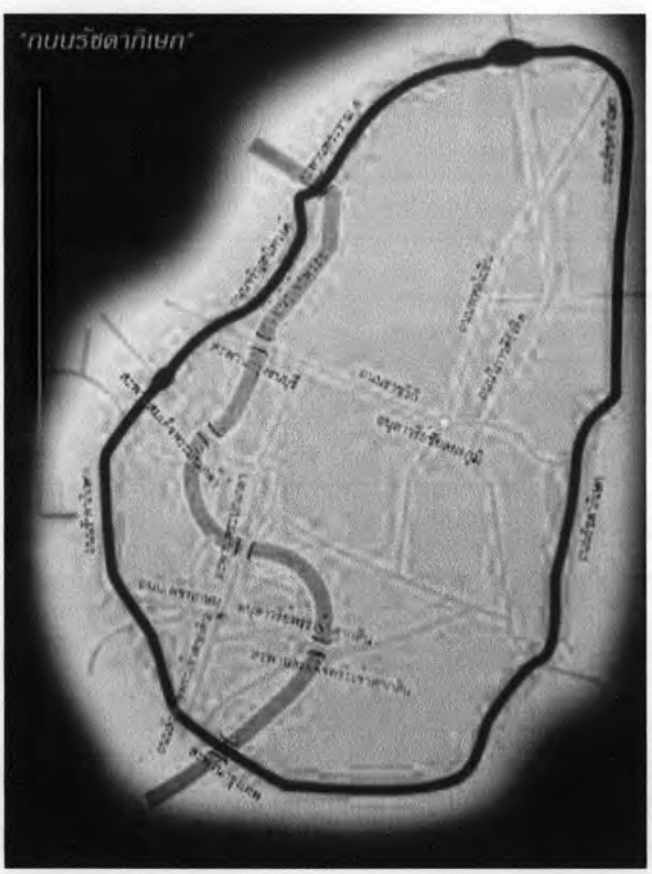
สำนักงานวิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

สภาพทั่วไปของพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก

ถนนรัชดาภิเษกเป็นถนนวงแหวนหรือวงรอบ สร้างขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกในการจราจร ระหว่างชานเมืองด้านหนึ่งไปสู่ชานเมืองอีกด้านหนึ่ง โดยไม่ต้องผ่านใจกลางเมืองที่มีการจราจรคับคั่ง จึงเป็นถนนสายประธานที่เป็นองค์ประกอบสำคัญของระบบโครงข่ายถนนในผังเมืองกรุงเทพฯ โดยทั่วไปจะเป็นทางยกระดับดินที่มีเขตทางกว้าง 25-50 เมตร โดยแบ่งเป็น 2 ทิศทาง ทิศทางละ 2-4 ช่องจราจร มีเกาะกลาง ระบบไฟฟ้าแสงสว่างสองข้างทาง มีทางเท้าที่กว้างพอสร้างท่อระบายน้ำ และปลูกต้นไม้ให้ร่มรื่นตลอดสาย และยังได้ออกแบบให้มีการเตรียมช่องทางสำหรับรถประจำทางไว้ด้วย [1]



ภาพที่ 3.1 แสดงถนนวงแหวนรัชดาภิเษก

---

[1] สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร, "สรุปความเป็นมาของโครงการถนนรัชดาภิเษกและผลการดำเนินงาน," พฤษภาคม 2528.

3.1 ระบบการคมนาคมขนส่ง

ถนนรัชดาภิเษกเริ่มจากแยกท่าพระ ตัดผ่านถนนตากสิน ข้ามสะพานกรุงเทพฯ ตัดผ่านถนนเจริญกรุง ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนนางลิ้นจี่ บริเวณท่าเรือคลองเตย ผ่านถนนพระราม 4 เข้าไปในที่ดินของโรงงานยาสูบ ผ่านถนนสุขุมวิทไปตามแนวถนนอโศกผ่านถนนลาดพร้าว ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนประชาชื่นไปตามแนวถนนงามวงศ์วาน ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาไปบรรจบกับถนนจรัญสนิทวงศ์ ไปตามแนวถนนจนถึงสามแยกท่าพระ มีความยาวตลอดสายประมาณ 45 กิโลเมตร

นอกจากนี้บริเวณถนนรัชดาภิเษกยังมีระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ คือ รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (เดิมเรียกว่าโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายหัวลำโพง-ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์-บางซื่อ) เป็นระบบรถไฟฟ้าใต้ดินตลอดสาย แนวทางเส้นทางเริ่มจากสถานีรถไฟหัวลำโพง ตรงไปทางถนนพระราม 4 ผ่านแยกสามย่าน, แยกสีลม, แยกสาทร, แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษกที่แยกคลองเตย ผ่านหน้าศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ผ่านแยกอโศก-สุขุมวิท, แยกอโศก-เพชรบุรี, แยกพระราม 9, แยกห้วยขวาง, แยกสุทธิสาร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลาดพร้าวที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว ตรงไปผ่านปากทางลาดพร้าว และเข้าสู่ถนนพหลโยธิน ผ่านหน้าสวนจตุจักร, สถานีขนส่งหมอชิตเดิม จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนกำแพงเพชร ผ่านหน้าองค์การตลาดเพื่อเกษตรกร (อตก.) ไปสิ้นสุดที่สถานีรถไฟบางซื่อ มีสถานีทั้งสิ้น 18 สถานี รวมระยะทางประมาณ 20 กิโลเมตร

ในระยะยาวยังมีโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีส้มผ่านอีกด้วย โดยเริ่มต้นจากบางกะปี-ลำสาลี-รามคำแหง-ห้วยขวาง-ดินแดง-อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย-เฉลิมกรุง-วงเวียนใหญ่-บางประแก้ว สิ้นสุดที่สะพานพระราม 9 สามารถเปิดบริการปี 2560 ซึ่งอิทธิพลของระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่นี้จะส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในบริเวณตามสถานีรถไฟฟ้าทั้งบนดินและใต้ดิน

ภาพที่ 3.2 แสดงเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล

3.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในอดีตพื้นที่ริมถนนรัชดาภิเษกส่วนใหญ่เป็นท้องทุ่ง ต่อมาเมื่อเมืองมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น จึงกำหนดให้มีการก่อสร้างถนนวิภาวดีรังสิต ถนนอโศก-ดินแดง ถนนรัชดาภิเษก และสร้างทางด่วนโทลเวย์ ทำให้การเข้าถึงพื้นที่มีความสะดวกมากขึ้น สามารถติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงได้รวดเร็ว อีกทั้งบริเวณถนนรัชดาภิเษกได้มีการจัดสร้างถนนแยกต่อจากถนนสายหลักเข้าสู่พื้นที่ด้านในเป็นจำนวนมาก จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ว่างมาเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ได้แก่ ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สถาบันการศึกษา สถานที่ราชการ และที่พักผ่อน โดยเฉพาะบริเวณริมสองฝั่งถนนรัชดาภิเษกได้มีการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินไปเป็นย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมขนาดใหญ่[2] เนื่องจากที่ดินมีราคาแพง ซึ่งตามหลักทางเศรษฐศาสตร์เมือง กล่าวว่า เมื่อราคาที่ดินแพงย่อมจะทำให้มีความพยายามที่จะใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในอัตราที่สูงขึ้น จึงทำให้พื้นที่บริเวณริมสองฝั่งถนนรัชดาภิเษกเป็นย่านการค้าและบริการ เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของอาคารสูง เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าและการใช้ประโยชน์สูงสุดจากที่ดิน (Highest and Best use)

---

[2] ครรชิต ห่อวิวัฒน์, "การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของเขตห้วยขวาง." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.

3.3 อาคารสำนักงานแยกอโศก - แยกลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก

ทำเลอาคารสำนักงานบริเวณแยกอโศก-แยกลาดพร้าวนั้นนับว่ามีความสะดวกในการติดต่อการค้าเป็นอย่างมาก เพราะเป็นถนนวงแหวนเชื่อมได้หลายทาง และยังมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายเฉลิมรัชมงคล ซึ่งถือได้ว่าเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจค้าใหม่ของกรุงเทพมหานครที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง และมีบทบาททางด้านเศรษฐกิจ[3]

ดังจะเห็นได้จากพื้นที่อาคารสำนักงานของถนนรัชดาภิเษกมีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยในปี 2550 มีพื้นที่อาคารสำนักงาน 598,452 ตร.ม. และในปี 2551 มีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเป็น 690,267 ตร.ม. มีอัตราการขยายตัวคิดเป็นร้อยละ 15.3 ซึ่งมีอัตราการขยายตัวเป็นอันดับ 1 เมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ[4] เหตุผลที่พื้นที่ถนนรัชดาภิเษกมีการเติบโตเป็นอย่างมากเนื่องจากทำเลที่ไม่ไกลจากเขตธุรกิจชั้นในอย่างสุขุมวิท สีลม สาทรมากเกินไป ผนวกกับสภาพของถนนรัชดาภิเษกเองที่มีลักษณะเป็นถนนวงแหวนรอบนอก มีเส้นทางเข้าออกเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก นับตั้งแต่ถนนวิภาวดีรังสิต พหลโยธิน ลาดพร้าว สุขุมวิท พระรามที่ 4 พระรามที่ 9 และศรีนครินทร์ ทั้งยังมีโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่รถไฟฟ้าขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร (รฟม.)

3.4 การกระจายตัวของอาคารสำนักงานแยกอโศก - แยกลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก

จากการสำรวจอาคารสำนักงานในช่วงแยกอโศก-แยกลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก ที่มีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วจนถึงปัจจุบันปี 2552 มีจำนวนทั้งสิ้น 17 อาคาร (เฉพาะอาคารที่มีพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร) อาคารสำนักงานเหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งกระจายตัวตลอดสายของสองฝั่งถนนรัชดาภิเษกตามภาพ 3.3

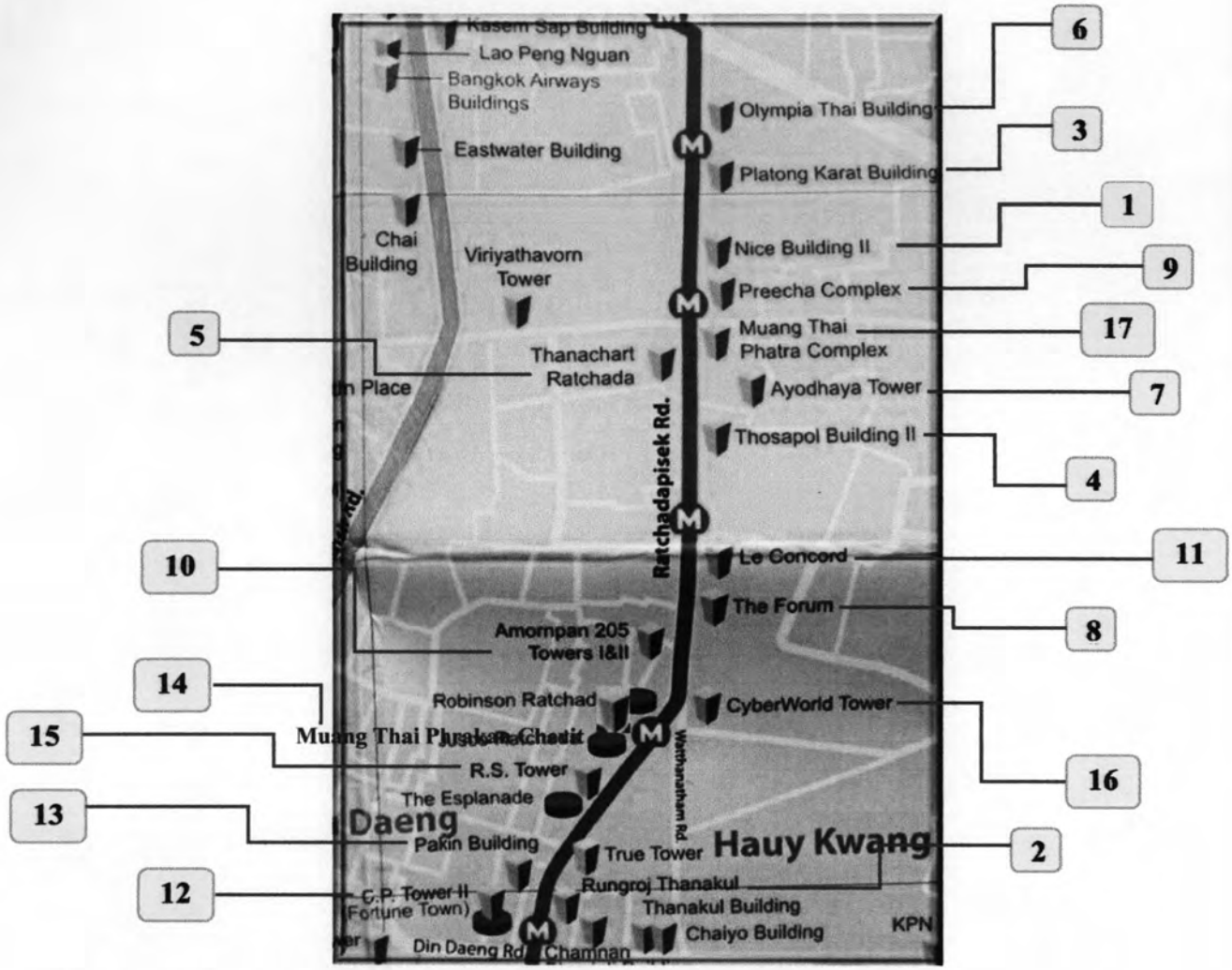
ปัจจุบันอาคารสำนักงานย่านถนนรัชดาภิเษกยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการผลักดันให้พื้นที่แห่งนี้กลายเป็นศูนย์รวมทางธุรกิจแห่งใหม่ และความสะดวกสบายในการเดินทาง ขณะที่พื้นที่บริเวณนี้ยังมีพื้นที่ว่างมากพอให้สามารถพัฒนาโครงการต่างๆได้อีกด้วย ดังนั้น แนวโน้มการเติบโตของอาคารสำนักงานในย่านดังกล่าวจึงยังมีต่อไป และทำให้พื้นที่บริเวณนี้เป็นแหล่งงานในใจกลางเมืองที่มีความสำคัญ

---

[3] มรกต อรรถวิภัชน์, "การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

[4] Poomipat Denworalak, Bangkok Property Report Fourth Quarter 2008, p.181-183.

I24 8G 7 0 8 1



ที่มา : Joneslang Lasalle (Thailand) Co.Ltd. และการสำรวจภาคสนาม(สำรวจปี 2552)

ภาพที่ 3.3 แสดงที่ตั้งอาคารสำนักงานแยกอโศก-แยกลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก

ตารางที่ 3.1 แสดงรายชื่ออาคารสำนักงานช่วงแยกอโศก-แยกลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก

ลำดับที่	ชื่ออาคาร
1	Nice Building II
2	Rungroj Thanakul
3	Platong Karat Building
4	Thosapol Building
5	Thanachart Ratchada
6	Olympia Thai Building
7	Ayodhaya Tower
8	The Forum
9	Preecha Complex
10	Amornpan 205 Tower I&II
11	Le Concord
12	C.P. Tower II
13	Pakin Building
14	Muang Thai Phrakan Chevit
15	R.S. Tower
16	CyberWorld Tower
17	Muang Thai Phatra Complex

ที่มา : Joneslang Lasalle (Thailand) Co.Ltd. และการสำรวจภาคสนาม(สำรวจปี 2552)