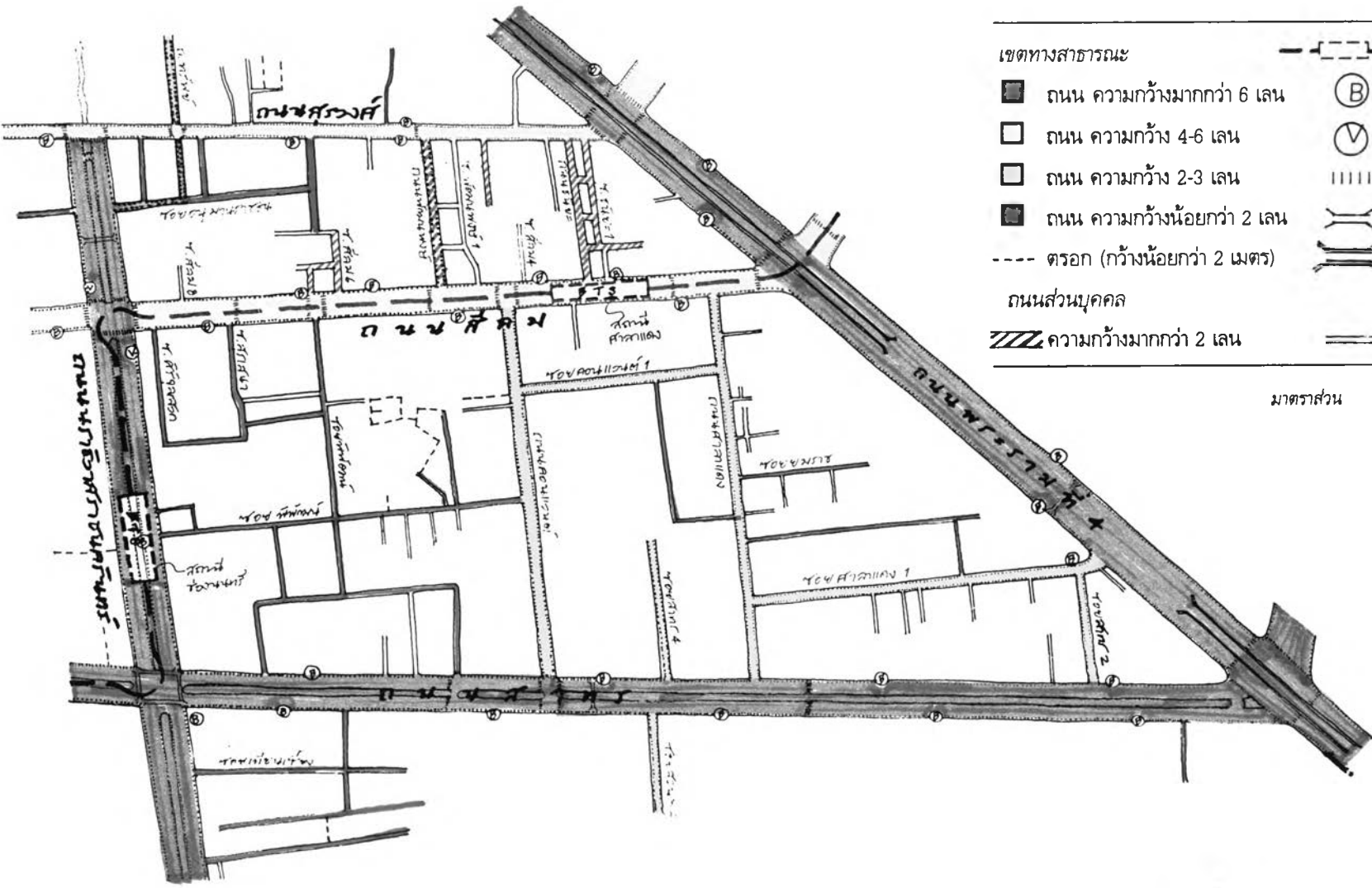


สัญลักษณ์

|                               |         |                         |
|-------------------------------|---------|-------------------------|
| เขตทางสาธารณะ                 | --- --- | แนวรถไฟฟ้าบีทีเอส       |
| ■ ถนน ความกว้างมากกว่า 6 เลน  | Ⓚ       | ป้ายรถประจำทาง/รถสองแถว |
| □ ถนน ความกว้าง 4-6 เลน       | ∇       | วินรถตู้มวลชน           |
| □ ถนน ความกว้าง 2-3 เลน       |         | ทางม้าลาย               |
| ■ ถนน ความกว้างน้อยกว่า 2 เลน |         | สะพานลอยคนข้าม          |
| --- (กว้างน้อยกว่า 2 เมตร)    |         | สะพานลอยรถข้าม          |
| ถนนส่วนบุคคล                  | ==      | ความกว้างน้อยกว่า 2 เลน |
| /// ความกว้างมากกว่า 2 เลน    |         |                         |

มาตราส่วน

N.T.S.  
ที่มา: การสำรวจ







3-13

แผนที่แสดงโครงสร้างทางกายภาพของโครงการภายใต้การตั้งของชุมชนในปัจจุบัน



### สัญลักษณ์

#### โครงข่ายถนน

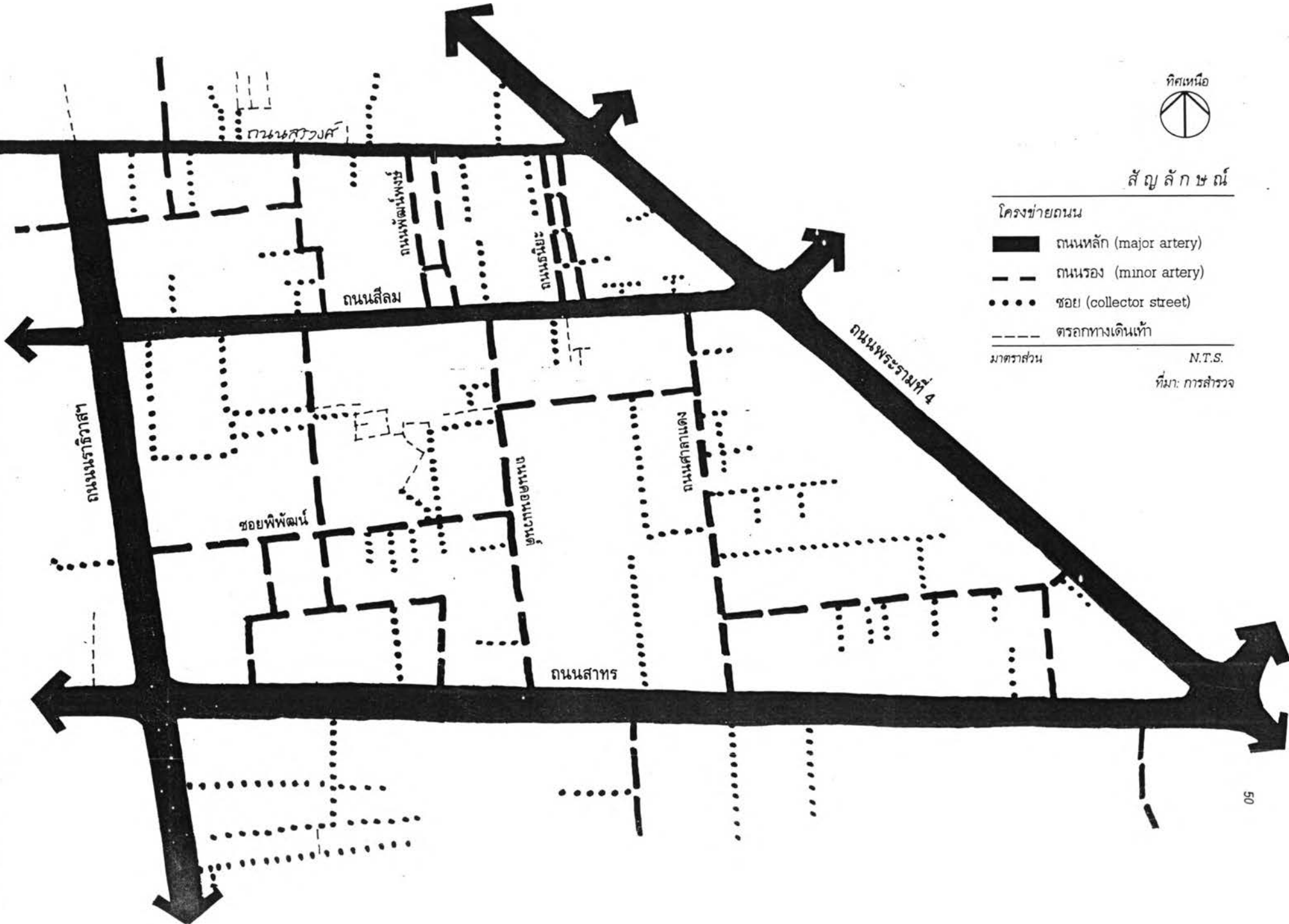
-  ถนนหลัก (major artery)
-  ถนนรอง (minor artery)
-  ซอย (collector street)
-  ตรอกทางเดินเท้า

มาตราส่วน

N.T.S.

ที่มา: การสำรวจ

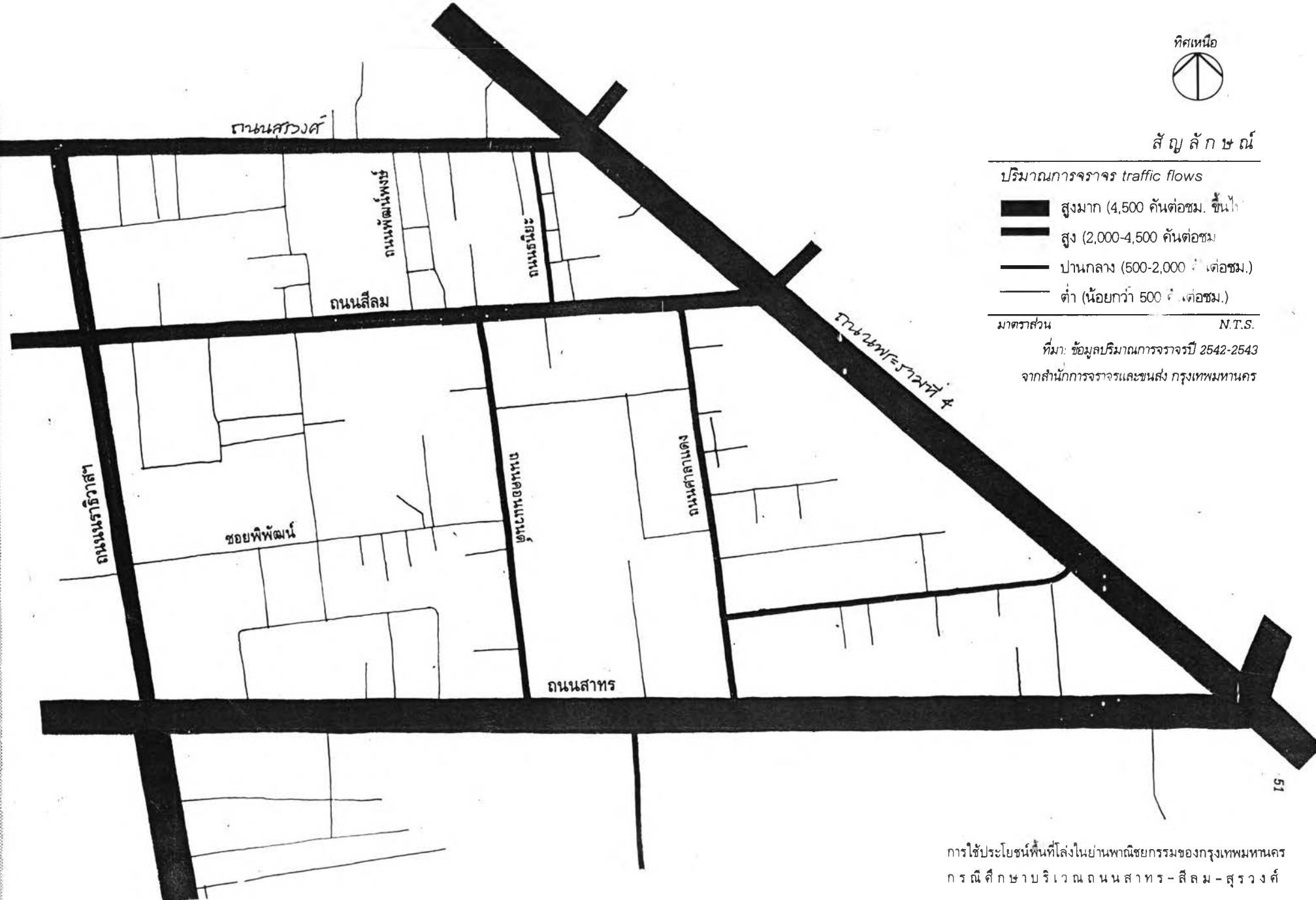
## 3-14 แผนที่แสดงโครงข่ายถนนภายในย่านปัจจุบัน



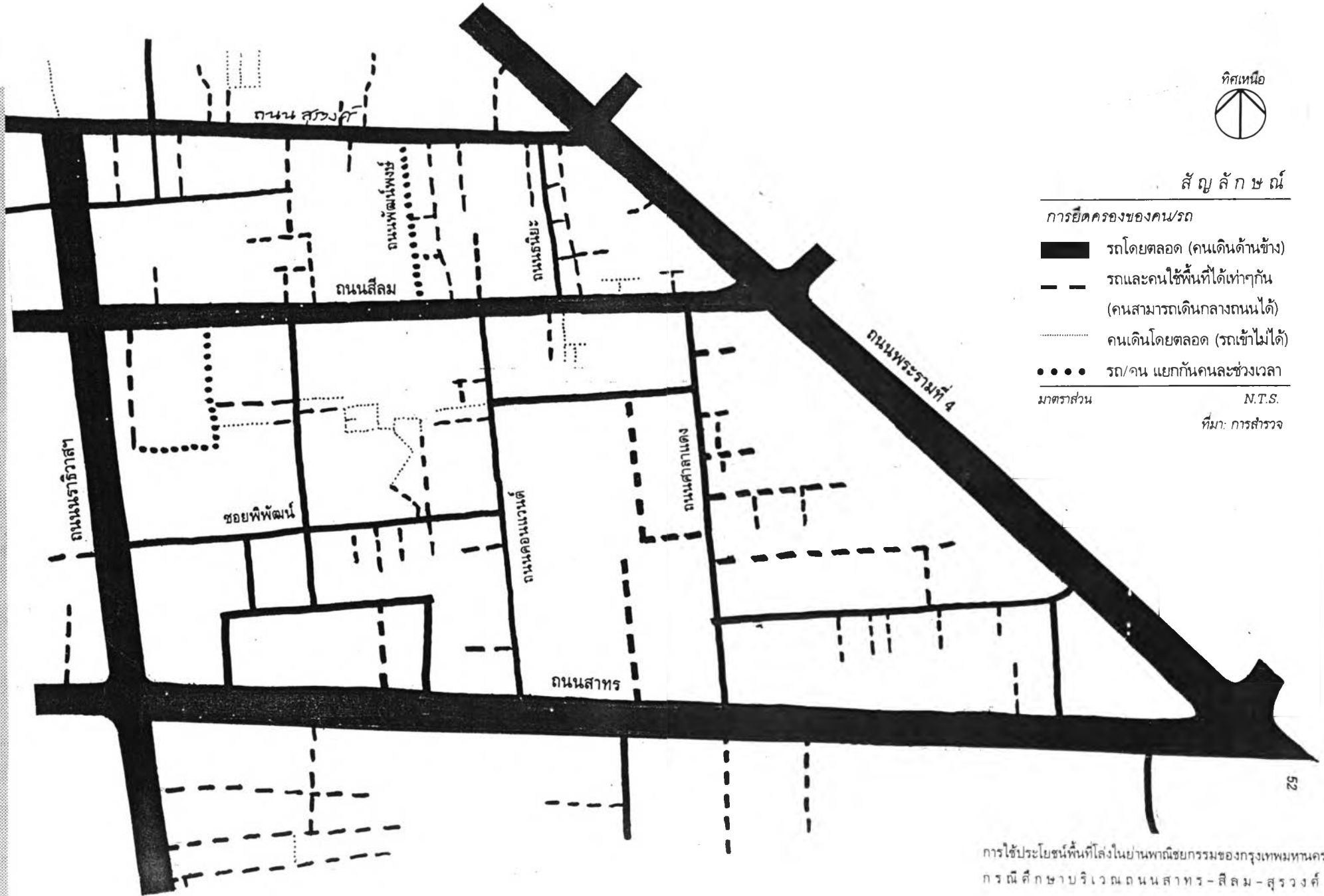
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่แปลงในย่านทางทิศตะวันตกของกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์

3-15

แผนที่แสดงปริมาณการจราจร (traffic flows) ภายในย่านเมืองเก่า



3-15 แผนที่แสดงการยึดครองของคนและรถในโครงการที่ยอมหนายี่ในย่านฯ





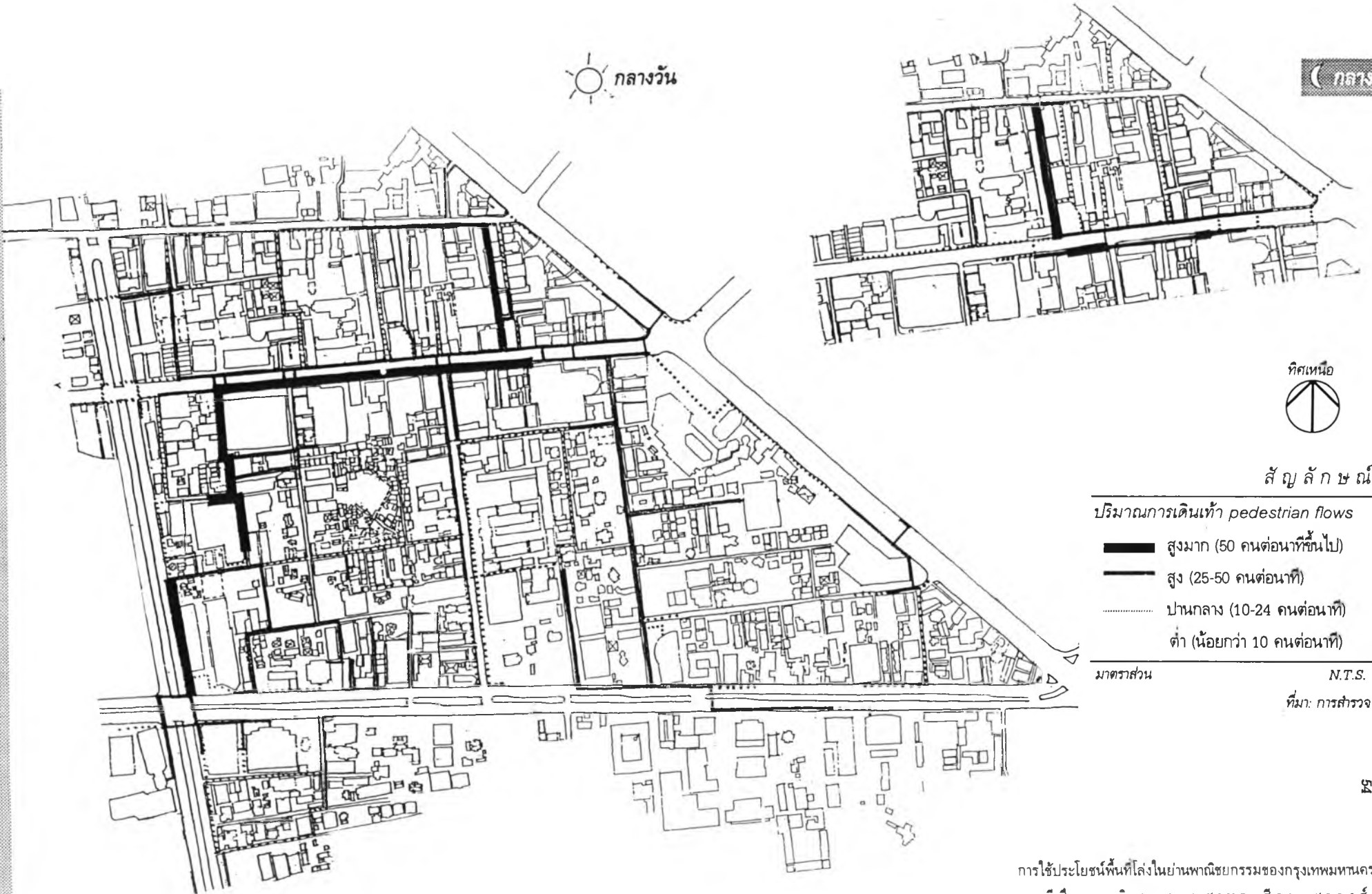
แนวขวางดังกล่าวได้ โดยโครงข่ายในฝั่งด้านศาลาแดง (ถนนพระรามที่ 4) มีถนนสายรอง คือ ถนนคอนเวนต์ ถนนศาลาแดงและซอยศาลาแดง 1 เป็นแกนหลัก ทำหน้าที่ในการเชื่อมโยงการสัญจรจากถนนภายในย่านฯ (ถนนสีลม) ไปสู่ถนนที่เชื่อมโยงระหว่างย่าน (ถนนสาทรและพระรามที่ 4) ประกอบด้วยโครงข่ายของซอยและตรอก ที่เชื่อมโยงเข้าสู่ละแวกต่างๆภายในพื้นที่อย่างค่อนข้างสมบูรณ์ ในขณะที่ทางฝั่งด้านถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นโครงข่ายของซอย ซึ่งมีผิวการจราจรแคบขนาดกว้างไม่เกิน 2 ช่องการเดินรถ (ประมาณ 6-7 เมตร) และตรอก โดยไม่มีถนนสายรอง ประเด็นสำคัญอีกประการหนึ่ง นอกจากความสมบูรณ์ของโครงข่ายในระดับรอง ที่ช่วงระหว่างถนนสีลม-สาทรนั้นมีอยู่ในระดับที่สูงกว่าช่วงระหว่างถนนสีลม-สุรวงศ์แล้ว คือถนนและซอยในพื้นที่แรกนั้น เป็นพื้นที่ที่เป็นสาธารณะเป็นสำคัญ แม้จะเป็นโครงข่ายที่เกิดจากการพัฒนาที่พักอาศัยของเอกชนในยุคที่ 2 ก็ตาม สำหรับโครงข่ายในพื้นที่หลังนั้น เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลเป็นส่วนใหญ่ อันเกิดจากการพัฒนาอาคารสำนักงานในยุค 3 และตอนต้นของยุค 4 เป็นหลัก โดยมีรูปแบบที่พิเศษเป็นเส้นทางสัญจรคู่ขนานกัน (เช่น ถนนชนิยะและถนนพัฒนาพงษ์) โดยเส้นหนึ่งเป็นเส้นหลักสำหรับการสัญจรด้วยรถ (เดินเท้าด้านข้างถนน) และเส้นรองสำหรับการสัญจรด้วยรถและการเดินเท้าร่วมกัน สำหรับพื้นที่ทางตอนใต้ของถนนสุรวงศ์และทางตอนเหนือของถนนสาทรนั้น ยังขาดโครงข่ายระดับรองที่สมบูรณ์ มีเพียงถนนสายรองและซอยเชื่อมโยงในบางจุดเท่านั้น

เนื่องด้วยย่านฯเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครซึ่งเป็น “เมืองของรถ” เส้นทางสัญจรโดยมากในย่านฯ จึงถูกใช้เพื่อการสัญจรด้วยรถเป็นหลักเช่นกัน (ดูแผนที่ 3-16) โดยมีการสัญจรทางเท้าในบริเวณด้านข้างของถนน การใช้เส้นทางสัญจรโดยคนและรถใช้ร่วมกันนั้น เกิดขึ้นเฉพาะในซอยตันที่รวบรวมเข้าสู่ละแวกต่างๆ และถนนรองช่วงถนนสีลม-สุรวงศ์ที่มีปริมาณการสัญจรทางรถในระดับต่ำเท่านั้น สำหรับตรอก ส่วนใหญ่เป็นเส้นทางที่เชื่อมโยงเข้าสู่บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่น ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ในช่วงปลายของยุคที่ 2 ความกว้างประมาณ 1 เมตรเท่านั้น โดยเป็นเส้นทางสัญจรทางเท้าและสำหรับพาหนะขนาดเล็ก เช่น จักรยานยนต์และรถเข็นเท่านั้น นอกจากนี้ ยังมีเส้นทางสัญจรที่รองรับการสัญจรที่ต่างกันตามช่วงเวลา ได้แก่ ซอยละลายทรัพย์ (ซอยสุรเสนา) ซึ่งมีบทบาทเป็นพื้นที่สำหรับคนเดินเท้าในเวลากลางวันและสำหรับเดินรถในเวลาเย็นและกลางคืน และถนนพัฒนาพงษ์ ซึ่งตอนกลางวันเปิดให้รถสัญจรได้และปิดถนนสำหรับให้คนเดินในเวลากลางคืนโดยเริ่มตั้งแต่ 15.00 นาฬิกา ทั้งนี้ โดยซอยแรกนั้น เป็นพื้นที่ซอยสาธารณะที่เป็นส่วนประกอบของโครงข่าย ไม่มีความสำคัญในการเชื่อมโยงถนนสายหลักแต่อย่างใด และซอยหลังนั้น แม้จะเชื่อมโยงถนนสายหลัก 2 สายในทางกายภาพ แต่เป็นพื้นที่ซอยส่วนบุคคล ปริมาณการสัญจรในซอยทั้งสองนี้ จะหนาแน่นเฉพาะปริมาณคนเดินในช่วงที่ปิดถนน และมีปริมาณการจราจรของรถที่เบาบางมากเมื่อเปิดถนน

ในส่วนของการสัญจรทางเท้า นั้น ดังในแผนที่ 3-17 พื้นที่ที่มีปริมาณคนเดินเท้าสูงสุดและมีความต่อเนื่องตลอดวัน คือบริเวณถนนสีลม สอดคล้องกับการกระจุกตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและการกระจุกตัวของระบบการสัญจรในพื้นที่นี้ เมื่อพิจารณาดูเส้นทางการเดินเท้าในภาพรวมแล้ว พบว่าการสัญจรที่เกิดขึ้น เป็นการเชื่อมโยงจากพื้นที่ทางเหนือของถนนสีลม และพื้นที่บริเวณถนนสาทรฝั่งถนนพระรามที่ 4 และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งเป็นพื้นที่หลักที่มีการกระจุกตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมภายในย่านฯ โดยเฉพาะอาคารสำนักงานต่างๆ เข้าสู่ถนนสีลม อันเป็นพื้นที่หัวใจของการสัญจรทางเท้าของย่านฯ ทั้ง

3-17

แผนที่แสดงปริมาณคนเดินเท้า (pedestrian flows) ภายในย่านในปัจจุบัน



กลางวัน

กลางวัน



สัญลักษณ์

ปริมาณการเดินเท้า pedestrian flows

- สูงมาก (50 คนต่อนาทีขึ้นไป)
- สูง (25-50 คนต่อนาที)
- ปานกลาง (10-24 คนต่อนาที)
- ต่ำ (น้อยกว่า 10 คนต่อนาที)

มาตราส่วน N.T.S.  
ที่มา: การสำรวจ

นี้ ปริมาณการเดินเท้าในทางด้านใต้ของถนนสีลมและส่วนที่ลึกเข้าไปในถนนสายรองและซอย อยู่ในระดับที่สูงกว่าทางด้านเหนือ ด้วยการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมธุรกิจ (business commercial) ในด้านใต้ของย่านนั้น มีบทบาทสูงกว่าในเวลากลางวัน ต่างจากในเวลากลางคืนที่ย่านมีบทบาทหลักในด้านธุรกิจท่องเที่ยว ซึ่งมีศูนย์กลางอยู่ในด้านเหนือของย่านระหว่างถนนสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งทำให้ปริมาณการเดินเท้ากลับมาหนาแน่นในฝั่งเหนือของถนนสีลมมากกว่าแทน

ในด้านของโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสนั้น ในปัจจุบันมีสถานีอยู่ในบริเวณย่านจำนวน 2 สถานี คือ สถานีศาลาแดงตั้งอยู่บริเวณถนนสีลมด้านพระรามที่ 4 และสถานีช่องนนทรีในบริเวณถนนราชีวาสราชนครินทร์ใกล้แยกที่ตัดกับถนนสาทร (ดูแผนที่ 3-13) ทั้งนี้โดยภาพรวมแล้ว ระบบรถไฟฟ้าดังกล่าวยังจัดว่ามีบทบาทต่อระบบการสัญจรของย่านในระดับรอง โดยในแต่ละวันมีจำนวนผู้เดินทางเฉลี่ยโดยใช้ระบบดังกล่าวเป็นจำนวนทั้งสิ้น 36,734 คนในวันทำงาน และลดลงกว่าเท่าตัวในช่วงวันเสาร์ วันอาทิตย์และวันหยุดราชการ<sup>1</sup> ซึ่งเมื่อเทียบตัวเลขดังกล่าวกับจำนวนประชากรรวมภายในย่านทั้งหมดในส่วนของประชากรพักอาศัยและพาณิชยกรรม (ประมาณ 1.2 แสนคน) แล้ว จัดว่าอยู่ในสัดส่วนที่ค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้โดยส่วนใหญ่คนจะใช้บริการในส่วน of สถานีศาลาแดงเป็นสำคัญ อันเป็นบริเวณที่มีของอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชยกรรมประเภทอื่นๆอยู่เป็นจำนวนมาก

#### ภาพรวมของกิจกรรมภายในย่านในแต่ละวัน

ความหลากหลายในด้านต่างๆของย่าน โดยเฉพาะประวัติการพัฒนาของย่านที่ยาวนาน และบทบาทที่สำคัญของย่านทั้งในธุรกิจการเงินและการท่องเที่ยว ได้ส่งผลให้กิจกรรมภายในย่านมีความเข้มข้นและหลากหลายเช่นกัน ธุรกิจเหล่านี้ ได้ก่อให้เกิดกิจกรรมอื่นๆมากมาย เช่น การค้าขาย ทั้งที่เป็นห้างร้านและแผงลอยริมถนน นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรมที่เกิดจากบทบาทของการเป็นย่านที่พักอาศัย ที่สืบเนื่องมาจากในอดีตและเป็นที่ตั้งของสถาบันต่างๆ ทั้งที่เกี่ยวกับการศาสนา การศึกษา สถานพยาบาล ฯลฯ ด้วย กิจกรรมเหล่านี้ กระจายไปในช่วงเวลาต่างๆทั้งในเวลากลางวันและกลางคืนของแต่ละวัน และในพื้นที่ต่างๆกันทั้งภายในและภายนอกอาคาร จนแทบจะเรียกได้ว่าย่านนี้ไม่เคยหลับ ซึ่งต่างจากย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลัก (CBD) ในประเทศอื่นๆ ซึ่งในเวลากลางคืนจะเงียบเหงามาก

...ในช่วงเช้ามืดของวันกิจกรรมภายในย่านยังจัดว่าเบาบาง พบเพียงคนบางกลุ่มในจำนวนไม่มากนักในบางพื้นที่ พนักงานที่ทำงานเป็นกะ เช่น พนักงานโรงแรม เป็นต้น เริ่มที่จะผลัดเปลี่ยนกัน ส่วนที่ทำงานกลางคืนก็เตรียมตัวเดินทางกลับบ้าน โดยมีพนักงานในกะถัดไปเดินทางเข้ามา พระเริ่มออกบิณฑบาตตาม

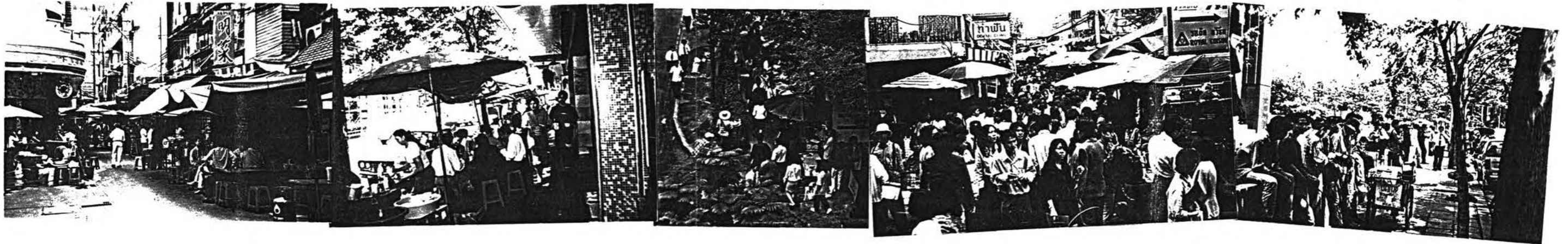
<sup>1</sup> ตัวเลขปริมาณผู้โดยสารรถไฟฟ้าบีทีเอสขึ้น-ลง ณ สถานีศาลาแดงและช่องนนทรี โดยเฉลี่ยต่อวันในเดือนสิงหาคม 2543 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สถานีศาลาแดง -- วันทำงาน 25,765 คน วันเสาร์ 16,561 คน และวันอาทิตย์-วันหยุด 10,647 คน

สถานีช่องนนทรี -- วันทำงาน 10,969 คน วันเสาร์ 4,509 คน และวันอาทิตย์-วันหยุด 2,677 คน

ที่มา: บริษัท ขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)





3-18 ภาพแสดงกิจกรรมต่างๆภายในย่านฯในแต่ละวัน

การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์

ถนนและซอยย่อยที่เป็นอาคารพักอาศัย พ่อค้าแม่ค้าโดยเฉพาะที่ขายอาหารทั้งในร้านและที่เป็นแผงลอยก็เริ่มออกไปซื้อหาวัตถุดิบและเตรียมเพื่อขายในเวลากลางวัน ย่านฯเริ่มคึกคักในช่วงเวลาสายขึ้นมาอีกหน่อยตั้งแต่ประมาณ 6.30 นาฬิกา ผู้คนจากส่วนต่างๆของเมืองก็ทยอยกันเดินทางมาทำงาน ในขณะเดียวกันอีกจำนวนหนึ่งก็มุ่งหน้าสู่โรงเรียนดังภายในย่านฯ (โรงเรียนเซนโยเซฟคอนเวนต์) เพื่อส่งลูกหลานมาเรียนหนังสือ ส่วนทางกับคนที่อาศัยอยู่ภายในย่านฯก็เริ่มออกเดินทางไปทำงาน การจราจรบนท้องถนนจึงเริ่มคับคั่งขึ้นแล้ว แผงลอยของพ่อค้าแม่ค้าที่เริ่มทำธุรกิจกันด้วยการบริการอาหารเช้าแก่ผู้คน ก็เรียงรายตามทางเท้า โดยเฉพาะบนถนนสีลมรวมทั้งถนนและซอยแยกจากถนนสีลม เช่น ถนนคอนเวนต์ ด้วย

กว่าพนักงานของบริษัทห้างร้านต่างๆจะทยอยกันเข้าทำงานจนครบ ก็ถึงช่วงสายของวัน ซึ่งพวกที่เข้าทำงานก่อนก็เริ่มเดินทางออกมาเพื่อติดต่อธุรกิจแล้ว ย่านฯจึงคงความคึกคักได้แทบจะตลอด และต่อเนื่องไปในช่วงเวลาประมาณ 11.00 เลยไปถึงประมาณ 13.30 นาฬิกา ซึ่งผู้คนมากมาย ทั้งที่เป็นพนักงานบริษัทห้างร้านภายในย่านฯ ผู้คนจากภายนอกย่านฯ ฯลฯ จำนวนมากก็หลังไหลเข้ามา โดยมากเพื่อทานอาหารกลางวันและเดินเล่นจับจ่ายซื้อของกินของใช้ต่างๆ ซึ่งมีทั้งที่เป็นแผงลอยตั้งอยู่บนทางเท้า ในตรอกซอยและในพื้นที่ว่างต่างๆ ร้านในท้องแถวและบ้านเก่า หรือแม้แต่จะเป็นร้านค้าหรืออยู่ภายในอาคารขนาดใหญ่ บริการลูกค้ากลุ่มต่างๆอย่างทั่วถึง

การจราจรบนท้องถนนและกิจกรรมบนทางเดินเท้าบางส่วน ยังคึกคักจนถึงในช่วงเวลาบ่ายต้นๆ มีเวลาพักจากกิจกรรมที่ซาลงเล็กน้อย แล้วก็กลับมาคึกคักเมื่อถึงเวลาโรงเรียนเลิก และทวีความคึกคักขึ้นอีกครั้ง 16.30 นาฬิกา เมื่อผู้คนเริ่มทยอยกันออกจากอาคารที่ทำงานต่างๆ การจราจรคับคั่งอีกครั้ง ทั้งบนท้องถนนและทางเดินเท้า เต็มไปด้วยทั้งผู้คนทั้งที่เดินเพื่อไปยังป้ายรถประจำทาง สถานีรถไฟบีทีเอส ที่จอดรถหรือเวรร้านค้า ห้างสรรพสินค้า และแผงลอยริมถนนเพื่อซื้อบึงต่ออีก แผงลอยขายอาหารเย็นโดยเฉพาะจำพวกอาหารทะเลเผา ก็เริ่มเข้ามาตั้งแผงแทนที่ ดึงดูดลูกค้าทั้งที่เป็นพนักงานในย่านฯและลูกค้าจากภายนอกย่านฯจำนวนมาก ในขณะเดียวกันแผงลอยขายสินค้าที่ระลึก ก็ได้เริ่มทยอยเปิดกิจการพร้อมกับร้านค้าธุรกิจการท่องเที่ยวเวลากลางคืนในบริเวณถนนพัฒนาพงศ์ 1 และถนนนิตยะเช่นกัน นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ก็เริ่มเข้ามาสร้างความคึกคักให้กับพื้นที่ ตั้งแต่หัวค่ำเรื่อยไปจนถึงเกือบ 3.00 นาฬิกาของวันใหม่ ในช่วงเวลานี้ บริเวณพื้นที่ส่วนใหญ่ก็คือยังมีกิจกรรมที่เบาบางลง ยกเว้นแต่ในบริเวณถนนสีลมที่ยังคงได้รับอิทธิพลจากกิจกรรมการท่องเที่ยวในย่านพัฒนาพงศ์เท่านั้น ดูเหมือนช่วงเวลานี้ จะเป็นช่วงเวลาเดียวสั้นๆของวัน ที่ย่านฯจะได้พักจากกิจกรรมอันหลากหลายและคึกคัก แต่ไม่นานนักพนักงานโรงแรมและพ่อค้าแม่ค้าก็เริ่มทยอยออกมาให้เห็น เป็นการเริ่มวันใหม่ของย่านฯขึ้นอีกวัน...

### 3.3 บริบทของย่านในปัจจุบัน

ในขณะที่การพัฒนาบ้านพักอาศัยและสถาบันประเภทต่างๆในยุค 1 และ 2 ได้สร้างบริบทพื้นฐานไว้ให้ย่านฯ การเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและกว้างขวาง อันเป็นผลจากการพัฒนาอย่างเข้มข้นภายใต้แรงผลักดันทางเศรษฐกิจในยุค 3-4 ยังนำมาซึ่งภาพลักษณ์ใหม่ในบทบาทย่านพาณิชย์กรรมหลักของเมืองและประเทศ ที่มีการใช้ที่ดินและสภาพทางกายภาพที่หนาแน่นอย่างเต็มตัว อิทธิพลของเศรษฐกิจนี้ เป็นผลต่อ



พื้นที่ริมถนนสายหลักเป็นสำคัญ โดยปรากฏในรูปของการใช้ที่ดินหนาแน่นสูงด้วยการกระจุกตัวของอาคารสูงขนาดกลาง-ใหญ่ที่มีรูปแบบต่างๆกัน ในพื้นที่ที่ได้รับผลจากแรงกดดันในการเปลี่ยนแปลงที่ต่ำกว่านั้น ภาพลักษณ์ของย่านที่พักอาศัยและสถาบันประเภทต่างๆจากอดีตก็ยังคงเด่นชัดอยู่ด้วยภาพของบ้านพักอาศัยและกลุ่มของอาคารเดี่ยวของโรงเรียน โรงพยาบาล และสถาบันอื่นๆซึ่งโดยมากเป็นอาคารขนาดเล็กสูง 1-3 ชั้นและมีลักษณะเป็นแนวยาว (linear building) ล้อมรอบด้วยพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ สภาพทางกายภาพและการใช้ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวจึงยังคงรักษาระดับความหนาแน่นไว้ได้ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ หากแต่ก็มีสภาพทางกายภาพที่หนาแน่นกว่าต่างไปจากในอดีตด้วยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปในเชิงพาณิชย์กรรมและ/หรือเกิดอาคารขนาดกลาง-ใหญ่มากขึ้นในบางส่วนของพื้นที่ด้วย

เนื่องด้วยการพัฒนาที่ยาวนานในลักษณะที่ซ้อนทับบนพื้นที่เดิมดังกล่าวจึงเป็นผลให้บริบทของย่านฯ ในปัจจุบันมีความหลากหลายอย่างยิ่งด้วย อันประกอบด้วยพื้นที่ย่อยของย่านฯ (subdistrict) ที่มีการกระจุกตัวของอาคารพาณิชย์กรรม ที่พักอาศัย และสถาบันต่างๆ ในรูปแบบที่มีเอกลักษณ์ของตนเองท่ามกลางพื้นที่ล้อมรอบย่านฯซึ่งเป็นสาธารณูปการขนาดใหญ่ซึ่งมีพัฒนาการมาตั้งแต่ในยุค 2 คือสภาอากาศไทย โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสวนลุมพินีทางด้านตะวันออก พื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของการใช้ที่ดินแบบผสม (mix use) ทางด้านเหนือและใต้ และสุสานคริสต์และที่ดินร้างทางด้านตะวันตกสำหรับขอบเขตของย่านฯในบริเวณแยกถนนสาทรตัดกับถนนพระรามที่ 4 และถนนราชีวาสราชนครินทร์ เป็นพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนาอย่างชัดเจน ซึ่งโดยมากเป็นที่ดินทิ้งร้าง (ดูแผนที่ 3-18)

พื้นที่บริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ เป็นพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางของย่านฯในปัจจุบัน ด้วยเป็นจุดรวมของประชากรและกิจกรรมจำนวนมากตลอดทั้งวัน เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมในหลากหลายประเภท โดยปรากฏออกมาในรูปของการกระจุกตัวอย่างหนาแน่นของอาคารหลากหลายประเภท ตั้งแต่อาคารเดี่ยวขนาดเล็ก-ใหญ่สูงตั้งแต่ 8 ชั้นขึ้นไปจนถึงกว่า 30 ชั้นริมถนนสีลมโดยเฉพาะทางด้านใต้ และอาคารตึกแถวสูงตั้งแต่ 2-7 ชั้นในพื้นที่ที่ถัดขึ้นไปทางทิศเหนือบริเวณถนนสุรวงศ์ ทั้งนี้เป็นผลจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ได้รับอิทธิพลในการเศรษฐกิจในระดับสูงอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลากว่า 50 ปีตั้งแต่ในยุค 3 จวบจนปัจจุบัน บทบาทในด้านธุรกิจพาณิชย์กรรมตอนกลางวันร่วมกับธุรกิจท่องเที่ยวในบริเวณถนนพัฒนาพงศ์ทางตอนเหนือของถนนสีลมในตอนกลางคืนตลอดจนการเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของย่านฯได้ทำให้พื้นที่นี้มีความคึกคักที่สุดภายในย่านฯ ในทางกลับกันทางด้านถนนสุรวงศ์ซึ่งอาคารพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่าแก่ สภาพโดยทั่วไปเสื่อมโทรมและมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ในระดับต่ำ ทั้งนี้เนื่องมาจากถนนสุรวงศ์นั้นคับแคบเมื่อเทียบกับถนนหลักสายอื่นและอาคารรูปแบบเก่าก็ไม่สามารถตอบสนองความต้องการในสมัยปัจจุบันได้อีกต่อไป

ทางด้านถนนสาทรเป็นศูนย์กลางธุรกิจพาณิชย์กรรมสมัยใหม่โดยแยกเป็น 2 จุด คือทางด้านพระรามที่ 4 และถนนสาทร ทั้งสองพื้นที่นี้ได้แปรมาเป็นบทบาทหลักในด้านพาณิชย์กรรมต่อย่านฯพร้อมๆกับการที่ถนนสาทรกลายเป็นแกนหลักทางการสัญจรในแนวตะวันออก-ตะวันตกร่วมกับถนนสีลม ในช่วงต้นของยุค 4 ที่มีการขยายถนนและสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ (สะพานตากสิน) ซึ่งทำให้เกิดการเชื่อมโยงไปสู่ส่วนอื่นๆ



ของเมืองได้โดยสะดวก ในยุคที่ 3 นั้นพื้นที่ในบริเวณทั้ง 2 นี้ได้รับอิทธิพลในระดับที่แตกต่างกัน ตั้งแต่ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวล้อมรอบด้วยพื้นที่โล่งขนาดใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์และอาคารขนาดเล็ก เป็นอาคารสถานทูตและสถาบันระหว่างประเทศต่างๆ และที่ยังคงเป็นบ้านอย่างเดิมโดยไม่เปลี่ยนแปลง ในปัจจุบันพื้นที่ศูนย์กลางดังกล่าวจึงมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่หนาแน่นด้วยสภาพทางกายภาพที่ไม่แออัดซึ่งต่างจากบริเวณถนนสีลม ด้วยการกระจุกตัวอาคารพาณิชยกรรมสมัยใหม่ชั้นดีซึ่งมีขนาดใหญ่พร้อมระยะร่นโดยรอบอาคารและพื้นที่ถนนสายหลักที่มีขนาดใหญ่ปราศจากสิ่งก่อสร้างยกระดับต่างๆ ทั้งนี้ จะปรากฏมีพื้นที่บางส่วนที่มีสภาพทางกายภาพที่ค่อนข้างหนาแน่น โดยเฉพาะทางด้านเหนือของถนนสาทร อันเกิดจากการกระจุกตัวของอาคารแถวประเภททาวน์เฮาส์ ที่ได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาในยุค 3 นั้นเอง

สำหรับพื้นที่ในช่วงกลางระหว่างถนนสีลมและถนนสาทร ถือเป็นพื้นที่ที่เชื่อมโยงกิจกรรมระหว่างศูนย์กลางพาณิชยกรรมทั้ง 3 จุดข้างต้น โดยมีบทบาทหลักเป็นพื้นที่ย่านพักอาศัยสำหรับกลุ่มประชากรที่มีรายได้ในระดับปานกลางค่อนข้างสูงถึงสูง ในบริเวณทางด้านถนนพระรามที่ 4 และสำหรับประชากรหลากหลายกลุ่มรายได้ โดยเฉพาะที่อยู่ในระดับปานกลางถึงต่ำเป็นหลักในด้านถนนราชมารดาสาทรนครินทร์ การกระจุกตัวของบ้านพักอาศัย ทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยวและกลุ่มของบ้านเดี่ยวในพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งยังคงอยู่มาตั้งแต่ยุค 2 ซึ่งถึงแม้จะมีการสร้างอาคารเพิ่มเติมเข้าไปในพื้นที่และเกิดอาคารแถว ทั้งที่เป็นตึกแถวและทาวน์เฮาส์ ตลอดจนอาคารพักอาศัยประเภทคอร์ทในยุค 3 และคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ในยุค 4 แทรกอยู่บ้าง สภาพโดยรวมของพื้นที่แรกนี้ก็ยังคงมีความหนาแน่นที่ต่ำ สำหรับพื้นที่ทางด้านถนนราชมารดาสาทรนครินทร์นั้น มีระดับความหนาแน่นที่หลากหลายตามรูปแบบของบ้านพักอาศัยสำหรับประชากรหลากหลายกลุ่มซึ่งโดยมากเป็นผลจากการพัฒนาที่ต่อเนื่องมาตั้งแต่ในยุค 2 อย่างไรก็ตาม ในทางกายภาพ ความหนาแน่นโดยรวมอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยมีหนาแน่นมากในบริเวณชุมชนที่เป็นที่พักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ต่ำ ซึ่งมีทั้งผู้ที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่ต้นและผู้ที่มาอยู่อาศัยชั่วคราวเท่านั้น ในบริเวณนี้จัดว่าเป็นพื้นที่ที่ขัดแย้งทั้งในด้านกายภาพและบริบทหลักของย่านๆ ในการเป็นย่านพาณิชยกรรมชั้นนำของเมืองเป็นอย่างยิ่ง อย่างไรก็ตาม ก็เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญต่อย่านๆ โดยเป็นพื้นที่พักอาศัยของพ่อค้าแม่ค้าหาบเร่แผงลอยจำนวนมาก ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรที่รองรับบทบาทในด้านการบริการที่สำคัญต่อย่านๆ ด้วย นอกจากนี้ นอกเหนือจากบริบทหลักของพื้นที่ทั้งสองนี้ในการเป็นพื้นที่พักอาศัยภายในย่านๆ แล้ว พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมโดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการค้าบริการสำหรับศูนย์กลางย่านๆ ทั้ง 3 และเป็นทางสัญจรเชื่อมโยงพื้นที่เข้าด้วยกันด้วย ซึ่งทำให้พื้นที่ดังกล่าวมีความคึกคักเช่นกันโดยเฉพาะในช่วงเวลากลางวันในตอนเที่ยงและตอนเย็น

พื้นที่บริเวณทางใต้ของศูนย์กลางพาณิชยกรรมทางด้านถนนราชมารดาสาทรนครินทร์ เป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของที่พักอาศัยโดยเป็นที่พักอาศัยชั้นดีสำหรับประชากรกลุ่มที่มีฐานะ มีการใช้ที่ดินและลักษณะทางกายภาพที่ค่อนข้างหนาแน่นด้วยประเภทบ้านเดี่ยวล้อมรอบด้วยสวนในยุค 2 ร่วมกับอาคารประเภทอพาร์ทเมนต์สูงประมาณ 5-8 ชั้นและคอนโดมิเนียมสูงกว่า 10 ชั้นขึ้นไปซึ่งโดยมากเกิดภายหลังที่มีการตัดถนนราชมารดาสาทรนครินทร์ อาคารเหล่านี้อยู่ในพื้นที่ขนาดเล็กเมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยวในพื้นที่อื่นๆ ทั้งนี้ เนื่องจากการที่มีโครงข่ายของซอยที่ค่อนข้างถี่มาตั้งแต่ในยุค 2 พื้นที่พักอาศัยบริเวณนี้ ไม่ได้มีบทบาทในการเชื่อมโยงศูนย์กลางพาณิชยกรรมของย่านๆ เช่นในบริเวณพักอาศัยข้างต้น เพราะอยู่ในบริเวณขอบของย่านๆ

อย่างไรก็ดี บางส่วนของพื้นที่ที่มีหน้าที่ในด้านพาณิชย์กรรมประเภทการค้าภาคบริการสำหรับศูนย์กลางพาณิชย์กรรมที่อยู่ใกล้เคียงเช่นกัน แต่ก็เป็นส่วนน้อย บริเวณนั้นจึงจัดเป็นย่านพักอาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและที่เงียบสงบเกือบตลอดเวลาเพียงพื้นที่เดียวภายในย่านฯ

สำหรับพื้นที่ในบริเวณช่วงกลางของย่านฯ เป็นพื้นที่ของอาคารสถาบันประเภทต่างๆ คือ โรงเรียน โบสถ์ และสถานทูตเป็นสำคัญและมีอาคารบ้านเดี่ยวแทรกอยู่บ้าง ซึ่งโดยมากคงประเภทการใช้ที่ดินเดิมมาตั้งแต่ในยุค 2 อาคารเหล่านี้จึงล้วนแต่เป็นล้อมรอบด้วยพื้นที่โล่งและอยู่ในที่ดินขนาดใหญ่ พื้นที่นี้จัดเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นของอาคารต่ำที่สุดภายในย่านฯ แม้จะมีการเพิ่มระดับความหนาแน่นของการใช้ที่ดินด้วยการสร้างอาคารเพิ่มเติมในพื้นที่ในยุคหลังก็ตาม การใช้ที่ดินเหล่านี้ทำให้พื้นที่ในบริเวณนี้โดยรวมมีบรรยากาศที่ค่อนข้างเงียบสงบ แต่เนื่องจากตั้งอยู่ในพื้นที่ตรงกลางระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรมทั้ง 3 ในช่วงเวลาเร่งด่วนจึงค่อนข้างวุ่นวายจากการจราจรที่คับคั่งด้วย

### 3.4 สรุปท้ายบท

พื้นที่ย่านฯมีการวิวัฒนาการที่ยาวนาน โดยสามารถแบ่งออกเป็น 4 ยุค กล่าวคือ เริ่มต้นการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรกรรมในช่วงยุคที่ 1 (อดีต-พ.ศ. 2430) แล้วค่อยพัฒนาเป็นย่านพักอาศัยชั้นดีในยุค 2 (พ.ศ. 2431-2489) ย่านพาณิชย์กรรมสมัยใหม่ของกรุงเทพมหานครในยุค 3 (พ.ศ. 2490-2524) และเป็นศูนย์กลางธุรกิจพาณิชย์กรรมระดับประเทศในยุค 4 (พ.ศ. 2525-ปัจจุบัน) ตามลำดับ ด้วยวิวัฒนาการที่ยาวนานดังกล่าวจึงทำให้ย่านฯมีบริบทในหลายด้าน โดยมีบริบทหลักคือเป็นศูนย์กลางธุรกิจพาณิชย์กรรมสมัยใหม่ทั้งในด้านการเงินและการค้าระหว่างประเทศ ในขณะเดียวกันก็มีบริบทรอง อันเป็นผลจากการพัฒนาในยุคก่อน คือ ย่านธุรกิจท่องเที่ยวตอนกลางคืนและย่านพักอาศัยด้วย บริบทที่หลากหลายที่มีวิวัฒนาการที่ต่างกันได้ทำให้สภาพทั่วไปในด้านต่างๆของย่านฯในปัจจุบันมีความหลากหลายเป็นอย่างมาก ในด้านการใช้ที่ดินซึ่งมีโครงสร้างที่ผสมผสาน โดยส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมประเภทธุรกิจ (business commercial) จำพวกอาคารสำนักงาน สถาบันการเงิน และคอมเพล็กซ์ ประเภทการค้า (retail commercial) และประเภทโรงแรม บริบทที่หลากหลายและมีความสำคัญต่อเมืองในระดับสูง ได้ทำให้มีประชากรภายในย่านฯเป็นจำนวนมากและมีความหลากหลายเป็นอย่างมาก ทั้งนี้โดยส่วนใหญ่เป็นประชากรที่เกี่ยวข้องกับบริบททางด้านพาณิชย์กรรม (commercial population) กลุ่มประชากรขนาดใหญ่นี้ ส่งผลให้ย่านฯมีกิจกรรมที่หลากหลายและหนาแน่น โดยมีต่อเนื่องทั้งในช่วงเวลากลางวันและกลางคืนโดยเฉพาะในวันทำงานเป็นสำคัญ

บริบทและการใช้ที่ดินที่หลากหลายได้ส่งผลต่อความหลากหลายในด้านสภาพทางกายภาพของย่านฯ ด้วย การพัฒนาพาณิชย์กรรมที่รุกคืบพื้นที่ย่านฯโดยเริ่มจากตอนเหนือในบริเวณถนนสุรวงศ์และสีลมในยุค 3 และมีการพัฒนาที่ต่อเนื่องมาจวบจนปัจจุบัน ทำให้พื้นที่ดังกล่าวมีการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมประเภทต่างๆกระจุกตัวอย่างหนาแน่นเกือบเต็มทั้งพื้นที่ ในรูปแบบอาคารที่หลากหลายทั้งที่เป็นตึกแถวและอาคารเดี่ยวขนาดกลางไปจนถึงอาคารสูงระฟ้า ในขณะที่พื้นที่ทางตอนใต้ในบริเวณถนนสาทร การพัฒนาพาณิชย์กรรมเพิ่งจะเกิดขึ้นในยุค 4 เป็นสำคัญ จึงทำให้บริเวณดังกล่าวโดยรวมเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมธุรกิจ (business commercial) ในรูปของอาคารสำนักงานระฟ้าขนาดใหญ่กระจุกตัวอยู่ในสองจุด คือบริเวณริมถนนทั้งทางด้าน

แยกพระรามที่ 4 และแยกนราธิวาสราชนครินทร์เป็นสำคัญ ทั้งนี้โดยอยู่ผสมผสานกับอาคารพักอาศัยในรูปของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ตลอดจนอาคารเดี่ยวขนาดเล็ก-กลางของสถานทูตและ สถาบันศาสนา อันเป็นผลพวงจากการพัฒนาในยุคก่อนที่ยังเหลืออยู่ ทั้งนี้โดยพื้นที่ระหว่างถนนสาทรและสีลมที่อยู่ลึกเข้ามา การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ยังเป็นประเภทพักอาศัยและสถาบันต่างๆ โดยมีทั้งที่อยู่ในรูปของอาคารเดี่ยวขนาดเล็ก ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ ไปจนถึงอาคารสูงขนาดกลางถึงใหญ่ กระจุกตัวกันในลักษณะที่หนาแน่นต่ำเมื่อเทียบกับที่เกิดขึ้นในพื้นที่ริมถนน

ในปัจจุบัน ย่านฯมีระบบการสัญจรในหลายรูปแบบทั้งระบบโครงข่ายถนน ระบบขนส่งมวลชนทั้งที่เป็นรถไฟฟ้าและรถโดยสารประจำทาง และระบบขนส่งกึ่งสาธารณะ ทั้งนี้ถนนสีลมเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของจุดเปลี่ยนการเดินทางในรูปต่างๆมากที่สุด โครงข่ายถนนภายในย่านฯมีลักษณะที่ค่อนข้างสมบูรณ์อันประกอบด้วยถนนสายหลัก ถนนสายรอง และตรอกซอยต่างๆ ทั้งนี้ถนนสายหลักและสายรองส่วนใหญ่มีบทบาทเพื่อรองรับการสัญจรของรถในการเชื่อมโยงระหว่างและภายในย่านฯ มีปริมาณการจราจรในระดับสูงถึงสูงมากแทบตลอดทั้งวัน ในขณะที่ตรอกซอยต่างๆมีบทบาทในระดับรองลงมาเพื่อป้อนเข้าสู่ละแวกต่างๆของย่านฯ พื้นที่ถนนที่มีบทบาทเพื่อรองรับกิจกรรมของคนมีเพียงสองจุด คือในบริเวณซอยสุรเสนา (ละลายทรัพย์) และถนนพัฒนาพงศ์โดยจะมีปริมาณคนเดินเท้าหนาแน่นในช่วงเวลากลางวันและกลางคืนตามลำดับ สำหรับการสัญจรทางเท้าภายในย่านฯมีกระจายไปในหลายส่วนของพื้นที่ โดยมีแกนหลักอยู่บนถนนสีลมและเชื่อมโยงกันกับบริเวณที่มีการกระจุกตัวของอาคารพาณิชย์กรรมบนถนนสาทรทั้งสองด้าน