

สถานการณ์และแนวโน้มของอาคารสำนักงาน

กรุงเทพมหานครเป็นราชธานีของประเทศไทยเริ่มสถาปนาเมื่อ พ.ศ. 2325 มีวิวัฒนาการที่ยาวนานกว่า 200 ปี เมืองได้เติบโตและขยายขอบเขตของเมือง ประชากรเพิ่มขึ้น มีการติดต่อค้าขายกับต่างประเทศโดยเฉพาะชาติตะวันตก พร้อมกับรับอารยธรรมเข้ามา การขยายตัวของเมืองไปตามโครงข่ายคมนาคมตามแนวคลองในระยะแรก และตามแนวถนน ในระยะหลัง เกิดย่านธุรกิจการค้าติดต่อค้าขายกับต่างประเทศ จนกระทั่งพัฒนากลายเป็น ศูนย์กลางธุรกิจต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ เมื่อธุรกิจเติบโตขึ้นมีการขยายกิจการและมีบริษัทต่างชาติ เข้ามาดำเนินกิจการมากขึ้น อาคารสำนักงานจึงเป็นที่ต้องการของตลาด ธุรกิจอาคารสำนักงาน ให้เช่าจึงเริ่มขึ้นประมาณ พ.ศ. 2490 ในย่านสุรวงศ์-สีลม และพัฒนาจนเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการค้าของกรุงเทพฯ ระดับเมือง และระดับประเทศ

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานในสำนักงาน ย่านอโศก-รัชดาภิเษก จึงจำเป็นต้องศึกษาวิวัฒนาการของย่านการค้า การเติบโตและแนวโน้มของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร ตลอดจนสถานการณ์และแนวโน้มของที่อยู่อาศัย วิวัฒนาการของย่านการค้าและอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

เขตของกรุงเทพมหานครในยุคปลายสมัยรัชกาลที่ 5 พ.ศ.2443 ได้ขยายไปถึงคลองผดุงกรุงเกษม ซึ่งเป็นแนวคลองคูเมืองชั้นนอก ทำให้เพิ่มพื้นที่เขตเมืองออกได้อีก เกือบเท่าตัว มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 13.3 ตารางกิโลเมตรหรือ 8,330 ไร่ มีจำนวนประชากรทั้งหมดประมาณ 600,000 คน การพัฒนากรุงเทพมหานครได้เป็นไปอย่างกว้างขวางอันเนื่องมาจากความเจริญในด้านสังคมและการเศรษฐกิจ มีการติดต่อกับชาวต่างประเทศในยุโรปและอเมริกา มากขึ้น การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ได้เริ่มจากบริเวณสี่พระยาจนถึงถนนตก เนื่องจากเริ่มมีชุมชนฝรั่งชาติตะวันตกเข้ามาตั้งห้างค้าขายทางตอนใต้ของแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่ง ประกอบด้วย 3 บริเวณด้วยกัน คือ บริเวณที่พักอาศัย บริเวณถนนสีลม บางรัก และสาทร บริเวณการค้าจะขยายตัวไปบน 2 ฟากถนนตก และบริเวณอุตสาหกรรมขยายตัวเลียบริมแม่น้ำ เจ้าพระยา บริเวณดังกล่าวนี้ เรียกว่า เขตชาวตะวันตก (European Section) ย่านถนน เยาวราช สำเพ็ง

เป็นย่านคนจีน (Chinese Section) อีกบริเวณย่านการค้าที่ประกอบการทำ อุตสาหกรรมภายใน
ครัวเรือน คือ บริเวณบางลำภู เป็นบริเวณศูนย์กลางสำหรับจำหน่าย สิ่งของต่าง ๆ ซึ่งเป็นของ
พื้นเมืองหรือเรียกอีกอย่างหนึ่งก็คือ ศูนย์การค้าแบบไทย (Thai Style Shopping Center)

ทั้ง 3 บริเวณจะมีลักษณะแยกออกจากกันโดยเด็ดขาด ประกอบด้วยบริเวณ ที่
พักอาศัย พาณิชยกรรมและบริเวณอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งมีการใช้ที่ดินปะปนกับบริเวณอื่น ๆ

ย่านธุรกิจการค้าของกรุงเทพมหานครในอดีตนั้นเกาะกลุ่มกันอยู่ตามแนวเส้นทางถนน
สายสำคัญ เช่น ถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง และเฟื่องนคร ถนนทั้ง 3 สายนี้ เชื่อมต่อย่านการค้า
ตั้งแต่ปากคลองตลาด-เสาชิงช้า และบางลำภู ซึ่งให้เห็นว่า ย่านการค้าเดิม ที่อยู่ใกล้พระบรม
มหาราชวังเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมทางบก ถือเป็นยุคแรก ๆ ของการเกิด ย่านการค้า

ต่อมาเมื่อเริ่มมีการตัดถนนหนทางเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร จึงเริ่มมีการปลูก
ตึกแถวริมถนนที่ตัดใหม่ ๆ นั้นขึ้นทำการค้า แต่เพราะความที่ขอบเขตของเมืองขยายออกไป
จึงเริ่มเป็นความไม่สะดวกของประชาชน ในการที่จะต้องเดินทางตรงไปซื้อหาสินค้าที่ต้องการ
ถึงในย่านแหล่งผลิต มีผู้ไปรับสินค้าจากแหล่งผลิตนำมาขายต่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวก
ความสะดวกแก่ผู้ซื้อมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยให้ผู้ซื้อได้มีโอกาสเลือกซื้อผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ได้ใน
เวลาเดียวกันด้วย โดยไม่จำเป็นต้องแวะเวียนไปมาในแต่ละย่านของแหล่งผลิตเช่นแต่ก่อน
ความสำคัญของย่านการค้าในอดีตจึงค่อย ๆ หดไป การค้าขายในร้านค้าตึกแถวริมถนน จึงเริ่ม
เข้ามาแทนที่ ทำเลที่ตั้งของกิจการค้าแบบนี้อยู่ในย่านต่างๆ มีลักษณะกระจุกตัวตาม ถนนเจริญ
กรุง เริ่มต้นที่สี่กั๊กพระยาศรีสุสำเพ็ง พาหุรัด วังบูรพา เวียงนครเกษม เขาวราช ตลาดน้อยและ
บางรัก ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานครมีย่านการค้าบางลำภูไปเทเวศน์ ศรียาน และบาง
กระบือ ทางทิศตะวันออกเกิดย่านการค้าเชื่อมต่อกจากเสาชิงช้า สวนมะลิ ตลาดโป้เป้ และตลาด
มหานาค

เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2455 ย่านวังบูรพาเป็นต้นกำเนิดของย่านการค้า คือ ได้มี พ่อค้า
จีนซื้อวังบูรพามาทำเป็นศูนย์การค้า โดยประยุกต์แนวความคิดแบบฝรั่ง พัฒนาระบบ การ
ดำเนินงานแบบห้างสรรพสินค้าขึ้นในย่านวังบูรพา กิจการได้เจริญก้าวหน้าเรื่อย ๆ ทำเล ที่ตั้ง
ของย่านการค้าได้เปลี่ยนแปลงไปจากย่านเขาวราชมาเป็นวังบูรพา ทั้งนี้เพราะขณะนั้นย่าน
สะพานหัน พาหุรัด นับว่าเป็นแหล่งการค้าที่มีคนนิยมมาก และวังบูรพาก็อยู่ใกล้ ๆ กับพาหุรัด

จึงทำให้เกิดการค้าต่อเนื่องได้ง่าย มีการนำเอาโรงภาพยนตร์ 3 แห่งเข้ามาเป็นตัวดึงดูด (Magnet) คือ โรงภาพยนตร์คิงส์ ควีนส์ และแกรนด์

ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2475 เป็นต้นมา อาณาเขตชุมชนเมืองของกรุงเทพมหานคร ได้ขยายออกไปเป็นอันมาก ข้อมูลที่มีอยู่นั้นปรากฏว่าปริมาณการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้น คือ 26,970 ไร่ (43 ตารางกิโลเมตร) มีประชากร 650,000 คน ใน พ.ศ. 2479 ต่อมาในปี 2496 ขยายพื้นที่เป็น 41,735 ไร่ (67 ตร.กม.) จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นถึงจำนวนหลักล้านเป็นครั้งแรก คือ 1,622,000 คน นับตั้งแต่นั้นมาเริ่มเข้าสู่ยุคของการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรุงเทพมหานครก็ได้กลายเป็นศูนย์กลางของความเจริญก้าวหน้าทางเศรษฐกิจในทุกทิศทางชุมชนของเมืองขยายตัวออกไปตามพื้นที่ที่มีเส้นทางคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการพร้อมมากกว่าย่านที่เป็นชุมชนหนาแน่น และบริเวณย่านการค้ามักจะเกิดขึ้น ควบคู่กันด้วยเสมอ

ต่อมาเมื่อความเจริญของชุมชนเคลื่อนย้ายกระจายออกไป จากจุดศูนย์กลางของเมือง ย่าน เยาวราช วังบูรพา เสาชิงช้า พาหุรัด ปากคลองตลาด เคลื่อนทำเลไปทางตะวันออก ของ กรุงเทพมหานคร ย่านการค้าก็ขยายตามออกไปดักผู้คนในทิศทางนั้นด้วย ก่อให้เกิดย่านการค้าราชประสงค์ ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์กลางการค้าทันสมัยแห่งแรกของกรุงเทพมหานคร เริ่มเปิดดำเนินการเมื่อปี 2507 ทำให้ย่านนี้มีประชากรแน่นมากขึ้น และการที่ทำเลที่ตั้งได้เปลี่ยน จากย่านวังบูรพามาเป็นย่านราชประสงค์ เนื่องจากความคับแคบของทำเลที่ตั้งเดิม และปัญหาจราจร

ในช่วงปี 2510 ประชากรเพิ่มขึ้นประมาณ 2,801,848 คน (2.8 ล้านคน) เพิ่มขึ้นเท่าตัวในเวลา 10 ปี พื้นที่ขยายตัวมากขึ้นถึง 181,656.25 ไร่ (290.65 ตร.กม.) ซึ่งมากกว่า 3 เท่าตัว กรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงเป็นอันมาก นับแต่ย่านการค้าเก่าแก่ที่สำคัญอีกแห่ง หนึ่งของ กรุงเทพมหานคร คือ ย่านบางรัก เนื่องจากเป็นเขตที่มีชาวต่างประเทศมาอยู่ รวมกันมากตั้งแต่ออดีตมาจนถึงปัจจุบัน และเป็นบริเวณที่มีโรงแรมขนาดใหญ่สำหรับชาวต่างประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวพักอาศัย หรือเข้ามาประกอบอาชีพต่าง ๆ จึงทำให้พื้นที่ย่านบางรัก เจริญรุ่ง และสีลม มีพัฒนาการของการใช้ที่ดินเป็นย่านการค้ามากขึ้น ทำเลที่ตั้งเหมาะ ที่จะลงทุนทำการค้าขนาดใหญ่ ในเวลาเดียวกันบริเวณปทุมวัน ในที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้เปิดดำเนินการศูนย์การค้าสยามสแควร์ ย่านการค้าแห่งนี้ใช้โรงภาพยนตร์ชั้นหนึ่ง 3 แห่งเป็นตัวดึงดูด (Magnet) ทำให้ย่านการค้าวังบูรพาเริ่มโรยราไปบ้าง

พื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานครปัจจุบัน เป็นแหล่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญมานาน ซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อกรุงเทพมหานคร เป็นจุดเชื่อมต่อของเส้นทางคมนาคมสายหลักทั้งหมดเป็นที่ตั้งของสถาบันราชการ สถาบันการศึกษา และอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ เป็นแหล่งพักอาศัยที่สำคัญรองลงมาจากเขตชั้นกลางด้วย และเหมาะเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ ลักษณะการขยายตัวจะขยายออกจากส่วนที่เป็นย่านการค้าเดิม คือ บริเวณที่อยู่โดยรอบพระบรมมหาราชวังออกมาเรื่อย ๆ ด้วยเส้นทางคมนาคมที่สำคัญและย่านการค้าเก่าจะทรุดโทรมลง ประชาชนนิยมไปใช้สอยในย่านการค้าใหม่ที่ทันสมัยกว่า ส่วนย่านการค้า เดิมกลายเป็นย่านการค้าเก่าที่มีลักษณะเฉพาะตัว ซึ่งก็ยังคงได้รับความนิยมอยู่ในปัจจุบัน เช่น ย่านบ้านหม้อ สี่ก๊กพระยาศรี เป็นย่านการค้าขายเพชรพลอย ย่านพาหุรัด สำเพ็ง บางลำภู เป็นตลาดผ้า และเครื่องประดับ เป็นต้น

ในส่วนที่เป็นย่านการค้าใหม่ที่มีส่วนบริการอำนวยความสะดวกต่อผู้ใช้สอยมีการพัฒนามากขึ้นในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาโดยจะเกาะกลุ่มรวมตัวกันหนาแน่นในพื้นที่เขตปทุมวันรอยต่อเขตพญาไท และเขตบางรักเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นพื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ถือเป็นย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางเมือง (Central Business District) ที่สำคัญ มีการพัฒนาในระยะต่อมาอย่างรวดเร็ว บริเวณเดิมมีการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงเนื่องจากทำเลที่ตั้งเปลี่ยนแปลงไป ขณะเดียวกันมีการกระจายออกไปยังจุดต่าง ๆ มีการขยายตัวด้านการค้าออกไปตามรูปแบบการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

การขยายตัวของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เขาเห็นได้ชัดหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อชาติต่าง ๆ พื้นฟูเศรษฐกิจของตนได้แล้ว จึงกลับมาดำเนินธุรกิจในประเทศไทยอีกครั้ง แต่ว่ายานธุรกิจเดิมเริ่มมีความแออัด ตระกูลพัฒน์พงศ์พาณิชย์ผู้เป็นเจ้าของบ้านไม้สักหลังใหญ่ริมถนนสุรวงศ์ซึ่งเคยเป็นบ้านพักของผู้จัดการใหญ่ธนาคารชาร์เตอร์แต่ถูกทิ้งให้รกร้างช่วงสงครามได้เริ่มบุกเบิกธุรกิจอาคารสำนักงานในเขาเมื่อประมาณ พ.ศ. 2490 โดยปรับปรุงบ้านให้เขาเป็นที่ทำการของหลายบริษัท อาทิ เกสเต็ดเนอร์ POAS (Pacific Overseas Airline System) เมื่อธุรกิจนี้เริ่มดำเนินไปด้วยดี "พัฒน์พงศ์พาณิชย์" จึงเริ่มตัดถนนพัฒน์พงศ์เชื่อมถนนสุรวงศ์กับถนนสีลมเมื่อปี พ.ศ. 2493 แล้วสร้างอาคารพาณิชย์ 2 ชั้นขึ้นระหว่างแนวถนนทั้งสอง จากนั้นได้รื้อเรือนไม้สักเดิมออกแล้วสร้างเป็นอาคารปัญญาพลซึ่งเป็นที่ตั้งของบริษัทต่างชาติใหญ่ ๆ เช่น บริษัทเชลล์ (ประเทศไทย) จำกัด รวมทั้งสายการบินต่าง ๆ การลงทุนด้านอาคารพาณิชย์ให้เขาของ "พัฒน์พงศ์พาณิชย์" นับว่าเป็นการเชื่อมโยงธุรกิจจากริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญกรุง และถนน



สุวรรณค์ มาบุกเบิกสร้างศูนย์กลางธุรกิจบนถนนสีลมอย่างเด่นชัดเป็นครั้งแรก ในช่วงเวลาใกล้เคียงกันก็มีการสร้างอาคารพาณิชย์หลายหลังบริเวณ ศาลาแดง เช่น อาคาร ส.จิตรานูเคราะห์ เป็นต้น

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของชุมชนเมืองออกไปอย่างกว้างขวาง โครงข่ายและชุมชนด้านการจราจรขนส่ง เมืองหลวงเกิดขึ้นใหม่ ย่านการค้าก็ขยายตัวตามออกไปในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางชุมชนนั้น สาเหตุหนึ่งเนื่องจากการคมนาคมขนส่งทางบกทำให้การค้าขยายตัวอย่างรวดเร็ว รูปแบบของการใช้อาคารแต่เดิมที่เป็นตึกแถวสองข้างถนนเปลี่ยนแปลงเป็นศูนย์กลางการค้าที่มีที่จอดรถยนต์เป็นสัดส่วนต่างหาก ซึ่งจะพบในย่านราชประสงค์ ราชดำริ ประตูน้ำ สยามสแควร์ และเพลินจิต ในขณะเดียวกันก็เกิดย่านการค้าขึ้นตามศูนย์กลางชุมชนรอบ ๆ กรุงเทพมหานคร เช่น ทางทิศเหนือบริเวณสะพานใหม่ ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือบริเวณสะพานควาย ทางทิศตะวันออกบริเวณลาดพร้าว บางกะปิ และรามคำแหง ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้บริเวณพระโขนง คลองเตย คลองตันสุขุมวิท ทางฝั่งธนบุรี ทางด้านทิศตะวันตกบริเวณวงเวียนใหญ่ และบางแค ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ บริเวณดาวคะนอง แต่ก็ยังคงเป็นรูปแบบตึกแถวสองข้างถนนเชื่อมโยงต่อเนื่องกันระหว่างย่านการค้าต่าง ๆ เหล่านี้ โดยมีเส้นทางคมนาคมเป็นโครงข่ายที่สำคัญ

ในปี 2536 ความต้องการของตลาดอาคารสำนักงานในกทม. ยังคงมีสูงอย่างต่อเนื่องเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจของไทยโดยรวมยังคงเติบโตในระดับที่มั่นคง และนักลงทุนยังมีความมั่นใจต่ออนาคตของประเทศไทยคาดว่าในปีนี้จะมีความต้องการอาคารสำนักงาน ประมาณ 350,000 ตร.ม. ซึ่งเป็นความต้องการที่มีสาเหตุจากสภาพเศรษฐกิจที่ดี ประกอบกับบริษัท ต่างๆ ก็มีการโยกย้ายที่ทำการ ไปอยู่ในสำนักงานที่มีคุณภาพที่ดีกว่า

อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครในปี 2536 มีจำนวนทั้งสิ้น 122 อาคาร ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด 1,649,070 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในย่านสีลม-สุรวงศ์ (เขตบางรัก) มากที่สุด จำนวน 51 อาคาร มีขนาดพื้นที่ 622,175 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 37.66 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อรวมกับย่านเพลินจิต วิทยุ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากย่านสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งมีจำนวนสำนักงานจำนวน 24 อาคาร มีพื้นที่อาคารสำนักงาน 300,603 ตารางเมตร ทั้ง 2 ย่านนี้จะมีพื้นที่รวมกันถึง 922,778 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 56.0 หรือกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาอาคารสำนักงานที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง และมีโครงการเสร็จภายในปี 2538 จำนวน 91 อาคาร คิดเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานถึง 3,173,050 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่าพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันเกือบ 2 เท่าตัว เป็นที่น่าสังเกตว่าอาคารสำนักงานในย่านสุรวงศ์-บางรัก มีจำนวนและขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นไม่มากเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น ๆ ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินในเขตบางรักย่านถนนสีลม-สุรวงศ์ มีราคาสูงมาก ทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างสูงขึ้น ผู้ประกอบการจึงหันไปลงทุนในพื้นที่อื่น โดยเฉพาะพื้นที่รัชดาภิเษก-พระราม 9 ซึ่งราคาที่ดินถูกกว่าย่านสีลม มีอาคารสำนักงานเกิดขึ้น 10 โครงการ มีพื้นที่อาคารสูงถึง 662,130 ตารางเมตร โดยเฉลี่ยแล้วมีพื้นที่กว่า 60,000 ตารางเมตรต่ออาคาร คิดเป็นร้อยละ 20.9 ของพื้นที่อาคารที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จภายในปี 2538 (ดูตารางที่ 4-1 และแผนภูมิที่ 4-1)

ตั้งแต่เดือนมกราคม 2536 จนถึงเดือนธันวาคม 2537 กรุงเทพฯ จะมีโครงการอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวม 42 โครงการ คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 1.4 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ของพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีอยู่ในขณะนี้ ซึ่งในความเป็นจริงแล้วจำนวนโครงการที่สร้างเสร็จน่าจะเป็น 43 โครงการ เนื่องจากโครงการเอ็มไพร์ บนถนนสาทร มีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2537 แต่ปรากฏว่าโครงการเอ็มไพร์มีการเลื่อนการก่อสร้างออกไป

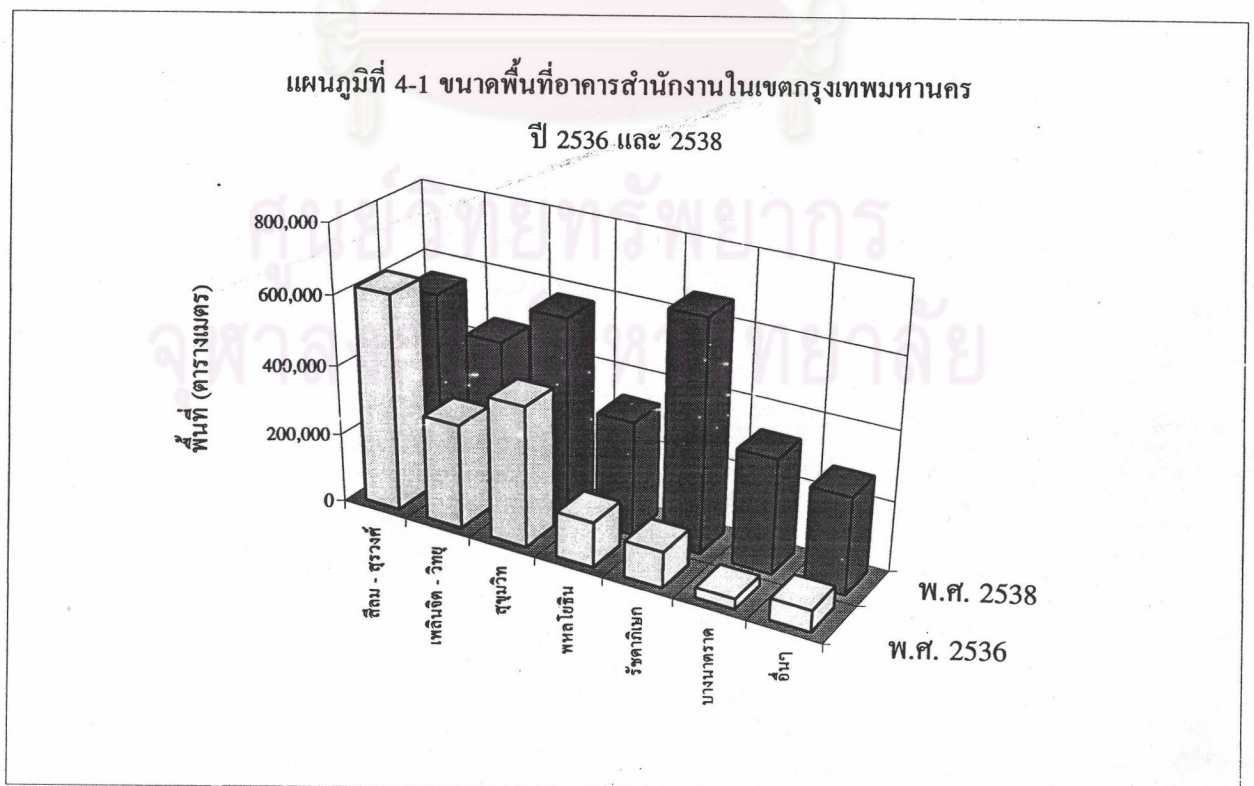
การเลื่อนโครงการออกไปของ "เอ็มไพร์" ส่งผลให้ปริมาณอาคารสำนักงานและอัตราว่างของสำนักงานที่เคยคาดการณ์ไว้ก่อนหน้านี้ ต้องปรับตามไปด้วย เนื่องจาก "เอ็มไพร์" เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ถึง 150,000 ตร.ม. ดังนั้นเขตใจกลางย่านธุรกิจจะมีพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นประมาณ 400,000 ตร.ม. ซึ่งไม่มากเท่ากับที่ประมาณการไว้ หรือคิดเป็นร้อยละ 40 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปีนี้และปีหน้า คาดว่าในปลายปีนี้ อัตราว่างของอาคารสำนักงานในเขตใจกลางเมืองเฉลี่ยร้อยละ 9 ขณะที่พื้นที่ว่างโดยทั่วไปจะอยู่ในระดับร้อยละ 16

หลังจากปี 2537 การประมาณการ สภาพตลาดอาคารสำนักงานสามารถทำได้ยาก แม้จะมีโครงการอาคารสำนักงานที่มีแผนก่อสร้างให้แล้วเสร็จในปี 2538 ได้เลื่อนโครงการออกไปแล้วหลายโครงการ แต่ยังมีนักพัฒนาโครงการบางรายมีความสนใจเปิดโครงการอาคารสำนักงานแห่งใหม่ขึ้นอีก หากว่าโครงการใหม่เกิดขึ้นจริง และ "เอ็มไพร์" เดินหน้าต่อตามที่วาง

ตารางที่ 4-1 จำนวนอาคารสำนักงานและพื้นที่อาคารสำนักงานแต่ละพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2536 และ 2538

พื้นที่	พ.ศ. 2536		พ.ศ. 2538	
	จำนวนโครงการ	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	จำนวนโครงการ	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
สีลม - สุรวงศ์	51	622,175	15	552,660
เพลินจิต - วิฑู	24	300,603	10	458,670
สุขุมวิท	24	403,645	23	571,870
พหลโยธิน	9	128,895	12	326,130
รัชดาภิเษก	6	103,590	10	662,130
บางนาตราด	1	29,120	10	326,100
อื่นๆ	7	61,042	11	275,490
รวม	122	1,649,070	91	3,173,050

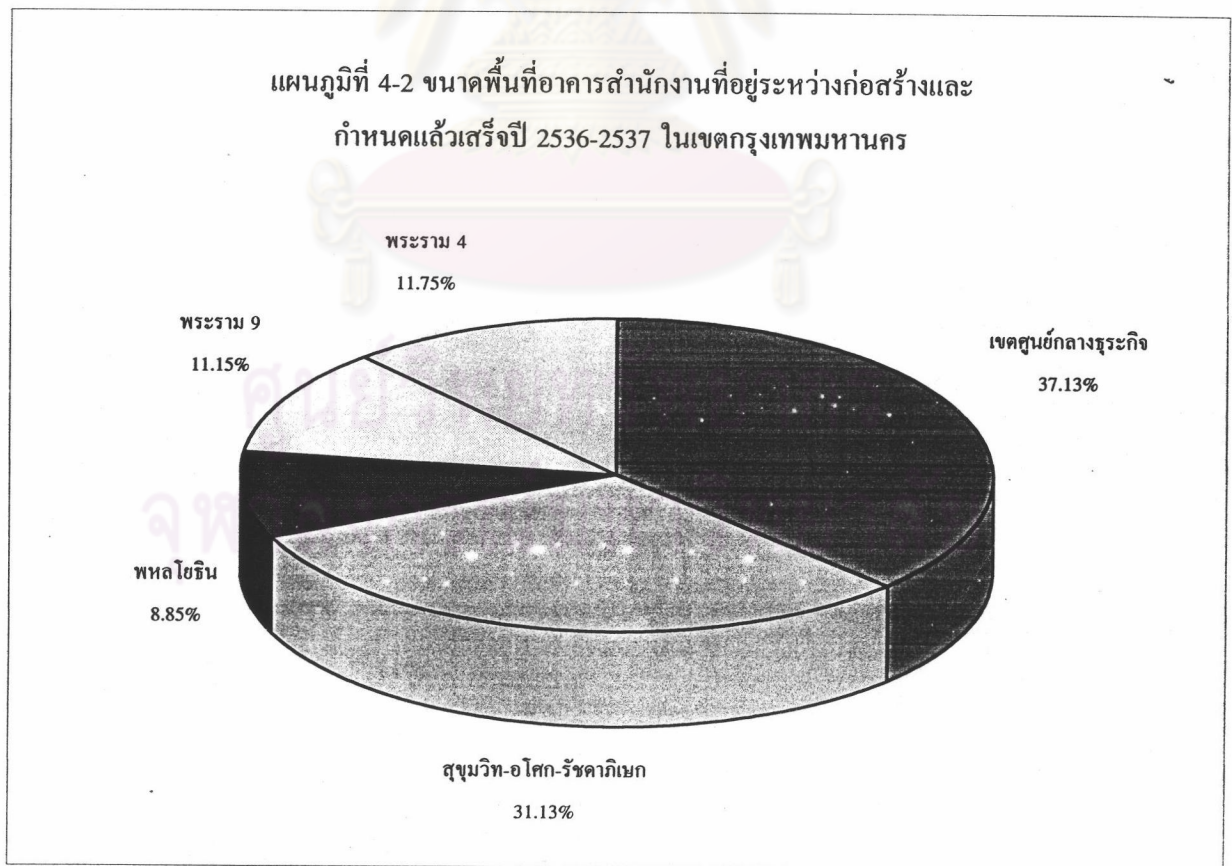
ที่มา : American Appraisal , 1992



ตารางที่ 4-2 จำนวนและขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในแต่ละเขต
และกำหนดแล้วเสร็จระหว่าง ปี พ.ศ. 2536 - 2537

พื้นที่	จำนวน		ขนาดพื้นที่	
	โครงการ	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
เขตศูนย์กลางธุรกิจ	18	42.88	550,000	37.14
สุขุมวิท-อโศก-รัชดาภิเษก	9	21.42	461,000	31.13
พหลโยธิน	5	11.9	131,000	8.85
พระราม 9	5	11.9	165,000	11.14
พระราม 4	5	11.9	174,000	11.75
รวม	42	100	1,481,000	100.00

ที่มา : DATA Focus ฐานเศรษฐกิจ ปีที่ 13 ฉบับที่ 721 23-25 กันยายน 2536



แผนไว้ อัตราการว่างของพื้นที่ก็จะเพิ่มสูงขึ้นไปอีก ถ้าความต้องการที่มีมากอยู่ในขณะนี้ลดลงในช่วง 2 ปีข้างหน้า (ดูตารางที่ 4-2 และแผนภูมิที่ 4-2)

อาคารสำนักงานที่ก่อสร้างขึ้นในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา ที่กำลังดำเนินการก่อสร้างและมีโครงการก่อสร้างในอนาคต ส่วนมากจะเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ในรูปแบบ Complex ประกอบด้วย สำนักงาน ศูนย์การค้า สถานบันเทิง และองค์ประกอบอื่น ๆ บางแห่งอาจมีโรงแรมหรืออาคารพักอาศัยอยู่ด้วย เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างมากและแนวโน้มของตลาดมีความต้องการอาคารสำนักงานที่มีความสะดวกครบวงจร

สำหรับย่านอโศก-รัชดาภิเษก มีโครงการอาคารสำนักงานเกิดขึ้นในช่วงปี 2536-2537 จำนวน 9 โครงการ คิดเป็นพื้นที่ 461,000 ตารางเมตร หรือร้อยละ 31.13 ของพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่ก่อสร้างเสร็จภายในปี 2537 เนื่องจากเป็นย่านที่มีศักยภาพเหมาะแก่การลงทุน แม้ว่าจะอยู่นอกเขตธุรกิจหลักย่านสีลม สาทร สุขุมวิท เนื่องจากที่ดินราคาถูกกว่า การเข้าถึงพื้นที่ที่หลายเส้นทาง และในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้ามหานครและรถไฟฟ้าชุมชนของไฮปเวิลด์ผ่านพื้นที่

ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

การเลือกทำเลเพื่อเช่าอาคารสำนักงานนั้นขึ้นอยู่กับประเภทของการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทเป็นสำคัญ สำหรับทำเลย่านอโศก-รัชดาภิเษกนั้นนับว่ายังมีความสะดวกด้วยการติดต่อพอสมควร เพราะเป็นถนนวงแหวนเชื่อมได้หลายทาง ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก ในพื้นที่ศึกษานั้นถือว่าอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจค้าใหม่ของกรุงเทพมหานครที่กำลังเติบโต และมีบทบาททางด้านเศรษฐกิจ การเดินทางเข้าถึงที่สำคัญคือการสัญจรทางถนนโดยทางด้านเหนือสามารถเข้าถึงได้จากถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนลาดพร้าว และถนนสุทธิสาร ช่องตอนกลางของย่านอโศก-รัชดาภิเษก เข้าถึงได้จากถนนพระราม 9 ถนนอโศก-ดินแดง ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนสุขุมวิท นอกจากนี้ยังอยู่ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนชั้นที่ 2 ส่วนด้านใต้เข้าถึงได้จาก ถนนพระราม 4 มีรถประจำทางผ่านในพื้นที่ศึกษาหลายสาย ทั้งรถประจำทางธรรมดา รถประจำทางปรับอากาศและรถไมโครบัส ได้แก่ รถประจำทางสาย 34, 73, 98, 136, 137, 206, ปอ.15, ปอ.18 และ ปอ.พ. 4

นอกจากการเดินทางสัญจรทางถนนแล้ว ยังสามารถใช้บริการของเรือโดยสารประจำทางสายคลองแสนแสบ ของบริษัทครอบครัวขนส่งจากบางกะปิถึงสะพานผ่านฟ้ามาขึ้นที่ท่าอโศกแล้วเดินไปทำงานหรือต่อรถประจำทางระยะทางไม่ไกลก็ถึงที่ทำงาน สำหรับผู้ที่ทำงานในย่านอโศก-รัชดาภิเษกบางท่าน อาจใช้การเดินทางสัญจรโดยรถไฟฟ้าสายตะวันออกแล้วเดินทางต่อรถประจำทางหรือรถจักรยานยนต์รับจ้างเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวก

ในอนาคตอันใกล้ในพื้นที่ย่านอโศก-รัชดาภิเษกจะมีโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร และของโฮปเวลล์ผ่านเข้ามาในพื้นที่ ซึ่งจะทำให้การเดินทางเข้าถึงพื้นที่ทำได้สะดวกขึ้น และยังสามารถลดปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณสี่แยก อสมท. ได้มากอีกด้วย

ปัจจุบันเส้นทางนี้มีทางแยกน้อยลง แต่มีสะพานลอยข้ามถนนเข้ามาแทนประกอบกับเป็นเส้นทางใหม่ ถนนจึงค่อนข้างกว้างรองรับปริมาณรถได้มาก แต่จุดบอดอยู่ที่การเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง ซึ่งส่วนใหญ่มักจะใช้เส้นทางรัชดา-อโศกและเส้นทางจรัลชนกถนน

จากการเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างโครงการอาคารสำนักงานในทำเลอื่น ๆ พบว่าอุปสรรคสำคัญที่ทำให้ถนนรัชดาภิเษกยังคงกลายเป็นสี่ลม 2 ไม่ได้จนถึงวันนี้ คือ ปัญหาการจราจรซึ่งระดับของปัญหาในขณะนี้เรียกว่าอยู่ในขั้นวิกฤติเลยทีเดียว

ข้อเสียเปรียบของอาคารสำนักงานในย่านนี้อยู่ที่เส้นทางการเข้าสู่ตัวเมืองหรือศูนย์กลางธุรกิจ ทั้งนี้เพราะการออกจากถนนรัชดาภิเษกเพื่อเข้าสู่เมืองนั้นจะมีอยู่ทางเดียว คือ ต้องผ่านบริเวณสี่แยก อสมท. ซึ่งเป็นจุดที่การจราจรติดขัดมากที่สุด

เท่าที่ผ่านมาโครงการอาคารสำนักงานย่านนี้จะพยายามเน้นจุดขายถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง โดยเฉพาะการดึงคนจากจุดศูนย์กลางการคมนาคมทางอากาศอย่างดอนเมือง ซึ่งมีโครงการขนส่งขนาดใหญ่รองรับ อาทิ โครงการรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร แต่ก็ไม่เป็นผลนัก เพราะปัจจุบันโครงการเหล่านี้ยังไม่มี การดำเนินการที่จริงจังขึ้นมาเลย ปัญหาการจราจรในเส้นทางที่จะเชื่อมรัชดาภิเษกกับศูนย์กลางธุรกิจในเมืองยังติดขัดอย่างมาก เป็นเพราะถนนรัชดาภิเษกเป็นเส้นทางที่ติดและเชื่อมกับถนนสายสำคัญหลาย ๆ สาย อาทิพหลโยธิน รามคำแหง เพชรบุรี และสุขุมวิท โดยการจราจรบนถนนดังกล่าวค่อนข้างแออัดจึงมีผลทำให้



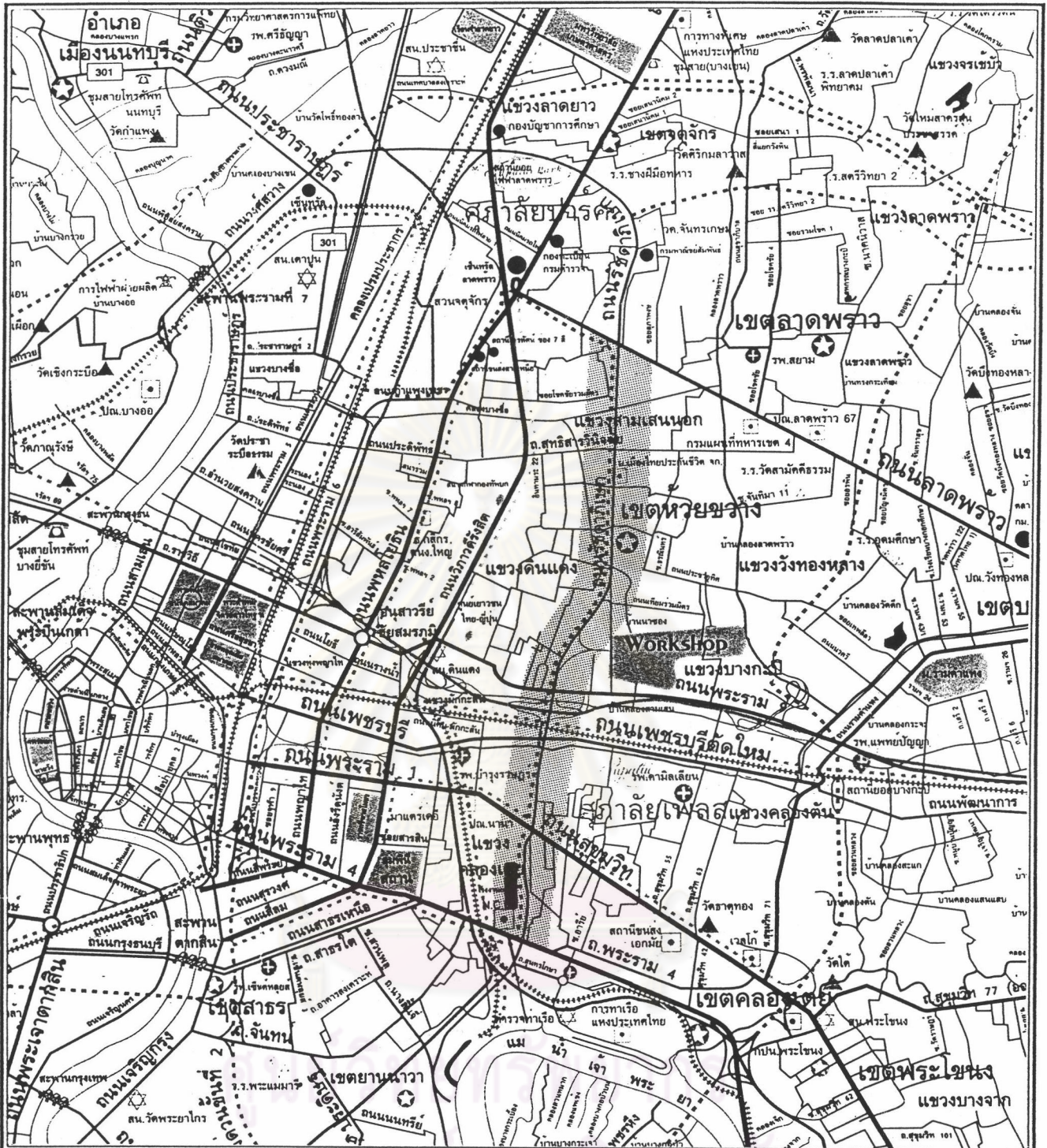
เกิดการไหลเข้ามาของปริมาณรถเข้าสู่เส้นทางใกล้เคียงดังนั้น ถนนรัชดาภิเษกจึงกลายเป็นตัวรองรับการจราจรจากเส้นทางดังกล่าวไปโดยปริยาย และคงไม่มีวิธีการใดที่จะมาแก้ไขปัญหาการจราจรบนถนนสายนี้ได้ ยกเว้นจะมีเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเท่านั้นรวมทั้งทางออกของโครงการบนถนนสายนี้ก็หนีไม่พ้นการลดราคาเช่าหรือขาย แม้กระทั่งการให้สิทธิพิเศษในการเข้าไปทดลองอยู่ก่อน

รัชดาภิเษกทำเลแห่งอนาคตที่ถูกหยุดความเจริญเติบโตไว้ชั่วคราว เพราะภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา และการล่มสลายของอาคารสำนักงานกำลังจะฟื้นตัวขึ้นมาอีกครั้ง โครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ โดยเฉพาะรถไฟฟ้าขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร (รฟม.) ได้ส่งผลให้ทำเลนี้ตื่นจากความซบเซา




ปัจจุบันศักยภาพของถนนรัชดาภิเษกเหมาะแก่การลงทุนเป็นอย่างมาก แม้ว่าถนนสายนี้จะอยู่นอกเขตธุรกิจก็ตาม แต่ถ้าดูในเรื่องของทำเลแล้วจะเห็นว่าเทียบเท่ากับเขต CBD (Central Business District) หรือเขตธุรกิจหลัก อย่างสุขุมวิท สีลม สาทร เพราะปัจจุบันการจับจองพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านนี้จะมีอัตราเฉลี่ยสูงกว่า 50% ในขณะที่อัตราการว่างของพื้นที่มีมากกว่า 17% ซึ่งเป็นอัตราที่แตกต่างจากเขต CBD ไม่มากนัก

ในวันนี้รัชดาภิเษกจะไม่ตกอยู่ในสภาพวิกฤตที่ไร้อนาคตอีกต่อไปเพราะถนนรัชดาภิเษกในวันนี้ กำลังถูกขนานนามให้เป็นศูนย์รวมทางธุรกิจแห่งใหม่ ด้วยความพร้อมของทำเลที่ไม่ไกลจากเขตธุรกิจชั้นในอย่างสุขุมวิท สีลม สาทรมากเกินไป ผนวกกับสภาพของถนนรัชดาภิเษกเองที่มีลักษณะเป็นถนนวงแหวนรอบนอก มีเส้นทางเข้าออกเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก นับตั้งแต่ถนนวิภาวดีรังสิต พหลโยธิน ลาดพร้าว สุขุมวิท พระรามที่ 4 พระรามที่ 9 และศรีนครินทร์ ทั้งยังมีโครงการขนส่งมวลชน ขนาดใหญ่ไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้าขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร (รฟม.) โฮปเวลล์ พาดผ่านเป็นชุมทางขนาดใหญ่

โดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้ามหานครของรฟม. สามารถสรุปผลได้แน่ชัดไม่ได้เป็นเพียงฝันกลางอากาศอีกต่อไป โครงการนี้มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินย่านพระรามที่ 9 เป็น Grand Station ขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่มากที่สุดเ็นเอเชียเป็นศูนย์กลางที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม เพื่อหล่อเลี้ยงโครงการขนส่งมวลชน ได้ส่งผลให้รัชดาภิเษกฟื้นตัวขึ้นมาอีกครั้งหลังจากที่



การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านนอศอก-รัชดาภิเษก

<p>แสดง : พื้นที่ศึกษาและโครงข่ายการเข้าถึง</p>	
<p>สัญลักษณ์</p> <p> พื้นที่ศึกษา</p>	
<p>ที่มา : แผนที่โครงข่ายคมนาคม Home Buyer Guide</p>	 <p>แผนที่ 4-1</p>

ซบเซามาเป็นเวลานานซึ่งหลังจากนั้นแล้วคาดว่าในอนาคตปริมาณการขยายตัวของอาคารสำนักงานที่จะเข้ามารองรับความเจริญเหล่านี้จะเพิ่มมากขึ้น

ปัจจัยอีกประการหนึ่งที่เข้ามาเสริม "เมืองธุรกิจแห่งใหม่" คือราคาที่ดินที่ถีบตัวสูงขึ้น และจากการประเมินราคาครั้งล่าสุดพบว่าที่ดินย่านรัชดาภิเษก ขณะนี้มีราคาสูงถึง 180,000-300,000 บาท จากเดิมที่มีราคาเพียง 20,000-40,000 บาท

การกระจายตัวของอาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

อาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกในพื้นที่ศึกษามีจำนวนทั้งสิ้น 38 อาคาร คิดเป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน 978,623 ตารางเมตร เป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วจำนวน 31 อาคาร ในจำนวนนี้เป็นอาคารที่เริ่มเปิดดำเนินการ 7 อาคาร และเป็นอาคารที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจำนวน 7 อาคาร (ดูตารางที่ 4-3 และแผนที่ 4-2 - 4-5)

การกระจายตัวของอาคารสำนักงานในย่านอโศก ช่วงถนนสุขุมวิท-ถนนเพชรบุรีตัดใหม่มีอาคารสำนักงานตั้งอยู่จำนวน 13 อาคาร พื้นที่ 376,544 ตารางเมตร ที่เปิดดำเนินการนานแล้ว จำนวน 9 อาคาร พื้นที่ 188,748 ตารางเมตร และเริ่มเปิดดำเนินการจำนวน 4 อาคาร พื้นที่ 187,796 ตารางเมตร

สำหรับถนนรัชดาภิเษกนั้นมี 2 ช่วงด้วยกัน ช่วงแรกระหว่างถนนพระราม 4-ถนนสุขุมวิท มีอาคารสำนักงานตั้งอยู่ใกล้ถนนสุขุมวิท 3 อาคาร พื้นที่ 101,716 ตารางเมตร ส่วนถนนรัชดาภิเษกตอนบนระหว่างสี่แยก อ.ส.ม.ท.-ถนนลาดพร้าว มีอาคารสำนักงานตั้งอยู่ทั้งสิ้นจำนวน 22 อาคาร พื้นที่อาคารสำนักงานรวม 500,363 ตารางเมตร เป็นอาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการนานแล้ว 11 อาคาร พื้นที่ 130,720 ตารางเมตร เริ่มเปิดดำเนินการ 3 อาคาร พื้นที่ 130,700 ตารางเมตร และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอีก 7 อาคาร พื้นที่ 238,943 ตารางเมตร

ส่วนถนนรัชดาภิเษกช่วงสี่แยก อสมท.-ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (ถนนอโศก-ดินแดง) ไม่มีอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่มากกว่า 2,000 ตารางเมตรตั้งอยู่ มีเพียงอาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นอาคารสำนักงานทางด้านฝั่งตะวันออกของถนน ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่โดยเฉพาะฝั่งตะวันตกของถนนช่วงนี้เป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 4-3 อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บริเวณถนน อโศก-รัชดาภิเษก

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
1	สยามธนาคาร 1	อโศก	2511	4,040
2	ไทยสมุทร	อโศก	2511	4,000
3	ศรีวิกรม์	อโศก	2524	5,200
4	สยามธนาคาร 2	อโศก	2526	4,080
5	รัชตภาคย์	อโศก	2527	11,793
6	ซิโนไทยทาวเวอร์	อโศก	2529	22,000
7	อโศกทาวเวอร์	อโศก	2529	16,500
8	บีบี	อโศก	2533	45,755
9	P.S. ทาวเวอร์	อโศก	2534	30,180
10	เสริมมิตร	อโศก	2535	45,200
11	ซีมิก ทาวเวอร์ *	อโศก	2537	48,890
12	โอเชียน ทาวเวอร์ II *	อโศก	2537	48,462
13	ควอลิตี้เฮาส์ *	อโศก	2537	47,330
14	โอลิฟลม ทาวเวอร์ *	อโศก	2537	43,114
15	โอเชียน ทาวเวอร์ 1	อโศก-รัชดาภิเษก	2534	32,000
16	CTI. ทาวเวอร์	อโศก-รัชดาภิเษก	2534	25,545
17	สามมิตร ทาวเวอร์	อโศก-รัชดาภิเษก	2537	44,171
18	ทศพล	รัชดาภิเษก	2526	3,780
19	เมืองไทยประกันชีวิต	รัชดาภิเษก	2527	9,600
20	ปลาทองกระรัต	รัชดาภิเษก	2529	8,000
21	ไทยประกันชีวิต	รัชดาภิเษก	2532	26,400
22	ไนซ์ 1,2	รัชดาภิเษก	2533	5,600
23	จรัสประกนกัณฑ์	รัชดาภิเษก	2533	5,000
24	อมรพันธ์(205) 1,2	รัชดาภิเษก	2533	25,250
25	โรบินสันอินเตอร์	รัชดาภิเษก	2534	2,400
26	อำนวยการชัย	รัชดาภิเษก	2534	2,800
27	แลนด์ แอนด์ ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	2534	14,250
28	ฟอร์จูน ทาวเวอร์	รัชดาภิเษก	2534	27,640
29	โอลิมเปียไทย ทาวเวอร์ *	รัชดาภิเษก	2537	16,000
30	อาร์เอส ทาวเวอร์ *	รัชดาภิเษก	2537	44,700
31	เมืองไทย กัทคอมเพล็กซ์ *	รัชดาภิเษก	2537	70,000
32	ศรีวิภา ไฮเทค ทาวเวอร์ **	รัชดาภิเษก	2538	98,640
33	วี.เอส.เอส. รัชดา 1,2 **	รัชดาภิเษก	2538	50,340
34	ทุ่งคา ทาวเวอร์ **	รัชดาภิเษก	2538	25,000
35	ปรีชา คอมเพล็กซ์ **	รัชดาภิเษก	2538	20,000
36	รัชดา ทาวเวอร์ **	รัชดาภิเษก	2538	19,363
37	อโยธยา ทาวเวอร์ **	รัชดาภิเษก	2538	19,200
38	เสริมทรัพย์ **	รัชดาภิเษก	2538	6,400

หมายเหตุ : * เริ่มเปิดดำเนินการ

** ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ที่มา : American Appraisal, 1992 / คู่แข่งธุรกิจ 24-30 พฤษภาคม 2536



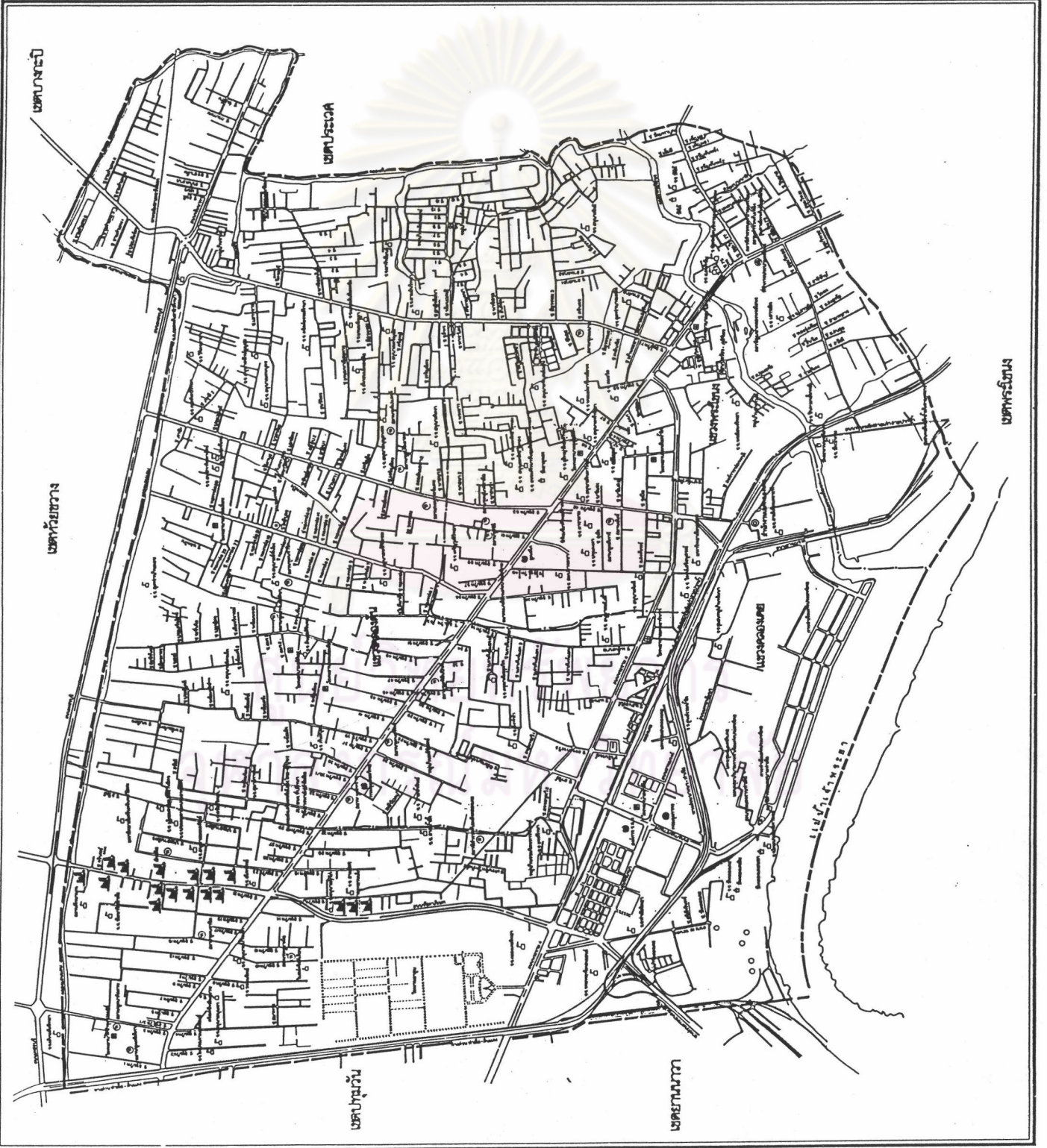
การศึกษาความต้องการ
ที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานอยู่ในสำนักงาน
ย่านอโศก-รัชดาภิเษก

สัญลักษณ์
ที่ 1 ที่ตั้งอาคารสำนักงาน

ที่มา : จากการสำรวจ
แสดง :
แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงาน
ย่านถนนอโศก

มาตราส่วน
0 200 400 600 800 METER
North arrow symbol

สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
แผนที่
4-2



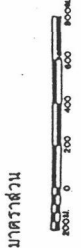
การศึกษาคำความต้องการ
ที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง
ที่ทำงานอยู่ในสำนักงาน
ย่านอโศก-รัชดาภิเษก

สัญลักษณ์

- 22 โอลิมปิก ทาวเวอร์
- 23 อโศกทาวเวอร์
- 24 ควอดริเซกซ์
- 25 บีที ทาวเวอร์
- 26 โพนมบุตร
- 27 โอเชียน ทาวเวอร์ 2
- 28 รัชดาเคย์
- 29 เดวิลสตรทาวเวอร์
- 30 รัชนิค ทาวเวอร์
- 31 พี เอสดี ทาวเวอร์
- 32 ซิโนไทย ทาวเวอร์
- 33 ศรีวิกรม์
- 34 สยามธนาการ
- 35 ธนพหุ
- 36 ซี ที โอ ทาวเวอร์
- 37 ดามนิตร ทาวเวอร์
- 38 โอเชียน ทาวเวอร์

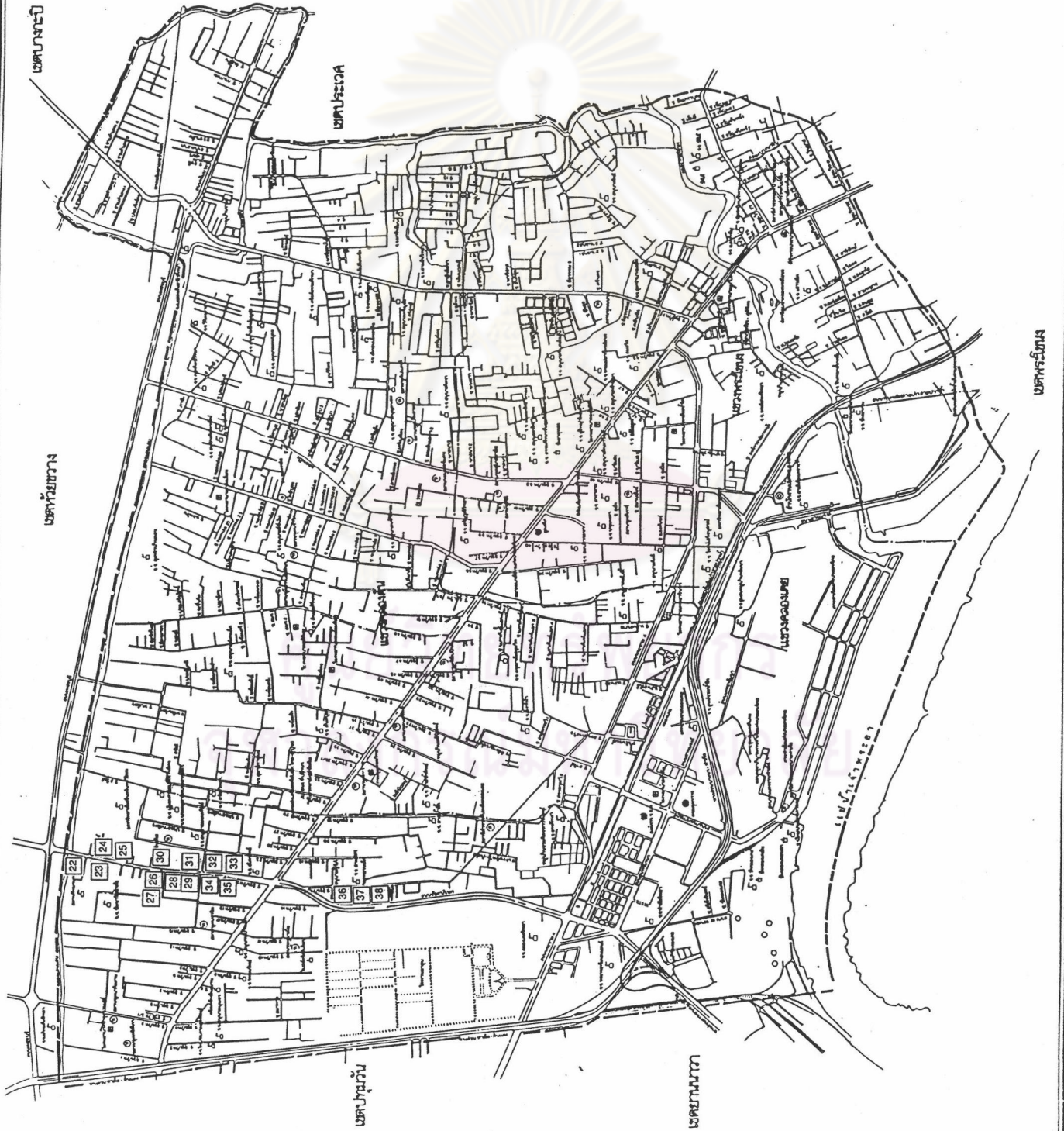
ที่มา : จากการสำรวจ

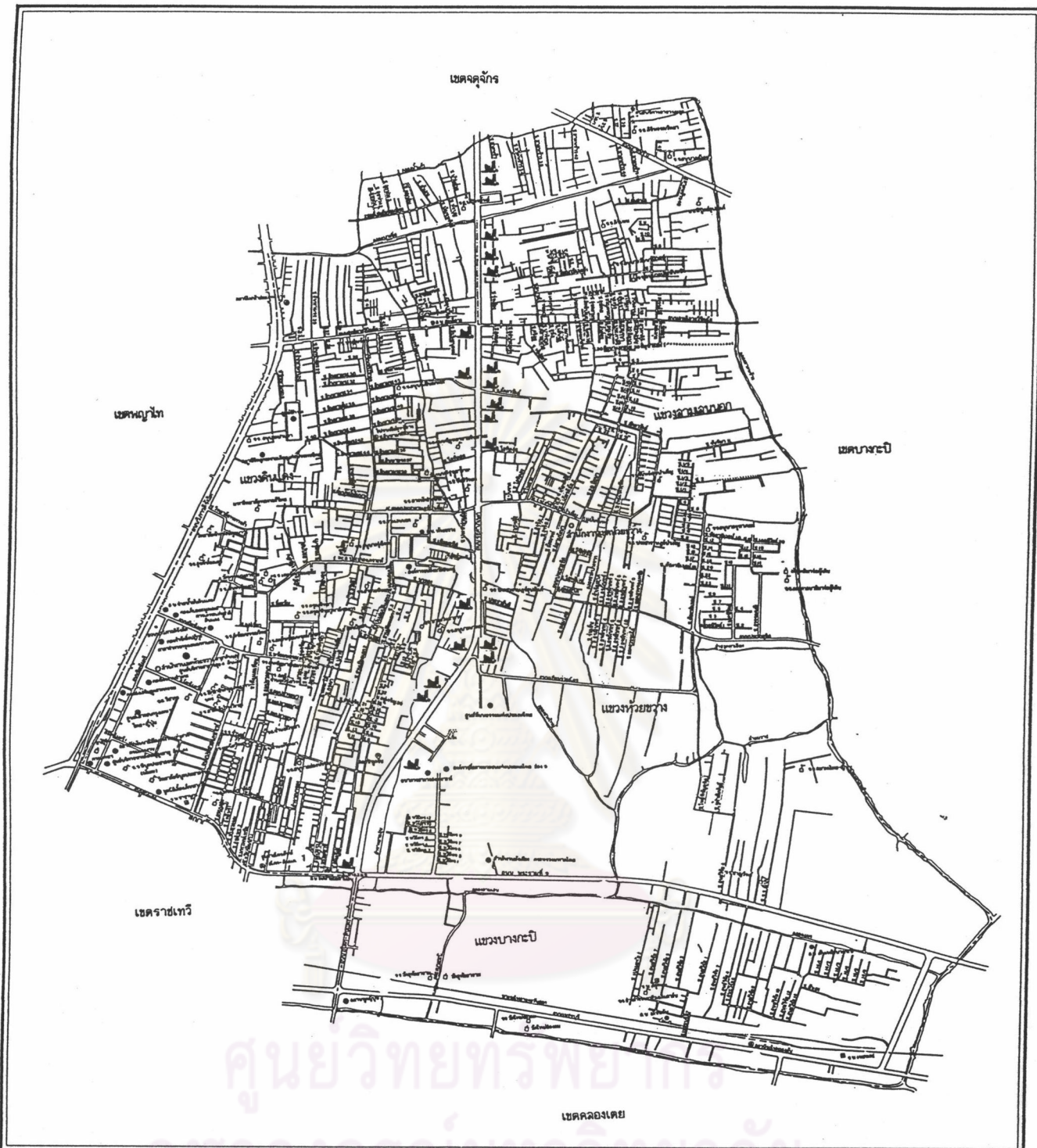
แสดง :
แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงาน
ย่านถนนอโศก



มหาวิทยาลัยศิลปากร
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่
4-3





การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก

แสดง : แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานย่านถนนรัชดาภิเษก

สัญลักษณ์

 ที่ตั้งอาคารสำนักงาน

ที่มา : จากการสำรวจ



มาตราส่วน



แผนที่
4-4



การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านนอก-รัชดาภิเชก

แสดง : แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานย่านถนนรัชดาภิเชก

สัญลักษณ์

- | | | |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| 1 โอลิมเปียไทย ทาวเวอร์ | 8 เมืองไทยทริคอมเพ็กซ์ | 15 โรบินสันอินเตอร์ |
| 2 ปลาทองกะริค | 9 เมืองไทยประกันชีวิต | 16 รัชดาทาวเวอร์ |
| 3 จรัสประกันภัย | 10 เจริมทรัพย์ | 17 ศรีวรา ไฮเทค |
| 4 อำนวยชัย | 11 อโยธยา ทาวเวอร์ | 18 ไทยประกันชีวิต |
| 5 ไนซ์ 1,2 | 12 แลนด์แอนด์ทาวเวอร์ | 19 อาร์ เอส ทาวเวอร์ |
| 6 ปรริชาคอมเพ็กซ์ | 13 ทคพล | 20 เพลคอม ทาวเวอร์ |
| 7 วี เอส เอส รัชดา 1,2 | 14 ออมพันธ์ 205 (1), (2) | 21 ฟอรัจัน ทาวเวอร์ |

ที่มา : จากการสำรวจ



มาตราส่วน



แผนที่
4-5

อาคารสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษกในพื้นที่ศึกษา เริ่มมีการก่อสร้างและแล้วเสร็จครั้งแรกในปี 2511 โดยมีอาคารไทยสมุทรและอาคารสยามธนาคาร 1 เป็นอาคารสำนักงานในช่วงแรก หลังจากนั้นจนกระทั่งปี 2523 ก็ไม่มีอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ในย่านถนนอโศกอีกเลย ทั้งนี้เนื่องจากถนนอโศกในเวลานั้นยังคงเป็นเพียงซอยสุขุมวิท 21 ของถนนสุขุมวิทเท่านั้นยังไม่มีการก่อสร้างถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก ดังนั้นการเข้าถึงพื้นที่จึงค่อนข้างจำกัด ประกอบกับการพัฒนาพื้นที่ของอาคารสำนักงานย่านสีลม-สุรวงศ์ ยังคงมีพื้นที่ว่างอยู่มากและราคาที่ดินของย่านสีลม-สุรวงศ์ ยังไม่สูงนัก

อาคารสำนักงานย่านอโศก เริ่มขยายตัวมากขึ้นในปี 2524-2530 โดยมีอาคารสำนักงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังอยู่บริเวณต้นซอยอโศกใกล้กับถนนสุขุมวิท ได้แก่ อาคารศรีวิกรม์ อาคารสยามธนาคาร 2 อาคารรัชดาภักย์ อาคารซิโนไทย ทาวเวอร์ และอาคารอโศก ทาวเวอร์ต่อมาเมื่อถนนอโศก-ดินแดง ได้เชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษกและถนนพระราม 9 กลายเป็น 4 แยก อสมท. และถนนอโศก เชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษก ช่วงถนนสุขุมวิท ทำให้ถนนอโศกเป็นส่วนหนึ่งของถนนวงแหวน การเข้าถึงพื้นที่จึงสะดวกขึ้น ส่งผลให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ขึ้น จำนวนมากตามแนวถนนอโศก-รัชดาภิเษก

ถนนอโศกช่วงถนนสุขุมวิท-ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากบ้านพักอาศัยมาเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ในช่วงปี 2533-2537 จำนวน 6 อาคาร ซึ่งแต่ละอาคารเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 40,000 ตารางเมตร ทั้งสิ้น ได้แก่ อาคารบีบี อาคารเสริมมิตร อาคารพีเอสทาวเวอร์ อาคารซิมิค ทาวเวอร์ อาคารโอเชียน ทาวเวอร์ 2 อาคารควอลิตี้เฮาส์และอาคารโอลิเฟลม ทาวเวอร์

ส่วนอาคารสำนักงานบริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงถนนสุขุมวิท-พระราม 4 เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ซึ่งตั้งเกาะกลุ่มกันบริเวณต้นถนนใกล้กับถนนสุขุมวิท ได้แก่ อาคารซีทีไอ ทาวเวอร์ อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 และอาคารเสริมมิตรทาวเวอร์ (รูปที่ 4-1 - 4-8)

สำหรับย่านถนนรัชดาภิเษกแยกช่วงสี่แยก อสมท. ถึงถนนลาดพร้าว นั้น อาคารสำนักงานเริ่มขยายตัวอย่างมากหลังปี 2533 มาเรื่อยๆ โดยเริ่มแรกในย่านนี้มีอาคารสำนักงานที่พัฒนาเป็นอาคารรุ่นบุกเบิก เปิดดำเนินการในปี 2526 ตามมาด้วยอาคารเมืองไทยประกันชีวิตปี 2527 และอาคารปลาทองกะรัต ปี 2529 อาคารไทยประกันชีวิตปี 2532 อาคารไนซ์ 1,2

อาคารจรัลประกันภัยและอาคารอมรพันธ์ (205) 1 เสร็จในปี 2533 อาคารสำนักงานในระยะนี้ ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานขนาดไม่ใหญ่นัก คือ มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร

ในปี 2534 ย่านรัชดาภิเษกมีอาคารสำนักงานเปิดดำเนินการ จำนวน 6 อาคาร ได้แก่ อาคารโรบินสันอินเตอร์ อาคารอำนวยการ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็ก มีพื้นที่ไม่เกิน 2,800 ตารางเมตร อาคารแลนด์แอนด์ ทาวเวอร์ อาคารอมรพันธ์ 205 (2) เป็นอาคารสำนักงานขนาดกลาง มีพื้นที่ 14,250 ตารางเมตร และอาคารฟอร์จูน ทาวเวอร์ขนาดพื้นที่ 27,640 ตารางเมตร

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2534 เกิดการปฏิวัติ โดย รสช. ทำให้ในสภาพเศรษฐกิจของประเทศไม่ดี ประกอบกับความไม่มั่นคงในเสถียรภาพทางการเมือง จึงมีการอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงานค่อนข้างน้อย แต่ต่อมารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สมัยรสช. ได้ออกกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และมีผลใช้บังคับตั้งแต่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 ทำให้มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อหลีกเลี่ยงกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ผลของการขออนุญาตปลูกสร้างก่อนกฎกระทรวงมีผลใช้บังคับนั้น ประกอบกับบรรยากาศทางการเมืองที่เป็นประชาธิปไตยมากขึ้นภายหลังเหตุการณ์ (เดือนพฤษภาคม 2535) และความต้องการของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงค่อนข้างสูง ทำให้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานขึ้นจำนวนมาก โดยมีโครงการที่กำหนดแล้วเสร็จในปี 2536-2537 ถึง 43 โครงการด้วยกัน ในจำนวนนี้ย่านรัชดาภิเษกเป็นย่านที่นักลงทุนให้ความสนใจเป็นพิเศษเนื่องจากจะมีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร และโครงการของโฮปเวลล์เข้ามาในพื้นที่

อาคารสำนักงานขนาดใหญ่หลายอาคารจึงเกิดขึ้นในย่านถนนรัชดาภิเษกในระยะหลังนี้ โดยมีอาคารสำนักงานที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2537 ได้แก่ อาคารโอลิมเปียไทย ทาวเวอร์ อาร์เอส ทาวเวอร์ เมืองไทยภัทรคอมเพล็กซ์ และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2538 ได้แก่ วิ.เอส.เอส. รัชดา 1, 2 ทุ่งคา ทาวเวอร์และอาคารเสริมทรัพย์ (ดูรูปที่ 4-9 ถึง 4-23)

ลักษณะบรรยากาศของย่านธุรกิจอโศก-รัชดาภิเษก

ลักษณะบรรยากาศของย่านธุรกิจอโศก-รัชดาภิเษก มีกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีลักษณะเหมือนและแตกต่างไปจากย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งมีกิจกรรมที่มีความแตกต่างและมีความต่อเนื่องเชื่อมโยงตลอดเวลา เริ่มจากช่วงเช้าผู้คนเดินทางเข้ามาทำงานในย่านสีลม โดยใช้ยานพาหนะต่าง ๆ กัน เช่น รถยนต์ส่วนตัว รถโดยสารประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง เป็นต้น ก่อนเข้าทำงานมีการซื้ออาหารเช้าและหนังสือพิมพ์จากร้านค้า หาบเร่ใกล้กับสำนักงาน ในช่วงกลางวันเป็นช่วงเวลาที่มียุคคน ความหนาแน่น ในบริเวณพื้นที่ชอยที่ใกล้กับอาคารสำนักงานจะมีการตั้งร้านค้าเพื่อขายอาหารกลางวันและสินค้าต่าง ๆ มากมาย ในช่วงตอนบ่ายมีการตั้งร้านค้าแผงลอยขายของจำพวกเสื้อผ้า ของใช้ เครื่องประดับต่าง ๆ มีการให้บริการต่าง ๆ เช่น รับซ่อมรองเท้า เป็นต้น บริเวณหน้าอาคารธนาคารมิตซูบิ ไปจนถึงห้างสรรพสินค้า โรบินสัน สาขาสีลม นอกจากนี้ยังมีร้านค้าหาบเร่เพื่อขายอาหารให้กับผู้ที่เลิกงานในตอนเย็น และในช่วงเวลากลางคืนบริเวณย่านถนนพัฒนาพงศ์เป็นแหล่งรวมของสถานบันเทิงยามค่ำคืน และมีร้านค้าแผงลอยขายเสื้อผ้า เครื่องประดับ ของที่ระลึกต่าง ๆ ฯลฯ โดยมีชาวต่างประเทศเข้ามาเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ บรรยากาศของผู้คนที่พลุกพล่านในเวลากลางวันในพื้นที่ย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์บนทางเท้าทั้ง 2 ข้างทางของถนน ผู้คนที่เข้ามาใช้กิจกรรมในช่วงเวลากลางวันและกลางคืน การดำเนินวิถีชีวิตประจำวันในย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ไม่เหมือนกับย่านอื่น ๆ เนื่องจากเป็น ชุมชนทั้งระดับท้องถิ่นและระดับชาติรวมกันอยู่ด้วยกัน ซึ่งเอกลักษณ์เฉพาะของย่านนี้ กิจกรรม ทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ อันได้แก่ อาคารสำนักงานต่าง ๆ ดำเนินไปควบคู่กับกิจกรรมที่เรียกว่า Informal Sector อันได้แก่ หาบเร่ รถเข็น แผงลอย เป็นลักษณะที่ไม่เหมือนกับพื้นที่ในย่านอื่น ๆ

สำหรับย่านอโศก-รัชดาภิเษก ความหลากหลายของกิจกรรมจะน้อยกว่าย่านสีลม-สุรวงศ์ และมีความแตกต่างภายในพื้นที่ย่านอโศก-รัชดาภิเษกเองด้วย กล่าวคือ บริเวณช่วงถนนอโศกระหว่างถนนสุขุมวิท-ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นย่านอาคารสำนักงานที่ดำเนินการมานานกว่า 20 ปีแล้ว และเป็นบริเวณที่ต่อเนื่องมาจากย่านสุขุมวิท ทำให้รูปแบบของกิจกรรมมีความหลากหลายและสะดวกสบายกว่าพื้นที่ย่านรัชดาภิเษก ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการด้านอาคารสำนักงานมาในระยะ 10 ปีมานี้เอง และส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่เริ่มเปิดดำเนินการในระยะไม่เกิน 5 ปี เท่านั้น

การใช้ชีวิตประจำวันของคนชั้นกลางที่เดินทางเข้ามาทำงานในอาคารสำนักงานย่าน
อโศกในช่วงเช้าอาจจะต้องเผชิญกับสภาพการจราจรติดขัดบนถนนสุขุมวิท และบนถนนอโศกใน
ช่วงชั่วโมงเร่งด่วนเช้า ก่อนเข้าทำงานแวะทานอาหารเช้าหรือซื้ออาหารเช้า หนังสือพิมพ์ และ
สิ่งของจากร้านค้าใกล้ ๆ กับอาคารสำนักงาน ช่วงกลางวันจะมีผู้คนจากอาคารสำนักงานต่าง ๆ
ออกมาทานอาหารกลางวันอย่างหนาแน่น ร้านอาหารในย่านอโศกมีทั้งร้านอาหารประเภทหาบเร่
แผงลอย ร้านอาหารจานด่วน จนกระทั่งถึงร้านอาหารระดับภัตตาคาร ก่อนกลับเข้าทำงานใน
ช่วงบ่ายอาจเลือกซื้อของจากร้านค้าแผงลอย จำพวกเครื่องสำอางค์ เครื่องประดับ เสื้อผ้า
รองเท้า ตลอดจนของใช้จำเป็นต่าง ๆ บริเวณที่มีร้านของอาหาร และร้านค้าแผงลอยตั้งอยู่
จำนวนมากคือ บริเวณซอยลัดข้างอาคารชินไทย ทาวเวอร์ อาหารที่เป็นที่นิยมซื้อก่อนเข้า
ทำงานของคนชั้นกลางที่ทำงานย่านอโศกนี้ได้แก่ ผลไม้จากรถเข็นขายผลไม้ซึ่งจะมีผู้คนรุมซื้อ
อย่างหนาแน่นทุกราย

สำหรับของใช้จำเป็น เครื่องอุปโภค-บริโภค จะหาซื้อได้จากร้านค้าต่าง ๆ ร้าน
มินิมาร์ท AM PM ร้าน Mail Box ETC มินิมาร์ท ตลอดจนห้างสรรพสินค้าโรบินสัน บริเวณ
ซอยสุขุมวิท 19 ซึ่งไม่ไกลจากย่านอโศก (รูปที่ 4-24 ถึง 4-41)

ในช่วงเวลาเย็นมีร้านหาบเร่ รถเข็นขายอาหารให้กับผู้ที่เลิกงานในตอนเย็น แต่จะมี
จำนวนไม่มากนักเนื่องจากผู้ที่ทำงานในย่านอโศกรีบเดินทางกลับบ้าน เพื่อหลีกเลี่ยงการจราจร
ติดขัด

ส่วนช่วงเวลากลางคืนบริเวณอโศกค่อนข้างจะเงียบเพราะอาคารสำนักงานปิดดำเนิน
การ มีเพียงกิจการประเภทร้านอาหาร เช่น สิงห์เบียร์เฮ้าส์ และสถานบันเทิงยามค่ำคืนในซอย
ควาบอย ต้นถนนอโศก ลูกค้าส่วนใหญ่ที่ใช้บริการจะเป็นชาวต่างประเทศ ผู้ที่ทำงานในย่าน
อโศกก็มีมาใช้บริการเช่นกัน แต่มีจำนวนไม่มาก (ดูรูปที่ 4-42)

ทางด้านคนชั้นกลางที่ทำงานในย่านรัชดาภิเษกนั้น จะมีข้อจำกัดมากกว่าย่านอโศก
ในด้านของอาหารและการซื้อสิ่งของอุปโภค-บริโภค ที่มีความหลากหลายน้อยกว่า เนื่องจาก
เป็นย่านซึ่งอาคารสำนักงานมีการกระจายตัวไม่เกาะกลุ่มกันหนาแน่น เช่น ย่านอโศกและยังเป็น
ย่านที่มีอาคารสำนักงานเริ่มเปิดดำเนินการหลายอาคาร ร้านอาหารส่วนใหญ่ในย่านนี้จึงเป็นร้าน
แผงลอย และรถเข็นขายของ ซึ่งน่าเป็นห่วงในด้านความสะอาดและสุขอนามัยของอาคารและ

ภาษา อาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการมาแล้วเช่น อาคารเมืองไทยประกันชีวิต จะมีโรงอาหารของตัวเองและมีร้านอาหารให้บริการแก่พนักงานในราคาที่เหมาะสม ส่วนอาคารสำนักงานที่เริ่มเปิดดำเนินการ เช่น อาคารโอลิมเปียไทย ทาวเวอร์ และเมืองไทยภัทรคอมเพล็กซ์ แม้ว่าจะมีโรงอาหารภายในอาคารสำนักงานเป็นของตนเอง แต่ก็ยังไม่ได้เปิดขาย เนื่องจากยังมีผู้ที่ทำงานในอาคารอยู่จำนวนน้อย ผู้ประกอบการร้านอาหารซึ่งมักจะเป็นการรับสัมปทานเป็นรายปี จึงยังไม่เปิดขายหรืออยู่ระหว่างหาผู้มารับสัมปทาน

อาหารกลางวันของผู้ที่ทำงานย่านรัชดาภิเษก นอกจากจะหารับประทานจากร้านขายอาหาร ร้านแผงลอย หรือรถเข็นแล้ว ยังมีรูปแบบของการซื้ออาหารกล่อง ข้าวห่อ กับข้าวถุง และขนมต่าง ๆ กลับไปรับประทานที่ทำงาน ดังจะเห็นได้จากร้านอาหารในซอยข้างอาคารสำนักงานเมืองไทยประกันชีวิต นอกจากนี้ยังมีรูปแบบของอาหารปิ่นโตบริการแก่ผู้ที่ทำงานในย่านนี้ด้วย โดยมีสนนราคา 350 บาทต่อเดือน สำหรับอาหารกลางวันที่มีกับข้าว 3 อย่าง (รูปที่ 4-43 ถึง 4-45) และอาหารที่เป็นที่นิยมของผู้ที่ทำงานในย่านนี้ซื้อกลับไปทานที่ทำงานในช่วงบ่ายเหมือนกับย่านอโศกและย่านธุรกิจการค้าอื่น ๆ คือ ผลไม้จากรถเข็นขายผลไม้ โดยลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นสุภาพสตรี (รูปที่ 4-46)

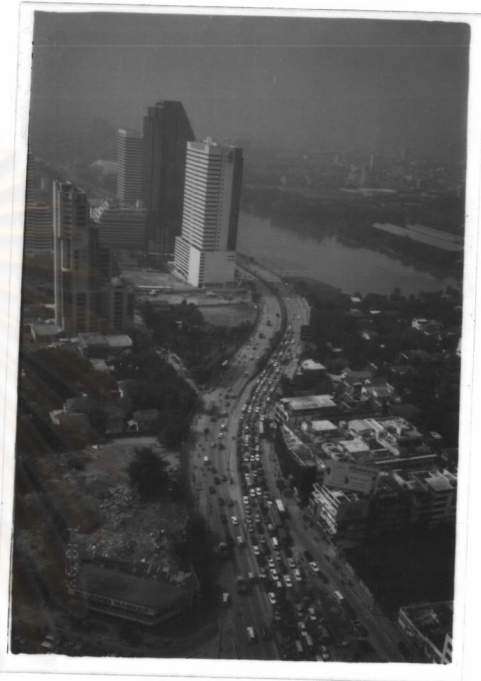
สำหรับการซื้อของใช้จำเป็นของผู้ที่ทำงานในย่านนี้มีห้างสรรพสินค้าให้บริการหลายแห่งโดยจะเกาะกลุ่มกันบริเวณแยกเทียมร่วมมิตร ใกล้ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ได้แก่ โดคิว สยามจัสโก้ โรบินสัน และเฮอตัน แต่ห้างสรรพสินค้าเหล่านี้นับว่าตั้งอยู่ห่างจากอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ตอนบนของถนนรัชดาภิเษก ดังนั้นจึงไม่ค่อยสะดวกต่อผู้ที่ทำงานในย่านนี้ ร้านค้าในรูปแบบมินิมาร์ท ภายในอาคารสำนักงานจึงเกิดขึ้น ดังเช่น ตั้งฮั่วเส็ง มินิมาร์ท ภายในอาคารโอลิมเปียไทย ทาวเวอร์ เป็นต้น (รูปที่ 4-47 ถึง 4-50)

หลังเลิกงานช่วงเย็นถึงยามค่ำคืนในย่านนี้จะมีร้านอาหารประเภทข้าวต้มรอบคึกให้บริการโดยจะเกาะกลุ่มกันบริเวณใกล้ทางแยกเข้าเคหะชุมชนห้วยขวาง นอกจากนี้ยังมีสถานบันเทิงประเภทคอฟฟี่ช็อป คาราโอเกะ และสนุกเกอร์คลับ อีกด้วย (รูปที่ 4-51 ถึง 4-54)



รูปที่ 4-1 กลุ่มอาคารสำนักงานย่านถนนอโศก

รูปที่ 4-2 กลุ่มอาคารสำนักงานบริเวณ ถนนรัชดาภิเษกช่วงสุขุมวิท-พระราม 4



รูปที่ 4-3 กลุ่มอาคารสำนักงานย่านถนนอโศกยามค่ำคืน



รูปที่ 4-4 กลุ่มอาคารสำนักงานบริเวณถนนรัชดาภิเษก ช่วงสุขุมวิท-พระราม 4 ยามค่ำคืน





รูปที่ 4-5 ภูมิทัศน์ 2 ฝากถนนอโศกและอาคารสำนักงาน
บริเวณถนนรัชดาภิเษกข้างบึงยาสูบ

รูปที่ 4-6 ภูมิทัศน์ของกลุ่มอาคารสำนักงาน
ย่านอโศก-รัชดาภิเษกมองจากโรงงานยาสูบ



รูปที่ 4-7 สภาพอาคารบริเวณถนนอโศกและ
อาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่

รูปที่ 4-8 ภูมิทัศน์ของกลุ่มอาคารสำนักงาน
บริเวณถนนอโศก





รูปที่ 4-9 สภาพภาพถ่ายของที่ตั้งอาคารสำนักงาน
บริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว

รูปที่ 4-10 สภาพภาพถ่ายของที่ตั้งอาคารสำนักงาน
บริเวณถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว



รูปที่ 4-11 อาคารสำนักงานโอลิมเปียไทย ทาวเวอร์
และปลาทองกะรัต ริมนถนนรัชดาภิเษก

รูปที่ 4-12 ภูมิทัศน์ 2 ฝากถนนรัชดาภิเษก
ช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว





รูปที่ 4-13 สภาพกายภาพด้านตะวันออกของ
ถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว

รูปที่ 4-14 สภาพกายภาพด้านตะวันตกของ
ถนนรัชดาภิเษกช่วงสุทธิสาร-ลาดพร้าว



รูปที่ 4-15 สภาพกายภาพด้านตะวันออกของ
ถนนรัชดาภิเษกช่วงพระราม 9-สุทธิสาร

รูปที่ 4-16 สภาพกายภาพด้านตะวันตกของ
ถนนรัชดาภิเษกช่วงพระราม 9-สุทธิสาร





รูปที่ 4-17 กลุ่มอาคารสำนักงานริมถนนรัชดาภิเษก
ช่วงสุขุมวิท-ลาดพร้าว

รูปที่ 4-18 กลุ่มอาคารสำนักงานริมถนนรัชดาภิเษก
ช่วงสุขุมวิท-ลาดพร้าว



รูปที่ 4-19 กลุ่มอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า
บริเวณรัชดาภิเษก-เทียมร่วมมิตร

รูปที่ 4-20 อพาร์ทเมนท์ให้เช่าริมถนนรัชดาภิเษก





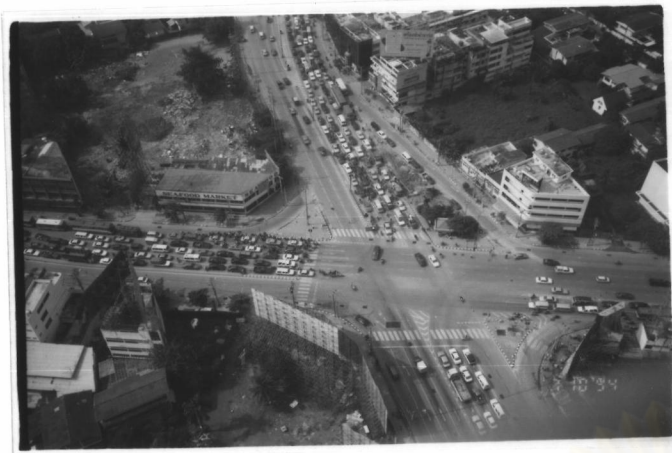
รูปที่ 4-21 อาคารสำนักงานอาร์เอส ทาวเวอร์
ไทยประกันชีวิตและห้างสรรพสินค้าสยามจัสมิน



รูปที่ 4-22 อาคารสำนักงานไทยประกันชีวิต
อาร์เอส ทาวเวอร์



รูปที่ 4-23 อาคารสำนักงานเมืองไทยทราดคอมเพล็กซ์



รูปที่ 4-24 บริเวณสี่แยกอโศก-สุขุมวิท
ซึ่งการจราจรติดขัดมากในช่วงโมงเร่งด่วน

รูปที่ 4-25 บริเวณจอดรถของอาคารสำนักงาน
ย่านถนนอโศก



รูปที่ 4-26 อาคารจอดรถของอาคารสำนักงาน
ย่านถนนอโศก

รูปที่ 4-27 การโฆษณาให้เช่าพื้นที่ของ
อาคารสำนักงาน ย่านถนนอโศก





รูปที่ 4-28 ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
บริเวณซอยสุขุมวิท 19

รูปที่ 4-29 ร้าน MAIL BOXES ETC.
ซึ่งเป็นร้านมินิมาร์ท ย่านถนนนอโศก



รูปที่ 4-30 ร้าน AM PM ซึ่งเป็นร้านมินิมาร์ท
ย่านถนนนอโศก

รูปที่ 4-31 ร้านเชสเตอร์ กริลล์ ภายในอาคาร
สำนักงาน เสริมมิตรทาวเวอร์





รูปที่ 4-32 ร้านขายอาหารว่าง หนังสือ และของใช้
บริเวณอาคารสำนักงานชิโนไทยทาวเวอร์

รูปที่ 4-33 ร้านขายหนังสือ-อาหารเครื่องดื่ม
ข้างอาคารอโศกทาวเวอร์



รูปที่ 4-34 ร้านขายของชั้นล่างภายในอาคาร
เสริมมิตรทาวเวอร์

รูปที่ 4-35 แผงลอยขายเสื้อผ้า-ของใช้
ปากซอยข้างอาคารชิโนไทยทาวเวอร์





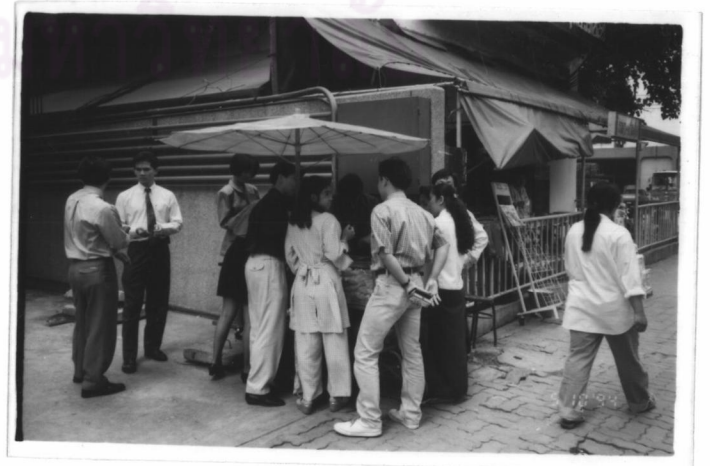
รูปที่ 4-36 ร้านขายก๋วยเตี๋ยวลูกชิ้นหมู ริมถนนอโศก

รูปที่ 4-37 ร้านขายอาหารจานเดียวใกล้อาคาร
สำนักงานโอเชียนทาวเวอร์ II



รูปที่ 4-38 ร้านขายอาหารจานเดียว-ตามสั่ง
ราคาข่อมเยา ย่านอโศก

รูปที่ 4-39 รถเงินขายผลไม้ อาหารยอดนิยมของ
ผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก





รูปที่ 4-40 ตู้เบิกเงินสดตั้งจำเป็นอย่างยิ่งของผู้ที่ทำงาน
ในสำนักงานย่าน อโศก-รัชดาภิเษก



รูปที่ 4-41 ร้านค้าประเภทต่าง ๆ ภายในอาคาร
เสริมมิตรทาวเวอร์



รูปที่ 4-42 ซอยคาวบอย ยามค่ำคืน ดันถนนอโศก
แหล่งบันเทิงของผู้ที่ทำงานย่านอโศก
และเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติ



รูปที่ 4-43 โรงอาหารของอาคารสำนักงาน
เมืองไทยประกันชีวิต

รูปที่ 4-44 ร้านอาหารในซอยข้างอาคารสำนักงาน
เมืองไทยประกันชีวิต



รูปที่ 4-45 ร้านขายอาหารประเภทรถเข็น-แผงลอย
ในซอยข้างอาคารสำนักงานแลนด์แอนด์ ทาวเวอร์

รูปที่ 4-46 รถเข็นขายผลไม้หน้าอาคารสำนักงาน
แลนด์แอนด์ ทาวเวอร์





รูปที่ 4-47 ตั้งอ่าวเส็งมินิมาร์ท ในบริเวณ
อาคารสำนักงานโอลิมเปียไทย ทาวเวอร์

รูปที่ 4-48 โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค ริมนนรัชดาภิเษก



รูปที่ 4-49 ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขารัชดาภิเษก
และอาคารจอดรถ

รูปที่ 4-50 ห้างสรรพสินค้าโตคิว และอาคารสำนักงาน
ศรีวิรา ไฮเทค ทาวเวอร์





รูปที่ 4-51 คอฟฟี่ ชีอ็อป และร้านข้าวต้มรอบดึก
ริมถนนรัชดาภิเษก

รูปที่ 4-52 ร้านข้าวต้มรอบดึกริมถนนรัชดาภิเษก



รูปที่ 4-53 สถานบันเทิงคาราโอเกะ และ
นวดแผนโบราณ ริมถนนรัชดาภิเษก



รูปที่ 4-54 รถเข็นขายอาหารบริเวณป้ายรถประจำทาง
ริมถนนรัชดาภิเษก

