



## บทที่ 7

### การวิเคราะห์ "เอกลักษณ์" ของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์

ในส่วนนี้จะวิเคราะห์เอกลักษณ์ของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งมีขอบเขตพื้นที่ศึกษาอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร คือ เขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งอยู่ในเขตบางรัก โดยจะแบ่งหัวข้อศึกษาดังนี้

#### 7.1 สภาพปัจจุบันของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า เขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์

#### 7.2 รูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เด่นกว่าพื้นที่อื่น

##### 7.2.1 ด้านการเงิน

##### 7.2.2 ด้านบริการการขนส่งทางอากาศ

##### 7.2.3 ด้านบริการการท่องเที่ยว

##### 7.2.4 ด้านบริการการพักผ่อน

##### 7.2.5 ด้านบริการสำนักงาน

#### 7.3 วิเคราะห์ผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ

##### 7.3.1 ลักษณะทั่วไปทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้ทำงาน

##### 7.3.2 รูปแบบของการเดินทางมาทำงานในย่านศูนย์กลาง

##### 7.3.3 การดำเนินชีวิตประจำวันของผู้ทำงาน

#### 7.4 รูปแบบของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์

#### 7.5 วิเคราะห์ "เอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์"

#### 7.1 สภาพปัจจุบันของย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า เขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์

พื้นที่ศึกษาย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์ อยู่ในพื้นที่ระหว่างถนนสุรวงศ์กับถนนสีลม ทั้ง 2 ฝั่งถนนห่างจากริมถนน เข้าไประยะ 100 เมตร ฝั่งถนนสุรวงศ์ตอนเหนืออยู่ในแขวงสีพระยา พื้นที่ระหว่างถนนสุรวงศ์ขนานกับถนนสีลม อยู่ในแขวงสุรวงศ์ พื้นที่ตอนใต้ฝั่งถนนสีลมอยู่ในแขวงสีลม ด้านตะวันตกจดถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก และด้านตะวันออกติดต่อกับถนนพระรามที่ 4 ซึ่งเป็นพื้นที่เขตปทุมวัน รวมพื้นที่ศึกษาประมาณ 1.43 ตารางกิโลเมตร(ดูแผนที่ 7.1 )

ในพื้นที่ศึกษาย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์ (ดูแผนที่ 7.1 ) มีพื้นที่รวมทั้งหมด 895.278 ไร่ หรือ 1,432,439 ตารางเมตร อยู่ในพื้นที่ 3 แขวง คือแขวงสุรวงศ์ ทั้งแขวง 377.257 ไร่ หรือ 603,611 ตารางเมตรมากที่สุด แขวงสีลมบางส่วน 339.575 ไร่ หรือ 543,316 ตารางเมตร และอยู่ในแขวงสี่พระยาบางส่วน 178.446 ไร่ หรือ 285,512 ตารางเมตร มีจำนวนอาคารรวมทั้งหมด 4,891 หน่วย พื้นที่อาคารรวมชั้นล่างทั้งหมด 463,350 ตรม. พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น 2,275,313 ตรม. อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.) เท่ากับ 32.347 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) เท่ากับ 1.588 และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างคือ 67.653 (รายละเอียดดูในตารางที่ 7.1 ) วัสดุโครงสร้างอาคารเป็นตึก 4,113 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 84.09 ไม้ 664 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.58 และตึก-ไม้ 114 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.33 สภาพอาคารใหม่ 359 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.34 สภาพปานกลาง 2,903 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 59.35 และสภาพเก่า 1,629 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.31 (ดูแผนที่ 7.2 ) ความสูงของอาคารส่วนมากสูง 2 ชั้น 1,606 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 32.84 สูง 3 ชั้น 1,220 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.95 สูง 4 ชั้น 1,277 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 26.11 สูง 5 ชั้น 289 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.91 และสูงเกิน 5 ชั้นขึ้นไป 185 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.78 (ดูแผนที่ 7.3 )

การใช้ที่ดินพาณิชยกรรม มีจำนวนอาคารทั้งหมด 1,889 หน่วย พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 337.721 ไร่ หรือ 540,353 ตรม. คิดเป็นร้อยละ 37.72 ของพื้นที่ศึกษา ประเภทการใช้สอยอาคารมี 2 ประเภท คือเป็นพาณิชยกรรม-พักอาศัย จำนวน 1,684 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 89.15 แบ่งเป็นให้บริการ ซึ่งได้แก่ ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านตัดเสื้อผ้าชาย-หญิง ร้านซักรีด ร้านซ่อมเครื่องใช้ต่าง ๆ และร้านถ่ายรูป มีจำนวน 594 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 31.45 มากที่สุด ร้านค้าปลีกมีจำนวนรองลงมาคือ 556 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.43 และบริษัท-สำนักงานมี 490 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.94 อีกประเภทหนึ่งคืออาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ สูงหลายชั้น มีจำนวน 205 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.83 ซึ่งแบ่งเป็นอาคารสำนักงาน 128 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.78 ที่สำคัญได้แก่ วอลสตรีท ทาวเวอร์ อาคารณิยะ สีลมพลาซ่า อาคารกองบุญฯ เป็นต้น

ปัจจุบันอาคารพาณิชยกรรมในพื้นที่ศึกษามีรูปแบบเป็นอาคารขนาดใหญ่ ที่มีการใช้รวมหลายประเภท (Complex) โดยเฉพาะแบบ Office Condominium เกิดขึ้นหลายแห่ง เป็นสำนักงานให้เช่า ซึ่งเรียกว่า Commercial Condominium ได้แก่ ตึกสีลมพลาซ่า (ไอ ที เอ) สูง

ตารางที่ 7.1 พื้นที่ที่ศึกษาย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า เขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ จำแนกตามลักษณะการใช้ที่ดินและแขวง ปี 2528

ลักษณะการใช้ที่ดิน

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร	แขวงสีพระยา	แขวงสุรวงศ์	แขวงสีลม	รวม	%
1. พักอาศัย					
พื้นที่รวม	ไร่				
	54.697	54.227	86.721	195.645	
	ม <sup>2</sup>				
	87,515	86,763	138,753	313,031	
	%				
	30.65	14.37	25.54	21.85	
ประเภทการใช้สอยอาคาร (จำนวนหน่วย)					
บ้านเดี่ยว	103	128	285	516	26.81
บ้านแฝด	2	1	56	59	3.07
เรือนแถว	48	-	17	65	3.38
ตึกแถว	486	445	308	1,239	64.36
อาคารชุด แฟลต อพาร์ทเมนท์	5	34	7	46	2.39
รวม	644	608	673	1,925	100.00

ตารางที่ 7.1 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร		แขวงสีพระยา	แขวงสุวรรณคี	แขวงสีลม	รวม	%
2. พานิชยกรรม						
พื้นที่รวม	ไร่	57,974	173,979	105.77	337.721	
	ม <sup>2</sup>	92,758	278,363	169,232	540,353	
	%	32.49	46.12	31.15	37.72	
ประเภทการใช้สอยอาคาร						
2.1 พานิชย์-พักอาศัย	ร้านค้าปลีก	123	263	170	556	29.43
	ค้าส่ง	1	11	4	16	0.85
	บริการ	130	343	121	594	31.45
	บริษัท-สำนักงาน	93	319	78	490	25.94
	คลินิก	11	12	5	28	1.48
	อื่น ๆ	-	-	-	-	-
	รวม	358	948	378	1,684	89.15

ตารางที่ 7.1 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร	แขวงสีพระยา	แขวงสุวรรณคี	แขวงสีลม	รวม	%
2.2 อาคารพาณิชย์					
อาคารสำนักงาน	41	52	35	128	6.78
ธนาคาร	3	16	3	22	1.16
ตลาดสด	-	2	-	2	0.11
ห้างสรรพสินค้า	-	2	-	2	0.11
โรงแรม	7	7	2	16	0.85
โรงพยาบาล	-	1	-	1	0.05
สถานบันเทิง	3	13	-	16	0.85
ภัตตาคาร	3	12	-	15	0.79
อื่น ๆ	1	3	-	4	0.21
รวม	58	107	40	205	10.85
รวมพาณิชย์กรรม	416	1,055	418	1,889	100.00

ตารางที่ 7.1 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร			แขวงสีพระยา	แขวงสุวรรณคี	แขวงสีลม	รวม	%
3. อุตสาหกรรม							
พื้นที่รวม	ไร่		2.02	2.833	4.336	9.189	
	ม <sup>2</sup>		3,232	4,533	6,937	14,702	
	%		1.13	0.75	1.28	1.03	
ประเภทการใช้สอยอาคาร							
		โรงงานอุตสาหกรรม	-	3	1	4	5.33
		อยู่อาศัย-อุตสาหกรรม	35	27	9	71	94.67
		รวม	35	30	10	75	100
4. คลังสินค้า							
พื้นที่รวม	ไร่		0.85	1.854	3.701	6.405	
	ม <sup>2</sup>		1,360	2,967	5,921	10,248	
	%		0.48	0.49	1.09	0.72	
	จำนวนหน่วย		4	6	8	18	

ตารางที่ 7.1 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร		แขวงสีพระยา	แขวงสุวรรณคี	แขวงสีลม	รวม	%
5. สถานที่ราชการ-องค์การอิสระ						
พื้นที่รวม	ไร่	4.172	19.778	11.754	35.704	
	ม <sup>2</sup>	6,675	31,644	18,806	57,125	
	%	2.34	5.24	3.46	3.99	
	จำนวนหน่วย	5	6	4	15	
6. สถาบันการศึกษา						
พื้นที่รวม	ไร่	15.175	10.071	15.555	40.801	
	ม <sup>2</sup>	24,280	16,113	24,888	65,281	
	%	8.50	2.67	4.58	4.56	
	จำนวนหน่วย	7	11	5	23	

ตารางที่ 7.1 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร		แขวงสีพระยา	แขวงสุวรรณคี	แขวงสีลม	รวม	%
7. ศาสนสถาน						
พื้นที่รวม	ไร่	-	-	30.509	30.509	
	ม <sup>2</sup>	-	-	48,814	48,814	
	%	-	-	8.98	3.41	
	จำนวนหน่วย	-	-	8	8	
8. สาธารณูปโภค						
พื้นที่รวม	ไร่	33.389	72.474	46.281	152.144	
	ม <sup>2</sup>	53.422	115,959	74,049	243,430	
	%	18.71	19.21	13.63	16.99	



ตารางที่ 7.1 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร		แขวงสีพระยา	แขวงสุวรรณคี	แขวงสีลม	รวม	%
ประเภทการใช้สอย						
ที่ทำการสาธารณสุขโรค	ไร่	0.844	-	-	0.844	
	ม <sup>2</sup>	1,350	-	-	1,350	
	%	0.47			0.09	
ถนน-ทางสาธารณะอื่น ๆ	ไร่	32.545	72.476	46.281	151.3	
	ม <sup>2</sup>	52,072	115,959	74,049	242,080	
	%	18.24	19.13	13.63	16.90	
๑. แม่น้ำ ลำคลอง	ไร่	-	1.325	-	1.325	
	ม <sup>2</sup>	-	2,120	-	2,120	
	%	-	0.35	-	0.15	

ตารางที่ 7.1 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร		แขวงสีพระยา	แขวงสุวรรณคี	แขวงสีลม	รวม	%
10.	สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ					
	พื้นที่รวม					
	ไร่	-	-	-		
	ม <sup>2</sup>	-	-	-		
	%	-	-	-		
11.	พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา					
	พื้นที่รวม					
	ไร่	-	-	6.963	6.963	
	ม <sup>2</sup>	-	-	11,140	11,140	
	%	-	-	2.05	0.78	
12.	บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน					
	พื้นที่รวม					
	ไร่	10.169	40.718	27.985	78.872	
	ม <sup>2</sup>	16,270	65,149	44,776	126,195	
	%	5.70	10.79	8.24	8.81	

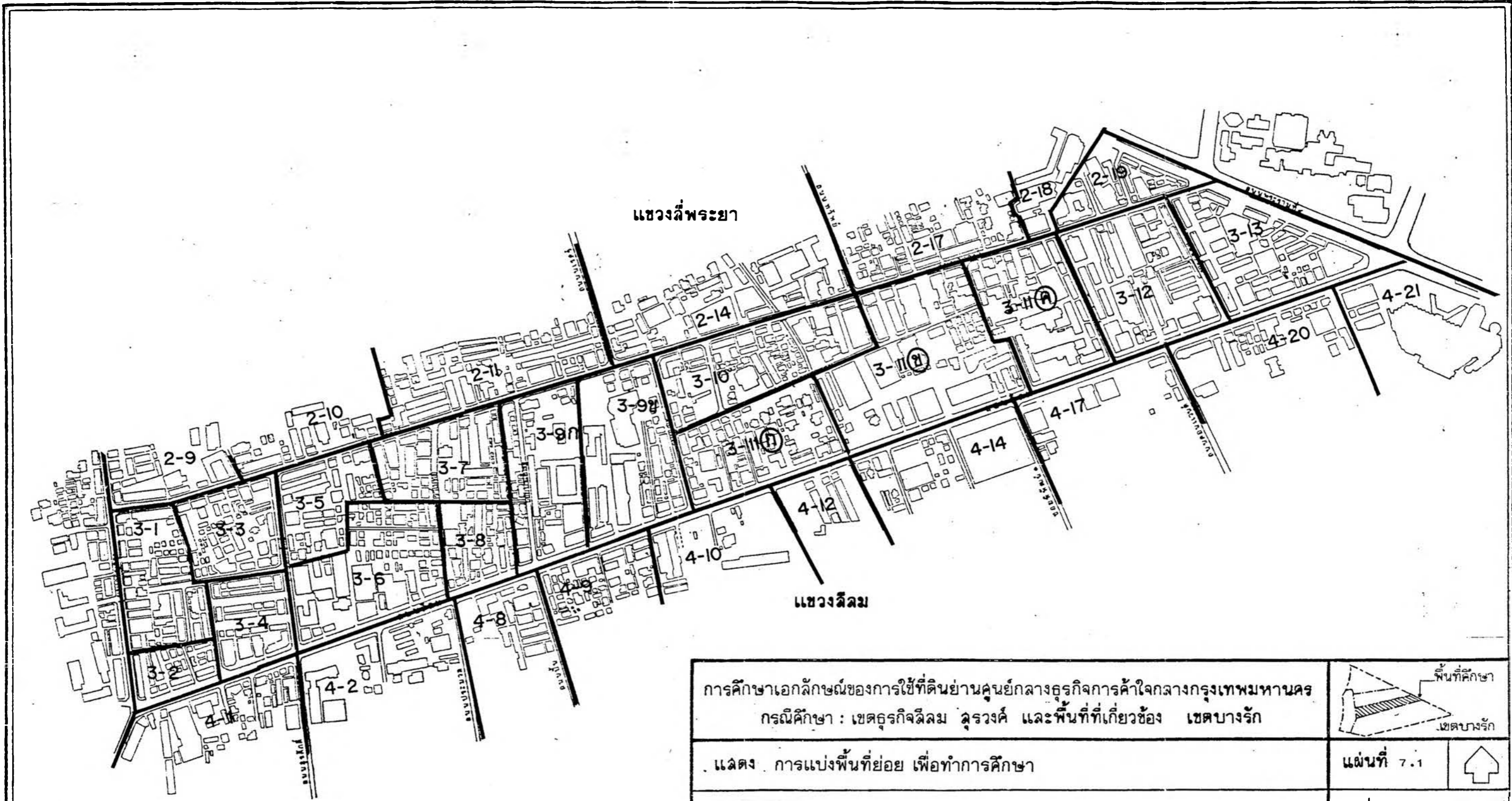
ตารางที่ 7.1 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร		แขวงสีพระยา	แขวงสุวรรณคี	แขวงสีลม	รวม	%
หมายเหตุ : ได้แก่บริเวณที่กำลังรื้อถอน	อาคารปิด					
ขณะทำการสำรวจ บริเวณที่กำลังก่อสร้าง (ไม่ทราบกิจการ) และอื่น ๆ						
สรุป ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่	ไร่	178.446	377.257	339.575	895.278	
	ม <sup>2</sup>	285,512	603,611	543,316	1,432,439	
พื้นที่อาคารรวมชั้นล่าง	ม <sup>2</sup>	116,896	201,621	144,833	463,350	
พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น	ม <sup>2</sup>	495,472	904,046	875,795	2,275,313	
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C.)		40.943	33.520	26.657	32.347	
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.)		1.735	1.503	1.612	1.588	
อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง		59.057	66.480	73.343	67.653	
จำนวนอาคารรวม (หลัง)		1,302	2,249	1,340	4,891	100.00
วัสดุโครงสร้างอาคาร	ตึก	1,093	2,058	962	4,113	84.09
	ไม้	198	138	328	664	13.58
	ตึกไม้	11	53	50	114	2.33
	อื่น ๆ	-	-	-	-	

ตารางที่ 7.1 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดินและอาคาร		แขวงสีพระยา	แขวงสุวรรณคี	แขวงสีลม	รวม	%
สภาพอาคาร	ใหม่	177	88	94	359	7.34
	ปานกลาง	691	1,665	547	2,903	59.35
	เก่า	434	496	699	1,629	33.31
ความสูงอาคาร	1	53	101	160	314	6.42
	2	534	400	672	1,606	32.84
	3	326	665	229	1,220	24.94
	4	339	753	185	1,277	26.11
	5	27	204	58	289	5.91
	เกิน 5	23	126	36	185	3.78

หมายเหตุ : อาคารประเภทเรือนแถว, ตึกแถวแต่ละห้องนับเป็นหนึ่งหน่วย



<p>การศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : เขตธุรกิจสีลม ดุสิต และพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เขตบางรัก</p>	
<p>แสดง การแบ่งพื้นที่ย่อย เพื่อทำการศึกษา</p>	<p>แผ่นที่ 7.1</p>
<p>สัญลักษณ์</p> <p>— แบ่งพื้นที่ย่อย</p>	<p>เครื่องหมาย</p> <p>— ถนน</p> <p>□ อาคาร</p> <p>□ 4 ไร่</p> <p>□ 1 ไร่</p> <p>มาตราส่วน 1 : 7,000</p> <p>50 0 50 100 200 เมตร</p>





ต้นฉบับ หน้าขาดหาย



34 ชั้น 800 หน่วย เป็นอาคารชุดสำนักงาน วอลสตรีท ทาวเวอร์ สูง 29 ชั้น เป็นออฟฟิศ คอนโดมิเนียม สิลมพลาซ่า เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ดิกซาณูอิสระทาวเวอร์ เป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าและออฟฟิศคอนโดมิเนียมและรีนอภิวาลทาวเวอร์ ออฟฟิศบิวติ่ง สูง 29 ชั้น ส่วนใหญ่อาคารพาณิชย์รูปแบบสมัยใหม่ มีขนาดใหญ่ ความสูงหลายชั้น เกิดขึ้นอยู่บนถนนริมถนนสีลมและสุรวงศ์ รองลงมาโดยเฉพาะด้านหัวถนนสีลมที่บรรจบกับถนนพระรามที่ 4 มากกว่าทางด้านตอนกลางและด้านปลายถนนที่บรรจบกับถนนเจริญกรุง สรุปลแล้วอาคารพาณิชย์อยู่ในแขวงสุรวงศ์มากที่สุด ส่วนแขวงสี่พระยาและแขวงสีลมมีใกล้เคียงกัน คือ น้อยกว่าครึ่งของอาคารพาณิชย์ในแขวงสุรวงศ์

การใช้ที่ดินพักอาศัย มีจำนวนอาคารพักอาศัยทั้งหมด 673 หน่วย รวมพื้นที่ทั้งหมด 195.645 ไร่ หรือ 313,031 ตารางเมตร หรือร้อยละ 21.85 ของรวมทุกประเภทในพื้นที่ศึกษา จำแนกประเภทอาคารพักอาศัยออกเป็นตึกแถวอยู่อาศัยมากที่สุด คือ 1,239 หน่วย หรือร้อยละ 64.36 บ้านเดี่ยว 516 หน่วย หรือร้อยละ 26.81 เรือนแถว 65 หน่วย หรือร้อยละ 3.38 บ้านแฝด 59 หน่วย หรือร้อยละ 3.07 และอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุด แฟลต คอร์ท อพาร์ทเมนท์ รวม 46 หน่วย หรือร้อยละ 2.39 ได้แก่ อาคารสีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม ซึ่งสูง 20 ชั้น 382 หน่วย และสีลมคอนโดมิเนียม ซึ่งในปัจจุบันอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่เกิดขึ้นแทนอาคารพักอาศัยขนาดเล็ก ๆ เช่นบ้านเดี่ยวมากขึ้น เนื่องจากผู้ทำงานในบริเวณนี้ต้องการมีที่พักอาศัยอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน ซึ่งไม่ต้องเสียเวลาเดินทางมาทำงาน จึงทำให้อาคารพักอาศัยประเภทดังกล่าวนี้มีจำนวนเกิดขึ้นมากในเขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ จะเห็นได้ว่าอาคารพักอาศัยอยู่ในพื้นที่แขวงสีลมมากที่สุด รองลงมาคือแขวงสี่พระยา และแขวงสุรวงศ์ ตามลำดับ

การใช้ที่ดินอุตสาหกรรม มีจำนวนอาคารทั้งหมด 75 หน่วย พื้นที่รวมทั้งหมด 9.189 ไร่ หรือ 14,702 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.03 ของพื้นที่ศึกษา ส่วนคลังสินค้ามีจำนวน 18 หน่วย คิดเป็นพื้นที่ 6.405 ไร่ หรือ 10,248 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.72 ซึ่งนับว่ามีเพียงส่วนน้อย ได้แก่ ประเภทอุตสาหกรรมขนาดย่อมในตึกแถว

สถานที่ราชการและองค์การอิสระ มีจำนวน 15 แห่ง มีพื้นที่รวมทั้งหมด 35.704 ไร่ หรือ 57,125 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.99 ของพื้นที่ศึกษา ได้แก่ โรงพยาบาล เลิศสิน ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักสุรวงศ์ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข สาขาพัฒนาพงษ์ ห้องสมุดเนลสัน เฮย์ และมูลนิธิแห่งสภาคริสตจักรในประเทศไทย ฯลฯ

สถาบันการศึกษา มีจำนวน 23 แห่ง พื้นที่รวมทั้งหมด 40,801 ไร่ หรือ 65,281 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 4.56 ของพื้นที่ศึกษา ได้แก่ โรงเรียนพาณิชย์การสีลม โรงเรียนอนุบาลบ้านสุรวงศ์ โรงเรียนอนุบาลบพผานกุล ฯลฯ

ศาสนสถาน ได้แก่ วัด โบสถ์ สุเหร่า มัสยิด สุสาน และป่าช้า ในบริเวณ พื้นที่ศึกษามีจำนวน 8 แห่ง รวมพื้นที่ทั้งหมด 30.509 ไร่ หรือ 48,814 ตารางเมตร คิดเป็น ร้อยละ 3.41 ของพื้นที่ศึกษา เช่น วัดพระศรีมหาอุมาเทวี (วัดแขกสีลม) มัสยิดราชูตดิน สุสาน จีน สุสานฝรั่งของโบสถ์อัสสัมชัญ (วัดกาลหว่า)

สาธารณูปโภค รวมถึงอาคารที่ทำการสาธารณูปโภค ถนน-ทางสาธารณะ และอื่น ๆ มีพื้นที่รวมทั้งหมด 152.144 ไร่ หรือ 243,430 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 16.99 ของพื้นที่ศึกษา อาคารที่ทำการสาธารณูปโภค ได้แก่ อาคารโทรศัพท์สุรวงศ์

พื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา มีพื้นที่รวม 6.963 ไร่ หรือ 11,140 ตาราง เมตร คิดเป็นร้อยละ 0.78 ของพื้นที่ศึกษา

บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน ได้แก่ บริเวณที่กำลังรื้อถอน อาคารปิดขณะทำ การสำรวจ บริเวณที่กำลังก่อสร้าง ไม่ทราบกิจการและอื่น ๆ มีพื้นที่รวม 78.872 ไร่ หรือ 126,195 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 8.81 ของพื้นที่ศึกษา

สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะในบริเวณที่ศึกษานี้ไม่มีสวนสาธารณะ ขนาดใหญ่ มีสวนหย่อมขนาดเล็กในเกาะกลางถนน สวนหย่อมหน้าอาคารสำนักงานต่าง ๆ และอาศัย สวนสาธารณะ สวนลุมพินี ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง สำหรับประชาชนพักผ่อนหย่อนใจ

## 7.2 รูปแบบกิจกรรมทาง เศรษฐกิจที่เด่นกว่าพื้นที่อื่น

เนื่องจาก เขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ มีความเจริญในด้านการค้ามาตั้งแต่อดีต จนถึง ปัจจุบัน มีชาวต่างประเทศ เข้ามารั้งถิ่นฐานอยู่อาศัยและทำการค้าขายในย่านบางรัก จนได้ชื่อว่า เป็นศูนย์กลางวันตก มีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้นตามมาได้แก่ ธนาคาร สถาบันการเงิน กิจกรรม การท่องเที่ยว บริษัทสายการบิน โรงแรม และร้านค้าขายของที่ระลึกชาวต่างประเทศ ซึ่งเป็นรูปแบบกิจกรรมทาง เศรษฐกิจที่เด่นกว่าพื้นที่อื่น ดังต่อไปนี้

### 7.2.1 ด้านการเงิน

ในย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งเป็นถนนสายที่รวมธนาคารและสถาบันการเงิน ทั้งสำนักงานใหญ่ และสำนักงานสาขามากที่สุดในกรุงเทพฯ จนได้ชื่อขานนามว่า ถนนสายธุรกิจการเงินของกรุงเทพฯ ปัจจุบัน ซึ่งมีทั้งสถาบันการเงินในประเทศและต่างประเทศ โดยมีประวัติความเป็นมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 และ 5 เมื่อชาวยุโรป เข้ามาทำการค้าขายกับไทย จำเป็นต้องมีธนาคารเป็นตัวแทนแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ธนาคารต่างชาติแห่งแรก คือ ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ อยู่ในบางรัก ปัจจุบันนี้ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์ เป็นที่ตั้งของธนาคารที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ คือธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่อยู่บนถนนสีลม ธนาคารไทยทนุ ธนาคารนครธน ธนาคารแหลมทอง ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ รวม 5 แห่ง ที่สำคัญคือมีธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานสุรวงศ์ ซึ่งเป็นธนาคารของรัฐตั้งอยู่บนถนนสุรวงศ์ มีหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการธนาคารพาณิชย์ในด้านต่างๆ ของย่านนี้โดยเฉพาะ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการปฏิบัติงานด้านการเงิน นอกจากนี้ย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นที่รวมของธนาคารต่างชาติจำนวนมาก ที่เข้ามาดำเนินกิจการเป็นตัวแทนในด้านธุรกิจการค้า รวม 17 แห่ง ได้แก่ ธนาคารชาร์เตอร์ ธนาคารมิตซูชิ ธนาคารแห่งชาติของปารีส ธนาคารแห่งโตเกียว ธนาคารเอ็กซ์พอร์ต-อิมพอร์ตแห่งญี่ปุ่น ฯลฯ ด้วยเหตุที่ธนาคารเป็นเครื่องมือสำคัญในด้านให้บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยว หรือมาทำงานในประเทศ จึงมีบริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในรูปแบบบริการสมัยใหม่ ทันสมัย ได้แก่ ศูนย์แลกเปลี่ยนเงินต่างประเทศของธนาคารสาขาต่าง ๆ (Currency Exchange Service) รถเคลื่อนที่ขนาดเล็กให้บริการแลกเปลี่ยนเงินสำหรับชาวต่างชาติ และตู้บริการเงินด่วน (A T M) ของธนาคารหลายสาขาในย่านนี้มีมากกว่าย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ

สถาบันด้านการเงินอีกประเภทที่มีความสำคัญคือ สำนักงานประกันชีวิต สำนักงานประกันภัย ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเมืองปัจจุบัน เพื่อให้ชีวิตของประชาชนมีหลักประกันที่มั่นคงขึ้น ในย่านนี้มีจำนวน 12 แห่ง ได้แก่ อเมริกันอินเตอร์เนชันแนล แอสซิวรันส์ ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย อาคเนย์ประกันภัย คอมเมอร์เชียลยูเนียนประกันภัย กรุงเทพประกันภัย และไทยวิวัฒน์ประกันภัย ฯลฯ

บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินในรูปแบบหนึ่งของย่านนี้ มีจำนวน 15 แห่ง เช่น กรุงเทพโตเกียว เงินทุนศรมิตร ทิสโก้ มีซีซี วอร์คส์ ไอ ที เอฟ กรุงเทพ ธนาทร มหาสมุทร ร่วมเสริมกิจ การทุนไทย ทรัสต์กรุงเทพ และธนทรัพย์ เป็นต้น

### 7.2.2 ด้านบริการการขนส่งทางอากาศ

ย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นที่รวมของบริษัท สำนักงานของสายการบินต่างชาตินอกที่สุดในกรุงเทพฯ และของสายการบินไทย เป็นตัวแทนจำหน่ายตัวเครื่องบิน และสิ่งจอบที่นั่งล่วงหน้า รวมทั้งหมด 27 แห่ง ได้แก่ คาเธ่ย์ แปซิฟิกแอร์เวย์ กัลฟ์แอร์ การูต้า อินโดนีเซียแอร์เวย์ เค แอล เอ็ม แอร์ไลน์ แควนตัส แอร์เวย์ เจแปนแอร์ไลน์ ซาอุดีอาราเบีย นซีวิลแอร์ทรานสปอร์ต ทารอนโรมาเนียแอร์ ปากีสถานอินเตอร์เนชั่นแนลแอร์ไลน์ ซาบีนาแอร์ไลน์ ฟิลิปปินส์แอร์ไลน์ มาเลเซียแอร์ไลน์ซิสเต็ม รอยัลเนपालแอร์ไลน์ ลูฟท์ฮันซ่า สายการบินจีน สวิสแอร์ สิงคโปร์แอร์ไลน์ อะเซียแอร์ไลน์ อาลีตาเลีย อียิปต์แอร์ แอโรฟลอต แอร์ฟรานซ์ แอร์ลังกา แอร์คานาดา และแอร์อินเดีย รวมบริษัทการบินไทยทั้งหมดอยู่บนถนนสีลมและสุรวงศ์ ให้บริการด้านการขนส่งทางอากาศ การเดินทางกิจการธุรกิจต่างประเทศ รวมทั้งด้าน Export - Import ส่งสินค้าเข้า และส่งสินค้าออก ตัวแทนจำหน่ายสินค้าต่าง ๆ ซึ่งเป็นกิจการที่ต้องการความรวดเร็ว ถูกต้อง ในการติดต่อระหว่างประเทศทั่วโลก โดยการใช้การสื่อสาร เทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ทันสมัย เนื่องจากย่านบางรักมีที่ทำการของการสื่อสารแห่งประเทศไทย ดั้งขึ้นมาเพื่อให้บริการในด้านนี้ การติดต่อสื่อสาร การขนส่งทางอากาศ โทรคมนาคมฯ จึงนับว่าเป็นศูนย์ธุรกิจที่สำคัญที่สุด ซึ่งไม่เหมือนที่อื่นในระดับประเทศและต่างประเทศ

### 7.2.3 ด้านบริการการท่องเที่ยว

ย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์แห่งนี้ นับเป็นย่านที่มีชาวต่างประเทศ เข้ามาใช้กิจกรรมค่อนข้างมากที่สุดในด้านการท่องเที่ยว กล่าวคือ เป็นย่านที่มีร้านขายของที่ระลึกสำหรับชาวต่างประเทศมากที่สุดแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ ซึ่งได้แก่ ร้านขายผ้าไหมไทย ขายอัญมณี ขายวัตถุโบราณ ขายผลิตภัณฑ์พื้นเมือง ขายเครื่องเบญจรงค์ ขายเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย เครื่องหนัง เครื่องประดับ ร้านอาหารและภัตตาคารอาหารไทย-ต่างประเทศ ปัจจุบันมีทั้งร้านค้าขนาดใหญ่ เช่น จิมทอมป์สัน ขายผ้าไหมไทย ที่มีชื่อเสียงตั้งอยู่ห้วงมถนนสุรวงศ์ เป็นที่รู้จักกันดีในหมู่ชาวต่างประเทศ ตลอดจนถึงร้าน เล็กร้านน้อย แผงลอยริมถนน บนพุดบาร ขยายของแก่ชาวต่างประเทศ ซึ่งมีมากบริเวณหัวถนนสีลมด้านบรรจบกับถนนพระรามที่ 4 กระจัดกระจายไป ตั้งแต่ห้างสรรพสินค้า

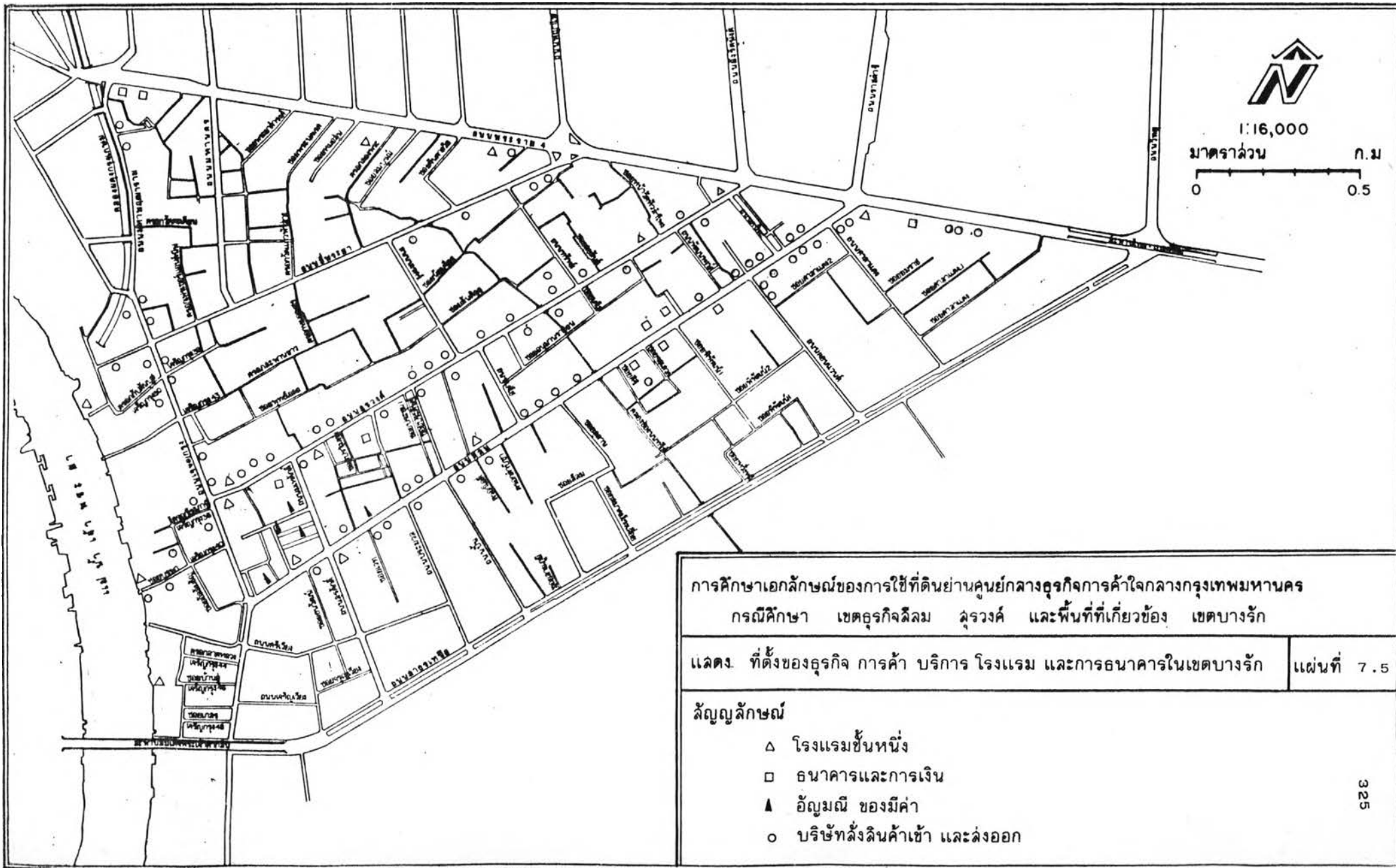
โรมินสัน ถนนพัฒนาพงษ์ ถึงหน้าธนาคารมิตซูบิ เว้นระยะห่างไปจนถึงปลายถนนสีลม ด้านบรรจบกับ ถนนเจริญกรุงมีร้านค้าขายของที่ระลึกผ้าไหม อัญมณี วัตถุโบราณ และเสื้อผ้าเครื่องแต่งกายหนาแน่น เช่นเดียวกับริมถนนเจริญกรุง มีร้านค้าขายสินค้าบริการชาวต่างประเทศ เช่น ขายรูปภาพ และ เครื่องเงินทองของลายคราม ในช่วงบริเวณระหว่างถนนสีลมกับถนนสุรวงศ์

ในช่วงเย็นจนถึงยามค่ำ บริเวณถนนพัฒนาพงษ์ ซึ่งเป็นย่านที่มีกิจกรรมประเภท สถานบันเทิง บาร์ ไนต์คลับ ค็อกเทลเลาจน์ คอฟฟี่ชอป ดิสโกเทค ผับ และร้านอาหาร ที่มีดนตรี พนักงานบริการต่าง ๆ เรียกได้ว่าทุกซอยย่านพัฒนาพงษ์ ถนนสีลม มีการใช้อาคารตึกแถวในรูปแบบ กิจกรรมประเภทเหล่านี้ ซึ่งต้องตกแต่งสถานที่แตกต่างจากที่อื่นให้แปลกตา เช่น บาร์ ริมหุ้ตบาร์ เป็นรูปทรงศาลาไทย สำหรับนั่งจิบ เบียร์และเหล้า ที่มีหญิงให้บริการ สถานที่บันเทิงเรียงรายประดับ ไฟสี แสงให้สวยงาม ดึงดูดผู้คนให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งในยามเย็นจะมีผู้คนทั้งชาวไทยและต่าง ประเทศมาเดินชมสินค้าแผงลอยริมถนน ซึ่งมีผู้ค้าขายสินค้าเช่น เสื้อผ้า เครื่องประดับ นาฬิกา แว่นตา ภาพเขียน วัตถุโบราณ ฯลฯ และในยามค่ำคืน ตั้งแต่ 3 ทุ่ม จนถึง 2.00 น. ของทุกวัน ผู้คนมาใช้บริการสถานบันเทิงต่าง ๆ ย่านพัฒนาพงษ์มีชื่อเสียงเป็นย่านคนกลางคืนของกรุงเทพฯ ดังนั้น เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน จึงมีบริการตำรวจท่องเที่ยวในพื้นที่ย่านนี้ตลอด 24 ชั่วโมง

สำนักงานให้บริการท่องเที่ยวอีกประเภทได้แก่ บริษัทจัดทัวร์ในประเทศ และต่างประเทศ เพื่อให้บริการชาวต่างประเทศและคนไทย ซึ่งจัดในรูปแบบนำเที่ยวเป็นกลุ่ม โดยที่อำนวยความสะดวกและให้บริการในระดับขั้นดี จะเห็นว่าในย่านนี้ ถนนสีลม ถนนเดโชฯ มีบ้านทรงไทยโบราณ ดัดแปลงเป็นภัตตาคาร และร้านอาหารที่มีบรรยากาศแบบไทย เช่น สีลมวิลเลจ และภัตตาคารซีฟู้ด จันดารา เป็นต้น

#### 7.2.4 ด้านบริการการพักผ่อน

ด้านบริการการพักผ่อน หมายถึง ที่พักชั่วคราวของชาวต่างถิ่น ต่างแดน ซึ่งได้แก่ โรงแรม เนื่องจากเขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นย่านที่มีชาวตะวันตกเข้ามาอยู่มาก จึงมี โรงแรมเก่าแก่ที่มีชื่อเสียงมาจนถึงปัจจุบัน เช่น โรงแรม ปรีนเซส โรงแรมโอเรียนเต็ล ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางรัก ซึ่งเป็นโรงแรมที่เก่าแก่และมีชื่อเสียงไปทั่วโลก ได้ชื่อว่า สวยงามและให้บริการดีเยี่ยมแห่งหนึ่ง ทำให้เป็นจุดดึงดูดชาวต่างประเทศให้เข้ามาใช้บริการจำนวนมากในปีหนึ่ง ๆ เป็นบริการอยู่ในระดับ High Class นอกจากนี้ย่านสีลม สุรวงศ์ มีโรงแรม



ขนาดใหญ่อื่น ๆ ที่มีชื่อเสียง เช่น โรงแรมดุสิตธานี โรงแรมนารายณ์ โรงแรมมณเฑียร โรงแรม สยามพาเลซ โรงแรมตะวันนารามาตา โรงแรมมโนทรา และที่กำลังก่อสร้างใหม่เพิ่มเติมคือโรงแรม รามาทาวเวอร์ (ขยายกิจการใหม่) ใช้ชื่อว่าฮอลิเดย์ อินน์ ซึ่งจะสูง 27 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนสีลม ผัง ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงแรมดังกล่าวมานี้เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ จำนวนห้องมาก จึงทำให้ย่านสีลม-สุรวงศ์นี้เป็นที่รวมของโรงแรมขนาดใหญ่ ที่ให้บริการชาวต่างประเทศ เป็นส่วนใหญ่ และก่อให้เกิดปัญหาจราจร

กิจการอื่น ๆ เช่น ที่พักอาศัยรูปแบบอพาร์ทเมนท์ คอร์ท แฟลต เพนท์เฮาส์ และอาคารชุด ซึ่งปัจจุบันเกิดขึ้นจำนวนมาก เป็นที่พักอาศัยรูปแบบใหม่ ซึ่งชาวต่างประเทศที่เข้ามา ทำงานชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งนิยมพักอาศัยเช่าอยู่ในบริเวณย่านนี้ ใกล้สำนักงานซึ่งไม่ต้องเสียเวลา เดินทางไปและกลับ เนื่องจากการจราจรติดขัดมากในช่วงเวลาเช้าและเย็น ถึงแม้ที่พักอาศัยดังกล่าว นี้จะมีราคาสูง

การขยายกิจการของสำนักงานต่าง ๆ ในอนาคต จากการสอบถามกิจการ ด้านบริการในย่านสีลม-สุรวงศ์ เพื่อประกอบการศึกษาครั้งนี้ (ดูในภาคผนวก 4. ) ในด้านการ ขยายกิจการในอนาคต พบว่า ธุรกิจที่จะขยายมี 48 แห่ง หรือร้อยละ 44.44 โดยให้เหตุผลว่า เพื่อประโยชน์ทางการค้า เพื่อความก้าวหน้า และเพื่อเป็นศูนย์ให้บริการเพิ่มขึ้น รวม 8 แห่ง หรือร้อยละ 7.41 เท่ากับเหตุผลว่าธุรกิจมีแนวโน้มดี ดำเนินไปด้วยดีและกิจการดีขึ้น เป็นที่นิยมกัน มาก ส่วนที่ตอบว่าจะขยายถ้ากิจการมีกำไรดีขึ้น 4 แห่ง หรือร้อยละ 3.70 เท่ากับที่ตอบว่าเพื่อ ขยายงานด้านบริการและบริหาร ตอบว่าเมื่อมีความจำเป็นที่จะขยาย 3 แห่งหรือร้อยละ 2.78 ส่วนที่ตอบว่าสถานที่เดิมคับแคบไม่พอกับกิจการที่ดำเนินอยู่ 2 แห่ง หรือร้อยละ 1.85 และตอบว่า จะขยายเพราะสอดคล้องกับนโยบายของบริษัท 1 แห่ง หรือร้อยละ 0.92 และธุรกิจที่จะขยาย โดยไม่มีเหตุผล 18 แห่ง หรือร้อยละ 16.67

ส่วนธุรกิจที่ไม่ขยาย มีจำนวน 50 แห่ง หรือร้อยละ 46.30 โดยให้ เหตุผลว่า พื้นที่พอเพียง สถานที่พอรับงานที่ขยาย และไม่มีที่จะขยาย รวม 6 แห่ง ร้อยละ 5.56 เท่ากับอีก 2 กลุ่มที่ให้เหตุผลว่าขยายเต็มที่แล้ว ธุรกิจอิ่มตัวแล้ว และไม่คุ้มกับการลงทุน ขาดทุน ทุกเดือน ภาษีประเมินสูง ไม่มีทุน ส่วนที่ตอบว่าการดำเนินกิจการไม่ดี ธุรกิจยังไม่ดีขึ้น และยังไม่ มีโครงการขยายในอนาคตอันใกล้นี้ เท่ากับ 4 แห่ง หรือร้อยละ 3.70 ส่วนเหตุผลว่าเนื่องจาก เป็นบริษัทสาขา 3 แห่ง หรือร้อยละ 2.78 ส่วนที่ตอบเท่ากันคือ สถานที่สิ่งแวดล้อมไม่อำนวย

สินค้าประเภทเดียวกันเข้ามาแทนที่หลายชนิด ปรับปรุงงานภายในเครื่องเดียวกัน ไม่ต้องขยายอีกแล้ว และกำลังการผลิตจำกัด รวม 4 กลุ่ม ๆ ละ 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 1.85 ที่คอยไม่ขยายเพราะมีอยู่แล้ว 1 แห่ง หรือร้อยละ 0.92 ส่วนธุรกิจที่ไม่ขยายโดยไม่มีเหตุผล 14 แห่ง หรือร้อยละ 12.96

ในกรณีธุรกิจที่ต้องการขยายสถานที่ทำงาน ตอบมาว่า ขยายพื้นที่ในที่เดิม 12 แห่ง หรือร้อยละ 25 ขยายที่ทำงาน ณ สถานที่ภายนอก (ที่เดิม) 8 แห่ง หรือร้อยละ 16.67 ขยายด้วยการตั้งสาขาใหม่ภายนอก 9 แห่ง หรือร้อยละ 18.75 ได้แก่ภายนอกกรุงเทพฯ ได้แก่ บริเวณถนนรัชดาภิเษก และถนนพัฒนาการ เป็นต้น ส่วนใหญ่ยังไม่ระบุพื้นที่ นอกจากนั้นมีความต้องการขยายตำแหน่งงาน 5 แห่ง หรือร้อยละ 10.42 เพิ่มเงินทุน (จดทะเบียนเพิ่ม) 7 แห่ง หรือร้อยละ 14.58 และด้านอื่น ๆ เช่น ปรับปรุงกิจการ ทุนทรัพย์จำกัด เป็นต้น

### 7.3 วิเคราะห์ผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ

ในการวิเคราะห์ผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ จากการสัมภาษณ์อย่างลึกซึ้ง สถานประกอบการธุรกิจ โดยสอบถามเจ้าของผู้ประกอบการและผู้ทำงาน เพื่อต้องการทราบลักษณะทั่วไป ทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ทำงานในสำนักงานและสถานประกอบการ ดังนี้

#### 7.3.1 ลักษณะทั่วไปทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ทำงาน

วิเคราะห์ผู้ทำงาน สำนักงานในย่านสีลม-สุรวงศ์ รวมตัวอย่างผู้ทำงาน 136 คน ชาย 46 คน คิดเป็นร้อยละ 33.82 หญิง 90 คน คิดเป็นร้อยละ 66.18 อายุส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 26-30 ปี มีจำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 32.11 รองลงมาคือช่วงอายุ 21-25 ปี มีจำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 27.01 และช่วง 31-35 ปี มี 33 คน คิดเป็นร้อยละ 24.09 จะเห็นได้ว่า ส่วนมาก เป็นกลุ่มคนหนุ่มคนสาว วัยทำงาน อยู่ในช่วงเริ่มต้นชีวิตการทำงานภายหลังจากจบการศึกษาและกำลังสร้างฐานะครอบครัวของตนเอง

สถานภาพของครอบครัว ส่วนใหญ่เป็นโสด 89 คน หรือร้อยละ 64.49 มากกว่าสมรสแล้ว ซึ่งมี 49 คน หรือร้อยละ 35.51

ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ผู้ทำงานที่อยู่ในเขตบางรักมากที่สุด 18 คน หรือร้อยละ 13.14 อยู่ในเขตบางกะปิ 16 คน หรือร้อยละ 11.67 เขตยานนาวา 12 คน หรือร้อยละ 8.76 เขตพระโขนง 13 คน หรือร้อยละ 9.49 เขตดุสิต 9 คน หรือร้อยละ 6.57 เขตพญาไท



8 คน หรือร้อยละ 5.84 เขตบางเขน เท่ากับจังหวัดนนทบุรี 6 คน หรือร้อยละ 4.38 เขต  
บางกอกน้อย คลองสาน และสมุทรปราการ เท่ากันคือ 5 หรือร้อยละ 3.65

ระยะเวลาที่ทำงาน ต่ำกว่า 5 ปี มากที่สุด 90 คน หรือร้อยละ  
64.75 รองลงมาคือ ทำงานมานาน 6-10 ปี มี 41 คน หรือร้อยละ 29.49

ในการศึกษาเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลาง  
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : เขตธุรกิจ สีลม-สุรวงศ์ และเขตพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเขตบางรัก  
ทำการสุ่มตัวอย่างศึกษา สถานประกอบการธุรกิจ จำนวน 120 แห่ง และผู้ทำงานในสำนักงานและสถาน  
ประกอบการธุรกิจ จำนวน 150 คน

ตำแหน่งหน้าที่ จำแนกตำแหน่งหน้าที่ของผู้ทำงานได้แก่ เจ้าหน้าที่ทั่วไป  
(พนักงานบัญชี พนักงานรับฝากเงิน พนักงานประจำบริษัท เลขานุการณี พนักงานขาย และตัวแทน  
ประกันชีวิต ฯลฯ) มีมากที่สุด 94 คน คิดเป็นร้อยละ 71.21 ผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และหัวหน้าส่วน  
17 คน คิดเป็นร้อยละ 12.88 วิชาชีพโดยเฉพาะ เช่น แพทย์ วิศวกร ทนายความ และช่างเทคนิค  
15 คน คิดเป็นร้อยละ 11.36 และพนักงานขับรถ ลูกจ้างทั่วไป 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.55

ในส่วนที่สอบถามเจ้าของกิจการ ได้ทราบถึงลักษณะทั่วไปทางเศรษฐกิจ  
และสังคมของผู้ทำงานที่สำคัญบางส่วนดังนี้

สถานะภาพของผู้ทำงาน เป็นผู้บริหารระดับสูง จำนวน 141 คน คิดเป็น  
ร้อยละ 29.37 ผู้บริหารระดับรอง (ผู้จัดการ) เท่ากับผู้บริหารระดับกลาง (หัวหน้าแผนก) 87 คน  
คิดเป็นร้อยละ 18.13 และเป็นพนักงาน 165 คน คิดเป็นร้อยละ 34.37

ผู้ทำงานจำแนกตามระดับการศึกษา (ดูตารางที่ 5 ในภาคผนวก)  
ระดับสูงสุด จบปริญญาเอกในและนอกประเทศ 9 คน คิดเป็นร้อยละ 1.88 จบปริญญาโทในประเทศ  
51 คน คิดเป็นร้อยละ 10.63 ปริญญาโทต่างประเทศ 24 คน คิดเป็นร้อยละ 5.00 ปริญญาตรี  
ในประเทศ 120 คน คิดเป็นร้อยละ 25.00 ปริญญาตรีต่างประเทศ 42 คน คิดเป็นร้อยละ 8.75  
และอนุปริญญา ประโยควิชาชีพ 144 คน คิดเป็นร้อยละ 30 แสดงว่าจบปริญญาตรีในประเทศ  
มีมากที่สุด

ผู้ทำงาน จำแนกตามระดับเงินเดือน (ดูตารางที่ 7 ในภาคผนวก)  
สูงกว่า 50,000 บาท มี 18 คน คิดเป็นร้อยละ 4.80 ซึ่งน้อยที่สุด ระดับ 20,001-50,000 มี  
45 คน คิดเป็นร้อยละ 12.00 ระดับ 10,001-20,000 มี 78 คน คิดเป็นร้อยละ 20.80

ระดับ 5,001-10,000 มี 99 คน คิดเป็นร้อยละ 26.40 และกลุ่มต่ำกว่า 5,000 บาท มีมากที่สุด 135 คน คิดเป็นร้อยละ 36.00

ชาวต่างประเทศที่ทำงาน ในสำนักงาน (ดูตารางที่ 4 ในภาคผนวก) เป็นผู้บริหาร 68 คน คิดเป็นร้อยละ 44.16 ซึ่งมากที่สุด เป็นหัวหน้าแผนก 58 คน คิดเป็นร้อยละ 37.66 รองลงมา และเป็นผู้จัดการ 28 คน คิดเป็นร้อยละ 18.18

สรุปลักษณะของผู้ทำงานส่วนใหญ่เป็นหญิง อายุส่วนมากอยู่ในช่วง 26-30 ปี เป็นโสด อยู่อาศัยกระจายอยู่ทั่วไปทั้งกรุงเทพและจังหวัดใกล้เคียงทำงานได้ไม่เกิน 5 ปี ตำแหน่งหน้าที่ส่วนใหญ่คือเจ้าหน้าที่ทั่วไป : พนักงานบัญชี พนักงานประจำบริษัท และตัวแทนประกันชีวิต มีสถานะภาพในการทำงานเป็นพนักงานทั่วไปมากกว่าผู้บริหารระดับสูงและกลาง ระดับการศึกษาทั้งหมดจบจากต่างประเทศและในประเทศ ส่วนใหญ่จบปริญญาตรี โดยมีเงินเดือนส่วนมากอยู่ในช่วงต่ำกว่า 5,000 บาท และมีชาวต่างประเทศทำงานในย่านนี้ในระดับผู้บริหารมากกว่าตำแหน่งอื่น ๆ

### 7.3.2 รูปแบบของการเดินทางมาทำงานในย่านศูนย์กลาง

จากตัวอย่างผู้ทำงานในสำนักงานย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ รวม 137 คน อยู่ในเขตบางรัก 18 คน หรือร้อยละ 13.14 อยู่นอกเขตบางรัก 105 คน หรือร้อยละ 76.64 ซึ่งอยู่นอกกรุงเทพฯ 14 คน หรือร้อยละ 10.22

ระยะทางของที่พักอาศัยถึงที่ทำงาน ผู้ทำงานในย่านนี้มาจากเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ และมาจากจังหวัดใกล้เคียง ซึ่งไกลที่สุดคิดจากเขตบางรักมาจากสมุทรสาคร อำเภอมือง ซึ่งห่างประมาณ 30 กว่ากิโลเมตร นครปฐม อำเภอสามพราน ซึ่งห่างประมาณ 25 กิโลเมตร และปทุมธานี อำเภอลำลูกกา ซึ่งห่างประมาณ 17 กิโลเมตร รวม 3 คน คิดเป็นร้อยละ 2.19 มาจากสมุทรปราการ อำเภพระประแดง ซึ่งห่างประมาณ 15 กิโลเมตร 5 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.65 นนทบุรี อำเภอมือง ซึ่งห่างประมาณ 12 กิโลเมตร 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.38 ส่วนที่เดินทางมาจากเขตต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ ระยะทางไกลสุดคือเขตมีนบุรี 28 กิโลเมตร มี 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.46 รองลงมาคือบางเขน ระยะห่าง 19.5 กิโลเมตร มี 6 คน หรือร้อยละ 4.38 เขตบางกะปิ ระยะห่าง 17.5 กิโลเมตร มี 16 คน หรือร้อยละ 11.67 เขตบางขุนเทียน ระยะห่าง 15 กิโลเมตร มี 2 คน หรือร้อยละ 1.46 (ดูตารางที่ 6 ในภาคผนวก) จะเห็นได้ว่าผู้ทำงานในย่านนี้มีที่พักอาศัยอยู่ค่อนข้างไกลจากเขตบางรัก

ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมาทำงาน ส่วนใหญ่ผู้ทำงานเดินทางออกจากบ้าน เวลา 6.31-7.00 น. จำนวน 39 คน หรือร้อยละ 28.68 มากที่สุด และช่วงเวลา 7.01-7.30 น. มี 26 คน หรือร้อยละ 19.12 รวมใช้เวลาในการเดินทางส่วนใหญ่ 31-60 นาที มี 60 คน หรือร้อยละ 44.44 รองลงมาใช้เวลา 1-2 ชั่วโมง 43 คน หรือร้อยละ 31.85 ซึ่งเวลาเข้าทำงานของสำนักงานในบริเวณนี้คือเวลา 8.01-8.30 น. มี 55 คน หรือร้อยละ 41.05

พาหนะที่ใช้ในการเดินทาง ส่วนใหญ่ผู้ทำงานใช้บริการขนส่งสาธารณะประเภทรถเมล์ประจำทาง 71 คน หรือร้อยละ 47.33 รองลงมาคือขับรถส่วนตัวมาทำงาน 26 คน หรือร้อยละ 17.33 และขับรถส่วนตัว (คนอื่นขับมาส่ง) 21 คน หรือร้อยละ 14.00 กรณีผู้ที่ขับรถมาทำงานใช้ที่จอดรถในที่จอดรถของสำนักงานตนเองมากที่สุด 15 คน หรือร้อยละ 44.12 จอดในที่จอดรถของเอกชน 10 คน หรือร้อยละ 29.41 จอดริมถนน คือจอดรถในถนนซอยใกล้ ๆ 5 คน หรือร้อยละ 14.72 และจอดรถหน้าสำนักงาน (บนถนน) จำนวน 3 คน หรือร้อยละ 8.82 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายสำหรับที่จอดรถ ส่วนใหญ่ไม่ต้องเสียค่าเช่าเพราะจอดในที่จอดรถของสำนักงาน 26 คน หรือร้อยละ 76.47 สำหรับที่เสียเงินคิดอัตรา 501-600 บาทต่อเดือน 3 คน หรือร้อยละ 8.82 มากที่สุด

การใช้บริการปั่นน้ำมัน ส่วนมากใช้ปั๊มระหว่างทาง 13 คน หรือร้อยละ 38.24 รองลงมาใช้ปั๊มแถวบ้าน 10 คน หรือร้อยละ 29.41 และปั๊มแถวที่ทำงาน 8 คน หรือร้อยละ 23.53 ตามลำดับ สำหรับการใช้บริการซ่อมรถ ส่วนใหญ่ใช้ปั๊มแถวบ้าน 15 คน หรือร้อยละ 53.57 รองลงมาคือปั๊มใกล้ที่ทำงาน 7 ราย หรือร้อยละ 25.00 และปั๊มระหว่างทาง 5 คน หรือร้อยละ 17.86

ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางกลับบ้าน เมื่อเลิกงานผู้ทำงานเดินทางกลับที่พักช่วงเวลาเย็นในเวลา 17.01-17.30 น. จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 25.76 มากที่สุด รองลงมา เวลา 16.31-17.00 น. จำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 21.21 รวมเวลาเดินทางกลับที่พัก 1-2 ชั่วโมง จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 52.27 ซึ่งมากที่สุด

สรุปรูปแบบการเดินทางมาทำงานของผู้ทำงานในย่านศูนย์กลางสีลม-สุรวงศ์ ส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยอยู่นอกเขตบางรัก โดยมีระยะทางจากที่พักอาศัยถึงสถานที่ทำงาน เฉลี่ย 11.50 กิโลเมตร มาจากจังหวัดใกล้เคียงและจากเขตต่าง ๆ ใน กทม. ใช้เวลาในการเดินทางครึ่งชั่วโมงถึงหนึ่งชั่วโมง ส่วนใหญ่พาหนะที่ใช้ในการเดินทางคือรถเมล์ประจำทาง ผู้ที่ขับรถมาทำงานใช้ที่จอดรถของสำนักงานมากกว่าที่อื่น การใช้บริการบีมน้ำมันส่วนมากใช้บีมระหว่างทาง ส่วนการซ่อมรถส่วนใหญ่ใช้บีมแถวบ้านและระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางกลับที่พักอาศัย ช่วงเวลาเย็น ใช้เวลา 1-2 ชั่วโมงมากที่สุด

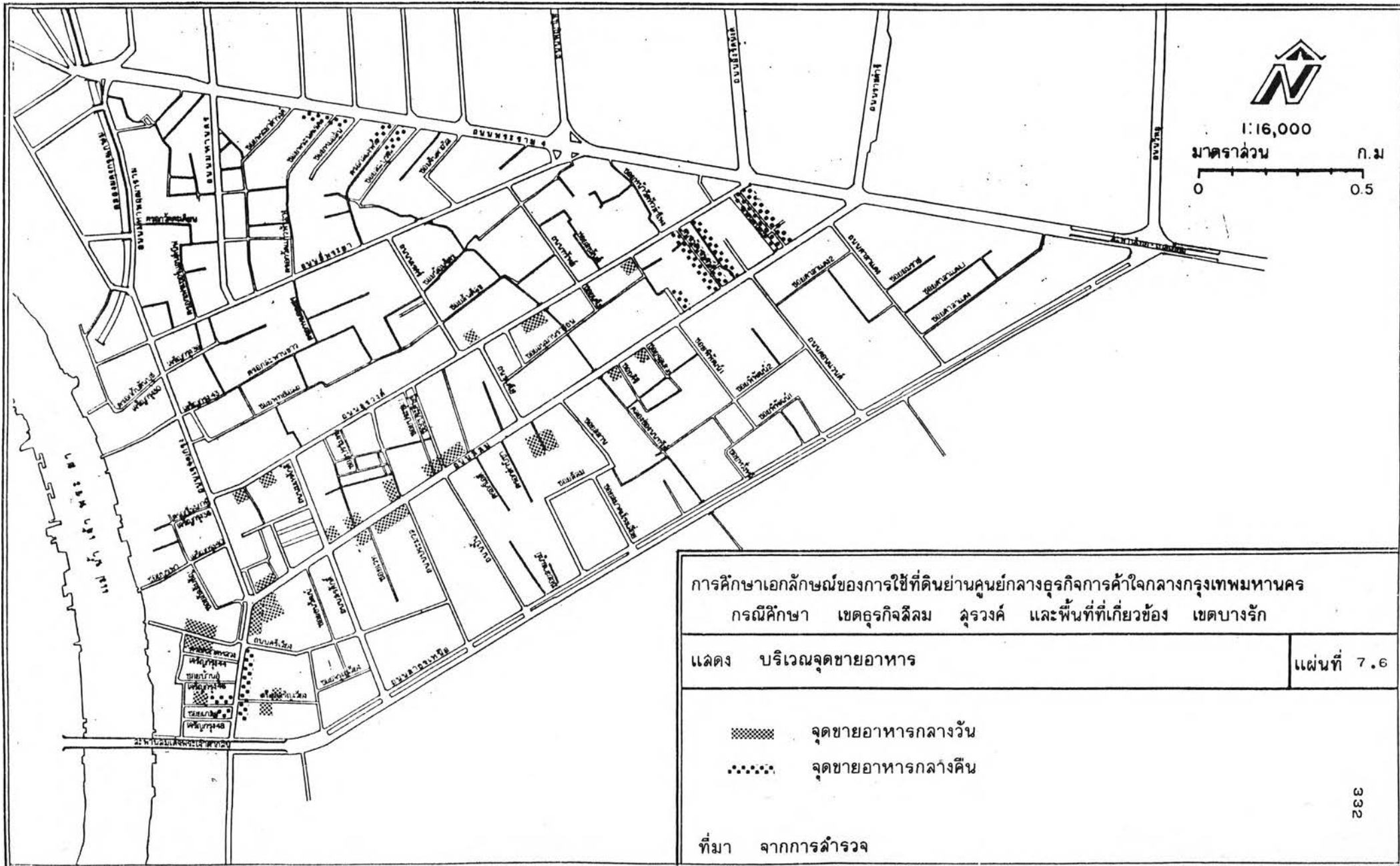
### 7.3.3 การดำเนินชีวิตประจำวันของผู้ทำงาน

ผู้ทำงานในสำนักงานต่าง ๆ มีกิจวัตรประจำวันในวันทำงานคือ การเดินทางมาทำงานดังกล่าวแล้ว การใช้กิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ เช่น การซื้ออาหารเข้า กลางวัน การจับจ่ายซื้อของใช้ของบริโภคในย่านร้านค้าใกล้สำนักงาน เป็นต้น ดังนั้นในการศึกษาการดำเนินชีวิตประจำวันของผู้ทำงานคือ

การซื้ออาหารเข้า ส่วนใหญ่ซื้อ 78 ราย หรือร้อยละ 56.93 สถานที่ซื้ออาหารเข้า โดยมากซื้อจากร้านค้าใกล้สำนักงาน 59 ราย หรือร้อยละ 48.76 นอกจากอาหารเข้าแล้วยังซื้อสิ่งของต่าง ๆ เช่น ขนม ของว่าง ของขบเคี้ยวต่าง ๆ 31 ราย หรือร้อยละ 20.67 และซื้อหนังสือพิมพ์เท่ากับซื้อเครื่องดื่มต่าง ๆ 14 ราย หรือร้อยละ 9.33 ซึ่งซื้อจากร้านค้าใกล้สำนักงาน 74 ราย หรือร้อยละ 52.86

การซื้ออาหารกลางวัน ส่วนมากซื้อ 125 ราย หรือร้อยละ 90.58 สถานที่ซื้อและรับประทานอาหารกลางวัน ส่วนใหญ่รับประทานที่ร้านค้าใกล้สำนักงาน 97 ราย หรือร้อยละ 67.83

การซื้ออาหารเย็น ส่วนใหญ่ไม่ซื้อ 80 ราย หรือร้อยละ 58.39 แหล่งที่ซื้ออาหารเย็น ส่วนมากซื้อจากร้านค้าใกล้ ๆ บ้าน 33 ราย หรือร้อยละ 32.35 รองลงมาซื้อจากตลาดใกล้ ๆ บ้าน 24 ราย หรือร้อยละ 23.53 นอกจากนี้ในช่วงเย็นก่อนกลับบ้านผู้ทำงานต้องหาซื้อสิ่งของต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ เครื่องใช้สินค้า 45 ราย หรือร้อยละ 29.03 มากที่สุด โดยซื้อจากศูนย์การค้าใกล้ ๆ สำนักงานใกล้เคียงกับซื้อจากศูนย์การค้าใกล้ ๆ บ้าน 28 ราย และ 27 ราย คิดเป็นร้อยละ 23.93 และ 23.08 ตามลำดับ



แสดงให้เห็นว่า ในช่วงเช้าผู้คนที่ทำงานบริษัทสำนักงานในย่านสีม-  
 สุรวงศ์ ซื้ออาหารเช้าจากร้านค้าใกล้สำนักงานมากกว่าที่อื่น ๆ ช่วงกลางวันแหล่งที่ผู้คนออกไป  
 รับประทานอาหารกลางวันในเวลาพักเที่ยง ส่วนใหญ่รับประทานอาหารจากร้านค้าใกล้สำนักงานมากที่สุด  
 เพื่อความสะดวก รวดเร็ว เพราะการทำงานในบริษัทสำนักงานเอกชนต่าง ๆ การตรงต่อเวลา  
 สำคัญที่สุดและในช่วงเย็น ผู้ที่ทำงานจะซื้ออาหารและสิ่งของเครื่องใช้อื่น ๆ จากร้านค้าใกล้ ๆ  
 บ้าน และจากศูนย์การค้าใกล้สำนักงานหรือใกล้บ้าน ซึ่งทำให้เห็นว่าร้านค้าใกล้สำนักงานและ  
 บ้านมีความจำเป็นอย่างยิ่งในการดำเนินชีวิตประจำวันของผู้ทำงาน ซึ่งอาจจะไม่มีเวลาในการ  
 เดินทางไปจับจ่ายซื้อของจากร้านค้า และศูนย์กลางที่ไกล ๆ จากเส้นทางเดินทางกลับที่พักก็ได้  
 นอกจากนี้จะเห็นได้ว่าศูนย์การค้ามีบทบาทสำคัญต่อชีวิตคนในเมือง เพราะเป็นแหล่งรวมของ  
 สินค้านานาชนิดให้เลือกซื้อได้มากกว่าร้านค้า จึงมีผู้ทำงานนิยมไปซื้อสิ่งของเครื่องใช้ส่วนตัว  
 จากศูนย์การค้ามากกว่าร้านค้าเล็ก ๆ ใกล้บ้าน ส่วนมากไปแวะศูนย์การค้ามากที่สุด หลังจาก  
 เลิกงานแล้ว

#### 7.4 รูปแบบของศูนย์กลางธุรกิจ

ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพฯ C.B.D. (Central Business District) อาจกล่าวได้ว่าได้แก่ย่านชั้นในของเมือง เขตบางรักนับว่าเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ  
 การค้าใจกลางกรุงเทพฯ แห่งหนึ่ง ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Downtown) ที่สำคัญอันเป็น  
 หัวใจของเมือง เป็นย่านธุรกิจที่มีกิจกรรมการค้าทาง เศรษฐกิจ ตามทฤษฎีอยู่ภายในศูนย์กลางของ  
 เมือง Concentric theory รูปแบบการใช้ที่ดินของเมือง ซึ่งเห็นได้ชัดว่า ย่านธุรกิจสีม-  
 สุรวงศ์ย่านนี้ เป็นแกนสำคัญของ C.B.D. กรุงเทพฯ เป็นจุดดึงดูดให้นักลงทุนทางธุรกิจการค้า  
 มาลงทุนสูงมาก เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมสะดวก มีการใช้ที่ดินย่านการค้าพาณิชย์กรรมสูง  
 การใช้ที่ดินย่านการค้านี้ Chapin กล่าวว่า ย่านธุรกิจควรอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรหนาแน่น  
 ที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธาน 2 สายที่ผ่านย่านการค้า ระบบคมนาคมเข้าถึงสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอ  
 มีพื้นที่ด้านหน้าติดต่อกับถนนสายหลัก และมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งร้านอาหาร สิ่งบันเทิง  
 ต่าง ๆ และมีสาขาธุรกิจบริการทางการเงินอย่างเพียงพอ (Chapin 1978 : 370-375)

ศูนย์กลางเมืองสมัยใหม่ (เบญจวรรณ อารีสมาน 2530 : 34) ให้ความหมาย  
 ของศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง เป็นพื้นที่ที่มีร้านค้าและบริการตั้งเรียงรายติดต่อกันอย่าง  
 กว้างขวางที่สุดของตัวเมือง เป็นพื้นที่ที่มีสินค้าและบริการมากที่สุด เป็นศูนย์กลางการเดินทางของ

คนในเมือง เพราะมีโครงข่ายของถนนหนาแน่นที่สุด และมีความสะดวกในการเข้าถึงได้จากหลาย ๆ ทิศทาง ในเวลากลางวัน เป็นย่านที่มีผู้คนพลุกพล่านที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ การค้าหลักของเมือง จะมีปัญหาจราจรมากที่สุด เพราะเป็นศูนย์กลางของการเดินทางของประชากร ในตัวเมือง

ศูนย์กลางธุรกิจการค้ามีโครงสร้างกิจกรรมทางการค้าและธุรกิจที่เข้มข้นมากที่สุดของเมือง ประกอบด้วย ร้านค้าปลีก ซึ่งมีลักษณะจับกลุ่มกันต่อเนื่องอย่างหนาแน่นมากที่สุดในเขตตัวเมือง เป็นศูนย์รวมของห้างร้านและธุรกิจบริการมากกว่าส่วนอื่น ๆ ของเมือง

สรุปความสำคัญของพื้นที่ย่านการค้าสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งเป็นย่านที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะพื้นที่ ดังนี้

1. เป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพฯ ถ้าจะพิจารณาทางแหล่งที่ทำงานของทั้งกรุงเทพฯ แล้ว บริเวณเขตพระนคร ย่านเกาะรัตนโกสินทร์ เป็นสถานที่ราชการ ที่ทำงานของรัฐบาล ส่วนย่านสีลม-สุรวงศ์ก็เป็นที่ทำงานของบริษัทเอกชน ที่มีจำนวนใกล้เคียงและเป็นหนึ่งของทั้งกรุงเทพฯ
2. เป็นย่านธุรกิจการค้าที่มีองค์ประกอบต่าง ๆ ส่งเสริมกัน เป็นศูนย์รวมสถาบันการเงินใหญ่ที่สุดใน กทม. ซึ่งได้แก่สำนักงานใหญ่ของธนาคารตั้งอยู่ในย่านนี้หลายแห่ง บรรษัทการเงินธุรกิจการค้าประเภทสถาบันการเงิน เงินทุนหลักทรัพย์ ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน และกำลังมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นอีกเป็นอย่างมาก
3. เป็นย่านกึ่งกลางระหว่างท่าเรือคลองเตยกับย่านการค้าชาวจีน (สำเพ็ง-เยาวราช) สะดวกในการติดต่อธุรกิจค้าขายต่อเนื่องระหว่างกัน ขนส่งสินค้าไปท่าเรือและจากท่าเรือมายังย่านนี้ ซึ่งเป็นศูนย์กลางติดต่อส่งสินค้าเข้าและส่งออก โดยอาศัยการสื่อสารสมัยใหม่ เช่นทางโทรคมนาคม เทเล็กซ์ซึ่งวางโครงข่ายเป็นระบบของการสื่อสารแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่ที่สี่พระยา ส่งข่าวสารการค้าขายระหว่างประเทศได้สะดวกรวดเร็ว ซึ่งมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ
4. เป็นย่านที่เลี้ยงตัวเองได้ โดยไม่ต้องพึ่งพาย่านอื่น เพราะมีส่วนบริการในทุก ๆ ด้าน คือ โรงพยาบาลชั้นดีทั้งของรัฐบาลและเอกชน โรงเรียนชั้นดีของกรุงเทพฯ ตลาดและศูนย์การค้า ฯลฯ ตลอดจนสวนลุมพินีซึ่งถือเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในเมืองก็อยู่ในย่านนี้

5. ปัจจุบัน เป็นย่านที่อยู่ในความสนใจของผู้ที่จะลงทุนพัฒนาการใช้ที่ดินขึ้นมาเป็นธุรกิจต่าง ๆ และมีแนวโน้มที่จะพัฒนาขึ้นมาอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งหากจะมีการพัฒนาการใช้ที่ดินในทางที่ถูกที่ควรแล้ว จะมีโอกาสประสบผลสำเร็จมากกว่าย่านอื่น ๆ นอกจากนี้ยังมีโอกาสแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในย่านเหล่านี้ลงได้อีก และยังคงส่งผลไปถึงการแก้ปัญหาของสังคม เมืองหลวงที่นับวันจะทวีความรุนแรงและแก้ปัญหาได้ยากขึ้นอีกด้วย เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมต่าง ๆ ได้แก่ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ร้านค้าปลีก สำนักงานธุรกิจการค้า โรงแรม โรงภาพยนตร์ ศูนย์รวมของธุรกิจการเงิน การธนาคาร บริษัทสายการบิน ร้านอาหารและภัตตาคาร ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของศูนย์กลางเมือง ทำให้ศูนย์กลางเมืองมีบทบาท และหน้าที่ชัดเจนขึ้น

ผลการศึกษาจากแบบสอบถามสนับสนุนรูปแบบของศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางเมือง โดยถามทัศนคติของผู้ที่ทำงานในย่านนี้เกี่ยวกับ เอกลักษณะที่เด่นที่สุดในย่านสีลม-สุรวงศ์ คือ ด้านธุรกิจ-การค้าบริการ ซึ่งมีผู้เห็นด้วยมากที่สุด 133 ราย คิดเป็นร้อยละ 97.08 แสดงว่าผู้ที่ทำงานในย่านนี้มีความคิดเห็นกับรูปแบบกิจกรรมที่เด่นที่สุดของย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ จากการศึกษาดังกล่าวมาในบทนี้จะเห็นได้ว่า ลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์อยู่ในอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งมีรูปแบบที่ทันสมัย มีการใช้ที่ดินแบบรวม Complex เป็นอาคารสำนักงาน และอยู่อาศัย สำหรับผู้ทำงานในย่านนี้โดยเฉพาะ มีรูปแบบกิจกรรมที่เด่นกว่าพื้นที่อื่นในด้านการเงิน การธนาคาร ด้านบริการขนส่งทางอากาศ ด้านบริการท่องเที่ยว และด้านการพักผ่อน ซึ่งกิจกรรมทางเศรษฐกิจดังกล่าวนี้ คอบสนองผู้ที่อยู่ในย่านนี้ รวมทั้งให้บริการในระดับกรุงเทพและเหนือขึ้นไปคือ ระดับชาติ และต่างประเทศ ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้ทำให้สภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเขตบางรัก เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เนื่องมาจากการลงทุนด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในพื้นที่นี้ เพื่อสนองตอบการใช้ที่ดิน ในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ให้มีการใช้ประโยชน์อาคารขนาดให้ได้เหมาะสม รวมทั้งการแก้ปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากการ เป็นศูนย์กลางธุรกิจขนาดใหญ่ ได้แก่ ด้านสาธารณูปโภค ไม่เพียงพอ การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่มากขึ้นโดยไม่คำนึงถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ปัญหาจราจรติดขัดและการขาดแคลนพื้นที่จอดรถ





## 7.5 วิเคราะห์ "เอกลักษณ์ของการใช้ที่ดินย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์"

ในการศึกษานี้ "เอกลักษณ์" หมายถึง ลักษณะที่เด่น เป็นพิเศษ เฉพาะในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งแตกต่างจากบริเวณอื่น ๆ ของกรุงเทพฯ ได้พิจารณาเป็น 2 ลักษณะดังนี้

### 1. เอกลักษณ์ทางกายภาพ

ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์ มีเอกลักษณ์ของการใช้ที่ดิน พาณิชยกรรมใจกลางเมือง (Central Business District) ได้ชื่อว่าเป็นย่านการค้าของชาวยุโรป ซึ่งมีวิวัฒนาการมาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน เนื่องจากชาวตะวันตกเข้ามาตั้งถิ่นฐานเป็นแห่งแรกบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางรัก ชุมชนขยายขึ้นมาริมถนนเจริญกรุง ตามแนวถนนสุรวงศ์และถนนสีลม ย่านนี้เป็นที่ตั้งของสถานทูตต่าง ๆ ไปรษณีย์กลาง โรงแรมโอเรียนเต็ล ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ มีการกระจุกตัวของร้านค้าปลีก ร้านค้าส่ง ร้านตัดเสื้อให้บริการแก่ชาวต่างประเทศ สำนักงานบริษัทห้างร้านส่งสินค้าเข้า-ส่งสินค้าออก ธนาคาร และสายการบินต่าง ๆ เดิมอาคารพาณิชย์หนาแน่นตั้งแต่หน้าไปรษณีย์กลาง ตามแนวถนนเจริญกรุงถึงตลาดบางรักและแยกถนนสุรวงศ์ หน้าโรงแรมทรอกาเดโร ต่อมาได้มีการถมคลองขยายถนนสีลมให้กว้างขึ้น จึงมีการย้ายกิจกรรมจากย่านสุรวงศ์มายังย่านสีลม กิจกรรมธุรกิจการค้าต่าง ๆ บนถนนสีลมเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว พร้อมกับราคาที่ดินสูงขึ้น

ปัจจุบันถนนสีลมมีการพัฒนาการใช้ที่ดินต่อเนื่องกัน ตั้งแต่หัวถนนสีลมด้านบรรจบกับถนนพระรามที่ 4 ดัดต่อไปจนถึงช่วงถนนพศน์พงศ์ ส่วนช่วงกลางแยกถนนเดโช และช่วงปลายถนนสีลมไปบรรจบกับถนนเจริญกรุง 3 บริเวณนี้มีศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ จะเห็นได้ว่าริมถนนสีลมเต็มไปด้วยธนาคาร ห้างสรรพสินค้า โรงแรม สำนักงาน และร้านค้าต่าง ๆ เช่น ธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ ธนาคารมิทซูย ศูนย์การค้าโรบินสัน ศูนย์การค้าชาญอัสระ ห้างเซ็นทรัล โรงแรมดุสิตธานี โรงแรมนารายณ์ โรงแรมสีลมพาเลซ ดิกไอทีเอฟ อาคารชุดสำนักงาน ซึ่งสูงที่สุดในย่านนี้ 34 ชั้น และอาคารอยู่อาศัยขนาดใหญ่เช่นสีลม-สุรวงศ์คอนโดมิเนียม และโดมอนทาวเวอร์ในอนาคตจะมีอาคารขนาดใหญ่ที่กำลังจะเกิดขึ้นอีกมากเช่น อาคารซี พี ของบริษัทเจริญโภคภัณฑ์ สิลมคอมเพล็กซ์ ธนิยะพลาซ่า และรามาทาวเวอร์ ซึ่งเป็นการรวมกลุ่มอาคารขนาดใหญ่และสูงในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง (C.B.D.) ของกรุงเทพฯ (รูป 7.1-7.3)

อาคารบ้านเรือนหลายประเภทที่มารวมกันอยู่ในย่านสีลมนี้เป็น Composition องค์ประกอบของอาคารพาณิชย์แบบใหม่ แบบเก่า รวมทั้งอาคารบ้านเดี่ยวอยู่อาศัย ฯลฯ ซึ่งมีการใช้ที่ดินร่วมกันปะปนกัน เป็นแบบผสม (Mixed Uses) เกิดการใช้ที่ดินที่เหมาะสมกลมกลืนไปด้วยกัน เฉพาะย่านสีลมนี้ เช่น บ้านอยู่อาศัยทรงโบราณ ดัดแปลงใช้เป็นร้านอาหารในช่วงกลางวัน เพื่อให้บริการแก่ผู้คนที่ทำงานในบริเวณนี้ หรือทำเป็นร้านค้า ภัตตาคาร เช่น สีลมวิลเลจ ให้บริการขายสินค้าแก่ชาวต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้นับเป็นเอกลักษณ์ของย่านสีลม-สุรวงศ์ที่ไม่เหมือนที่อื่น ๆ

## 2. เอกลักษณ์ทางบรรยากาศ

ในพื้นที่ศึกษาย่านสีลม-สุรวงศ์ มีบรรยากาศที่เป็น เอกลักษณ์พิเศษ เฉพาะย่าน มีบรรยากาศที่เกิดจากกิจกรรมอันหลากหลาย คือ เนื่องเชื่อมโยงกัน ในช่วงเวลาตลอดทั้งวัน กล่าวคือ ในช่วงเช้า ผู้คนจากภายนอกหลังไหลเข้ามาทำงานในย่านนี้ โดยอาศัยรถส่วนตัว รถเมล์ประจำทาง รถแท็กซี่ รถมอเตอริไซด์ ฯลฯ ก่อนเข้าทำงานได้แวะหาซื้ออาหารเช้า เครื่องดื่ม ขนม หนังสือพิมพ์ และหนังสือรายสัปดาห์ต่าง ๆ จากร้านค้า หาบเร่ใกล้สำนักงาน (รูปที่ 7.4)

กิจกรรมที่เกิดขึ้นในช่วงกลางวัน มีความหนาแน่นมาก เห็นได้จาก บริเวณซอยต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้สำนักงานขนาดใหญ่จะเกิดตลาดขึ้น เฉพาะช่วงเวลาที่เที่ยงถึงบ่ายโมงเพื่อขายสินค้าและบริการให้กับผู้คนที่ทำงานในย่านนี้ เช่น ซอยศิริจุลเสวก ซึ่งอยู่ข้างธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ ถนนเดโชมีร้านขายอาหารกลางวัน แผงลอย ตลาดขายเฉพาะตอนเที่ยงเท่านั้น ซอยประชุมอยู่ใกล้ทางปลายถนนสีลม บรรจบกับถนนเจริญกรุง ซอยนี้มีตลาดสดประชุมและมีสิโยอยู่กลางซอย ในช่วงกลางวันมีหาบเร่ แผงลอย รถเข็น ใช้พื้นที่ 2 ข้างซอย ตั้งร้านอาหารข้างทาง ซึ่งหนาแน่นแออัดมาก (รูปที่ 7.5 )

หลังจากช่วงบ่ายจะมีแผงลอยขายของจำพวก เสื้อผ้า ของใช้ เครื่องประดับ เช่น แวนดา นาฬิกา ปากกา ฯลฯ รับบริการซ่อมขัดรองเท้า เย็บเสื้อผ้า ฯลฯ ตลอดแนวทางเท้า ตั้งแต่หน้าห้างสรรพสินค้าโรบินสันไปจนถึงหน้าอาคารธนาคารมิดชูฯ โดยเฉพาะซอยพัฒนาพงศ์ 1, 2 ธานียะ และซอยทานตะวัน มีหาบเร่ แผงลอย ขายส้มตำ ก๋วยเตี๋ยวและอาหารเย็น ขายผู้คนที่ทำงานในย่านนี้ก่อนที่จะเดินทางกลับบ้าน ในช่วงกลางคืนย่านพัฒนาพงศ์ เป็นแหล่งรวมของสถานบันเทิง เรืองรมย์ที่มีคนเข้ามาใช้กิจกรรมจำนวนมาก ซึ่งเป็นทั้งผู้คนมาจากต่างถิ่น ชาวต่างประเทศ

เข้ามาท่องเที่ยว ส่วนผู้ที่เข้ามาค้าขายสินค้าและบริการส่วนมากมีทั้งผู้คนในท้องถิ่นและมาจาก  
ถิ่นอื่น (ดูรูปที่ 7.6 )

บรรยากาศของผู้คนที่พลุกพล่าน ปะปนกันตลอดทั้งวันในพื้นที่ถนนสีลม - สุรวงศ์  
2 ข้างทางเท้า ริมฟุตบาท ประชากรที่เข้ามาใช้กิจกรรมในช่วงเวลากลางวัน และกลางคืน  
ดำเนินวิถีชีวิตประจำวันทุกวันในย่านนี้ ซึ่งไม่เหมือนกับย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพฯ รวมทั้งระดับ  
ชุมชนท้องถิ่นและระดับเหนือท้องถิ่นคือระดับชาติ ต่างประเทศ นั้นรวมกันอยู่ในบริเวณนี้ ซึ่ง  
เป็นเอกลักษณ์เฉพาะย่านนี้ บรรดาทาบเร่ แผงลอย รถเข็นขายของต่าง ๆ เหล่านี้เป็น  
Informal Sector ที่ควบคู่ไปกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ อันได้แก่อาคารสำนักงาน  
บริษัท ห้างร้าน ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งเป็นบรรยากาศที่เป็นเอกลักษณ์ในตัว  
ย่านธุรกิจการค้าสีลม-สุรวงศ์

รูปที่ 7.1



การรวมกลุ่มอาคารขนาดใหญ่และสูงในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลาง เมืองสีลม-สุรวงศ์

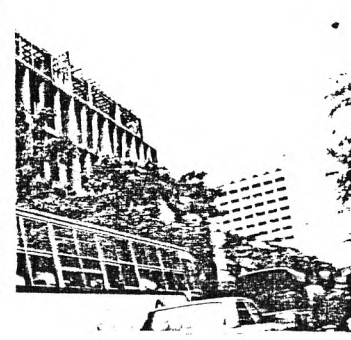
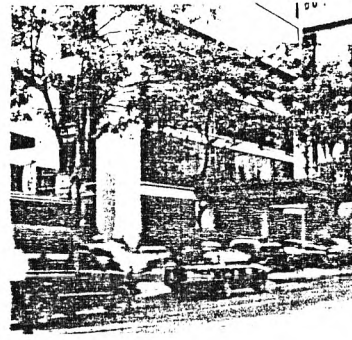
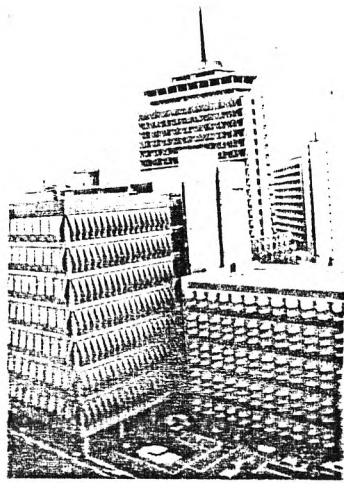


อาคารขนาดใหญ่ แขวงสุรวงศ์



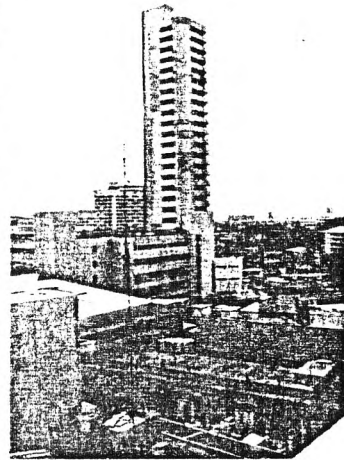
อาคารขนาดใหญ่ แขวงสีลม

รูปที่ 7.2

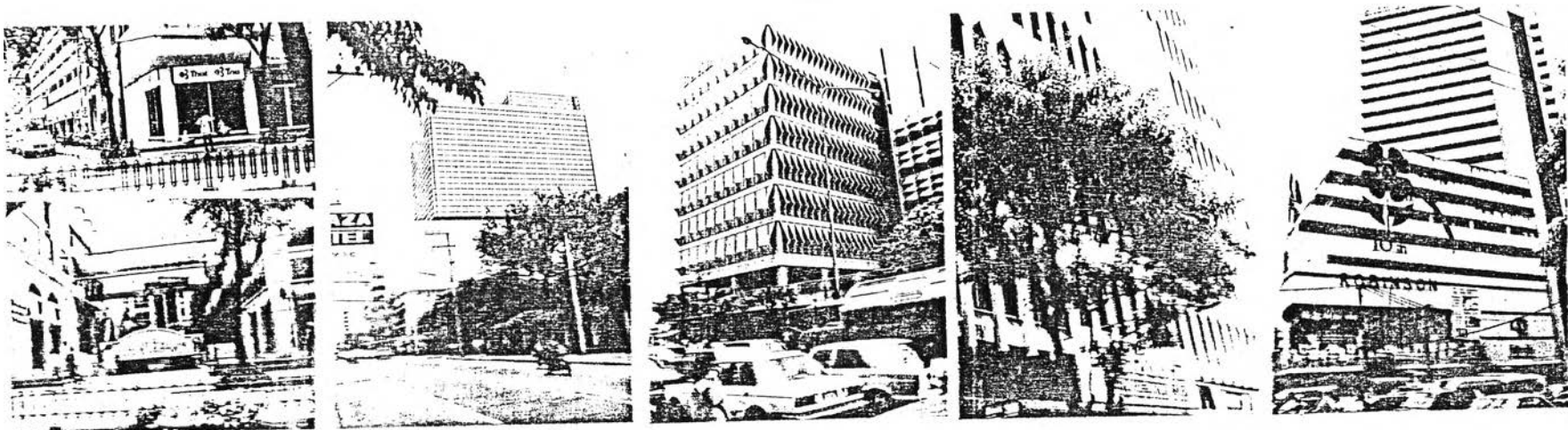


โรงแรม

อาคารสำนักงานในบริ เวณพื้นที่ศึกษา

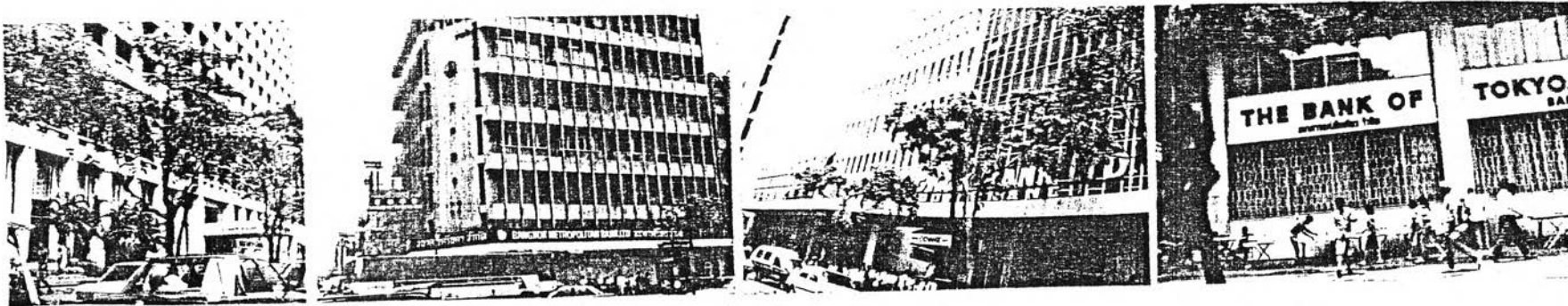


รูปที่ 7.3

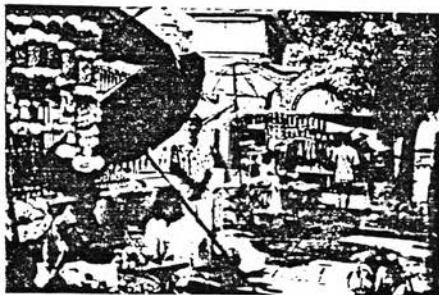


อาคารสำนักงาน และห้างสรรพสินค้า

ธนาคาร







รูปที่ 7.5 กิจกรรมบนถนนสีลมในช่วงกลางวัน

รูปที่ 7.6 กิจกรรมบนถนนพัฒนาพงศ์ในช่วงกลางคืน

