

AREA DEVELOPMENT IN ROYAL CITY AVENUE RAMA 9 NEIGHBORHOOD



URA THESIS 2017



BY. WARAPORN WOONSRI
ID.1551020551107

โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙



วราพร ไวอ่อนศรี

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
ปีการศึกษา ๒๕๖๐

Area Development in Royal City Avenue Rama 9 Neighborhood

Waraporn Woonsri

The Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Bachelor's Degree of Architecture in Architectural Technology
Department of Architecture and Urban Design, Faculty of Architecture and Design

Rajamangala University of Technology Rattanakosin

Academic Year 2017

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙
 ชื่อผู้ทำวิทยานิพนธ์ : นางสาววราพร โวอ่อนศรี
 อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ปัญญาวิชญ์ วีระกุล
 คณะ : สถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ โดยทำการศึกษา และเก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยการเก็บข้อมูลจากการสำรวจ สอบถามและบันทึกภาพถ่าย เพื่อนำมาสู่กระบวนการวิเคราะห์ เพื่อหาศักยภาพ ปัญหา และสรุปแนวทางการพัฒนาด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมในอนาคตของพื้นที่บริเวณดังกล่าว

จากการศึกษาพบว่า ในปัจจุบันพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ เป็นย่านที่ประกอบด้วยพาณิชยกรรมขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ และที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นส่วนมาก แต่เนื่องจากเป็นพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ทำให้เริ่มมีการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เข้ามาจากบริเวณแยกพระราม ๙ ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของเมืองตามแนวถนนพระราม ๙ รวมไปถึงมีโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานรถไฟฟ้าสายสีส้มผ่านเข้ามาในพื้นที่ ทำให้เห็นว่าพื้นที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นทั้งจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรและศูนย์กลางธุรกิจรอง

โดยออกแบบให้พื้นที่ถูกแบ่งออกเป็น ๒ ส่วนที่สำคัญได้แก่ พื้นที่ศูนย์การค้าบริเวณแยก อ.สม.ท. กำหนดกิจกรรมให้เป็นศูนย์กลางทางการค้ารองจากศูนย์การค้า แยกพระราม ๙ และพื้นที่สำนักงานบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม กำหนดกิจกรรมให้เป็นแหล่งงานและที่อยู่อาศัยชั้นดี โดยออกแบบให้พื้นที่ทั้งสองเชื่อมต่อกันด้วยสวนสาธารณะขนาดใหญ่ริมถนนตัดใหม่เขตทาง ๓๐ เมตร และเชื่อมต่อมายังสวนสาธารณะระดับย่านที่อยู่ใจกลางพื้นที่โครงการ ซึ่งเป็นแหล่งรวมกิจกรรมที่หลากหลาย อาทิ สถานบันเทิง ลานกิจกรรมขนาดใหญ่ สถานที่ออกกำลังกาย และสวนสาธารณะพักผ่อน โดยพัฒนาให้พื้นที่ทั้งหมด มีบริบทเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจรองมาจาก CBD พระราม ๙ เพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต

ลายมือชื่อนักศึกษา ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

สาขาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง ปีการศึกษา ๒๕๖๐

Title : Area Development in Royal City Avenue Rama 9 Neighborhood
 Student : Miss Waraporn Woonsri
 Advisor : Phunjavit Weerakul
 Faculty : Architecture and Design

Abstract

This thesis aims to present the RCA Rama 9 area development project. And physical data collection. The data was collected by studying the physical conditions, economy, and society of the area using questionnaires and photographing. Then the obtained result was analyzed to find the potentials and problems of the area in order to summarize the ways to develop physical conditions, economy, and society of the mentioned area.

According to studies, it found that the neighborhood of RCA Rama 9 today is full with medium and large enterprises and horizontal housing. Because the area is in the heart of the town, there is high real estate investment along Rama IX intersection as well as the development of the Orange Metro Line infrastructure. These factors shows high potential of the area to be a turning point and secondary business center.

The design is divided into two areas. The shopping center area at the intersection of the MRT Subway Station is designed as secondary business center and the area around Orange Metro Line station as employment and housing zone. The two areas are connected by a large public park on the new 30-meter road and connected to the park located in the center of the project. It will be a great place for activities such as entertainment and public leisure. Moreover, it will be a secondary business center from CBD Rama 9 to accommodate future expansion.

Student's signature..... Advisor's signature

Architectural and Urban Design Program Academic year 2017

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	ช
สารบัญภาพ	ฉ
สารบัญแผนภูมิ	ฒ
สารบัญแผนที่	ณ
บทที่ ๑ บทนำ	
๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ	๑-๑
๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา	๑-๓
๑.๓ ขอบเขตการศึกษา	๑-๓
๑.๓.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่	๑-๓
๑.๓.๑.๑ พื้นที่ศึกษา	๑-๓
๑.๓.๑.๒ พื้นที่โครงการ	๑-๓
๑.๓.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา	๑-๖
๑.๔ ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา	๑-๖
๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	๑-๗
๑.๖ คำจำกัดความ	๑-๗
บทที่ ๒ แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
๒.๑ แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	๒-๑
๒.๑.๑ แนวความคิด Creative City เมืองสร้างสรรค์	๒-๑
๒.๑.๒ แนวความคิดทฤษฎีเมืองที่มีความหลากหลาย	๒-๒
๒.๑.๓ แนวความคิด Sub Central Business District ศูนย์กลางธุรกิจรอง	๒-๓
๒.๒ ข้อมูลและเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	๒-๕
๒.๒.๑ แนวทางการพัฒนาเมืองสร้างสรรค์	๒-๕
๒.๒.๒ โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ - พระราม ๙	๒-๗

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
๒.๓ กรณีศึกษา	๒-๘
๒.๓.๑ Masterplan for National Creative Cluster, China	๒-๘
๒.๓.๒ Montreal Entertainment District Montreal, Canada	๒-๑๒
๒.๓.๓ KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia	๒-๑๕
๒.๓.๔ Red Light District Amsterdam, Netherlands	๒-๑๘
สรุปบทที่ ๒ แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	๒-๒๐
บทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง	
๓.๑ พื้นที่ศึกษา	๓-๑
๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ	๓-๑
๓.๑.๑.๑ ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ	๓-๑
๓.๑.๑.๒ ระบบโครงข่ายการสัญจร	๓-๓
๓.๑.๑.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๑๒
๓.๑.๑.๔ โครงสร้างสาธารณูปโภค	๓-๑๖
๓.๑.๑.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๑๖
๓.๑.๒ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม	๓-๒๗
๓.๑.๒.๑ ชุมชนและประชากร	๓-๒๗
๓.๑.๒.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม	๓-๓๐
๓.๑.๓ กฎหมาย ข้อมูล และโครงการที่เกี่ยวข้อง	๓-๓๒
๓.๑.๓.๑ กฎหมาย และมาตรการที่เกี่ยวข้อง	๓-๓๒
๓.๑.๓.๒ โครงการ และแผนงานที่เกี่ยวข้อง	๓-๓๙
๓.๒ พื้นที่โครงการ	๓-๔๖
๓.๒.๑ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ	๓-๔๖
๓.๒.๒ ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่โครงการ	๓-๔๘
๓.๒.๓ ข้อมูลด้านกายภาพ	๓-๔๙
๓.๒.๓.๑ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง	๓-๔๙
๓.๒.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓-๕๔
๓.๒.๓.๓ การใช้ประโยชน์อาคาร	๓-๕๙
๓.๒.๓.๔ กรรมสิทธิ์ที่การถือครองที่ดิน	๓-๖๓
๓.๒.๓.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ	๓-๖๗

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
๓.๒.๓.๖ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง	๓-๖๙
๓.๒.๓.๗ ลักษณะสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม	๓-๗๒
๓.๒.๓.๘ ความสูง	๓-๗๖
๓.๒.๓.๙ ศักยภาพการมองเห็นและการเข้าถึงพื้นที่	๓-๗๙
๓.๒.๓.๑๐ องค์ประกอบทางจินตภาพ	๓-๘๒
๓.๒.๓.๑๑ ความเป็นสถานที่	๓-๘๔
๓.๒.๔ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม	๓-๘๖
๓.๒.๔.๑ สภาพชุมชนและลักษณะทางสังคม	๓-๘๖
๓.๒.๔.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ	๓-๘๗
สรุปบทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง	๓-๘๙
บทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ	
๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ	๔-๑
๔.๑.๑ ศักยภาพของพื้นที่	๔-๑
๔.๑.๒ ปัญหาของพื้นที่	๔-๑
๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม	๔-๒
๔.๒.๑ การวิเคราะห์จุดแข็ง	๔-๒
๔.๒.๒ การวิเคราะห์จุดอ่อน	๔-๔
๔.๒.๓ การวิเคราะห์โอกาส	๔-๖
๔.๒.๔ การวิเคราะห์อุปสรรค	๔-๘
๔.๓ สรุปผลการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคาม	๔-๑๐
๔.๔ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน	๔-๑๐
๔.๕ สรุปวิเคราะห์ข้อดี - ข้อเสีย และการแก้ไขของพื้นที่	๔-๑๐
สรุปบทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ	๔-๑๑
บทที่ ๕ การกำหนดรายละเอียดและการออกแบบวางผังโครงการ	
๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่	๕-๑
๕.๑.๑ วัตถุประสงค์ของโครงการ	๕-๑
๕.๒ แนวคิดในการออกแบบและวางผัง	๕-๒
๕.๒.๑ แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรม	๕-๒
๕.๒.๒ แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่พักอาศัย	๕-๒

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
๕.๓ การกำหนดรายละเอียดแผนงานและโครงการ	๕-๔
๕.๓.๑ ระบบโครงข่ายการสัญจร	๕-๔
๕.๓.๑.๑ การพัฒนาถนนเดิมที่มีอยู่	๕-๔
๕.๓.๑.๒ การพัฒนาถนนใหม่	๕-๔
๕.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๕-๖
๕.๓.๒.๑ พื้นที่พาณิชยกรรม	๕-๖
๕.๓.๒.๒ พื้นที่พักอาศัย	๕-๖
๕.๓.๓ การกำหนดตำแหน่งอาคาร สิ่งปลูกสร้างและที่ว่าง	๕-๘
๕.๓.๓.๑ การกำหนดตำแหน่งอาคาร	๕-๘
๕.๓.๓.๒ ที่ว่าง	๕-๘
๕.๓.๓.๔ รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารตามการออกแบบ	๕-๘
๕.๓.๔ พื้นที่สาธารณะ	๕-๑๐
๕.๔ การออกแบบวางผังโครงการ	๕-๑๒
๕.๔.๑ ผังแม่บทพื้นที่โครงการ	๕-๑๓
๕.๔.๒ รายละเอียดการออกแบบ (Details plan)	๕-๑๔
๕.๔.๒.๑ ผังแม่บทระยะที่ ๑	๕-๑๔
๕.๔.๒.๓ ผังแม่บทระยะที่ ๒	๕-๒๐
๕.๔.๒.๖ ผังแม่บทระยะที่ ๓	๕-๒๙
๕.๔.๓ รูปด้านพื้นที่โครงการ	๕-๓๒
๕.๔.๔ ทศนิยมภาพพื้นที่โครงการ	๕-๓๓
๕.๕ แนวทางการนำไปสู่การปฏิบัติ	๕-๓๔
สรุปบทที่ ๕ การกำหนดรายละเอียดและการออกแบบวางผังโครงการ	๕-๓๖
บทที่ ๖ บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
๖.๑ สรุปผลการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่	๖-๑
๖.๒ มาตรการด้านการใช้ประโยชน์อาคาร	๖-๒
๖.๓ ข้อเสนอแนะ	๖-๒

บรรณานุกรม

ภาคผนวก

ประวัตินักศึกษา

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ ๓.๑ ข้อมูลโครงการอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่	๓-๑๒
ตารางที่ ๓.๒ ข้อมูลโครงการอาคารสำนักงาน	๓-๑๒
ตารางที่ ๓.๓ ข้อมูลโครงการอาคารพักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม)	๓-๑๓
ตารางที่ ๓.๔ สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา	๓-๑๘
ตารางที่ ๓.๕ ข้อมูลสวนสาธารณะ	๓-๒๒
ตารางที่ ๓.๖ รายชื่อชุมชนและสถานที่ตั้งในเขตห้วยขวาง	๓-๒๗
ตารางที่ ๓.๗ จำนวนประชากรเขตห้วยขวาง ทะเบียนราษฎร ปี พ.ศ. ๒๕๕๖ - ๒๕๕๖๐	๓-๒๘
ตารางที่ ๓.๘ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตห้วยขวาง	๓-๒๙
ตารางที่ ๓.๙ อัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเขตห้วยขวาง	๓-๓๐
ตารางที่ ๓.๑๐ อัตราส่วนการประโยชน์อาคารในพื้นที่โครงการ	๓-๖๑
ตารางที่ ๓.๑๑ กรรมสิทธิ์ถือครองที่ดิน	๓-๖๕
ตารางที่ ๓.๑๒ ลักษณะสถาปัตยกรรม	๓-๗๖
ตารางที่ ๓.๑๓ ลักษณะชุมชนเขตห้วยขวาง	๓-๘๖
ตารางที่ ๓.๑๔ ช่วงเวลาและกิจกรรมประจำวันในพื้นที่โครงการ	๓-๘๘
ตารางที่ ๔.๑ วิเคราะห์จุดแข็งของโครงการในด้านต่างๆ	๔-๒
ตารางที่ ๔.๒ วิเคราะห์จุดอ่อนของโครงการในด้านต่างๆ	๔-๔
ตารางที่ ๔.๓ วิเคราะห์โอกาสของโครงการในด้านต่างๆ	๔-๖
ตารางที่ ๔.๔ วิเคราะห์ภาวะคุกคามของโครงการในด้านต่างๆ	๔-๘
ตารางที่ ๕.๑ เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๕-๗
ตารางที่ ๕.๒ ระยะเวลาในการดำเนินการพัฒนาพื้นที่โครงการ	๕-๑๔
ตารางที่ ๕.๒ ข้อเสนอแนะการดำเนินการหรือแผนงานปฏิบัติ	๕-๓๔

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ ๒.๑ การขยายตัวของเขตศูนย์กลางธุรกิจ	๒-๔
ภาพที่ ๒.๒ ๖ พื้นที่สร้างสรรค์ของกรุงเทพมหานคร	๒-๕
ภาพที่ ๒.๓ แผนแม่บทการพัฒนาย่านพื้นที่สร้างสรรค์	๒-๙
ภาพที่ ๒.๔ ตัวอย่างแนวคิด Creative cluster ของพื้นที่สร้างสรรค์	๒-๑๐
ภาพที่ ๒.๕ ภาพบรรยากาศมุมมองสูงโดยรวมของโครงการ	๒-๑๑
ภาพที่ ๒.๖ แผนแม่บท Quartier des Spectacles	๒-๑๓
ภาพที่ ๒.๗ รูปแบบการจัดวางอาคาร Quartier des Spectacles	๒-๑๓
ภาพที่ ๒.๘ ภาพบรรยากาศ Quartier des Spectacles	๒-๑๔
ภาพที่ ๒.๙ ภาพบรรยากาศ Quartier des Spectacles	๒-๑๔
ภาพที่ ๒.๑๐ แผนแม่บทของ KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia	๒-๑๕
ภาพที่ ๒.๑๑ องค์ประกอบของ KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia	๒-๑๖
ภาพที่ ๒.๑๒ รูปทัศนียภาพ KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia	๒-๑๗
ภาพที่ ๒.๑๓ การจัดวางโซนของย่าน Red Light District Amsterdam	๒-๑๘
ภาพที่ ๒.๑๔ แผนที่เมืองอัมสเตอร์ดัม	๒-๑๙
ภาพที่ ๒.๑๕ บรรยากาศย่าน Red Light District Amsterdam	๒-๑๙
ภาพที่ ๓.๑ ถนนพระราม ๙	๓-๓
ภาพที่ ๓.๒ ถนนรัชดาภิเษก	๓-๓
ภาพที่ ๓.๓ ถนนถนนประดิษฐ์มนูธรรม	๓-๔
ภาพที่ ๓.๔ เพชรบุรีตัดใหม่	๓-๔
ภาพที่ ๓.๕ ถนนถนนวิวัฒนาการ	๓-๔
ภาพที่ ๓.๖ ถนนเพชรอุทัย	๓-๔
ภาพที่ ๓.๗ ซอยศูนย์วิจัย	๓-๕
ภาพที่ ๓.๘ กำแพงเพชร	๓-๕
ภาพที่ ๓.๙ ทางพิเศษศรีรัช	๓-๖
ภาพที่ ๓.๑๐ ทางพิเศษฉลองรัช	๓-๖
ภาพที่ ๓.๑๑ ทางพิเศษเฉลิมมหานคร	๓-๖
ภาพที่ ๓.๑๒ ทางยกระดับอุตราภิมุข	๓-๖
ภาพที่ ๓.๑๓ บรรยากาศภายในสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT)	๓-๗
ภาพที่ ๓.๑๔ เส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร (MRT)	๓-๗

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ ๓.๑๕ บรรยากาศในสถานีรถไฟท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL)	๓-๘
ภาพที่ ๓.๑๖ เส้นทางรถไฟท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	๓-๘
ภาพที่ ๓.๑๗ บรรยากาศคลองแสนแสบ	๓-๑๐
ภาพที่ ๓.๑๘ เส้นทางสายน้ำคลองแสนแสบ	๓-๑๐
ภาพที่ ๓.๑๙ สถาบันศาสนา	๓-๑๖
ภาพที่ ๓.๒๐ สถาบันการศึกษา	๓-๑๙
ภาพที่ ๓.๒๑ สถาบันการศึกษา	๓-๒๐
ภาพที่ ๓.๒๒ สวนสาธารณะ	๓-๒๒
ภาพที่ ๓.๒๓ สถาบันราชการ	๓-๒๔
ภาพที่ ๓.๒๔ ตลาดห้วยขวาง	๓-๓๐
ภาพที่ ๓.๒๕ ห้างสรรพสินค้าบนถนนรัชดาภิเษก	๓-๓๑
ภาพที่ ๓.๒๖ ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙	๓-๓๑
ภาพที่ ๓.๒๗ ประเพณีสงกรานต์ วัดพระราม ๙ กาญจนาภิเษก	๓-๓๒
ภาพที่ ๓.๒๘ แผนที่ห้าช้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร	๓-๓๓
ภาพที่ ๓.๒๙ ตัวอย่างการกำหนดค่า FAR , FAR Bonus	๓-๓๔
ภาพที่ ๓.๓๐ แผนที่แสดงสถานที่บริเวณเขตควบคุมสถานบริการ โซนพัฒนาพงษ์	๓-๓๖
ภาพที่ ๓.๓๑ แผนที่แสดงสถานที่บริเวณเขตควบคุมสถานบริการ โซนเพชรบุรีตัดใหม่	๓-๓๗
ภาพที่ ๓.๓๒ แผนที่แสดงสถานที่บริเวณเขตควบคุมสถานบริการ โซนรัชดาภิเษก	๓-๓๗
ภาพที่ ๓.๓๓ พระราชกฤษฎีกากำหนดพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ	๓-๓๘
ภาพที่ ๓.๓๔ เป้าหมาย Mice ปี พ.ศ.๒๕๕๓-๒๕๕๙	๓-๓๙
ภาพที่ ๓.๓๕ แผนที่ผังแนวความคิดการพัฒนาภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	๓-๔๐
ภาพที่ ๓.๓๖ เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม	๓-๔๑
ภาพที่ ๓.๓๗ สถานีที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา สถานี รพม.	๓-๔๑
ภาพที่ ๓.๓๘ สถานีที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย	๓-๔๒
ภาพที่ ๓.๓๙ สถานีที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา สถานีประดิษฐ์มนูธรรม	๓-๔๒
ภาพที่ ๓.๔๐ ผังโครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์	๓-๔๔

สารบัญญภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ ๓.๔๑ ภาพ ๓ มิติ โครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์	๓-๔๕
ภาพที่ ๓.๔๒ ภาพบรรยากาศโครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์	๓-๔๕
ภาพที่ ๓.๔๓ ถนนพระราม ๙	๓-๔๙
ภาพที่ ๓.๔๔ ถนนจตุรทิศ	๓-๔๙
ภาพที่ ๓.๔๕ ถนนเพชรอุทัย	๓-๕๐
ภาพที่ ๓.๔๖ ซอยอาร์ซีเอ	๓-๕๐
ภาพที่ ๓.๔๗ ถนนกำแพงเพชร	๓-๕๐
ภาพที่ ๓.๔๘ ซอยศูนย์วิจัย	๓-๕๐
ภาพที่ ๓.๔๙ พระราม ๙ ซอย ๖	๓-๕๑
ภาพที่ ๓.๕๐ ถนนริมคลองสามเสน	๓-๕๑
ภาพที่ ๓.๕๑ ทางพิเศษศรีรัช	๓-๕๑
ภาพที่ ๓.๕๒ บรรยากาศในสถานีรถไฟฟ้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL)	๓-๕๒
ภาพที่ ๓.๕๓ เส้นทางรถไฟฟ้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL)	๓-๕๒
ภาพที่ ๓.๕๔ บรรยากาศในสถานีรถไฟคลองตัน - สถานีโศก	๓-๕๒
ภาพที่ ๓.๕๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย	๓-๕๔
ภาพที่ ๓.๕๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	๓-๕๕
ภาพที่ ๓.๕๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ	๓-๕๖
ภาพที่ ๓.๕๘ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา	๓-๕๖
ภาพที่ ๓.๕๙ ที่ดินประเภทที่ว่าง	๓-๕๗
ภาพที่ ๓.๖๐ อาคารพักอาศัย	๓-๕๙
ภาพที่ ๓.๖๑ อาคารพาณิชยกรรม	๓-๖๐
ภาพที่ ๓.๖๒ ที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย	๓-๖๓
ภาพที่ ๓.๖๓ ที่ดินราชพัสดุ	๓-๖๔
ภาพที่ ๓.๖๔ ที่ดินเอกชน	๓-๖๔
ภาพที่ ๓.๖๕ ที่ดินกรมศาสนา	๓-๖๔
ภาพที่ ๓.๖๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา	๓-๖๗
ภาพที่ ๓.๖๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ	๓-๖๗
ภาพที่ ๓.๖๘ ที่ว่างใช้ประโยชน์	๓-๖๙
ภาพที่ ๓.๖๙ ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์	๓-๖๙

สารบัญภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ ๓.๗๐ อาคารที่มีอายุน้อยกว่า ๑๐ ปี	๓-๗๒
ภาพที่ ๓.๗๑ อาคารที่มีอายุมากกว่า ๒๐ ปี	๓-๗๒
ภาพที่ ๓.๗๒ อาคารที่มีอายุมากกว่า ๓๐ ปีขึ้นไป	๓-๗๓
ภาพที่ ๓.๗๓ สภาพอาคารที่ทรุดโทรมในพื้นที่	๓-๗๓
ภาพที่ ๓.๗๔ สภาพอาคารปานกลางในพื้นที่	๓-๗๔
ภาพที่ ๓.๗๕ สภาพอาคารดีในพื้นที่	๓-๗๔
ภาพที่ ๓.๗๖ รูปแบบการตั้งของโครงการอาร์ซีเอ	๓-๗๕
ภาพที่ ๓.๗๗ บรรยากาศของโครงการอาร์ซีเอ	๓-๗๕
ภาพที่ ๓.๗๘ มุมมองถนนพระราม ๙	๓-๗๙
ภาพที่ ๓.๘๐ มุมมองถนนจตุรทิศ	๓-๗๙
ภาพที่ ๓.๘๑ มุมมองถนนเพชรอุทัย	๓-๘๐
ภาพที่ ๓.๘๒ มุมมองถนนเพชรบุรีตัดใหม่	๓-๘๐
ภาพที่ ๓.๘๓ มุมมองถนนกำแพงเพชร ๗	๓-๘๐
ภาพที่ ๓.๘๔ จุดหมายตา, ภูมิทัศน์ในพื้นที่โครงการ	๓-๘๒
ภาพที่ ๓.๘๕ บรรยากาศตอนกลางคืนของอาร์ซีเอ	๓-๘๔
ภาพที่ ๓.๘๖ กิจกรรมทางสังคม	๓-๘๖
ภาพที่ ๓.๘๗ ห้างสรรพสินค้า Show DC	๓-๘๗
ภาพที่ ๓.๘๘ ย่านสถานบันเทิงอาร์ซีเอ	๓-๘๗
ภาพที่ ๓.๘๙ กิจกรรมการค้าและบริการ	๓-๘๘
ภาพที่ ๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่	๕-๑
ภาพที่ ๕.๒ Concept Diagrams	๕-๒
ภาพที่ ๕.๓ Conceptual Plan	๕-๓
ภาพที่ ๕.๔ รูปตัดถนน	๕-๔
ภาพที่ ๕.๕ รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารตามการออกแบบ	๕-๙
ภาพที่ ๕.๖ แนวคิดพื้นที่สาธารณะ	๕-๑๑
ภาพที่ ๕.๗ ผังแม่บทพื้นที่โครงการ	๕-๑๓
ภาพที่ ๕.๘ ตำแหน่งผังขยาย	๕-๑๕

สารบัญภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ ๕.๑๐ รูปตัด A	๕-๑๖
ภาพที่ ๕.๑๑ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑	๕-๑๖
ภาพที่ ๕.๑๒ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒	๕-๑๗
ภาพที่ ๕.๑๓ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๓	๕-๑๗
ภาพที่ ๕.๑๔ ตำแหน่งผังขยาย	๕-๑๘
ภาพที่ ๕.๑๕ ผังขยายโครงการพัฒนาพาณิชยกรรมอาร์ซีเอ	๕-๑๘
ภาพที่ ๕.๑๖ รูปตัด B	๕-๑๙
ภาพที่ ๕.๑๗ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑	๕-๑๙
ภาพที่ ๕.๑๘ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒	๕-๒๐
ภาพที่ ๕.๑๙ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๓	๕-๒๐
ภาพที่ ๕.๒๐ ตำแหน่งผังขยาย	๕-๒๑
ภาพที่ ๕.๒๑ ผังขยายโครงการพัฒนาศูนย์การค้าบริเวณแยก อ.ส.ม.ท.	๕-๒๑
ภาพที่ ๕.๒๒ รูปตัด C	๕-๒๒
ภาพที่ ๕.๒๓ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑	๕-๒๒
ภาพที่ ๕.๒๔ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒	๕-๒๓
ภาพที่ ๕.๒๕ ตำแหน่งผังขยาย	๕-๒๔
ภาพที่ ๕.๒๖ ผังขยายโครงการพัฒนากลุ่มอาคารสำนักงาน	๕-๒๔
ภาพที่ ๕.๒๗ รูปตัด D	๕-๒๕
ภาพที่ ๕.๒๘ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑	๕-๒๕
ภาพที่ ๕.๒๙ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒	๕-๒๖
ภาพที่ ๕.๓๐ ตำแหน่งผังขยาย	๕-๒๗
ภาพที่ ๕.๓๑ ผังขยายโครงการพัฒนาศูนย์การค้าอาคารสำนักงานรอบสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม	๕-๒๗
ภาพที่ ๕.๓๒ รูปตัด E	๕-๒๘
ภาพที่ ๕.๓๓ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑	๕-๒๘
ภาพที่ ๕.๓๔ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒	๕-๒๙
ภาพที่ ๕.๓๕ ตำแหน่งผังขยาย	๕-๓๐
ภาพที่ ๕.๓๖ ผังขยายโครงการพัฒนาศูนย์การค้าบริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่	๕-๓๐
ภาพที่ ๕.๓๗ รูปตัด F	๕-๓๑
ภาพที่ ๕.๓๘ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑	๕-๓๑

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่ ๕.๓๙ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒
ภาพที่ ๕.๔๐ รูปด้านพื้นที่โครงการ
ภาพที่ ๕.๔๑ ภาพรวมพื้นที่โครงการ

หน้า

๕-๓๒

๕-๓๓

๕-๓๔



สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ ๓.๑ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของประชากร ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๕๖ - ๒๕๖๐	๓-๒๘
แผนภูมิที่ ๓.๒ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตห้วยขวาง ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๓๓ - ๒๕๗	๓-๒๙
แผนภูมิที่ ๓.๓ อัตราส่วนการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่โครงการ	๓-๖๑
แผนภูมิที่ ๓.๔ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่โครงการ	๓-๖๕
แผนภูมิที่ ๕.๑ เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๕-๗



สารบัญแนที่

	หน้า
แนที่ ๑.๑ แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา	๑-๔
แนที่ ๑.๒ แสดงขอบเขตพื้นที่โครงการ	๑-๕
แนที่ ๓.๑ ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	๓-๒
แนที่ ๓.๒ โครงข่ายการสัญจรในพื้นที่ศึกษา	๓-๑๑
แนที่ ๓.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน	๓-๑๔
แนที่ ๓.๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม	๓-๑๕
แนที่ ๓.๕ ตำแหน่งสถาบันศาสนา	๓-๑๗
แนที่ ๓.๖ ตำแหน่งสถาบันการศึกษา	๓-๒๑
แนที่ ๓.๗ สวนสาธารณะ	๓-๒๓
แนที่ ๓.๘ โครงสร้างสาธารณูปการ ประเภทสถาบันราชการ	๓-๒๕
แนที่ ๓.๙ โครงสร้างสาธารณูปการ ประเภทสถานพยาบาล	๓-๒๖
แนที่ ๓.๑๐ ตำแหน่งรถไฟฟ้าสายสีส้ม	๓-๔๓
แนที่ ๓.๑๑ ขอบเขตพื้นที่โครงการ	๓-๔๗
แนที่ ๓.๑๒ โครงข่ายการสัญจร และการเข้าถึงพื้นที่โครงการ	๓-๕๓
แนที่ ๓.๑๓ การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่โครงการ	๓-๕๘
แนที่ ๓.๑๔ การใช้ประโยชน์อาคารของพื้นที่โครงการ	๓-๖๒
แนที่ ๓.๑๕ กรรมสิทธิ์ที่ดินของพื้นที่โครงการ	๓-๖๖
แนที่ ๓.๑๖ ตำแหน่งสาธารณูปการในพื้นที่โครงการ	๓-๖๘
แนที่ ๓.๑๗ มวลอาคารและที่ว่างในพื้นที่โครงการ	๓-๗๐
แนที่ ๓.๑๘ ประเภทที่ว่างในพื้นที่โครงการ	๓-๗๑
แนที่ ๓.๑๙ ความสูงอาคารในพื้นที่โครงการ	๓-๗๘
แนที่ ๓.๒๐ ศักยภาพการมองเห็นและการเข้าถึงพื้นที่โครงการ	๓-๘๑
แนที่ ๓.๒๑ จินตภาพของพื้นที่โครงการ	๓-๘๓
แนที่ ๓.๒๒ ความเป็นสถานที่ของพื้นที่โครงการ	๓-๘๕
แนที่ ๔.๑ การวิเคราะห์จุดแข็งของพื้นที่โครงการ	๔-๓
แนที่ ๔.๒ การวิเคราะห์จุดอ่อนของพื้นที่โครงการ	๔-๕
แนที่ ๔.๓ การวิเคราะห์โอกาสของพื้นที่โครงการ	๔-๗
แนที่ ๔.๔ การวิเคราะห์อุปสรรคของพื้นที่โครงการ	๔-๙

สารบัญแนที่ (ต่อ)

แนที่ ๕.๑ โครงข่ายการสัจจรและการเข้าถึงพื้นที่ครงการ
แนที่ ๕.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

หน้า

๕-๕

๕-๗



บทที่ ๑

บทนำ

๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ

ย่าน RCA (Royal City Avenue) ตั้งอยู่ในเขตห้วยขวาง ในอดีตนั้นโครงการอาร์ซีเอ เป็นพื้นที่เชื่อมโยงโครงข่ายระบบรถไฟในอดีต ออกไปสู่จังหวัดต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก กรมสิทธิที่ดินส่วนใหญ่เป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณโครงการอาร์ซีเอ ซึ่งได้รับสัมปทานในการพัฒนาพื้นที่จากการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงทำให้รูปแบบการตั้งโครงการวางตัวเป็นแนวยาว อันเนื่องมาจากทิศทางของรางรถไฟเดิมก่อนตัดถนนพระราม๙ แต่ในพื้นที่ที่ไม่ได้มีการพัฒนามาก เนื่องจากอยู่ในบริเวณเมืองชั้นนอก ในปี พ.ศ.๒๕๓๖ โครงการทางพิเศษศรีรัช ส่วนแรก ที่เชื่อมต่อจาก เขตพญาไทเข้ามาสู่พื้นที่ ทำให้บทบาทของการเป็นพื้นที่เชื่อมโยงเมืองชั้นใน และเมืองชั้นนอกมีมากขึ้น ในปีเดียวกัน บริษัทนารายณ์ร่วมพิพัฒนเปิดตัวโครงการพัฒนาพื้นที่ Royal City Avenue บนพื้นที่กว่า ๘๖ ไร่ตามแนวโครงการทางรถไฟเดิม เป็นโครงการศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ ซึ่งเป็นลักษณะคล้ายกับ Community mall ในปัจจุบัน มีการแบ่งโครงการออกเป็น ๔ ส่วน ตั้งแต่ Block A ไปจนถึง Block D ในช่วงสองปีแรกของโครงการ มีผู้สนใจมาลงทุนในโครงการเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นโครงการรูปแบบใหม่ ซึ่งไม่ค่อยมีในสมัยนั้น จนกระทั่งปี พ.ศ.๒๕๓๘ ทางพิเศษฉลองรัช (ทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์) ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้น ทำให้เกิดการตัดกันของทางยกระดับหลายโครงการในพื้นที่ ทำให้บทบาทของพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ ในช่วงนั้น ที่กำลังเฟื่องฟู ในเรื่องของความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและนันทนาการใหม่ ถูกลดความสำคัญลง และกลายเป็นย่านการเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของทางยกระดับจากพื้นที่ชั้นในเมืองไปสู่ชานเมือง ทำให้ส่งผลกระทบต่อเจ้าของธุรกิจรายย่อย จึงมีการปล่อยให้เช่าในราคาที่ถูกลง เป็นสาเหตุให้ธุรกิจร้านอาหารและสถานบันเทิง ซึ่งย้ายมาจากย่านสีลม ย่านรัชดา มาลงทุนประเภทสถานบันเทิงในพื้นที่และนอกจากธุรกิจสถานบันเทิงแล้ว ธุรกิจห้องซัอมดนตรี สตูดิโอ ภาพยนตร์ และโฆษณา เริ่มมีการมาลงทุน และยังคงอยู่ใกล้กับกลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัทการแพรภาพและกระจายเสียงขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นผลจากการแข่งขันการผลิตที่วีดิจิตอล ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่มีการจ้างการผลิตงานจากผู้ประกอบการรายย่อยภายในพื้นที่อาร์ซีเอ จึงเกิดการดำเนินงานเป็นลักษณะของเครือข่ายธุรกิจเช่นนี้ ส่งผลให้ธุรกิจที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจผลิตสื่อมาลงทุนในพื้นที่มากขึ้น เช่น โรงเรียนสอนดนตรี โรงเรียนผลิตบุคลากรทางด้านสื่อแห่งแรกของประเทศ Genx Academy สถานีวิทยุ Click Radio PD Radio บริษัท Woody นิตยสารDaybed Magazine ธุรกิจการออกแบบจัดอีเวนท์ สตูดิโอ และบริษัทภาพยนตร์ เป็นต้น

ปัจจุบันธุรกิจในพื้นที่โครงการอาร์ซีเอ ในสมัยก่อนที่เคยรุ่งเรือง เริ่มทยอยปิดตัวลงเป็นจำนวนมาก แต่ยังมีการลงทุนประเภทสถานบันเทิงอยู่ในพื้นที่ ทำให้พื้นที่กลายเป็นแหล่งมั่วสุม ส่งผลให้พื้นที่ไม่เกิดการพัฒนา โครงการอาร์ซีเอ ก็เป็นหนึ่งในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากความเสื่อมโทรมของพื้นที่มาและกำลังจะหมดสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยใน ปี พ.ศ.๒๕๖๒ (สัญญาเช่า ๓๐ ปี) และเนื่องจากมีเชื้อของธุรกิจเดิมในพื้นที่นั้นเป็นตัวผลักดัน และเป็นพื้นที่ขนาด

ใหญ่ที่อยู่กลางเมืองและมีพื้นที่โดยรอบที่เริ่ม มีการพัฒนาเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจแห่งใหม่ (Central Business District : CBD) ของกรุงเทพมหานคร บริเวณสี่แยกพระราม ๙ และพื้นที่ใกล้เคียง ส่งผลให้เกิดการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และมีกิจกรรมอื่นๆ เข้ามาในบริเวณพื้นที่ คือ ห้างสรรพสินค้า SHOW DC (Show Destination Center) เป็นศูนย์การค้าและเอนเตอร์เทนเมนต์ครบวงจร เช่น ลานแสดงกลางแจ้ง ศูนย์การประชุมและการแสดง การจัดแสดงสินค้าวัฒนธรรมไทย การเกิดขึ้นของโครงการขนาดใหญ่อย่าง SHOW DC จะช่วยสนับสนุนนโยบายของภาครัฐในการสร้างสรรค์แหล่งการค้าและเอนเตอร์เทนเมนต์ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ จะช่วยเสริมภาพลักษณ์ให้กับประเทศไทยให้กลายเป็นจุดศูนย์กลางการค้าและความบันเทิงแห่งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี ระยะที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๖๕) และยุทธศาสตร์การพัฒนาของเขตห้วยขวาง ปี พ.ศ. ๒๕๖๐ พุฒถึงการมุ่งเน้น ให้พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในทุกด้านแต่จะมีการส่งเสริมพัฒนาด้านพาณิชยกรรมให้มีการขยายตัว ในภาคธุรกิจแบบครบวงจร โดยเน้นส่งเสริมให้พัฒนาถนนรัชดาภิเษกเป็นถนนสายหลัก ขยายไปยังถนนพระราม ๙ และไปยังถนนใกล้เคียงโดยรอบ ส่งผลให้ในอนาคตมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารพาณิชยกรรม โครงการของเอกชนขนาดใหญ่ และมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) สถานีที่ผ่านพื้นที่โครงการ คือ สถานี รพม. ทำให้พื้นที่บริเวณนี้จะเกิดการพัฒนาเป็นอย่างมากในอนาคต เนื่องจากปัจจัยจากหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็น การยกเว้นจากข้อกำหนดผังเมืองรวม จำนวนประชากรที่จะเพิ่มมากจากการเข้ามาของรถไฟฟ้า มีพื้นที่ว่าง และพื้นที่ยังพัฒนาไม่เต็มประสิทธิภาพอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้พื้นที่อาร์ซีเอเหมาะกับการพัฒนาเป็นพื้นที่รองรับศูนย์กลางเศรษฐกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร

ด้วยเหตุผลดังกล่าวที่ต้องการพัฒนาไปสู่การเป็นศูนย์กลางของอาเซียนโดยเฉพาะเรื่องเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว พื้นที่เป้าหมายในการพัฒนาจึงอยู่ที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร คือ ย่านรัชดาและพื้นที่ใกล้เคียงย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ ทำให้จำเป็นต้องมีการส่งเสริมให้พื้นที่ดังกล่าว มีความน่าสนใจ และสร้างแรงดึงดูดการท่องเที่ยว ในหลายๆด้าน เช่น พื้นที่กิจกรรมนันทนาการพื้นที่สาธารณะ พื้นที่พาณิชยกรรมรูปแบบใหม่ ทำให้พื้นที่ดังกล่าวควรพัฒนาไปในแนวทางนี้ แต่ต้องคำนึงถึงบริบทและความเป็นมาของพื้นที่ เพื่อกำหนดแนวทางในพัฒนา ซึ่งเป็นผลทำให้มีการเพิ่มบทบาทใหม่ของพื้นที่ในย่านพระราม ๙ ซึ่งเป็นย่านติดต่อกับศูนย์กลางธุรกิจต่อไปในอนาคต

๑.๒. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

๑.๒.๑ เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา ลักษณะทางกายภาพ สังคม วัฒนธรรม และเศรษฐกิจ ของพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ

๑.๒.๒ เพื่อวิเคราะห์ปัญหา ศักยภาพ จุดแข็ง จุดอ่อน และเสนอแนวทางในการออกแบบพื้นที่พาณิชย์กรรม (RCA : Royal City Avenue) ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่และมีบทบาทสำคัญ ของพื้นที่ ให้สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันและรองรับกับกิจกรรมของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

๑.๒.๓ เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาย่านสถานบริการใหม่ ในมุมมองของการเป็นพื้นที่บริการ นันทนาการสาธารณะ

๑.๓. ขอบเขตการศึกษา

๑.๓.๑ ขอบเขตด้านพื้นที่

๑.๓.๑.๑ พื้นที่ศึกษา

พื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ ตั้งอยู่ในเขตห้วยขวาง โดยมีขอบเขตของพื้นที่โครงการดังนี้

ทิศเหนือ	จรดถนนวัฒนธรรม
ทิศใต้	จรดคลองแสนแสบ
ทิศตะวันออก	จรดคลองแสนแสบและคลองลาดพร้าว
ทิศตะวันตก	จรดถนนอโศก-ดินแดง

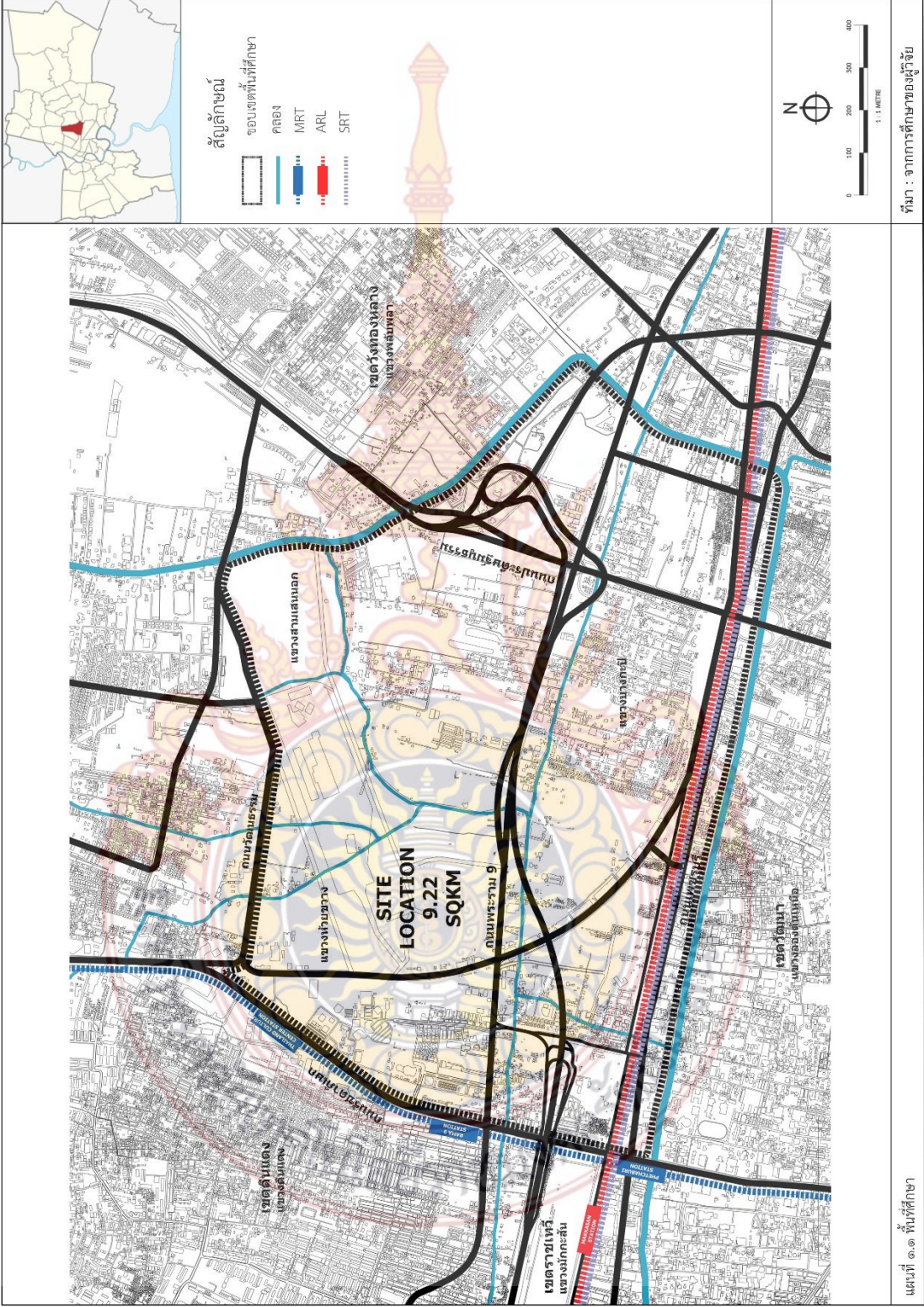
พื้นที่ศึกษาคลอบคลุมเนื้อที่รวมประมาณ ๙.๒๒ ตารางกิโลเมตร (๕๗๖๒.๕ไร่)

๑.๓.๑.๒ พื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการคลอบคลุมบริเวณโครงการย่านอาร์ซีเอ โดยมีขอบเขตของพื้นที่โครงการดังนี้

ทิศเหนือ	จรดถนนพระราม ๙
ทิศใต้	จรดถนนกำแพง ๗
ทิศตะวันออก	จรดถนนเพชรบุรี ๔๗
ทิศตะวันตก	จรดถนนเพชรอุทัย

พื้นที่โครงการที่ศึกษาคลอบคลุมเนื้อที่รวมประมาณ ๑.๑๖ ตารางกิโลเมตร (๗๒๕ ไร่)



ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

แผนที่ ๑.๑ พื้นที่ศึกษา

๑.๓.๒ ขอบเขตด้านเนื้อหา

๑.๓.๒.๑ ศึกษาลักษณะทางกายภาพ และสังคมเศรษฐกิจโดยลักษณะทางกายภาพ จะเป็นการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของธุรกิจบริการด้านนันทนาการ นักท่องเที่ยว และแนวโน้มทางเศรษฐกิจที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

๑.๓.๒.๒ ศึกษากิจกรรมการใช้งานของพื้นที่ ในแต่ละช่วงเวลา

๑.๓.๒.๓ ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และกฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

๑.๓.๒.๔ วิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของลักษณะทางกายภาพ สังคม เศรษฐกิจของพื้นที่

๑.๓.๒.๕ จัดทำรายละเอียด/เสนอแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙

๑.๓.๒.๖ ดำเนินการออกแบบการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙

๑.๔ ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา

๑.๔.๑ ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่เพื่อวิเคราะห์ภาพรวมของโครงการทั้งตัวโครงการเอง รวมถึงโครงการในย่านรอบนอกที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาศักยภาพของการพัฒนาและบทบาทของพื้นที่

๑.๔.๒ ศึกษาและรวบรวมข้อมูลระดับพื้นที่ศึกษาและระดับพื้นที่โครงการ จำแนกได้ ๒ ระดับคือ

๑.๔.๒.๑ ระดับพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ข้อมูลทางกายภาพ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม แผนนโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๑.๔.๒.๒ ระดับพื้นที่โครงการ ได้แก่ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการศึกษา ประวัติศาสตร์และความเป็นมาของพื้นที่ ข้อมูลด้านกายภาพ ข้อมูลด้านสังคมและเศรษฐกิจ

๑.๔.๓ ศึกษาแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙

๑.๔.๔ วิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ในประเด็นเกี่ยวกับปัญหา ศักยภาพ จุดแข็ง จุดอ่อน ตลอดจนความต้องการในอนาคตของพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙

๑.๔.๕ ประมวลผลข้อมูลเพื่อกำหนดรายละเอียดโปรแกรมในการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙

๑.๔.๖ วางผังกายภาพ นำเสนอแนวคิดการพัฒนาที่ได้จากโปรแกรมการออกแบบที่ตั้งไว้ เพื่อต่อยอดไปสู่การวางผังกายภาพทางการออกแบบชุมชนเมือง

๑.๔.๗ วางผังแม่บท จัดทำรายละเอียดทางกายภาพ (เช่น แผนผัง รูปตัด ทัศนียภาพ) แบบขยายส่วนสำคัญและหุ่นจำลอง

๑.๔.๘ สรุปการศึกษา นำเสนอผลสรุปแผนงาน ขั้นตอนและผลการออกแบบพร้อมทั้ง ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป เพื่อประเมินผลการศึกษาและแนวทางการออกแบบการดำเนินโครงการเพื่อจัดทำรายงาน

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาประวัติความเป็นมาของพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ พบว่า สภาพปัจจุบันพื้นที่ย่านอาร์ซีเอเป็นพื้นที่เสื่อมโทรม เนื่องจากที่เคยรุ่งเรืองเมื่อสมัยก่อน พ.ศ.๒๕๓๘ เริ่มทยอยปิดตัวลงเป็นจำนวนมาก แต่ในปัจจุบันยังมีการลงทุนประเภทสถานบันเทิงอยู่ในพื้นที่ ทำให้พื้นที่กลายเป็นแหล่งมั่วสุม ส่งผลให้พื้นที่ไม่เกิดการพัฒนา และเนื่องจากมีเชื้อของธุรกิจเดิมในพื้นที่นั้นเป็นตัวผลักดัน และเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ที่อยู่กลางเมืองและมีที่โดยรอบที่เริ่ม มีการพัฒนาเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานครบริเวณสี่แยกพระราม ๙ และพื้นที่ใกล้เคียง ส่งผลให้เกิดการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และมีกิจกรรมอื่นๆ เข้ามาในบริเวณพื้นที่โครงการ

ดังนั้นในการกำหนดกรอบแนวความคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และวิธีการมาให้เป็นพื้นฐานในการคิด วิเคราะห์ข้อมูล เปรียบเทียบศักยภาพ และปัญหาต่างๆในพื้นที่โครงการ เพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ที่ถูกต้อง และเหมาะสม เพื่อแก้ไขปัญหาที่มีอยู่ในพื้นที่โครงการในปัจจุบัน โดยมีแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีเนื้อหาดังต่อไปนี้

๒.๑ แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

๒.๑.๑ แนวความคิด Creative City เมืองสร้างสรรค์

๒.๑.๒ แนวความคิดทฤษฎีเมืองที่มีความหลากหลายของ เจน เจคอบส์

๒.๑.๓ แนวความคิด Sub Central ศูนย์กลางย่อยทางธุรกิจ หรือ ศูนย์กลางรอง

๒.๔.๑ เมืองสร้างสรรค์ : แนวทางการพัฒนาเมืองจากสินทรัพย์สร้างสรรค์ท้องถิ่น
ไทย - กรุงเทพมหานคร

๒.๔.๒ โครงการพัฒนาพื้นที่พื้นที่ย่านอาร์ซีเอ - พระราม๙

๒.๓ กรณีศึกษา

๒.๓.๑ กรณีศึกษา แผนแม่บทของการพัฒนาพื้นที่สร้างสรรค์ ประเทศจีน

Masterplan for National Creative Cluster/Sasaki Associate/China

๒.๓.๒ กรณีศึกษา Quartier des Spectacles พื้นที่สาธารณะในเมืองมอนทรีออล

Montreal Entertainment District Montreal, Canada

๒.๓.๓ กรณีศึกษา KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia

๒.๓.๔ กรณีศึกษา Red Light District Amsterdam, Netherlands

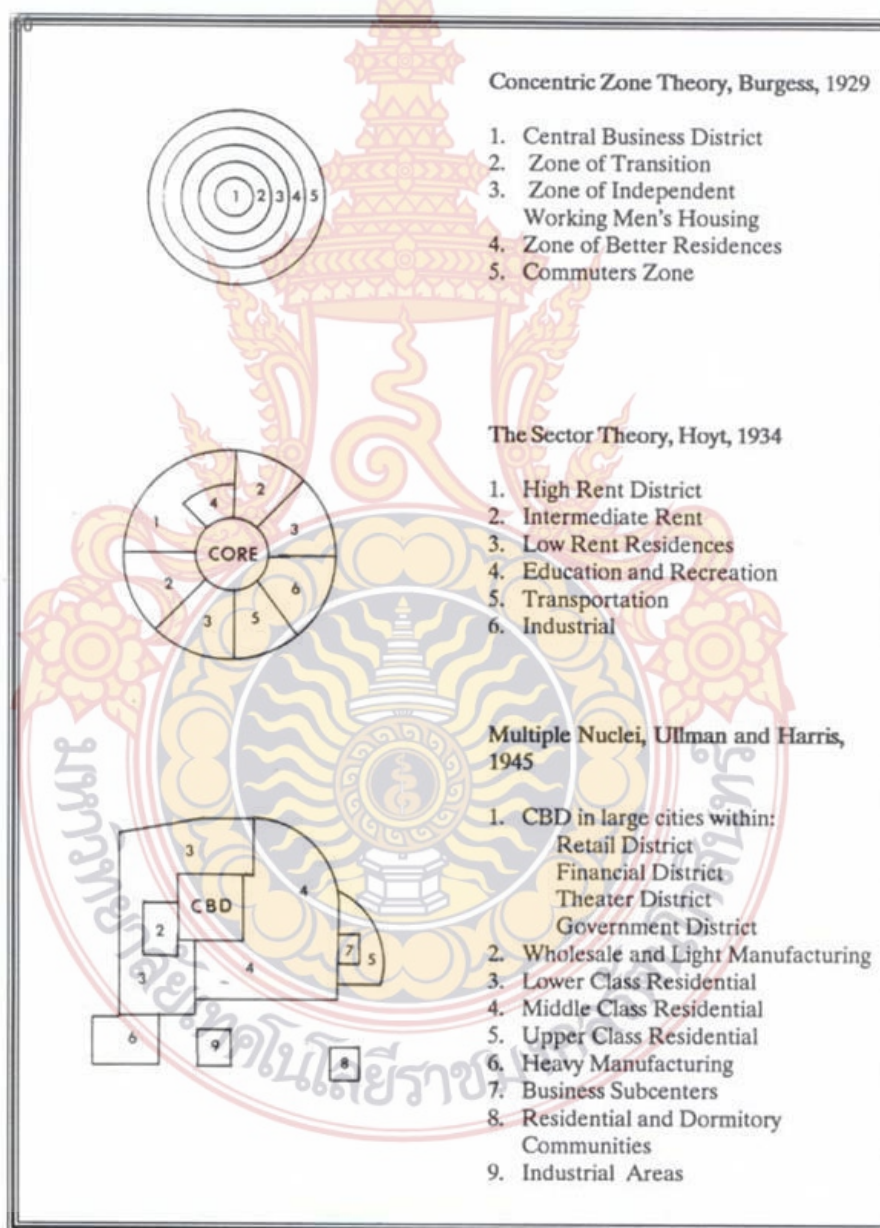
๒.๑ แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

๒.๑.๑ แนวความคิด Creative City เมืองสร้างสรรค์ ผู้ประกอบการสร้างสรรค์ (Creative Entrepreneur) ไม่ได้หมายถึงผู้ประกอบการด้านงานศิลปะหรืองานออกแบบเพียงด้านเดียว แต่หมายถึงผู้ประกอบการที่สามารถรวบรวมองค์ความรู้ทักษะ เทคโนโลยีและสุนทรียภาพจากวัฒนธรรมและงานศิลปะ แล้วนำมาแปรเป็นกระบวนการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ ที่มีคุณค่าและความแตกต่าง ซึ่งตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มได้ นอกจากนี้ยังรวมถึงการจัดกิจกรรม

ระดับเมืองและระดับชาติที่หลากหลาย เพื่อสะท้อนเอกลักษณ์และภาพลักษณ์ของเมืองอย่างสร้างสรรค์ในกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วอย่างเช่น สหภาพยุโรป สหรัฐอเมริกา อุตสาหกรรมสร้างสรรค์เป็นกลไกสำคัญที่ถูกใช้ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของ ประเทศและกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีอัตราการเติบโตเร็วที่สุด ซึ่งความสำเร็จของเศรษฐกิจสร้างสรรค์ในประเทศต่างๆ นั้นมาจากปัจจัยเกื้อหนุนหลายส่วน โดยส่วนที่สำคัญที่สุด คือ สภาพแวดล้อมและองค์ประกอบของเมือง ที่เอื้อต่อการทำงานในเชิงสร้างสรรค์ และการจัดหาพื้นที่เพื่อการแสดงออกของกลุ่มคนทำงานสร้างสรรค์ เป็นสิ่งที่รัฐบาลในหลายประเทศกำลังดำเนินการภายใต้กรอบนโยบายที่เรียกว่า 'Creative City' กล่าวโดยสรุปเมืองสร้างสรรค์จึงไม่ใช่เรื่องของการปรับปรุงภูมิทัศน์หรือการพัฒนาเมืองในเชิงท่องเที่ยวเพียงด้านเดียว แต่เป็นเมืองที่มีพื้นที่และสภาพแวดล้อมที่เอื้อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจจากความคิดสร้างสรรค์และเป็นแหล่งรวมนักคิดและผู้ประกอบการสร้างสรรค์จากทั้งในและต่างประเทศที่มาประกอบกิจการและก่อให้เกิดการจ้างงานสร้างรายได้ และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับเศรษฐกิจของเมืองและประเทศเพราะองค์ประกอบหลักของเมืองสร้างสรรค์ คือ เหล่าผู้ประกอบการสร้างสรรค์หรือนักคิดที่เปรียบเหมือนสินทรัพย์สำคัญของเมืองที่สามารถเคลื่อนที่ไปได้ทั่วโลกที่แสวงหาสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจสร้างสรรค์

๒.๑.๒ แนวความคิดทฤษฎีเมืองที่มีความหลากหลายของ เจน เจคอบส์ พื้นที่สร้างสรรค์ในเมืองเหมือนกับการใช้ชีวิต พื้นที่ที่เกิดขึ้นมีการเจริญเติบโต เสื่อมสลาย และสามารถเจริญขึ้นได้อีก เป็นการใช้นวัตกรรมของเมืองสร้างสรรค์ หลังจากที่ผู้คนมากมายเจอกันที่ท้องถนนเกิดกิจกรรมการติดต่อธุรกิจ เป็นตัวร่วมกันสร้างและเกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยที่กุญแจสำคัญของการพัฒนาเมืองสร้างสรรค์ คือ การมีสภาพแวดล้อมที่มีความหลากหลาย ทั้งในส่วนของพื้นที่ว่างสังคมและเศรษฐกิจต้องมีการใช้งานในหลายรูปแบบ ดังนั้นถนนสายนี้จะต้องเต็มไปด้วยกิจกรรมตลอดทั้งคืนทั้งวัน เจน เจคอบส์ ได้เสนอแนวทางการวางกลุ่มอาคารเป็นกลุ่มเล็กและมีทางเดินถนนที่กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมซึ่งทางเดินนี้สามารถเดินไปรอบๆ ได้และเชื่อมกับถนนสายอื่นได้ตลอดเวลา โดยเชื่อว่าย่านชุมชนที่มีความผสมผสานทางสถาปัตยกรรมที่มีอายุไม่เท่ากัน ทั้งใหม่และเก่าในย่านเดียวกัน มีรูปแบบจำเพาะในแต่ละกิจกรรม มีการอยู่อาศัยร่วมกันระหว่างชุมชนที่มีความหลากหลายมีความแตกต่างกันไปทั้งเป็น เจ้าของกิจการ นักเรียน ศิลปิน นอกจาก Jacobs กล่าวว่าในความหลากหลายของสิ่งแวดล้อมภายในเมืองนั้น เจ้าของกิจการธุรกิจต่างได้ประโยชน์จากความหลากหลายของความรู้ ความสามารถและทักษะในการทำงาน แต่ในทางกลับกันการผสมผสานนี้เป็นเหมือนแม่เหล็กดึงดูดสำหรับคนที่มีความคิดสร้างสรรค์” โดยเฉพาะอย่างยิ่งการผสมผสานอาคารเก่าและอาคารใหม่นั้นมีความสำคัญมาก สำหรับความสร้างสรรค์ เพราะว่ามันเป็นการสร้างสรรค์นวัตกรรม

๒.๑.๓ แนวความคิด Sub Central ศูนย์กลางย่อยทางธุรกิจ หรือ ศูนย์กลางรอง หมายถึง ศูนย์กลางธุรกิจที่มีขนาดเล็กกว่าศูนย์กลางธุรกิจหลักที่ตั้งอยู่ในขอบเขตเมืองเดียวกัน โดยบทบาทของการเป็นเมืองศูนย์กลางรอง หลักแนวคิดนี้คือ เพื่อลดความหนาแน่นของศูนย์กลางชั้นใน โดยเป็นที่นิยมแพร่หลายในยุโรป และอเมริกา โดยการลดปริมาณการเดินทางจากพื้นที่รอบๆ และการเดินทางจากพื้นที่ชานเมือง ทั้งนี้ศูนย์กลางย่อยต่างๆสามารถทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางของเมือง หรือชุมชนแทนศูนย์กลางชั้นใน และให้บริการแก่เมืองได้ในระดับหนึ่งที่ทำให้คนส่วนหนึ่งในเขตรอบนอก เพื่อเป็นการลดการเดินทางเข้าสู่พื้นที่ศูนย์กลางชั้นในลงได้

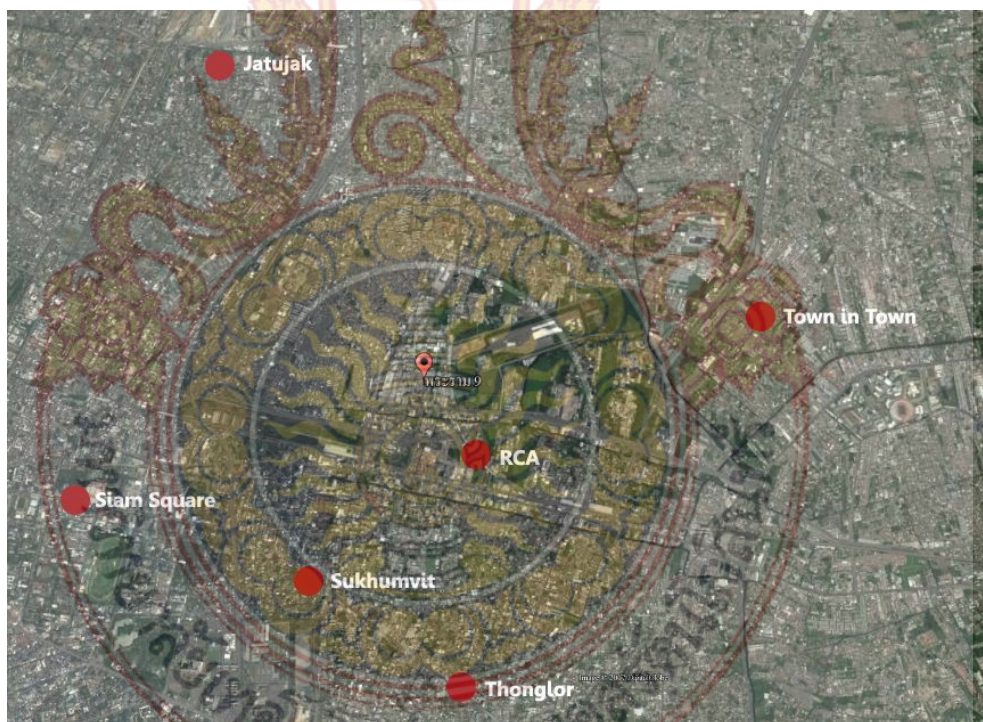


ภาพที่ ๒.๑ การขยายตัวของเขตศูนย์กลางธุรกิจ
ที่มา : www.oknation.com, สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐

๒.๒ ข้อมูลและเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

๒.๒.๑ เมืองสร้างสรรค์: แนวทางการพัฒนาเมืองจากสินทรัพย์สร้างสรรค์ท้องถิ่นไทย กรุงเทพฯ : สถาบันพระปกเกล้า, ๒๕๕๖ โดย (ดร.พีรตร แก้วลาย, ดร.ทิพย์สุตา จันทร์แจ่มหล้า)

กรณีศึกษานี้เป็นงานวิจัยที่มุ่งศึกษาแนวทางการพัฒนาเมืองสร้างสรรค์ในประเทศไทย กล่าวคือ กรุงเทพมหานครถือเป็นเมืองหลักที่สำคัญ ที่สุดของไทยในการพัฒนาภาพรวมของเมือง ให้เกิดเป็นเมืองสร้างสรรค์ ซึ่งประกอบไปด้วยส่วนย่อยของกลุ่มการผลิตและสร้างสรรค์ผลงานในแต่ละประเภทของกลุ่มธุรกิจสร้างสรรค์ โดยมีเชื้อของธุรกิจเดิมในพื้นที่นั้นเป็นตัวผลักดัน ในเป้าหมายของการพัฒนาประเทศตามระบบเศรษฐกิจสร้างสรรค์ ดังกล่าวนี้นี้ ได้มีการอ้างอิงในเรื่องของการส่งเสริมพัฒนาพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจสร้างสรรค์ เพื่อดึงดูดกลุ่มบุคคลที่มีความคิดสร้างสรรค์และกลุ่มผู้ประกอบการสร้างสรรค์ ให้เข้ามาอยู่ในพื้นที่โดยใช้ฐานการวิจัยเรื่องพื้นที่การกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจสร้างสรรค์ในกรุงเทพมหานคร ที่จัดทำโดยศูนย์การออกแบบ TCDC ร่วมกับหน่วยวิจัยเมืองแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มาใช้เลือกพื้นที่ในการพัฒนา โดยรายงานการวิจัยดังกล่าวได้กำหนดพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพื้นที่สร้างสรรค์ตามลักษณะเฉพาะของกลุ่มธุรกิจสร้างสรรค์เดิมออกมาได้เป็น ๖ พื้นที่ย่อยของกรุงเทพมหานคร ดังต่อไปนี้



ภาพที่ ๒.๒ ๖ พื้นที่สร้างสรรค์ของกรุงเทพมหานคร

ที่มา : แนวทางการพัฒนาพื้นที่สร้างสรรค์ : กรณีศึกษาโครงการอาร์ซีเอ โดย นายสุขสันต์ ชื่นอารมณ

พ.ศ.๒๕๕๔

- ๑.) จตุจักร มีบทบาท ตลาดนัดห่วงโซ่เศรษฐกิจสร้างสรรค์
- ๒.) สยามสแควร์ มีบทบาทเป็น พื้นที่แจ้งเกิดแบรนด์แฟชั่นไทย
- ๓.) ทาวน์อินทาวน์ มีบทบาทเป็น พื้นที่การรวมกลุ่มของการผลิตธุรกิจโฆษณา
- ๔.) รอยัลซิตี้อเวนิว (Royal City Avane) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจดนตรี สื่อ และสถาบันบันเทิง
- ๕.) สุขุมวิท มีบทบาท ย่านธุรกิจบริการและที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับชาวต่างชาติ
- ๖.) ทองหล่อ มีบทบาทเป็น พื้นที่รวมทุกปัจจัยการใช้ชีวิตของกลุ่มคนสร้างสรรค์

รอยัลซิตี้อเวนิว (Royal City Avane) หรือที่เรียกกันว่า อาร์ซีเอ เป็นย่านสถานบันเทิงที่มีชื่อเสียงของกรุงเทพมหานครสำหรับกลุ่มวัยรุ่นและกลุ่มคนทำงานกิจกรรมภายในอาร์ซีเอ จะเริ่มขึ้นตั้งแต่เวลา ๒๐.๐๐ น.ไปจนถึงเช้าวันใหม่ จนทำให้สถานบันเทิงกลายมาเป็นภาพลักษณ์ของพื้นที่นี้ ผลการสำรวจพื้นที่อาร์ซีเอ ในรายงาน ๖ พื้นที่สร้างสรรค์พบว่า

๒.๒.๑.๑ ภายในช่วง ๕ ปีที่ผ่านมาเกิดปรากฏการณ์กระจุกตัวของกลุ่มคนทำงานสร้างสรรค์ภายในพื้นที่อาร์ซีเอ ตั้งแต่สื่อสิ่งพิมพ์ สถานีวิทยุ บริษัทโฆษณา และบริษัทสร้างสรรค์สื่อสมัยใหม่ประเภทต่างๆ เป็นจำนวนมาก

๒.๒.๑.๒ ข้อได้เปรียบในเรื่องของค่าเช่าที่มีราคาไม่สูงมากเมื่อเทียบกับย่านสุขุมวิทที่ห่างกันไม่ถึง ๓ กิโลเมตร ประกอบกับการปรับเปลี่ยนนโยบายของเจ้าของโครงการที่ทำให้การเช่าพื้นที่มีความยืดหยุ่นมาก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจสร้างสรรค์สามารถเริ่มกิจการที่อาร์ซีเอด้วยค่าเช่าพื้นที่ที่มีราคาต่ำกว่าพื้นที่สำนักงานทั่วไป

๒.๒.๑.๓ พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของอาร์ซีเอ ที่ประกอบด้วยโครงการสำนักงาน ๔ ชั้น โดยแบ่งเป็น ๗ อาคาร และโครงการห้องแสดงสินค้า มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมดประมาณ ๑๒๐,๐๐๐ ตารางเมตร

๒.๒.๑.๔ ร้อยละ ๒๖ ของพื้นที่ใช้สอยในอาคาร เป็นสำนักงานของกลุ่มธุรกิจสร้างสรรค์

๒.๒.๑.๕ สัดส่วนของการใช้อาคารในโครงการอาคารที่ ๑ มีการใช้พื้นที่ของธุรกิจภาพยนตร์ กลุ่มอุตสาหกรรมดนตรี ธุรกิจออกแบบและโฆษณา ถึงร้อยละ ๑๖.๖๖ อาคารที่ ๒ มีการใช้พื้นที่ของธุรกิจออกแบบ ธุรกิจโฆษณา กลุ่มอุตสาหกรรมดนตรี ถึงร้อยละ ๑๔.๗๐ อาคารที่ ๓ มีการใช้พื้นที่ของธุรกิจผลิตรายการโทรทัศน์ กลุ่มอุตสาหกรรมดนตรี ธุรกิจออกแบบ ธุรกิจภาพยนตร์มีการใช้พื้นที่รวมถึงร้อยละ ๓๐ อาคารที่ ๔ มีการใช้พื้นที่ของธุรกิจออกแบบมากถึง ๑๐ ยูนิต ธุรกิจภาพยนตร์จำนวน ๗ ยูนิต และธุรกิจนิตยสาร ๔ ยูนิต โดยรวมมีการใช้พื้นที่ของกลุ่มธุรกิจสร้างสรรค์ถึงร้อยละ ๒๗ อาคารที่ ๕ มีการใช้พื้นที่ของกลุ่มอุตสาหกรรมดนตรีมากถึง ๑๔ ยูนิต หรือหนึ่งในสามของพื้นที่ใช้สอยทั้งอาคารอาคารที่ ๖ กลุ่มอุตสาหกรรมแฟชั่นมีการใช้พื้นที่มากถึง ๒๓ ยูนิต และมีกลุ่มธุรกิจโฆษณาและนิตยสาร กระจายตัวอยู่ในอาคารเดียวกัน โดยรวมแล้วมีสัดส่วนการใช้พื้นที่ในอาคารร้อยละ ๕๗ อาคารที่ ๗ มีการใช้พื้นที่ของกลุ่มธุรกิจสร้างสรรค์ประมาณร้อยละ ๑๐

๒.๒.๑.๖ พื้นที่สถานบันเทิงในอาร์ซีเอจัดเป็นพื้นที่สนับสนุนกิจกรรมสร้างสรรค์อีกประเภทหนึ่งที่ทำให้กิจกรรมสร้างสรรค์มีความสมบูรณ์ โดยทำหน้าที่เป็นพื้นที่เพื่อพบปะสังสรรค์กันของกลุ่มคนทำงานสร้างสรรค์

๒.๒.๑.๗ ผู้ประกอบการธุรกิจสร้างสรรค์ในพื้นที่อาร์ซีเอ ส่วนมากเป็นผู้ประกอบการรายย่อย จึงทำให้เกิดรูปแบบการทำงานที่มีปฏิสัมพันธ์กัน รวมถึงแลกเปลี่ยนทรัพยากร

และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เป็นการเพิ่มความเข้มแข็งในเชิงธุรกิจ เช่น กลุ่มสื่อ สร้างสรรค์ในพื้นที่ และกลุ่มธุรกิจดนตรี

๒.๒.๑.๘ การประสานประโยชน์และความร่วมมือที่เกิดขึ้นในอาร์ซีเอไม่ได้ทำให้เกิดความสำเร็จในธุรกิจสร้างสรรค์เพียงอย่างเดียว แต่ยังทำให้เกิดกิจกรรมสร้างสรรค์เพื่อสังคมอีกด้วย ตัวอย่างเช่นการจัดคอนเสิร์ตเลิฟ อีส เฮียร์ (Love Is Hear) ที่เป็นคอนเสิร์ตครั้งแรกที่คนหูดี ฟังดนตรีพร้อมกับคนหูหนวก

๒.๒.๑.๙ อาร์ซีเอเป็นพื้นที่ที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจสร้างสรรค์ ด้วยการมีเครือข่ายความร่วมมือระหว่างธุรกิจสร้างสรรค์จนนำไปสู่ความสำเร็จทางธุรกิจ ตลอดจนการรวมกลุ่มกันจัดกิจกรรมสร้างสรรค์ที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมเมือง จึงทำให้อาร์ซีเอเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่สร้างสรรค์ในกรุงเทพมหานคร

๒.๒.๒ วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิต สถาปัตยกรรมผังเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดย (นางสาวณัฐรุจี สันฐิติโกศล , ๒๕๕๗)

กรณีศึกษานี้เป็นงานวิจัยที่มุ่งศึกษาลักษณะการออกแบบเมืองที่เหมาะสมต่อการสร้างเป็นพื้นที่สร้างสรรค์ใหม่ของกรุงเทพมหานครตามกระแสการพัฒนาาระบบเศรษฐกิจบนพื้นฐานของความคิดสร้างสรรค์ของประเทศไทยที่อ้างอิงจากข้อมูลการพัฒนาเศรษฐกิจสร้างสรรค์ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ ๑๑ พ.ศ. ๒๕๕๕- ๒๕๕๙ ที่มีการวางเป้าหมายในการพัฒนาเพื่อสร้างให้ประเทศไทยกลายเป็นศูนย์กลางทางความคิดสร้างสรรค์ของอาเซียน รวมถึงได้มีการวางแผนที่จะเพิ่ม GDP ในส่วนของอุตสาหกรรมสร้างสรรค์ ๑๑.๘ % เป็น ๒๐% ภายในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ กรุงเทพถือเป็นเมืองหลักที่สุดของไทยในการพัฒนาภาพรวม ให้เกิดเป็นเมืองสร้างสรรค์ ซึ่งประกอบไปด้วย ส่วนย่อยของกลุ่มการผลิต และสร้างสรรค์ผลงานในแต่ละประเภทของกลุ่มธุรกิจสร้างสรรค์โดยมีกิจกรรมกลุ่มธุรกิจเดิมในพื้นที่เป็นตัวหลักต้น ทั้งนี้เป้าหมายของการพัฒนาประเทศ ตามระบบเศรษฐกิจสร้างสรรค์ดังกล่าวนี้ได้มีการอ้างอิงเรื่องของการส่งเสริมพัฒนาพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจสร้างสรรค์เพื่อดึงดูดกลุ่มบุคคลที่มีความคิดสร้างสรรค์และกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจสร้างสรรค์ให้เข้ามาอยู่ในพื้นที่โดยใช้ฐานการวิจัยเรื่องพื้นที่การกระจุกตัวของธุรกิจสร้างสรรค์ในกรุงเทพมหานคร ที่จัดทำโดยศูนย์สร้างสรรค์งานออกแบบ TCDC ร่วมกับหน่วยวิจัยเมือง แห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เลือกพื้นที่ในการพัฒนา

จากปัจจัยของค่าเช่าที่ถูกและสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นได้ของโครงการอาร์ซีเอ ส่งผลให้กลุ่มบุคคลที่มีความคิดสร้างสรรค์ และผู้ประกอบการสร้างสรรค์หน้าใหม่ ที่เพิ่งเริ่มต้นธุรกิจทางสื่อ มีเดียและดนตรีมองพื้นที่อาร์ซีเอ เป็นพื้นที่แรกในการเริ่มต้นธุรกิจของตน ดังนั้นพื้นที่อาร์ซีเอเปรียบเสมือนพื้นที่บ่มเพาะนักสร้างสรรค์รายใหม่ให้กับอุตสาหกรรมประเภทสื่อและมีเดียของไทย ซึ่งในปัจจุบันโอกาสในการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมดังกล่าวมีสูงมาก จากรายงานของกลุ่มอุตสาหกรรมมีเดียนานาชาติมองว่าไทยเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมลำดับที่ ๓ ของเอเชีย และเป็นลำดับที่ ๑ ของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การพัฒนาพื้นที่บ่มเพาะนักสร้างสรรค์หน้าใหม่ จึงมีความสำคัญต่อภาพรวมของการพัฒนาอุตสาหกรรมสื่อมีเดียและดนตรีของไทย

๒.๓ กรณีศึกษา

๒.๓.๑ Masterplan for National Creative Cluster / Sasaki Associates / China

กรณีศึกษา แผนแม่บทของการพัฒนาพื้นที่สร้างสรรค์ โดยสมาคมชาชากิ กรุงปักกิ่ง สาธารณรัฐประชาชนจีน โดยร่วมกันสร้างรูปแบบเมืองสร้างสรรค์แห่งใหม่ขึ้นมาบนพื้นที่ล้อมรอบไปด้วยภูมิทัศน์ความเป็นธรรมชาติ ซึ่งมีแนวคิดในการแทรกพื้นที่สีเขียวให้เข้ากับบริบทของเมือง ใช้สวนสาธารณะชุมชนที่ตั้งอยู่ใกล้กับบริเวณชุมชน Songzhuang Artists Village ซึ่งเป็นหมู่บ้านชานเมืองของปักกิ่ง เชื่อมโยงกันให้เกิดการพบปะระหว่างผู้คนทั้งสองชุมชนที่มีพื้นฐานของเมืองและรูปแบบธรรมชาติที่คล้ายคลึงกัน สามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็น และการสนทนาเกิดความคิดสร้างสรรค์ขึ้นมาใหม่ ของคนในพื้นที่ แผนพัฒนานี้เป็นโอกาสที่จะสร้างย่าน ของเมืองให้กลายเป็นแหล่งเพาะปลูกความคิดสร้างสรรค์แห่งใหม่ และเป็นศูนย์กลางการเรียนรู้ในระดับแนวหน้าของจีน สำหรับนักคิดที่จะสร้างสรรค์งานและผลิตผลงานบนพื้นที่แห่งนี้ เพื่อดึงดูดกลุ่มผู้ทำงานที่มีความสามารถ มีการจัดเตรียมให้มีสถานที่สำหรับการศึกษารองรับพิพิธภัณฑ์และแกลลอรี่ไว้สำหรับสร้างแรงบันดาลใจ มีสถานที่จัดแสดงต่างๆ เพื่อส่งเสริมการปฏิสัมพันธ์ ทางสังคม และภูมิทัศน์ที่เอื้อต่อการทำงานและการพักผ่อน ให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ใหม่ไม่รู้จบ

แนวคิดที่นำมาประยุกต์ใช้ในกรณีศึกษา

- การสร้าง Cluster ของกลุ่มพื้นที่การใช้งานให้เกิดพื้นที่สร้างสรรค์ผลงาน (Creative space) โดยการรวมกลุ่มของการใช้งานที่หลากหลายมารวมกัน (mix use) สร้างพื้นที่ว่างโดยการโอบล้อมพื้นที่ด้วยอาคารสตูดิโอ ร้านค้า ห้องสมุด ที่อยู่อาศัยและอื่นๆ ตามประเภทการใช้งานของพื้นที่ โดยการออกแบบคำนึงถึงการรับรู้การใช้พื้นที่สร้างสรรค์บริเวณตรงกลาง (Creative courtyard) ทุกอาคารสามารถมองเห็นบริเวณกลางที่มีการทำกิจกรรม

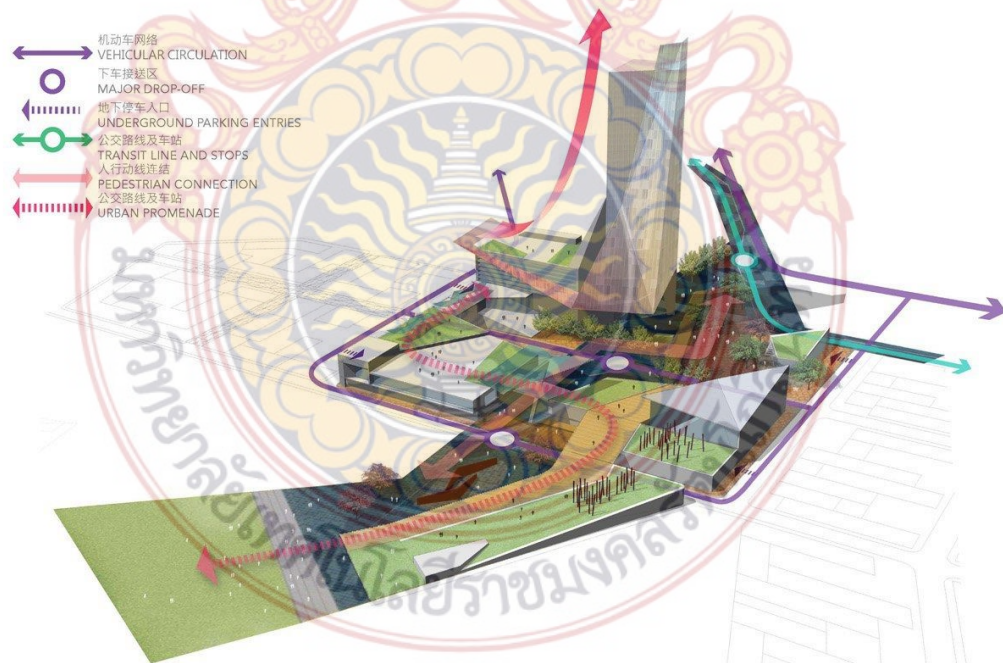
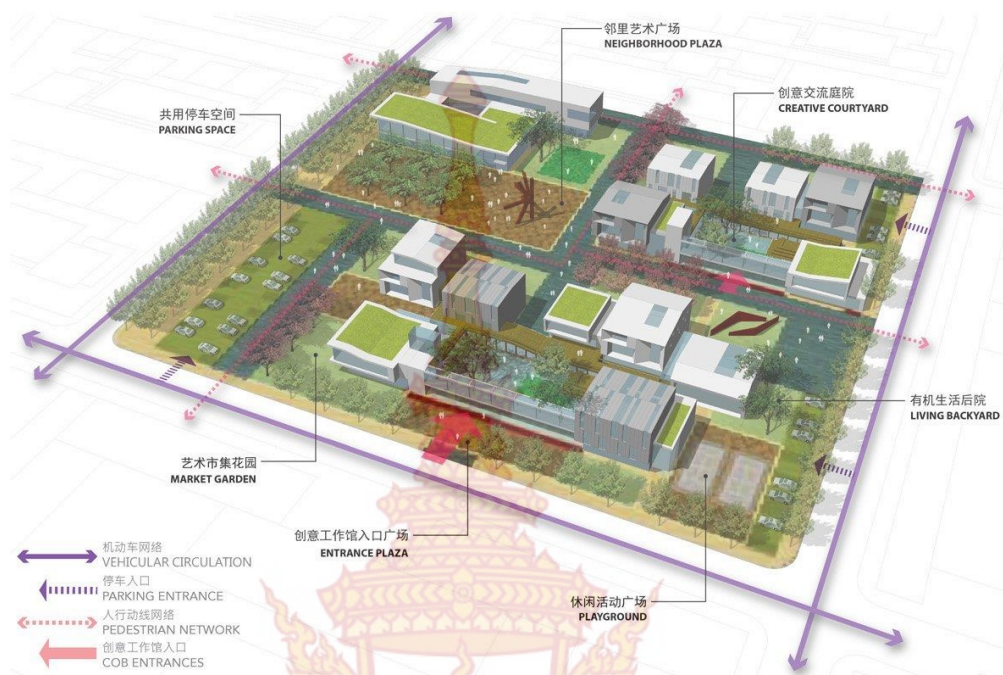
- ในพื้นที่บล็อกรวมประกอบด้วยหลายกลุ่ม Cluster หมายความว่ามีความหลากหลายกลุ่มนักคิด ทั้งนี้ต้องพื้นที่สำหรับพบปะกันของคนในชุมชน (Neighborhood Plaza) หรือพื้นที่สาธารณะ (Public Space) ที่คนในชุมชนสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็น

- สิ่งสำคัญของการพบปะกันของกลุ่มนักคิดและกลุ่มคนต่างๆ สามารถสร้างปฏิสัมพันธ์ได้คือการเข้าถึงพื้นที่สร้างสรรค์ให้มีความหลากหลายโดยการออกแบบให้ทุกพื้นที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายและสะดวก

- การออกแบบมีพื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมตามกาลเวลาได้ ซึ่งสำหรับพื้นที่ในการคิดสร้างสรรค์ จะต้องสามารถปรับตัวให้เข้ากับสภาพฤดูกาล กาลเวลา หรือกิจกรรม ที่เปลี่ยนแปลงไปได้อย่างดี ความหลากหลายของกิจกรรมจะช่วยให้เกิดความคิดใหม่ๆเกิดขึ้น

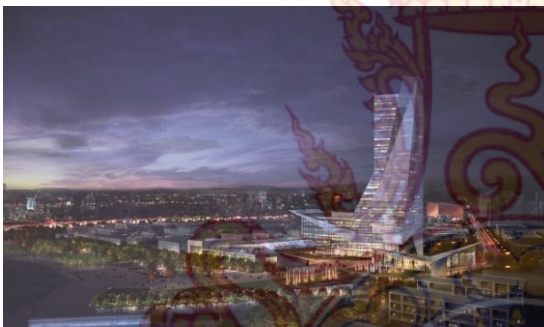


ภาพที่ ๒.๓ แผนแม่บทการพัฒนาย่านพื้นที่สร้างสรรค์
ที่มา : www.archdaily.com, สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐



国家创意中心核心区：透视图
NIC CORE: ACCESS DIAGRAM

ภาพที่ ๒.๔ ตัวอย่างแนวคิด Creative cluster ของพื้นที่สร้างสรรค์
ที่มา : www.archdaily.com, สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐



ภาพที่ ๒.๕ ภาพบรรยากาศมุมมองสูงโดยรวมของโครงการ
ที่มา : www.archdaily.com, สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐



๒.๓.๒ Montreal Entertainment District (Quartier des Spectacles) Montreal, Canada
 กรณีศึกษา Quartier des Spectacles เป็นพื้นที่สาธารณะในเมืองมอนทรีออล
 กิจกรรมที่หลากหลาย ได้แก่

๑) ศูนย์กิจกรรมทางวัฒนธรรม ๘๐ แห่งรวมถึงห้องโถง ๓๐ แห่งและจัด
 เทศกาลมากกว่า ๓๐ แห่ง บางประเภทของความบันเทิงที่สามารถพบได้ในเขตนี้ ได้แก่ ภาพยนตร์
 ละครเต้นรำ ทัศนศิลป์ ศิลปะเทคโนโลยีดนตรี โอเปร่า ปฏิภาณโฆระและการออกแบบ นอกจากนี้ยัง
 เป็นที่กล่าวถึงว่าเป็นงานเทศกาลนานาชาติขนาดใหญ่ที่จัดขึ้นในย่านบันเทิงขนาดใหญ่แห่งนี้ด้วย
 ในแต่ละฤดูร้อนผู้ชมเกือบ ๕ ล้านคนแห่กันไปที่ Quartier des Spectacles เพื่อเฉลิมฉลองใน
 เทศกาลฝรั่งเศส Francophonie และเทศกาลดนตรีแจ๊สนานาชาติของ Montreal

๒) Theatres in Downtown Montreal ดาวน์ทาวน์มอนทรีออล มีทั้ง
 โรงละครและสถานที่ที่น่าเสนอทุกอย่างจากโปรดักชั่น ละครชีวิต ละครเพลง และเทศกาลดนตรี
 ขนาดใหญ่ รวมถึงมีโรงภาพยนตร์ที่ได้รับที่นิยม ได้แก่ theatre du และ st denis theater montreal

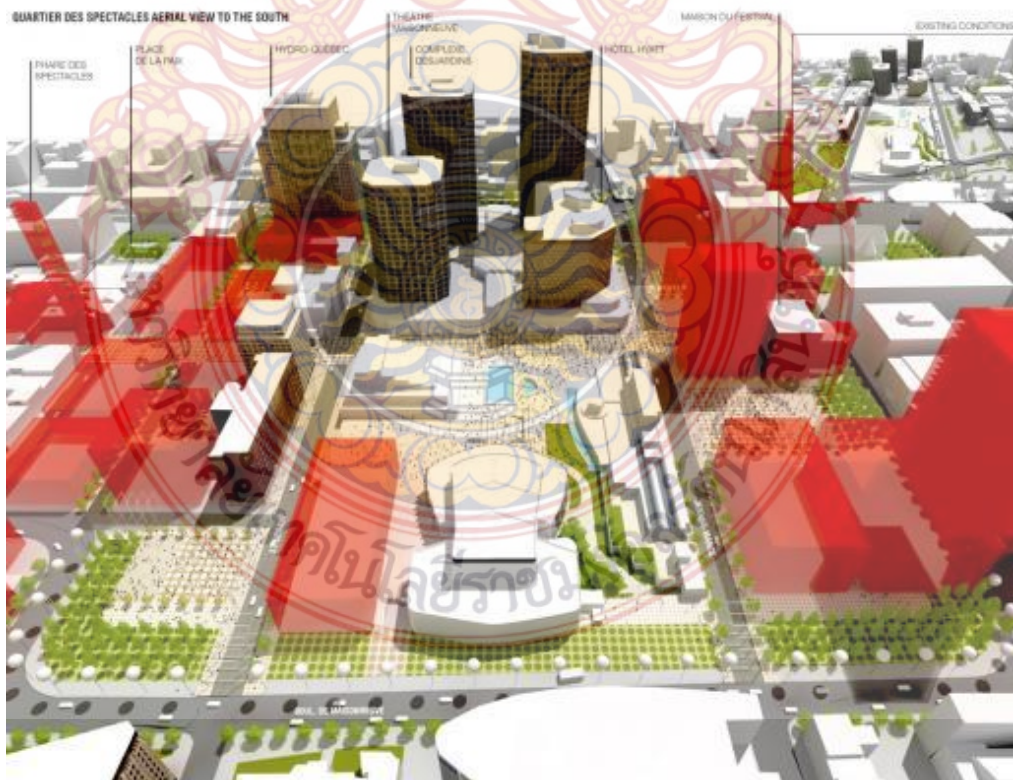
๓) Palais de Congres de Montreal Convention Center ศูนย์การประชุม
 Palais de Congres de Montreal พื้นที่อเนกประสงค์ ๕๕๑,๕๒๐ ตร.ฟุต สถานที่ตั้งอยู่ในใจ
 กลางเมืองและมีการเชื่อมต่อไปยังโรงแรม Hyatt Regency

๔) Complexe Desjardins ตั้งอยู่ในใจกลางของมอนทรีออล เป็นสถานที่
 ทางวัฒนธรรม ที่เป็นเจ้าภาพมากกว่า ๒๐๐ กิจกรรมตลอดทั้งปี ที่มีความหลากหลายของกิจกรรม
 เช่น ร้านอาหาร ร้านขายของ และร้านบูติก เป็นสถานที่ที่แน่ใจว่าจะมีสิ่งที่กำลังมองหา

สรุปกรณีศึกษาแผนแม่บท Quartier des Spectacles แสดงถึงวิสัยทัศน์ร่วมกัน
 ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่เจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัย เชื่อว่าวัฒนธรรมอาจเป็นแรงผลักดันให้
 เกิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เป้าหมายหลักของโครงการ คือ การสร้างแหล่งท่องเที่ยว
 สำคัญระหว่างประเทศ ปัจจุบันนี้ย่านใจกลางเมืองมีสถานที่ทางวัฒนธรรม ๓๐ แห่งและเป็นที่ตั้งของ
 กิจกรรมกลางแจ้งมากมาย เช่น งาน Montreal International Jazz และเทศกาล Just for Laughs
 ดังนั้นแผนงานพื้นที่ประมาณ ๖๐ เอเคอร์ จึงมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้มีพื้นที่ด้านนอกที่เหมาะสมยิ่งขึ้น
 สำหรับงานต่างๆ รวมไปถึงพลาซ่าเมืองที่มีคุณภาพสูงสำหรับชาวเมือง



ภาพที่ ๒.๖ แผนแม่บท Quartier des Spectacles
ที่มา : Hyatt Regency



ภาพที่ ๒.๗ รูปแบบการจัดวางอาคาร Quartier des Spectacles
ที่มา : Hyatt Regency



ภาพที่ ๒.๘ ภาพบรรยากาศ Quartier des Spectacles
ที่มา : Hyatt Regency



ภาพที่ ๒.๙ ภาพบรรยากาศ Quartier des Spectacles
ที่มา : Hyatt Regency

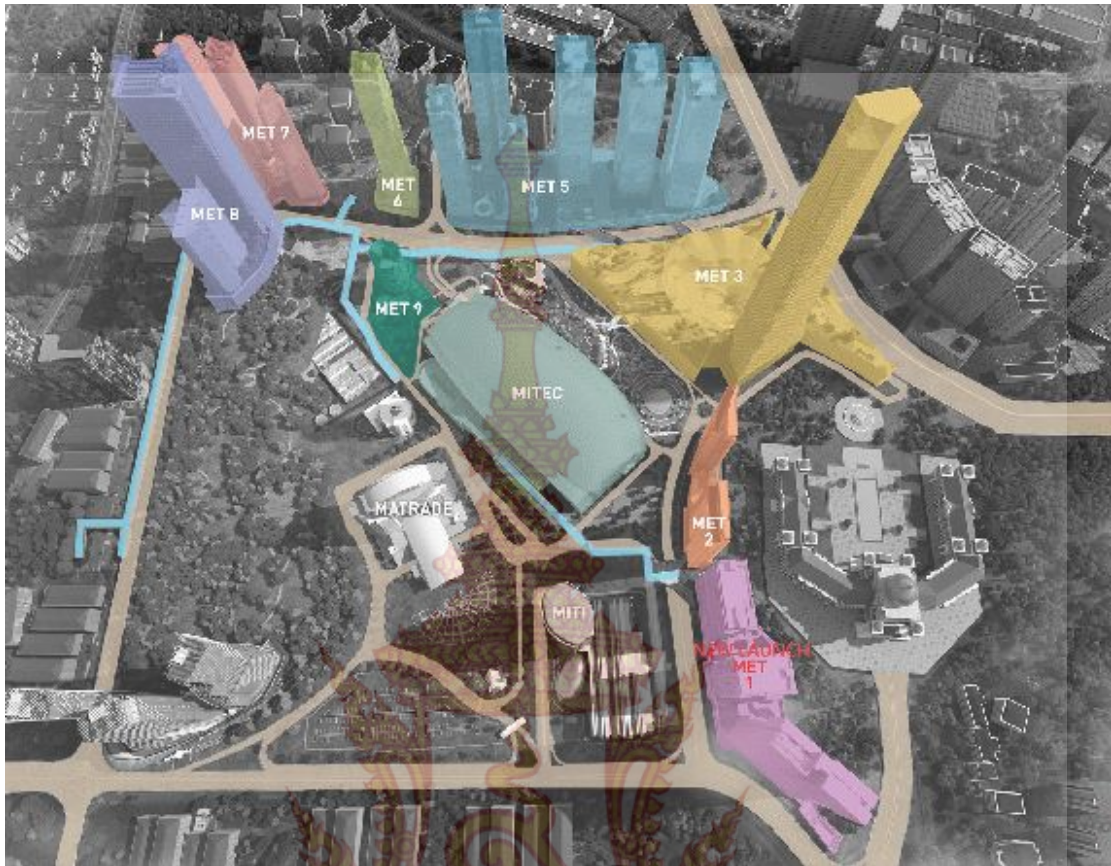
๒.๒.๓ KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia

กรณีศึกษากรุงกัวลาลัมเปอร์ เป็นเมืองที่มีความแตกต่าง และได้รับการยกย่องว่าเป็นเมืองแห่งความแตกต่างและมีความหลากหลายโดยมีความมั่งคั่งความหลากหลายทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์อันยาวนานและมีสีสัน โครงการเมกะขนาดใหญ่นี้คาดว่าจะเป็น 'International Trade and Exhibition District' ของกรุงกัวลาลัมเปอร์ ซึ่งจะสร้างความมั่งคั่งในระยะยาว กัวลาลัมเปอร์ (KL Metropolis) ยังเป็นประเทศที่มีการจัดงาน MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Events) และการท่องเที่ยวทางธุรกิจ เป้าหมายของ MICE คือ การเป็นจุดหมายปลายทาง MICE ชั้นนำและที่ต้องการในภูมิภาคนี้ KL Metropolis มีการพัฒนาที่สมดุลและไม่เพียงแต่มีโรงแรมระดับไฮเอนด์ แต่ยังมีโรงแรม ศูนย์นิทรรศการขนาดใหญ่ ศูนย์การค้า และศูนย์นันทนาการที่ทันสมัย โดยมีวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

- ๑) เพื่อสร้างศูนย์กลางเฉพาะเพื่อยกระดับฐานะของประเทศให้เป็นจุดหมายปลายทางทางธุรกิจการท่องเที่ยวที่ต้องการในภูมิภาค
- ๒) เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศเชื่อมต่อกันเพื่อสร้างความร่วมมือและสร้างพันธมิตร
- ๓) เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมระดับโลกสำหรับการทำงานที่อยู่อาศัยและธุรกิจ
- ๔) เพื่อสร้างการพัฒนาอย่างยั่งยืนด้วยประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อมและการเชื่อมต่อระบบทางเท้าสำหรับคนเดินเท้า



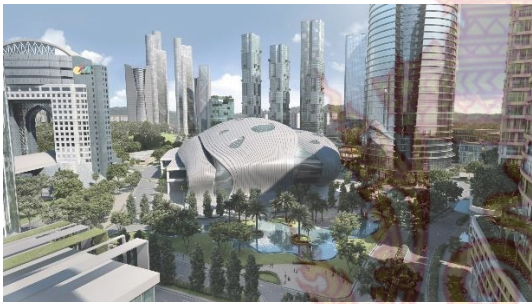
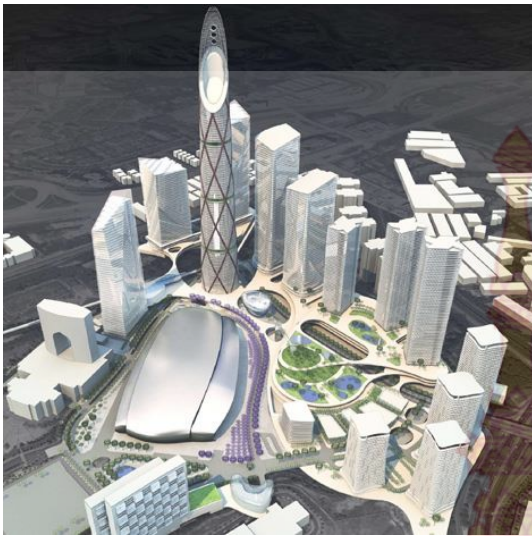
รูปที่ ๒.๑๐ แผนแม่บทของ KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia
ที่มา : www.starproperty.com , สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐



รูปที่ ๒.๑๑ องค์ประกอบของ KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia
ที่มา : www.starproperty.com, สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐

องค์ประกอบของ KL Metropolis

- ๑) MET ๑: ตึกออฟฟิศ ๒ อาคารตึกแถว ๑ คูหาและศูนย์การค้าปลีก
- ๒) MET ๒: สำนักงาน กับโรงแรม
- ๓) MET ๓: คอนโดมิเนียมโรงแรม และอาคารสำนักงานเกรด A
- ๔) MET ๕: ห้างสรรพสินค้า Podium, หอพัก, หอพัก, โรงแรมและเซอร์วิส
- ๖) MET ๖: Office Towers
- ๗) MET ๗: Wellness Suites
- ๘) MET ๘: อาคารสำนักงาน (Partnership with Triterra Metropolis Sdn Bhd)
- ๙) MET ๙: โรงแรมสุดหรู
- ๑๐) MITEC: ศูนย์การค้าและนิทรรศการนานาชาติมาเลเซีย



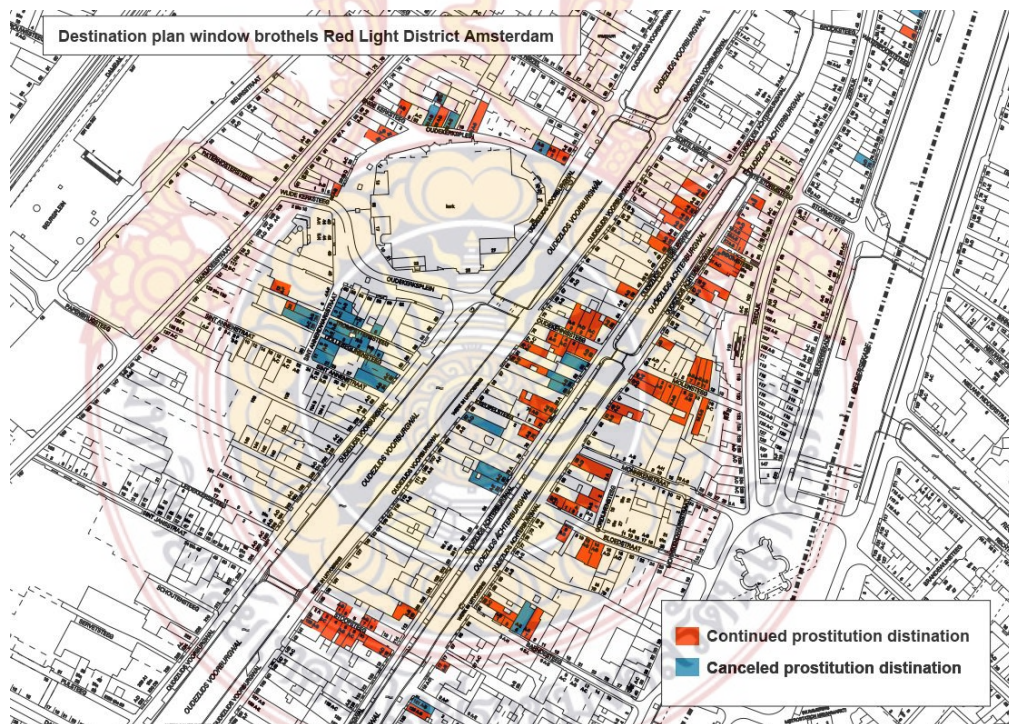
รูปที่ ๒.๑๒ รูปทัศนียภาพ KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia
ที่มา : www.starproperty.com, สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐

๒.๓.๔ Red Light District Amsterdam, Netherlands

กรณีศึกษาย่านโคมแดง หรือ Red Light District ในอัมสเตอร์ดัม เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจแห่งหนึ่งของประเทศเนเธอร์แลนด์ ที่มีธุรกิจค้าประเวณี ทำกันได้อย่างถูกกฎหมาย แต่จะต้องอยู่ในเขตที่ทางการจัดไว้ให้ ทางภาครัฐมีนโยบายการจัดระเบียบพื้นที่โคมแดง (Project ๑๐๑๒) ที่ตั้งตามรหัสไปรษณีย์ของเขตพื้นที่แห่งนี้ เริ่มตั้งแต่ปี ๒๐๐๗ เป็นต้นมา เพื่อลดอัตราอาชญากรรม เครือข่ายค้ามนุษย์ ให้เข้ามาในพื้นที่แห่งนี้น้อยลง โดยการไล่ปิดช่องโง่และแทนที่ด้วยโครงการที่ส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ เช่น คาเฟ่ ร้านค้าขายสินค้าต่างๆ และส่งเสริมให้ธุรกิจใหม่ๆ หรือสตาร์ทอัพหน้าใหม่ เข้ามาทำธุรกิจมากขึ้น ด้วยการให้เงินสนับสนุน และปรับค่าเช่าพื้นที่ให้ถูกลง รวมทั้งมีสถานที่ประวัติศาสตร์ โบสถ์ วิหาร หอศิลป์ ซึ่งเป็นพื้นที่กลางเมืองที่รายล้อมไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศหลายแห่ง เช่น Hash Marihuana & Hemp Museum Amsterdam, The Oude Church, Sex Museum, Ons' Lieve Heer op Solder และอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟ Amsterdam Central Station

แนวคิดที่นำมาประยุกต์ใช้ในกรณีศึกษา

- การจัดวางโซนของเมืองอัมสเตอร์ดัม เป็นการใช้กลไกทางกฎหมายเข้ามาควบคุมพื้นที่สถานบริการให้เป็นระเบียบ และสามารถอยู่ร่วมกับพื้นที่โซนอื่นๆ ของพื้นที่ในเมืองได้

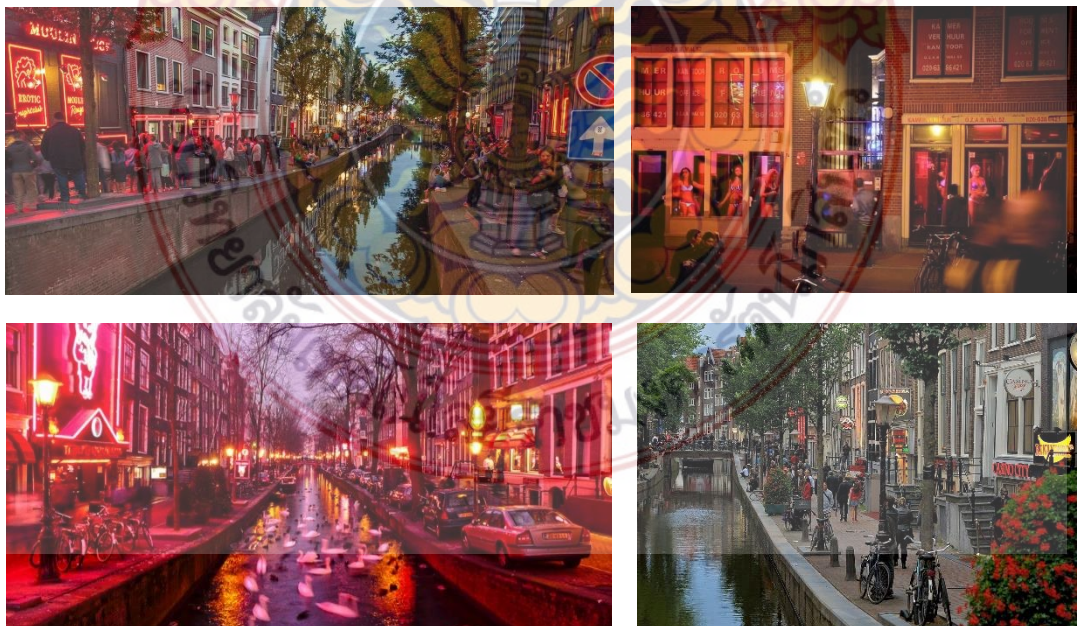


รูปที่ ๒.๑๓ การจัดวางโซนของย่าน Red Light District Amsterdam

ที่มา : www.moudenampsen.files.wordpress.com, สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐



รูปที่ ๒.๑๔ แผนที่เมืองอัมสเตอร์ดัม
ที่มา : www.moudenampsen.files.wordpress.com, สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐



รูปที่ ๒.๑๕ บรรยากาศย่าน Red Light District Amsterdam
ที่มา : www.moudenampsen.files.wordpress.com, สืบค้นวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐

สรุปบทที่ ๒ แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาแนวความคิด Creative City เมืองสร้างสรรค์ สามารถนำมาใช้ในการวิเคราะห์ และหาแนวทางพัฒนาพื้นที่ เพื่อสร้างสรรค์พื้นที่กิจกรรม และเพิ่มความหลากหลายของกิจกรรม ทำให้ดึงดูดประชากรที่มีความหลากหลายเข้ามาในพื้นที่ โดยใช้เทคโนโลยี ในปัจจุบันในการเข้ามาช่วยส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ และเป็นเมืองที่มีพื้นที่และสภาพแวดล้อมที่เอื้อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ จากความคิดสร้างสรรค์และเป็นแหล่งผู้ประกอบการสร้างสรรค์จากในและต่างประเทศ ที่มาประกอบการและเกิดการจ้างงานสร้างรายได้ และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับเศรษฐกิจของเมืองและประเทศ

แนวความคิดเมืองที่มีความหลากหลาย ของ เจน เจคอบส์ เพื่อกำหนดสิ่งต่างๆ ในเมืองให้มีความหลากหลาย โดยใช้ลักษณะทางกายภาพเป็นตัวกำหนดการรับรู้ของประชากรที่อาศัยอยู่ในเมือง และบ่งบอกกิจกรรม และความเป็นย่านต่างๆ เช่นการใช้ลักษณะอาคารขนาดใหญ่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมที่ต้องมีผู้คนจำนวนมากมารวมตัวกับจึงเกิดปฏิสัมพันธ์ต่อกัน หรือการใช้อาคารขนาดเล็ก เกาะกลุ่มกัน เพื่อสร้างปฏิสัมพันธ์กันของกลุ่มคนขนาดเล็กและเพื่อสร้างความปลอดภัย เป็นต้น ดังนั้นการนำทฤษฎีมาใช้จึงช่วยกำหนดแนวทางในการพัฒนาเมืองอย่างเหมาะสมกับสภาพเมืองและคนที่อาศัยอยู่ในเมือง

แนวความคิด Sub Central Business District ศูนย์กลางธุรกิจรอง คือ เป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับศูนย์กลางธุรกิจ เพื่อรองรับการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจ ที่มีกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจหนาแน่น จากแนวคิด อธิบายว่าการขยายตัวของเมืองจะมีลักษณะเป็นรูปวงแหวนเป็นรัศมีวงกลมต่อเนื่องจากเขตศูนย์กลาง และแบ่งพื้นที่ของเมืองออกเป็น ๕ เขต ประกอบด้วย

- ๑) เขตศูนย์กลางธุรกิจ (The Central Business District : C.B.D.)
- ๒) เขตศูนย์กลางการขนส่ง (The zone in transition)
- ๓) เขตที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงาน (The zone of workingmens' homes)
- ๔) เขตชนชั้นกลาง (The middle class zone)
- ๕) เขตที่พักอาศัยชานเมือง (The commuters' zone)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เมืองสร้างสรรค์ : แนวทางการพัฒนาเมืองจากสินทรัพย์สร้างสรรค์ ท้องถิ่นไทย - กรุงเทพฯ เป็นการนำเสนอผลการสำรวจข้อมูลใน ๖ พื้นที่ของกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นตัวอย่งการสำรวจ “สิ่งที่มีอยู่” ภายในพื้นที่ ที่เอื้อต่อการพัฒนากรุงเทพมหานครเป็นเมืองสร้างสรรค์ว่ามีมากน้อยเพียงไร จากผลการประเมินทำได้พื้นที่ที่ศึกษารอบคลุมทั้งหมด ๖ พื้นที่ ได้แก่ จตุจักร ทองหล่อ สยามสแควร์ ทาวน์อินทาวน์ อาร์ซีเอ และสุขุมวิท สามารถนำหลักการในการคิดวิเคราะห์ และการแก้ไขปัญหาของโครงการที่นำมาปรับใช้กับพื้นที่โครงการ หรือมีวัตถุประสงค์ที่จะทำเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โครงการพัฒนาฟื้นฟูพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ - พระราม ๙ กรณีศึกษานี้เป็นงานวิจัยที่มุ่งศึกษาลักษณะการออกแบบเมืองที่เหมาะสมต่อการสร้างเป็นพื้นที่สร้างสรรค์ใหม่ของกรุงเทพมหานครตามกระแสการพัฒนาระบบเศรษฐกิจบนพื้นฐานของความคิดสร้างสรรค์ของประเทศไทยที่อ้างอิงจากข้อมูลการพัฒนาเศรษฐกิจสร้างสรรค์ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ ๑๑ พ.ศ. ๒๕๕๕- ๒๕๕๙

กรณีศึกษา Masterplan for National Creative Cluster / Sasaki Associates / China
 แผนแม่บทของการพัฒนาพื้นที่สร้างสรรค์ โดยสมาคมซาซากิ กรุงปักกิ่ง สาธารณรัฐประชาชนจีน
 โดยร่วมกันสร้างรูปแบบเมืองสร้างสรรค์แห่งใหม่ขึ้นมา บนพื้นที่ล้อมรอบไปด้วยภูมิทัศน์ความเป็น
 ธรรมชาติ ซึ่งมีแนวคิดในการแทรกพื้นที่สีเขียวให้เข้ากับบริบทของเมือง

แนวคิดที่นำมาประยุกต์ใช้ในกรณีศึกษา

- การสร้าง Cluster ของกลุ่มพื้นที่การใช้งานให้เกิดพื้นที่สร้างสรรค์ผลงาน
 (Creative space) โดยการรวมกลุ่มของการใช้งานที่หลากหลายมารวมกัน (mix use)

- ในพื้นที่บล็อกประกอบด้วยหลายกลุ่ม Cluster หมายความว่ามีความ
 หลากหลายกลุ่มนักคิด ทั้งนี้ต้องพื้นที่สำหรับพบปะกันของคนในชุมชน (Neighborhood Plaza) หรือ
 พื้นที่สาธารณะ (Public Space) ที่คนในชุมชนสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็น

กรณีศึกษา Montreal Entertainment District (Quartier des Spectacles) Montreal, Canada
 เป็นพื้นที่สาธารณะในเมืองมอนทรีออล แสดงถึงวิสัยทัศน์ร่วมกันของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่
 เจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัย เชื่อว่าวัฒนธรรมอาจเป็นแรงผลักดันให้เกิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 ขนาดใหญ่ เป้าหมายหลักของโครงการคือ การสร้างแหล่งท่องเที่ยวสำคัญระหว่างประเทศ ปัจจุบันนี้
 ย่านใจกลางเมืองมีสถานที่ทางวัฒนธรรม ๓๐ แห่งและเป็นที่ตั้งของกิจกรรมกลางแจ้งมากมาย จึงมี
 จุดมุ่งหมายเพื่อให้มีพื้นที่ด้านนอกที่เหมาะสมยิ่งขึ้นสำหรับงานต่างๆรวมถึงปลาซ่าเมืองที่มี
 คุณภาพสูงสำหรับชาวเมือง

แนวคิดที่นำมาประยุกต์ใช้ในกรณีศึกษา

- การสร้างสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญระหว่างประเทศ เพื่อกระตุ้นให้คนเข้า
 มาในพื้นที่สาธารณะของเมืองให้มาทำกิจกรรมร่วมกันและแลกเปลี่ยนวัฒนธรรม

กรณีศึกษา KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia โครงการขนาดใหญ่นี้คาดว่าจะ
 เป็น 'International Trade and Exhibition District' ของกรุงกัวลาลัมเปอร์ ซึ่งจะสร้างความมั่งคั่ง
 ในระยะยาว กัวลาลัมเปอร์ ยังเป็นประเทศที่มีการจัดงาน MICE และการท่องเที่ยวทางธุรกิจ
 เป้าหมายของ MICE คือการเป็นจุดหมายปลายทาง MICE ชั้นนำและที่ต้องการในภูมิภาคนี้ โดยมี
 วัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

๑) เพื่อสร้างศูนย์กลางเฉพาะเพื่อยกระดับฐานะของประเทศให้เป็น
 จุดหมายปลายทางทางธุรกิจการท่องเที่ยวที่ต้องการในภูมิภาค

๒) เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจทั้งในประเทศและ
 ต่างประเทศเชื่อมต่อกันเพื่อสร้างความร่วมมือและสร้างพันธมิตร

๓) เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมระดับโลกสำหรับการทำงานที่อยู่อาศัยและธุรกิจ

กรณีศึกษา Red Light District Amsterdam, Netherlands เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจ
 แห่งหนึ่งของประเทศเนเธอร์แลนด์ ที่มีธุรกิจค้าประเวณี ทำกันอย่างถูกกฎหมาย แต่จะต้องอยู่ใน
 เขตที่ทางการจัดไว้ให้

แนวคิดที่นำมาประยุกต์ใช้ในกรณีศึกษา

- การจัดวางโซนของเมืองอัมสเตอร์ดัม เป็นการใช้กลไกทางกฎหมายเข้ามา
 ควบคุมพื้นที่สถานบริการให้เป็นระเบียบ และสามารถอยู่ร่วมกับพื้นที่โซนอื่นๆของพื้นที่ในเมืองได้

บทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

๓.๑ พื้นที่ศึกษา

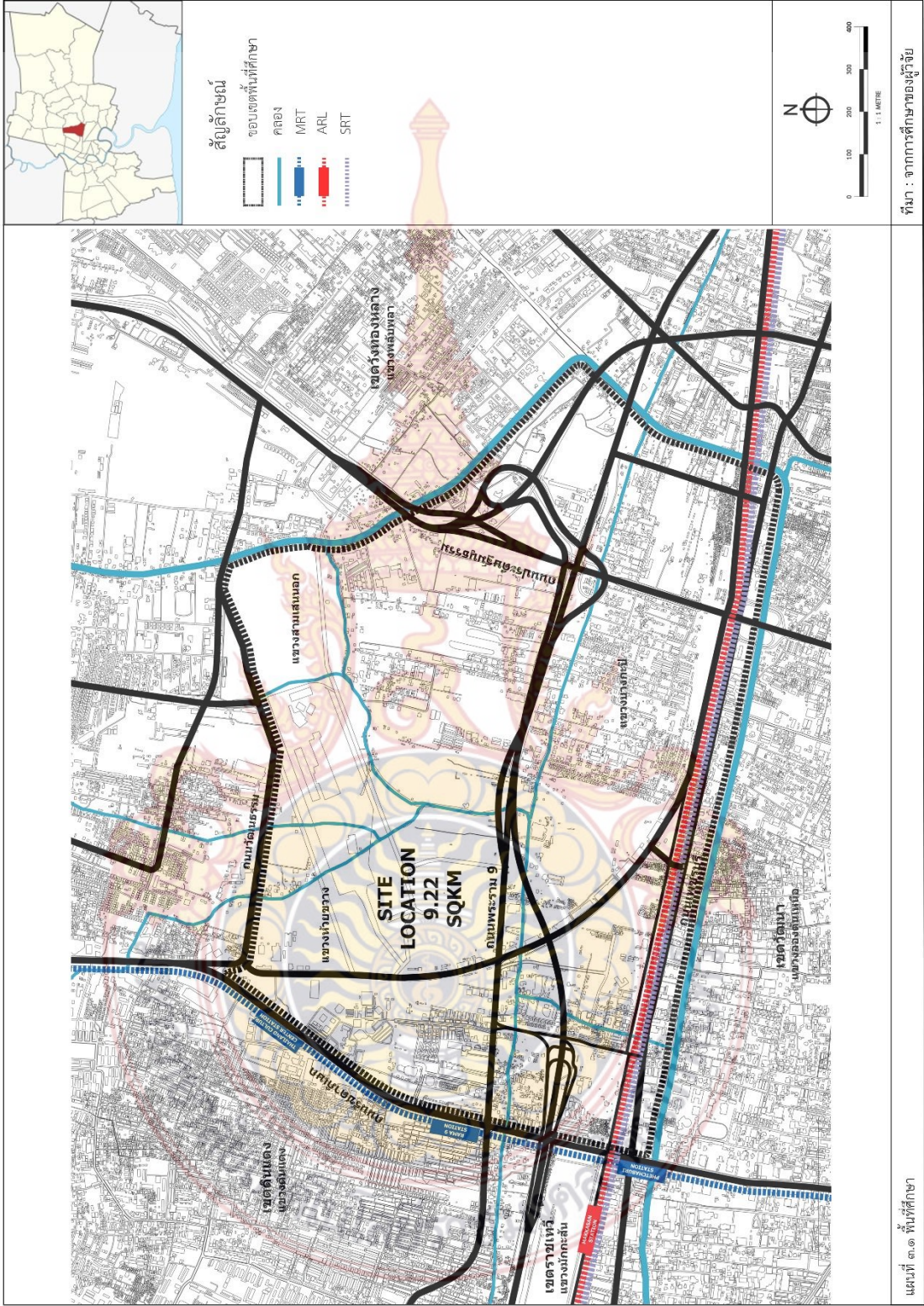
๓.๑.๑ ข้อมูลด้านกายภาพ

๓.๑.๑.๑ ลักษณะที่ตั้งและภูมิประเทศ

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในเขตห้วยขวาง ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่เมืองชั้นนอกด้วยถนนสายสำคัญ เช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระราม ๙ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนอโศก - ดินแดง เป็นต้น ซึ่งพื้นที่ศึกษาอยู่ใกล้จุดขึ้น - ลงทางพิเศษ และทางด่วน เช่น ทางพิเศษศรีรัช ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางยกระดับอุดรธานี เป็นต้น ทำให้มีการเชื่อมต่อกับพื้นที่เมืองชั้นนอกได้อย่างดี ปัจจุบันภายในพื้นที่ศึกษาได้มีข้อกำหนดการอ้างอิงจากราชกฤษฎีกากำหนดเขตพื้นที่ เพื่ออนุญาตให้ตั้งเป็นสถานบริการในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๕ ซึ่งได้กำหนดขอบเขตการอนุญาตสร้างสถานบริการย่านเพชรบุรีตัดใหม่ - พระราม ๙ ไว้อย่างชัดเจน พื้นที่ส่วนมากเป็นพื้นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ โดยมีอาคารพาณิชย์กรรมขนาดกลาง เกาะอยู่ตามแนวถนนพระราม ๙ ภายในพื้นที่โครงการมีธุรกิจสถานบริการเป็นจำนวนมาก และในปัจจุบันมีโครงการพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ของเอกชนเข้ามาในพื้นที่ทำให้ปัจจุบันมีกิจกรรมทั้งกลางวัน และกลางคืนเพิ่มมากขึ้น และอาจจะส่งผลให้เกิดการกระตุ้นการพัฒนาของเศรษฐกิจในบริเวณนี้ต่อไปในอนาคต โดยพิจารณาพื้นที่ศึกษามีขอบเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จรดถนนวัฒนธรรม
ทิศใต้	จรดคลองแสนแสบ
ทิศตะวันออก	จรดคลองแสนแสบและคลองลาดพร้าว
ทิศตะวันตก	จรดถนนอโศก-ดินแดง

โดยครอบคลุมพื้นที่เขตห้วยขวาง มีพื้นที่การปกครอง ๓ แขวง ได้แก่
แขวงห้วยขวาง แขวงบางกะปิ แขวงสามเสนนอก



ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

แผนที่ ๓.๑ พื้นที่ศึกษา

๓.๑.๑.๒ ระบบโครงข่ายการสัญจร

การเดินทางเข้ามาสู่พื้นที่โครงการ ระบบขนส่งหลักที่ใช้ในการเดินทางคือ รถยนต์ส่วนตัว เนื่องจากพื้นที่นี้ เป็นพื้นที่ของการแลกเปลี่ยนถ่ายการสัญจรจากเมืองสู่ชานเมืองผ่านระบบทางยกระดับ นอกเหนือจากนั้นในบริเวณใกล้เคียง มีระบบขนส่งมวลชนทางราง ซึ่งแม้จะไม่ได้ มีสถานีมาลงตรงพื้นที่ศึกษาโดยตรง แต่ก็เป็นตัวช่วยสำคัญที่ทำให้คนในพื้นที่ต่างๆ ของเมืองสามารถเดินทางเข้ามาสู่พื้นที่ได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

๑) การสัญจรทางถนน

(๑) ถนนสายหลัก

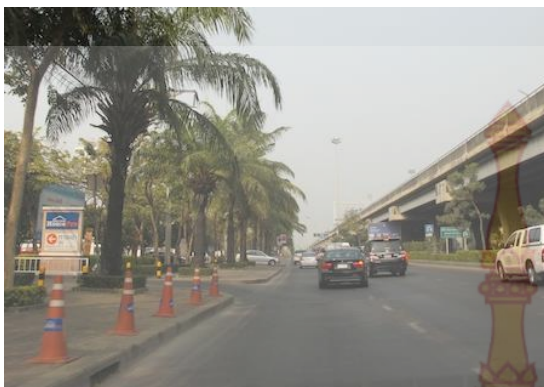
- ถนนพระราม ๙ เชื่อมต่อแยกพระราม ๙ กับจุดตัดพระราม ๙ - ชลบุรี วางตัวตามแนวทิศตะวันตก - ทิศตะวันออก ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร
- ถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนวงแหวนรอบในของกรุงเทพมหานคร เชื่อมต่อถนนวงค์สว่างและถนนอโศกมนตรี อยู่ในพื้นที่ศึกษา วางตัวตามแนวทิศเหนือ - ทิศใต้ ความกว้างขนาด ๘ ช่องจราจร
- ถนนอโศก-ดินแดง เชื่อมโยงระหว่างถนนรัชดาภิเษกเหนือลงสู่ถนนอโศกตอนใต้ รวมถึงยังเป็นถนนที่เชื่อมโยงสองถนนที่ขนานกันอยู่ คือ ถนนพระราม ๙ ทางทิศเหนือ และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ทางทิศใต้ ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร
- ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ถนนเลียบบทางพิเศษฉลองรัช (ทางด่วนสายรามอินทรา- อารณรังค์) เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมระหว่างในเมืองกับชานเมืองด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร มีความยาว ๑๒ กิโลเมตร ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร
- ถนนเพชรบุรี ที่ใช้ชื่อว่า เพชรบุรีตัดใหม่ เพราะก่อนหน้านี้มีถนนเพชรบุรี เริ่มจากสะพานยมราชถึงประตูน้ำ เพชรบุรีตัดใหม่เป็นส่วนต่อขยายจากเพชรบุรีเดิม คือ จากประตูน้ำถึงคลองตัน รวมถึงเชื่อมโยงซอยสุขุมวิทที่สำคัญเข้าด้วยกัน เช่น ซอยนานา ซอยพร้อมพงศ์ ซอยทองหล่อ และซอยเอกมัย ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร



ภาพที่ ๓.๑ ถนนพระราม ๙
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๒ ถนนรัชดาภิเษก
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๓ ถนนถนนประดิษฐ์มนูธรรม
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๔ เพชรบุรีตัดใหม่
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๒) ถนนสายรอง

- ถนนวัฒนธรรมเชื่อมต่อแยกศูนย์วัฒนธรรมกับแยกผังเมือง
อยู่ในพื้นที่ศึกษา วางตัวตามแนวทิศเหนือ - ใต้ ความกว้างขนาด ๔ ช่องจราจร
- ถนนเพชรอุทัย เชื่อมโยงถนนพระราม ๙ ทางทิศเหนือ
กับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ทางทิศใต้ รวมถึงเป็นถนนเชื่อมโยงถนนทั้งสองเข้าสู่ทางพิเศษศรีรัช
ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร
- ถนนจตุรทิศ โดยเริ่มจากถนนศรีอยุธยา ไปทาง
ทิศตะวันออก ตัดกับถนนดินแดงตัดใหม่ ถนนจตุรทิศ - ดินแดง และถนนนอศก-ดินแดง อยู่ในพื้นที่
โครงการ ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร



ภาพที่ ๓.๕ ถนนถนนวัฒนธรรม
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๖ ถนนเพชรอุทัย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๓) ถนนสายย่อย

- ซอยศูนย์วิจัย เป็นซอยขนาด ๒ ช่องจราจร ใช้ในการสัญจรเข้าออกบริเวณโรงพยาบาลกรุงเทพ ซึ่งตั้งอยู่ในหมู่บ้านเปรมฤทธิ และประกอบไปด้วยซอยย่อยต่างๆ มีการใช้งานซ้อนทับกันอยู่ระหว่างคนเข้าออกในหมู่บ้านกับคนเข้าออกโรงพยาบาล
- ถนนกำแพงเพชร ๗ เป็นถนน ๒ ช่องจราจร ถนนเลียบริมทางรถไฟสายตะวันออกฝั่งเหนือขนานกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (ขนานกับทางรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดง) รวมถึงขนานกับรถไฟฟ้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Link)



ภาพที่ ๓.๗ ซอยศูนย์วิจัย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๘ กำแพงเพชร
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๔) ทางพิเศษ

- ทางพิเศษศรีรัช (พระราม ๙- ถนนศรีนครินทร์) เป็นถนนที่วางตัวตามแนวทิศตะวันตก - ทิศตะวันออก ตัดผ่านพื้นที่โครงการ ความกว้างขนาด ๖ ช่องทางจราจร
- ทางพิเศษฉลองรัช หรือทางด่วนสายรามอินทรา-อจณรังค์ อยู่ทางทิศตะวันออกของพื้นที่ศึกษา เป็นถนนที่วางตัวตามแนวทิศเหนือ - ทิศใต้ ความกว้างขนาด ๖ ช่องทางจราจร
- ทางพิเศษเฉลิมมหานคร (สายดินแดง- ท่าเรือ) อยู่ทางทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา เป็นถนนที่วางตัวตามแนวทิศเหนือ - ทิศใต้ ความกว้างขนาด ๖ ช่องทางจราจร
- ทางยกระดับอุตสาหกรรม (เขตดินแดง - คลองหลวง) อยู่ทางทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา เป็นถนนที่วางตัวตามแนวทิศเหนือ - ทิศใต้ ความกว้างขนาด ๖ ช่องทางจราจร



ภาพที่ ๓.๙ ทางพิเศษศรีรัช
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๑๐ ทางพิเศษฉลองรัช
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๑๑ ทางพิเศษเฉลิมมหานคร
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๑๒ ทางยกระดับอุตสาหกรรม
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๒) การสัญจรทางราง

(๑) รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้า MRT) มีเส้นทางการเดินรถรวมระยะทาง ๒๐ กิโลเมตร เป็นโครงการใต้ดินตลอดสาย มีสถานีทั้งหมด ๑๘ สถานี เริ่มต้นจากบริเวณหน้าสถานีรถไฟกรุงเทพ (หัวลำโพง) ไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนพระรามที่ ๔ ผ่านสามย่าน สวนลุมพินี ตัดกับ ถนนรัชดาภิเษก ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนรัชดาภิเษก ผ่านศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ แยกอโศก แยกพระรามที่ ๙ แยกห้วยขวาง แยกรัชดา - ลาดพร้าว ถนนพหลโยธิน สวนจตุจักร สิ้นสุดที่บริเวณสถานีรถไฟบางซื่อ มีสถานีในพื้นที่ศึกษา สถานี ได้แก่ สถานีเพชรบุรี สถานีพระราม ๙ สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย



ภาพที่ ๓.๑๓ บรรยากาศภายในสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT)
ที่มา : บริษัทรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

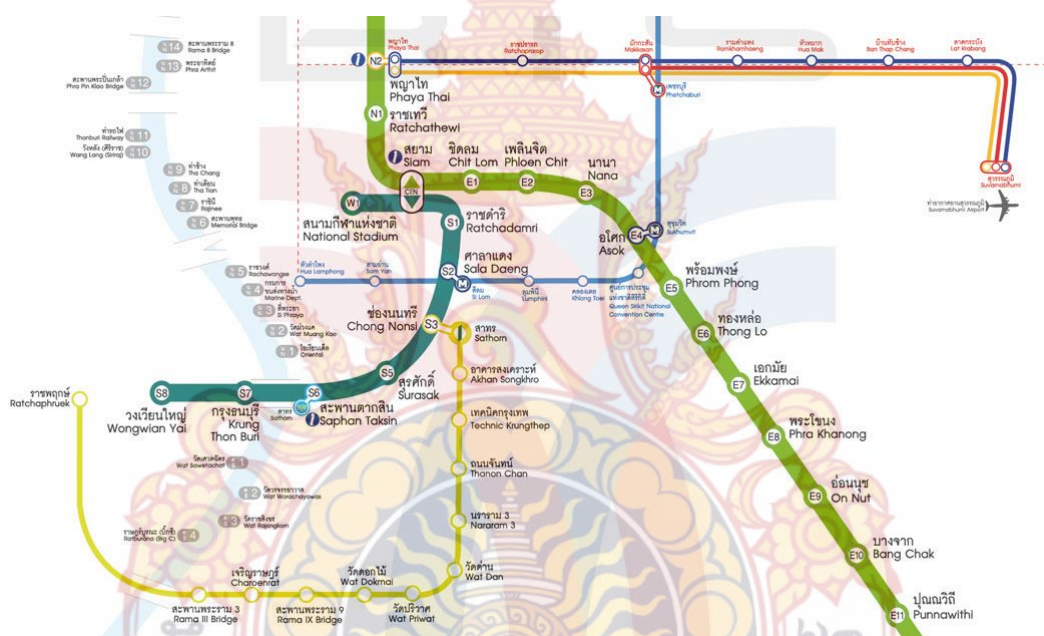


ภาพที่ ๓.๑๔ เส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร (MRT)
ที่มา : บริษัทรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

(๒) รถไฟฟ้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL) ให้บริการระหว่างสถานีพญาไทถึงสนามบินสุวรรณภูมิ เป็นขบวนที่เปิดรับ - ผู้โดยสารระหว่างสถานีพญาไทถึงสถานีปลายทางที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ โดยจอดระหว่างทางอีก ๖ สถานี ได้แก่ สถานีราชปรารภ สถานีมีกกะสัน สถานีรามคำแหง สถานีหัวหมาก สถานีบ้านทับช้าง และสถานีลาดกระบัง ใช้เวลาในการเดินทางประมาณ ๓๐ นาที ระยะทางรวม ๒๘ กิโลเมตร มีสถานีในพื้นที่ศึกษา ๑ สถานี ได้แก่ สถานีมีกกะสัน



ภาพที่ ๓.๑๕ บรรยากาศในสถานีรถไฟท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL)
ที่มา : บริษัทรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ ๓.๑๖ เส้นทางรถไฟท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ
ที่มา : บริษัทรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

(๓) รถไฟสายตะวันออก (การรถไฟแห่งประเทศไทย) เป็นเส้นทางเดินรถไฟทางไกลระหว่างจังหวัดของการรถไฟแห่งประเทศไทย เริ่มต้นที่สถานีรถไฟกรุงเทพมหานคร สิ้นสุดที่สถานีรถไฟรัฐประเทศ ชายแดนกัมพูชา มีสถานีในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ สถานีรถไฟสุขุมวิท ๗๑ สถานีคลองตัน และสถานีโอศอก

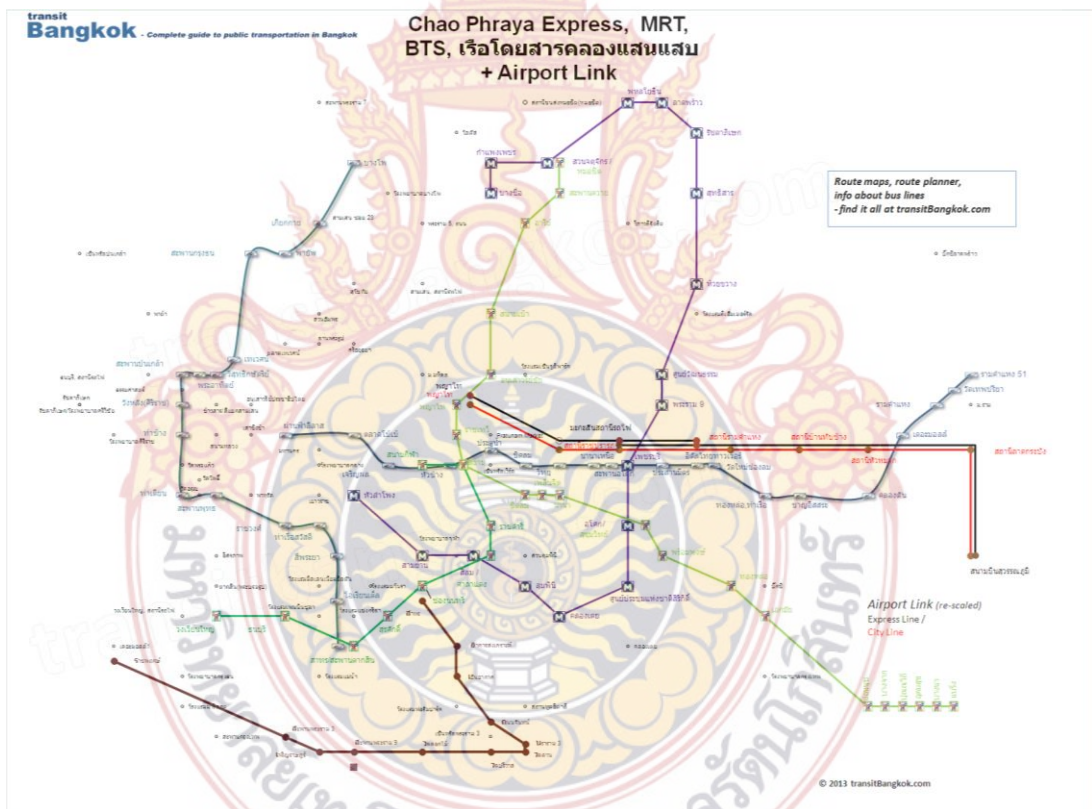
๓) การสัญจรทางน้ำ

(๑) คลองแสนแสบเป็นการสัญจรทางน้ำที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ลักษณะการสัญจร เป็นเรือด่วน แบ่งเส้นทางการวิ่งออกเป็น ๒ ช่วง คือ เรือโดยสารคลองแสนแสบ สายภูเขาทอง และสายนิดา โดนมีจุดต่อจอดเรือทั้งหมด ๒๙ ท่าเรือ โดยภายในพื้นที่ศึกษามีท่าเรือ อยู่ ๗ ท่าเรือ คือ ท่าอโศกเพชรบุรี ท่าประสานมิตร ท่าอิတ်ไทย ท่าวัดใหม่ช่องลม ท่าซอยทองหล่อ ท่าชาญอิสระ และท่าสะพานคลองตัน

- ท่าวัดศรีบุญเรือง (Wat Si Bun Ruang)
- ท่าบางกะปิ (Bangkapi)
- ท่าเดอะมอลล์ (บางกะปิ The Mall Bangkapi)
- ท่าวัดกลาง (Wat Klang)
- ท่ามหาตไทย (Mahadthai)
- ท่ารามคำแหง (Ramkhamhaeng University)
- ท่าวัดเทพลีลา (Wat Thep Leela)
- ท่าซอยรามคำแหง ๒๙ (Ramkhamkaeng ๒๙)
- ท่าวัดน้อย (Wat Noi)
- ท่าเดอะมอลล์ราม ๓ (The Mall Ram ๓)
- ท่าสะพานคลองตัน (Sapan Klongtun)
- ท่าโรงเรียนวิจิตร (Vijit School)
- ท่าชาญอิสระ (Charn Issara)
- ท่าซอยทองหล่อ (Soi Thong Lor)
- ท่าสุเหร่าบ้านดอน (Baan Don Mosque)
- ท่าวัดใหม่ช่องลม (Wat Mai Chonglom)
- ท่าอิတ်ไทย (Italthai)
- ท่าประสานมิตร (Prasanmit)
- ท่าอโศกเพชรบุรี (Asokpetchaburi)
- ท่านานาชาติ (Nanachat)
- ท่านานาชาติ (Nana Nua)
- ท่าสะพานวิทยุ (Wireless)
- ท่าชิดลม (Chidlom)
- ท่าประตูน้ำ (Pratunam)
- ท่าสะพานหัวช้าง (Sapan Hua Chang)
- ท่าชุมชนบ้านครัวเหนือ (Baan Krua Nua)
- ท่าเจริญผล (Charoen Pol)
- ท่าโบ้เบ้ (Bo Be)
- ท่าผ่านฟ้าลีลาศ (Phan Fah Leelat)



ภาพที่ ๓.๑๗ บรรยากาศคลองแสนแสบ
ที่มา : จากการศึกษของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๑๘ เส้นทางการสัญจรทางน้ำคลองแสนแสบ
ที่มา : www.transitbangkok.com, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

๓.๑.๑.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำย
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖

- ๑) ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๙ กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล
- ๒) ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖ ย.๗ กำหนดไว้เป็นสีส้ม
- ๓) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๔ กำหนดไว้เป็นสีแดง
- ๔) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการ ส.๓๗ , ส.๔๔ กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน

จากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
พื้นที่เขตห้วยขวาง ถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นที่พักอาศัยเป็นหลัก จากการศึกษาพบว่า
ปัจจุบัน มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพักอาศัยจำนวนมากเป็นไปตามข้อกำหนดผังเมือง มีการใช้
ประโยชน์ที่ดินเป็นสถานที่ราชการขนาดใหญ่ คือ การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย
และศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพาณิชยกรรมบริเวณถนนรัชดาภิเษก
เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ย่านอโศก - รัชดา โดยมีแนวโน้มของการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์อยู่หลายประเภท เช่น อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่
อาคารพักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม)

ตารางที่ ๓.๑ ข้อมูลโครงการอาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่

โครงการอาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่			
ลำดับ	ชื่อ	ตร.ม.	ปีสร้าง
๑	Esplanade Ratchada	๑๐๕,๐๐๐	พ.ศ.๒๕๔๙
๒	Fortune Town	๒๐๐,๐๐๐	พ.ศ.๒๕๓๕
๓	Central Plaza Rama ๙	๒๑๔,๐๐๐	พ.ศ.๒๕๕๑
๔	Singha Complex	๖,๐๐๐	พ.ศ.๒๕๖๐
๕	Show DC	๑๘๐,๐๐๐	พ.ศ.๒๕๕๘

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

ตารางที่ ๓.๒ ข้อมูลโครงการอาคารสำนักงาน

โครงการอาคารสำนักงาน						
ลำดับ	ชื่อ	อาคาร	ชั้น	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	ราคา (ตร.ม.)	ปีสร้าง
๑	Cyber World Tower	๒	A๕๒/B๔๑	๖๑,๘๑๕	๖๔๐	พ.ศ.๒๕๕๑
๒	RS Tower	๑	๔๑	๕๘,๐๐๐	๔๗๘	พ.ศ.๒๕๓๖
๓	AIA Capital Center	๑	๓๔	๕๔,๐๐๐	๗๕๐	พ.ศ.๒๕๕๗
๔	Pakin building	๑	๑๒	๓๔,๕๐๐	๕๒๐	พ.ศ.๒๕๕๓

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

ตารางที่ ๓.๒ ข้อมูลโครงการอาคารสำนักงาน (ต่อ)

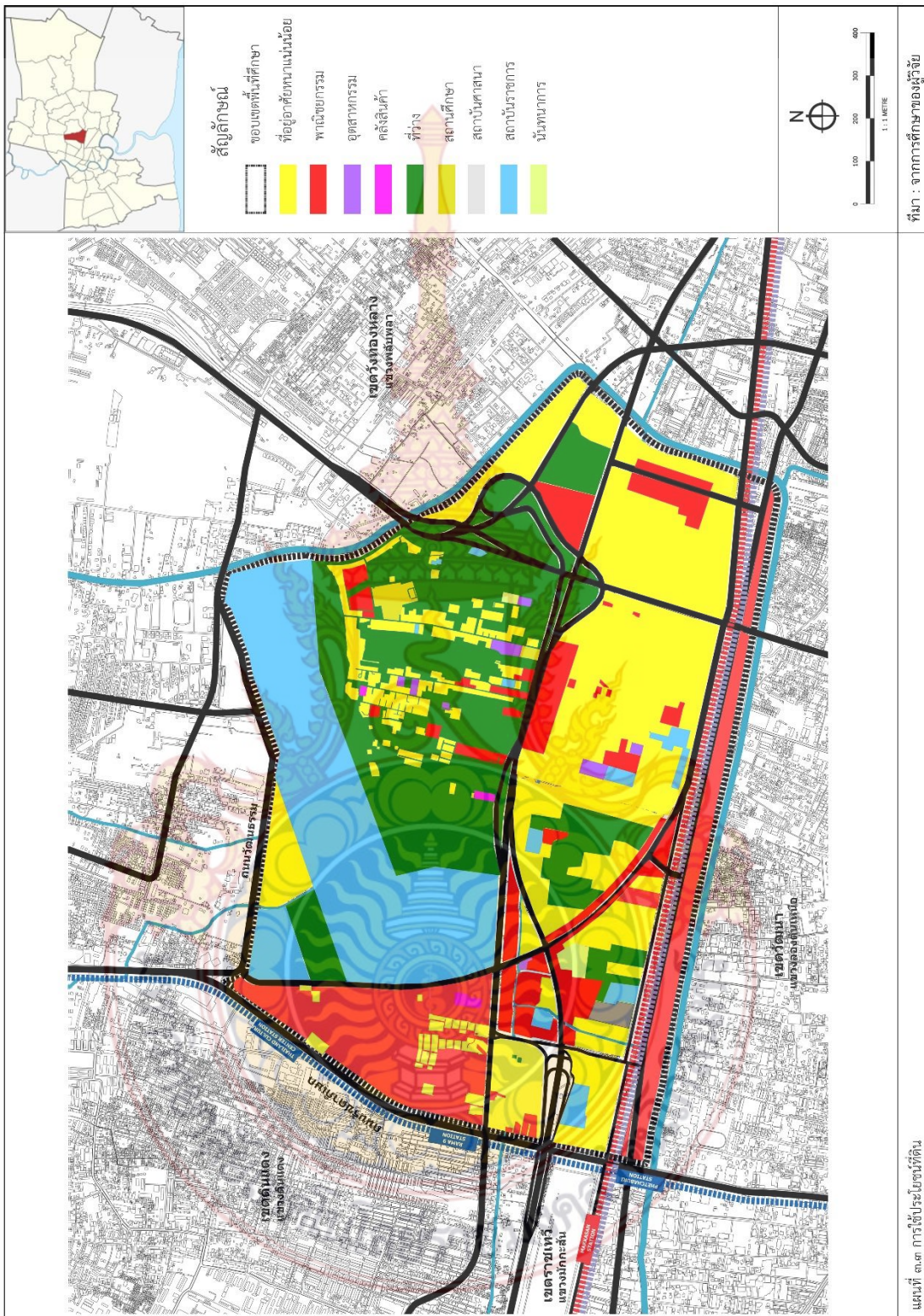
โครงการอาคารสำนักงาน						
ลำดับ	ชื่อ	อาคาร	ชั้น	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	ราคา (ตร.ม.)	ปีสร้าง
๕	Rungrojthanakul	๑	๑๖	๑๕,๐๐๐	๔๐๐	พ.ศ.๒๕๕๔
๖	Fortune town	๑	๓๐	๓๐,๐๐๐	๖๒๐	พ.ศ.๒๕๓๕
๗	The Super tower	๑	๑๒๕	๓๒๐,๐๐๐	n/a	พ.ศ.๒๕๖๓
๘	The ๙ Tower	๒	A๓๔/B๓๖	๖๐,๐๐๐	n/a	พ.ศ.๒๕๖๐
๙	G Tower	๒	A๒๖/B๓๖	๖๖,๐๐๐	๙๕๐	พ.ศ.๒๕๕๙
๑๐	๒๕๓ Asoke	๑	๓๐	๑๗,๕๗๔	๖๐๐	พ.ศ.๒๕๓๖
๑๑	Asoke Tower	๑	๑๙	๑๖,๗๐๐	๕๘๐	พ.ศ.๒๕๓๐
๑๒	K Tower	๑	๒๒	๓๓,๗๐๐	๖๒๐	พ.ศ.๒๕๓๘

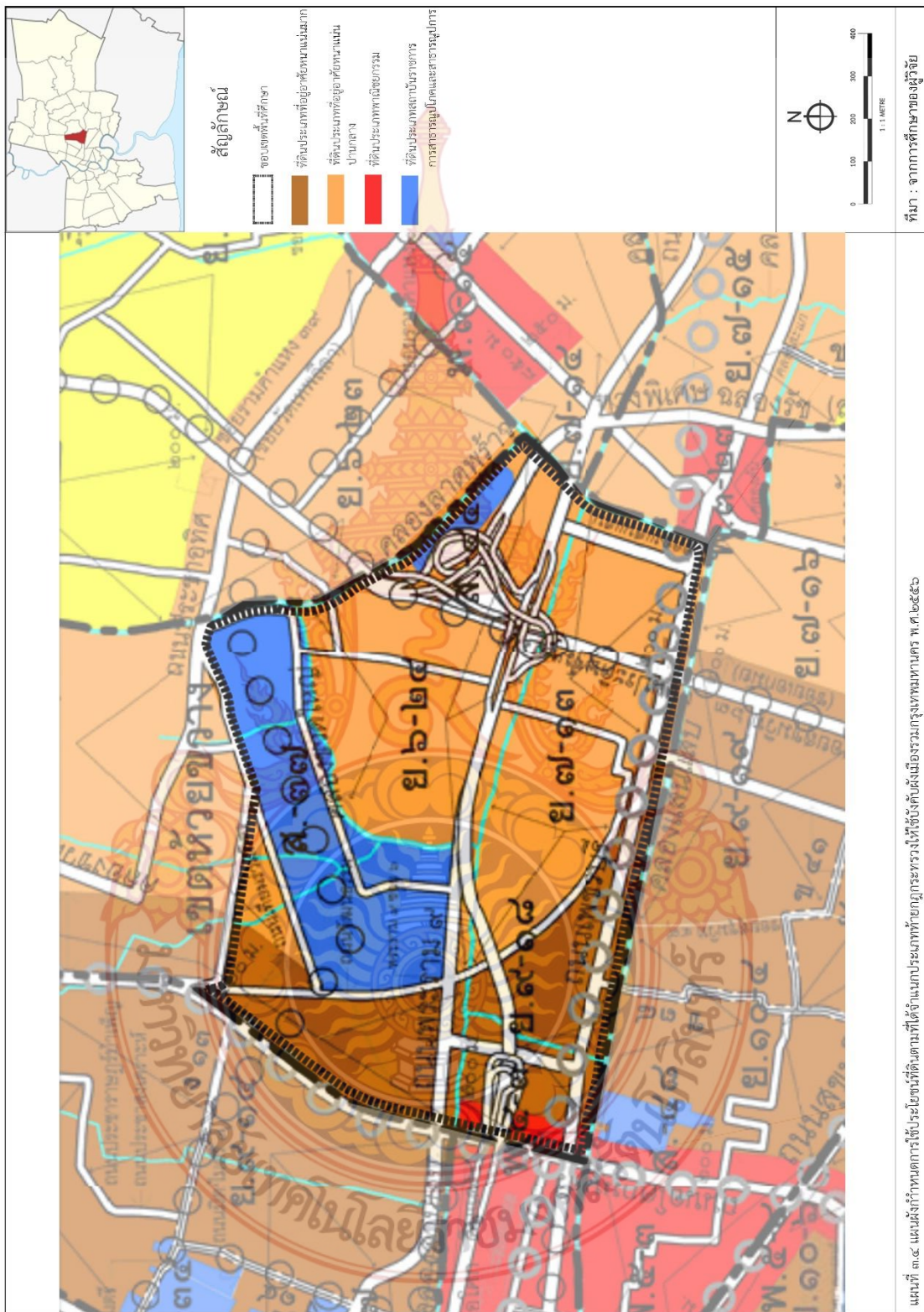
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

ตารางที่ ๓.๓ ข้อมูลโครงการอาคารพักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม)

โครงการอาคารพักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม)				
ลำดับ	ชื่อ	ชั้น	ห้อง	ปีสร้าง
๑	Life@Ratchada Condominium	๓๕	๘๓๗	พ.ศ.๒๕๕๖
๒	Ivy Ratchada	๘	๔๕๖	พ.ศ.๒๕๕๔
๓	Belle Condominium	๒๗	๒๐๐๐	พ.ศ.๒๕๕๕
๔	Chewathai Residence Asoke	๒๙	๓๑๕	พ.ศ.๒๕๕๙
๕	Aspire Rama ๙ Condominium	๒๓	๖๖๓	พ.ศ.๒๕๕๗
๖	Rhythm Asoke ๒	๓๐	๓๔๖	พ.ศ.๒๕๕๙
๗	Lumpini Place Rama IX-Ratchada	๒๕	๑๑๖๕	พ.ศ.๒๕๕๓
๘	PG Rama IX	๑๕	๔๐๐	พ.ศ.๒๕๕๒
๙	T.C. Green	๓๒	๑๙๐๐	พ.ศ.๒๕๕๗
๑๐	Aspire Rama ๙ Condominium	๒๓	๖๖๓	พ.ศ.๒๕๕๗
๑๑	TC Green Condominium Building C	๓๒	๑๙๐๐	พ.ศ.๒๕๕๗
๑๒	Lumpini Park Rama ๙	๒๔	๑๕๔๐	พ.ศ.๒๕๘๘
๑๓	i-biza Condo	๑๖	๘๙๒	พ.ศ.๒๕๕๕
๑๔	Kris Garden Rama ๙	๘	๖๓๐	พ.ศ.๒๕๕๗
๑๕	The Parkland Grand Asoke-Petchburi	๒๖	๒๙๕	พ.ศ.๒๕๕๕
๑๖	Q Asoke	๔๑	๔๒๘	พ.ศ.๒๕๕๘
๑๗	Sukhumvit Living Town	๓๖	๔๕๓	พ.ศ.๒๕๕๓
๑๘	Noble Revolve Ratchada	๓๘	๘๐๒	พ.ศ.๒๕๕๙
๑๙	Noble Revolve Ratchada ๒	๔๒	๗๕๕	พ.ศ.๒๕๖๑

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย





๓.๑.๑.๔ โครงสร้างสาธารณูปโภค

๑) ระบบไฟฟ้า การไฟฟ้านครหลวงมีพื้นที่รับผิดชอบบริเวณ พื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งหมด โดยแบ่งพื้นที่ให้บริการออกเป็นที่ทำกรไฟฟ้านครหลวงซึ่งใน บริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นเขตเมืองชั้นใน มีการจ่ายไฟฟ้าครอบคลุมพื้นที่โครงการทั้งหมด อย่างเพียงพอ ต่อความต้องการ

๒) ระบบประปา พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตห้วยขวาง อยู่ในพื้นที่ ให้บริการของการประปา สาขาบางเขน ๑ พื้นที่เขตห้วยขวาง สามารถใช้บริการน้ำ ได้อย่างเพียงพอ

๓.๑.๑.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ

๑) สถาบันศาสนา มี ๔ แห่ง คือ วัดอุทัยธาราม วัดใหม่ช่องลม วัดพระราม ๙ กาญจนาภิเษก มัสยิดอิมาร่อตุ้ตดีน (สุเหร่าลาดพร้าว)



ภาพที่ ๓.๑๙ สถาบันศาสนา
ที่มา : การการศึกษาของผู้วิจัย



(๒) สถาบันการศึกษา มี ๒๔ แห่ง ในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นสถาบันการศึกษาของรัฐ ให้บริการด้านการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาลถึงระดับปริญญาตรี โดยแบ่งได้ตามระดับการศึกษา (ดังตารางที่ ๓.๔)

ตารางที่ ๓.๔ สถานศึกษาในพื้นที่ศึกษา

ลำดับ	ชื่อโรงเรียน	ระดับ
๑	โรงเรียนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ	อนุบาล - มัธยมต้น
๒	โรงเรียนพระราม ๙ กาญจนภิเษก	อนุบาล - ประถม
๓	โรงเรียนวัดใหม่ช่องลม	อนุบาล - ประถม
๔	โรงเรียนจันทร์หุ่นบำเพ็ญ	มัธยม
๕	โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ รัชดา	มัธยม
๖	โรงเรียนพิบูลอุปถัมภ์	อนุบาล - มัธยมปลาย
๗	โรงเรียนวัดคูท้อยธาราม	ประถม
๘	โรงเรียนคลองวิทยา	อนุบาล - มัธยมต้น
๙	โรงเรียนนานาชาติเกศินี	ประถม
๑๐	โรงเรียนนานาชาติ เดอะริเจนท์	อนุบาล - มัธยมปลาย
๑๑	โรงเรียนอนุบาลนานาชาติเพชร	อนุบาล
๑๒	โรงเรียนอนุบาลบุญยรักษ์	อนุบาล
๑๓	โรงเรียนอนุบาลสีชมพู	อนุบาล
๑๔	โรงเรียนอนุบาลโชคชัย สาขา ๑	อนุบาล
๑๕	โรงเรียนอนุบาลวัฒนานิเวศน์	อนุบาล
๑๖	โรงเรียนอนุบาลสมฤทัย	อนุบาล
๑๗	โรงเรียนอนุบาลทรงวิทย์	อนุบาล
๑๘	โรงเรียนอนุบาล ๓ ภาษา บ้านต้นไม้	อนุบาล
๑๙	โรงเรียนกุหลาบวิทยา	อนุบาล
๒๐	โรงเรียนบางกอกทิววิทย์	อนุบาล - ประถม
๒๑	โรงเรียนสิริเทพ	ประถม
๒๒	โรงเรียนสมาคมไทย - ญี่ปุ่น	มัธยมต้น
๒๓	โรงเรียนอันวารุ้ลอิสลาม	อนุบาล - มัธยมต้น
๒๔	โรงเรียนสอนศาสนาอิมารอตุ้ดดีน	อนุบาล - มัธยมต้น

ที่มา : สำนักงานเขตห้วยขวาง



โรงเรียนวัดใหม่ช่องลม



โรงเรียนวัดอู่ทัยธาราม



โรงเรียนดลวิทยา



โรงเรียนพระราม ๙ กาญจนภิเษก



โรงเรียนอนุบาลนานาชาติเพชร



โรงเรียนสิริเทพ



โรงเรียนพิบูลอุปถัมภ์



โรงเรียนสมาคมไทย - ญี่ปุ่น

ภาพที่ ๓.๒๐ สถาบันการศึกษา

ที่มา : www.bangkok.go.th, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐



โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ-รัชดา



โรงเรียนนานาชาติ เดอะริเจนท์



โรงเรียนจันทร์หุ่นบำเพ็ญ



โรงเรียนอันวารุ์อิสลาม



โรงเรียนสอนศาสนาอิมารอตุ้ดดิน



โรงเรียนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ

ภาพที่ ๓.๒๑ สถาบันการศึกษา

ที่มา : www.bangkok.go.th, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

(๓) สวนสาธารณะ พื้นที่โครงการอยู่ในรัศมีการให้บริการของสวนสาธารณะระดับชุมชน ที่สามารถเข้าถึงได้ด้วยบริการสาธารณะ ๔ แห่ง ได้แก่ สวนสุขภาพห้วยขวาง สวนป่าวิภาวดีรังสิต สวนพรรณภิรมย์ สวนสมเด็จพระราชินีนาถรำลึก



สวนป่าวิภาวดีรังสิต



สวนสุขภาพห้วยขวาง



สวนพรรณภิรมย์



สวนสมเด็จพระราชินีนาถรำลึก

ภาพที่ ๓.๒๒ สวนสาธารณะ
ที่มา : www.chillpainai.com, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

ตารางที่ ๓.๕ ข้อมูลสวนสาธารณะ

สวนสาธารณะ			
ลำดับ	ชื่อ	ไร่	ระดับ
๑	สวนป่าวิภาวดีรังสิต	๘	สวนระดับชุมชน (Neighborhood Park)
๒	สวนพรรณภิรมย์	๑๔	สวนระดับชุมชน (Neighborhood Park)
๓	สวนสุขภาพห้วยขวาง	๑	สวนระดับชุมชน (Neighborhood Park)
๔	สวนสมเด็จพระราชินีนาถรำลึก	๙	สวนระดับชุมชน (Neighborhood Park)

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

(4) สถาบันราชการ มี ๘ แห่ง ได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ, สถานีโทรทัศน์แห่งประเทศไทย ช่อง ๑๑ , สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร, สำนักงานสรรพากรพื้นที่ ๗, สำนักงานสรรพากรพื้นที่สาขาห้วยขวาง ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย, สถานีตำรวจนครบาลมักกะสัน



กรมโยธาธิการและผังเมือง



สถานีโทรทัศน์แห่งประเทศไทย ช่อง ๑๑



สำนักงานสรรพากรพื้นที่สาขาห้วยขวาง



สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ



สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง

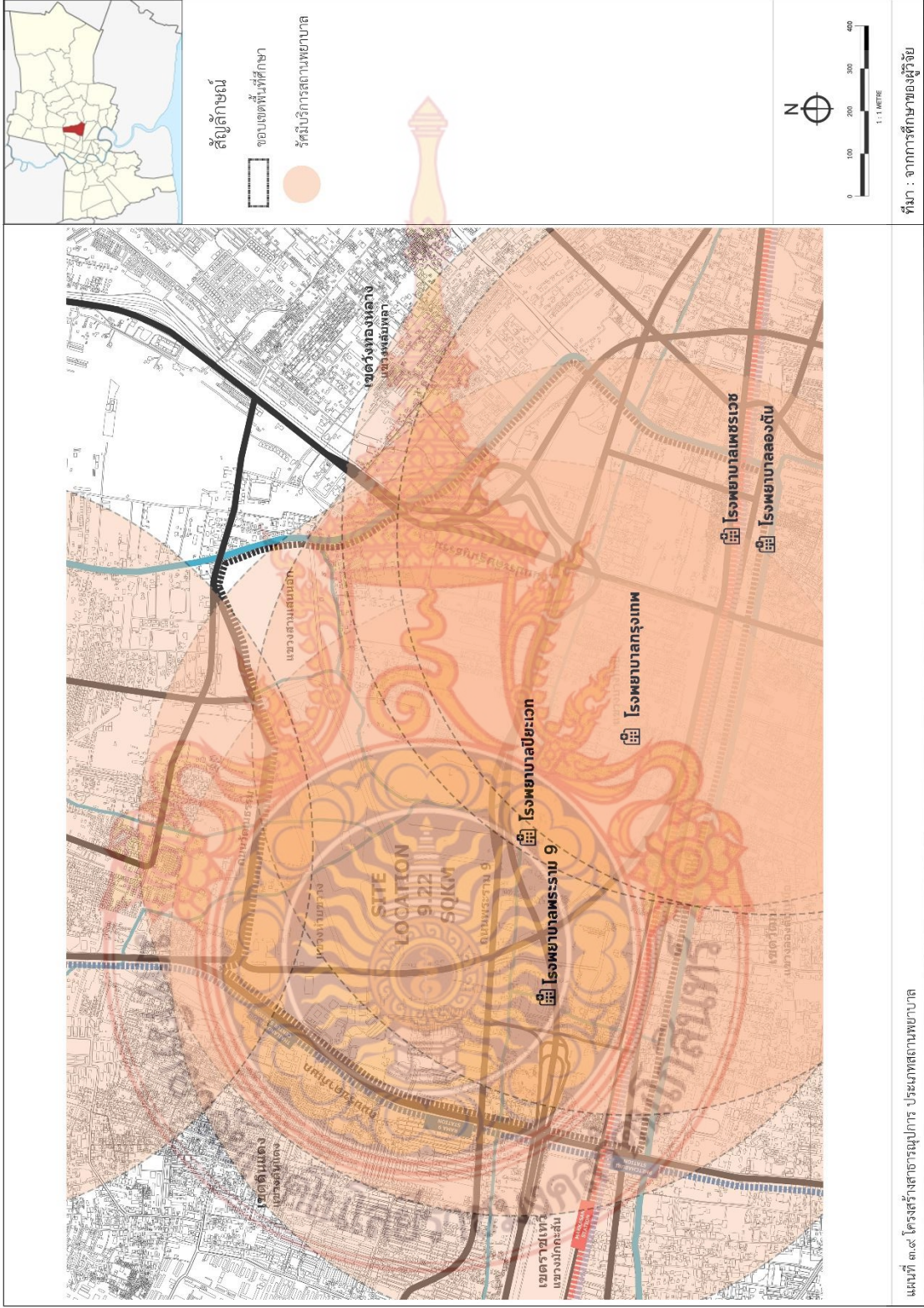


สำนักงานสรรพากรพื้นที่ ๗

ภาพที่ ๓.๒๓ สถาบันราชการ

ที่มา : www.bangkok.go.th, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

(๕) สถานพยาบาล ในพื้นที่ศึกษา มี ๖ แห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลกรุงเทพ โรงพยาบาลปิยะเวท โรงพยาบาลพระราม ๙ โรงพยาบาลเพชรเวช โรงพยาบาลเซนต์คาลอส โรงพยาบาลคลองตัน



แผนที่ ๓.๙ โครงสร้างสาธารณูปการ ประเภทสถานพยาบาล

๓.๑.๒ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

๓.๑.๒.๑ ชุมชนและประชากร

๑) ลักษณะชุมชน พื้นที่ศึกษามีบริบทของพื้นที่เป็นที่พักอาศัย ที่มีความหนาแน่นมาก โดยเฉพาะบริเวณแขวงห้วยขวาง และแขวงบางกะปิ ประชากรส่วนมากออกไปทำงานนอกพื้นที่ในตอนเช้า และกลับมาพักอาศัยในตอนเย็น เป็นเพราะในพื้นที่ศึกษานั้น ยังขาดแหล่งงานหรือแหล่งงานไม่เพียงพอ ประชากรส่วนใหญ่จึงต้องออกไปทำงานนอกพื้นที่ ในช่วงเวลากลางวันพื้นที่จึงไม่มีกิจกรรมที่คับคั่งมากนัก หรือมีเป็นส่วนน้อยกระจายไปอยู่ในส่วนที่เป็นแหล่งชุมนุมคน เช่น ตลาดกลางวัน ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

(๑) เขตห้วยขวาง มีชุมชน ๒๕ ชุมชน ส่วนมากจะอยู่บริเวณถนนรัชดาภิเษก ถนนประชาอุทิศ ถนนพระราม ๙ และริมคลองลาดพร้าว เนื่องจากเขตห้วยขวาง มีการขยายตัวจากการขยายถนนรัชดาภิเษก ทำให้อาคารพักอาศัยส่วนมากจะมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวอยู่รวมกันเป็นหมู่บ้านจัดสรร มีบางส่วนเป็นบ้านเดี่ยวที่สร้างเอง ซึ่งจะมีรูปแบบอาคารที่แตกต่างออกไปจากหมู่บ้านจัดสรร เช่น มีวัสดุเป็นกิ่งปูนกิ่งไม้ ไม้ทิ้งหลัง เป็นต้น แต่จะมีลักษณะการวางอาคารแบ่งเป็นซอยๆ แต่มีสภาพที่ดีกว่า ชุมชนไม่คึกคักในตอนกลางวัน เนื่องจากคนออกไปทำงานนอกพื้นที่เป็นส่วนมาก แต่ตอนเวลากลางคืนกลับคึกคัก เนื่องจากในบริเวณเขตห้วยขวาง มีสถานบันเทิงบริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และมีบางส่วนอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ซึ่งมีการจัดโซนนิ่งสถานบันเทิงในพื้นที่เขตห้วยขวางเป็นอย่างดี ทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชน จึงทำให้พื้นที่ในเขตห้วยขวางมีสภาพเป็นย่านที่พักอาศัยที่ยังไม่วุ่นวายมากนักในปัจจุบัน

ตารางที่ ๓.๖ รายชื่อชุมชนและสถานที่ตั้งในเขตห้วยขวาง

ที่	รายชื่อชุมชน	สถานที่ตั้ง
๑	ชุมชนริมคลองบางชื่อลาดพร้าว ๔๒-๔๔	ซอยส่องแสงตะวัน
๒	ชุมชนริมคลองบางชื่อลาดพร้าว ๓๔	ซอยลาดพร้าว ๔๒ แยก ๑
๓	ชุมชนริมคลองบางชื่อรัชดาภิเษก	ซอยวัฒนานิเวศน์
๔	ชุมชนซอยรุ่งเรืองตอนปลาย	ซอยโชคชัยอำนวย
๕	ชุมชนริมคลองบางชื่อลาดพร้าว ๔๖	ซอยลาดพร้าว ๔๖
๖	ชุมชนลาดพร้าว ๔๕	ซอยลาดพร้าว ๔๕
๗	ชุมชนหมู่บ้านประสิทธิ์	ซอยลาดพร้าว ๔๘
๘	ชุมชนซอยพิทลุง	ซอยลาดพร้าว ๔๘ แยก ๓-๘
๙	ชุมชนร่วมใจพิบูล ๒	ซอยลาดพร้าว ๔๘
๑๐	ชุมชนลาดพร้าว ๘๐	ซอยประชาอุทิศ ๒๓
๑๑	ชุมชนริมคลองลาดพร้าวประชาอุทิศ	ริมคลองลาดพร้าว ถนนประชาอุทิศ
๑๒	ชุมชนหลังสมาคมไทย-ญี่ปุ่น	ซอยจาเนียรเสริม
๑๓	ชุมชนบึงพระราม ๙ พัฒนา	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม
๑๔	ชุมชนบึงพระราม ๙	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม
๑๕	ชุมชนโรงปูนฝั่งเหนือ	ซอยชุมชนโรงปูน
๑๖	ชุมชนอามานะฮ์พัฒนา	ถนนเพชรพระราม

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาชุมชน และสวัสดิการ สำนักงานเขตห้วยขวาง

ตารางที่ ๓.๖ รายชื่อชุมชนและสถานที่ตั้งในเขตห้วยขวาง (ต่อ)

ที่	รายชื่อ	สถานที่ตั้ง
๑๗	ชุมชนเพชรพระราม	ถนนเพชรพระราม
๑๘	ชุมชนโรงปูนฝั่งใต้	ซอยชุมชนโรงปูน
๑๙	ชุมชนทับแก้ว	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม
๒๐	ชุมชนเพชรบุรี ๔๐	ซอยเพชรบุรี ๔๗
๒๑	ชุมชนแพลต สน. มักกะสัน	ซอยเพชรบุรี ๔๗ แยก ๔
๒๒	ชุมชน ส.พัทยา	ถนนริมคลองสามเสน
๒๓	ชุมชนริมทางรถไฟโค้งโศก	ซอยหมู่บ้านเปรมฤทัย
๒๔	ชุมชนหมู่บ้านศรีนคร	ซอยพระราม ๙
๒๕	ชุมชนหมู่บ้านสินทรศิริ	ถนนประชาอุทิศ

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาชุมชน และสวัสดิการ สำนักงานเขตห้วยขวาง

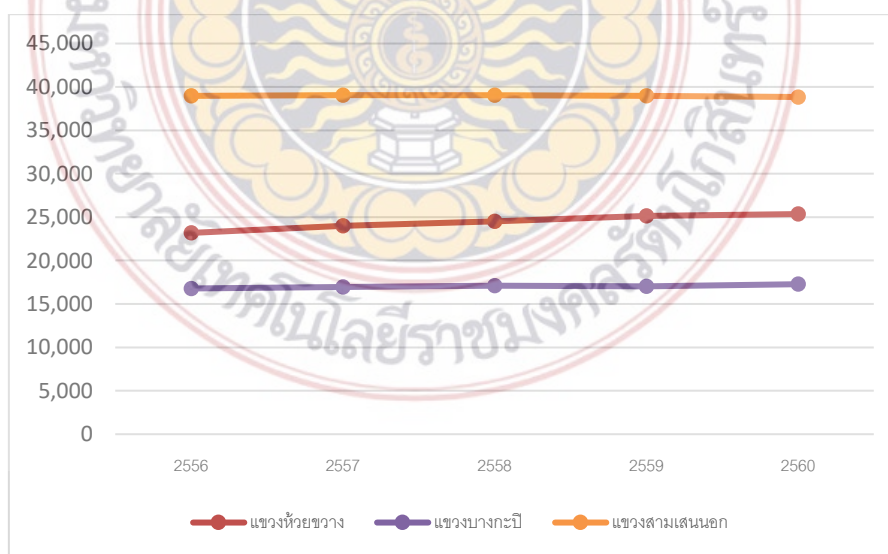
๒) ประชากร ข้อมูลประชากรในพื้นที่ศึกษาแบ่งออกเป็น ๓ แขนง ได้แก่ แขนงห้วยขวาง แขนงบางกะปิ และแขนงสามเสนนอก การเพิ่มขึ้นและลดลง (ดังตารางที่ ๓.๖)

ตารางที่ ๓.๗ จำนวนประชากรเขตห้วยขวาง ทะเบียนราษฎร ปี พ.ศ. ๒๕๕๖ - ๒๕๖๐

แขนง	จำนวนคน (พ.ศ. ๒๕๕๖)	จำนวนคน (พ.ศ. ๒๕๕๗)	จำนวนคน (พ.ศ. ๒๕๕๘)	จำนวนคน (พ.ศ. ๒๕๕๙)	จำนวนคน (พ.ศ. ๒๕๖๐)
ห้วยขวาง	๒๓,๑๘๖	๒๔,๐๐๕	๒๔,๕๑๕	๒๕,๑๕๒	๒๕,๓๕๕
บางกะปิ	๑๖,๗๘๔	๑๖,๙๔๒	๑๗,๐๙๔	๑๗,๐๓๐	๑๗,๒๗๖
สามเสนนอก	๓๘,๙๗๓	๓๙,๐๕๕	๓๙,๐๕๐	๓๘,๙๖๗	๓๘,๘๔๒
รวมทั้งเขต	๗๘,๙๔๓	๘๐,๐๐๒	๘๐,๖๕๙	๘๑,๑๔๙	๘๑,๔๗๓

ที่มา : สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ ๓.๑ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของประชากร ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๕๖ - ๒๕๖๐



ที่มา : สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร

จากตารางจะเห็นว่าประชากรในเขตห้วยขวางมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี เนื่องจากเขตห้วยขวางในช่วงเวลาดังกล่าวมีการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม ขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้มีประชากรย้ายเข้ามาอยู่ในพื้นที่มากขึ้น

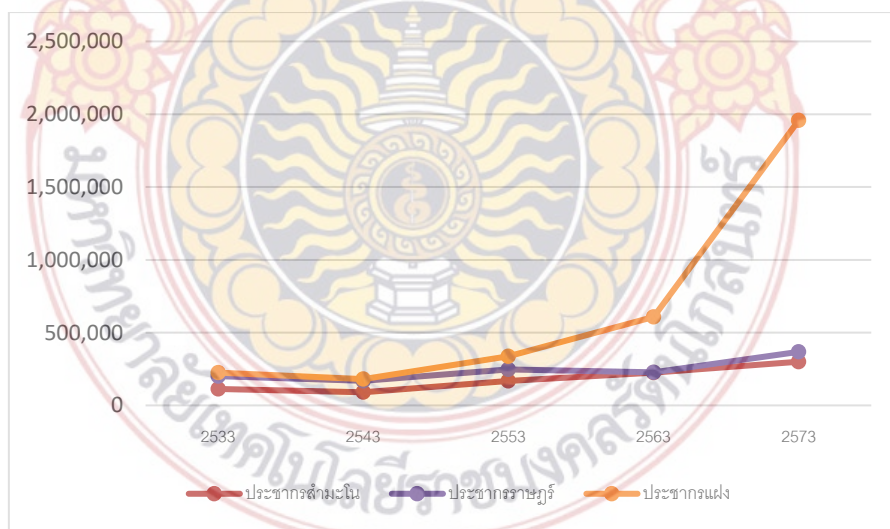
๓) ประชากรแฝง ประชากรแฝงสามารถหาได้จากส่วนต่างระหว่างสำมะโนประชากรกับประชากรราษฎร สำมะโนประชากร คือ ประชากรที่จะเก็บสถิติทุก ๑๐ ปี จากการสำรวจตามบ้านพัก ซึ่งจะเป็นจำนวนประชากรตามจริงในขณะนั้น ประชากรราษฎร คือ ดำเนินการโดยสำนักบริหารทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ทำการรวบรวมจำนวนประชากรทั่วประเทศ โดยจัดเก็บเป็นรายจังหวัด อำเภอ ตำบล กิ่งอำเภอ เทศบาลตำบล เทศบาลเมืองและเทศบาลนคร ดำเนินการจัดรวบรวม ณ สิ้นเดือนธันวาคมของทุกปี เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับจะเห็นว่าประชากรแฝงเขตห้วยขวางมีอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลง (ดังตารางที่ ๓.๗ ๓.๘)

ตารางที่ ๓.๘ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตห้วยขวาง

การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตห้วยขวาง					
ลักษณะประชากร	พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ศ. ๒๕๔๓	พ.ศ. ๒๕๕๓	พ.ศ. ๒๕๖๓	พ.ศ. ๒๕๗๓
๑.ประชากรสำมะโน	๑๑๒,๙๗๖	๙๐,๑๘๕	๑๖๘,๕๘๓	๒๒๔,๘๕๓	๒๙๙,๙๐๖
๒.ประชากรราษฎร	๘๘,๓๓๑	๗๘,๕๙๕	๗๗,๒๙๖	๒,๓๙๗	๖๗,๘๐๙
๓.ประชากรแฝง	๒๔,๖๔๕	๑๑,๕๙๐	๙๑,๒๘๗	๓๘๐,๔๕๖	๑,๕๘๙,๙๐๘

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

แผนภูมิที่ ๓.๒ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตห้วยขวาง ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๓๓ - ๒๕๗๓



ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

ตารางที่ ๓.๙ อัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเขตห้วยขวาง

อัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเขตห้วยขวาง (%)					
ลักษณะประชากร	พ.ศ. ๒๕๓๓	พ.ศ. ๒๕๔๓	พ.ศ. ๒๕๕๓	พ.ศ. ๒๕๖๓	พ.ศ. ๒๕๖๗
๑.ประชากรสำมะโน	-	๐.๘๐	๑.๘๗	๑.๓๓	๑.๓๓
๒.ประชากรราษฎร์	-	๐.๘๙	๐.๙๘	๐.๙๔	๐.๙๔
๓.ประชากรแฝง	-	๐.๔๗	๗.๘๘	๔.๑๗	๔.๑๗

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓.๑.๒.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม

เนื่องจากเขตห้วยขวาง มีลักษณะเป็นชุมชนเมือง ประชากรส่วนมากต้องออกไปทำงานนอกบ้านตั้งแต่เช้า ทำให้กิจกรรมต่างๆ เกิดในช่วงเวลาหลังเลิกงานหรือวันหยุด โดยสามารถแบ่งกิจกรรมออกเป็น ๒ ประเภทดังนี้

๑) กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญ มีอยู่หลายบริเวณที่เป็นแหล่งสร้างรายได้ให้กับคนในชุมชน แต่ส่วนมากแล้วจะอยู่บนถนนรัชดาภิเษก เช่น

(๑) ตลาดห้วยขวาง ตั้งอยู่บริเวณแฟลตห้วยขวาง บนถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ ซึ่งติดกับถนนรัชดาภิเษก ให้บริการตั้งแต่ ๑๗.๐๐น. - ๐๕.๐๐น. ลักษณะของตลาดจะมีการตั้งของขายบนสองข้างทางยาวไปตลอดจนถึงสามแยกแรกของถนน และอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าห้วยขวางสามารถเดินทางมาได้สะดวก ลักษณะของขายจะเป็นตลาดสดผสมกับตลาดนัด เพราะมีของขายที่หลากหลาย ลักษณะคล้ายกับตลาดกลางดินแดง แต่มีช่วงเวลาเปิดบริการที่นานกว่า



ภาพที่ ๓.๒๔ ตลาดห้วยขวาง

ที่มา : www.edtguide.com, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

(๒) ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ต่างๆ บนถนนรัชดาภิเษก ถือว่าเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกของคนที่อยู่ในเขตห้วยขวางรวมไปถึงคนที่ใช้เส้นทางบนถนนรัชดาภิเษก เพื่อออกจากเมืองหลังเลิกงาน ก็จะมีห้างสรรพสินค้าเหล่านี้คอยให้บริการ ส่วนมากเปิดให้บริการ ๑๐.๐๐น. - ๒๒.๐๐ น. ทุกวัน เช่น ห้างฟอร์จูนทาวน์ ห้างเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม ๙ ส่วนมากจะอยู่ฝั่งขาออกจากตัวเมือง เพราะจะสะดวกในการเข้าใช้ในเวลาเลิกงาน



เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม ๙



ศูนย์การค้าฟอร์จูนทาวน์

ภาพที่ ๓.๒๕ ห้างสรรพสินค้าบนถนนรัชดาภิเษก
ที่มา : www.checkraka.com , สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

๒) กิจกรรมทางสังคม แบ่งออกเป็น ๒ ส่วนคือ

(๑) กิจวัตรประจำวัน เนื่องจากคนส่วนมากจะต้องออกไปทำงานนอกบ้าน ทำให้กิจวัตรประจำวันจำเป็นต้องเกิดในช่วงเวลาหลังเลิกงาน เช่น การออกกำลังกาย ง่ายตลาด พักผ่อนหย่อนใจ ก็จะมีสถานที่ให้บริการอยู่ ได้แก่ สวนสมเด็จพระศรีนครินทร์ สวนพรรณภิรมย์ สวนสุขภาพห้วยขวาง ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย หรือกิจกรรมที่ให้ความบันเทิงต่างๆ ก็มีไว้ให้บริการคนที่อยู่อาศัยบริเวณนี้ เช่น ย่านสถานบันเทิงบนถนนรัชดาภิเษก ย่านสถานบันเทิงอาร์ซีเอ พระราม ๙ ซอยรัชดาภิเษก ๔ เป็นต้น



ภาพที่ ๓.๒๖ ย่าน RCA พระราม ๙
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๒) ประเพณีต่างๆ

- ประเพณีสงกรานต์วัดพระราม ๙ กาญจนาภิเษก เป็นวัดที่สร้างขึ้นโดยพระราชธิดาของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวในปี พ.ศ. ๒๕๓๘ เป็นวัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา และได้รับการยกขึ้นเป็นพระอารามหลวงชั้นตรีเป็นการพิเศษใน พ.ศ. ๒๕๔๒ การจัดงานประเพณีสงกรานต์ของวัดพระราม ๙ กาญจนาภิเษก จัดขึ้นเป็นประจำทุกปี ร่วมกับสำนักงานเขตห้วยขวางในวันที่ ๑๓ เมษายน กิจกรรมในวันสงกรานต์ ได้แก่ การตักบาตร ข้าวสารอาหารแห้ง การสรงน้ำพระ การจัดขบวนแห่พระพุทธรูปศักดิ์จำลอง ซึ่งประดิษฐานอยู่ด้านหน้าของสำนักงานเขตห้วยขวาง เพื่อให้ประชาชนได้สักการะในวันสงกรานต์ และมีกิจกรรมให้ประชาชนได้ร่วมกันทำ เช่น การแสดงโขน การประกวดรำวงผู้สูงอายุ การประกวดการแต่งกายผู้สูงอายุ การแสดงดนตรี และการเล่นน้ำสงกรานต์



ภาพที่ ๓.๒๗ ประเพณีสงกรานต์ วัดพระราม ๙ กาญจนาภิเษก
ที่มา : สำนักงานเขตห้วยขวาง

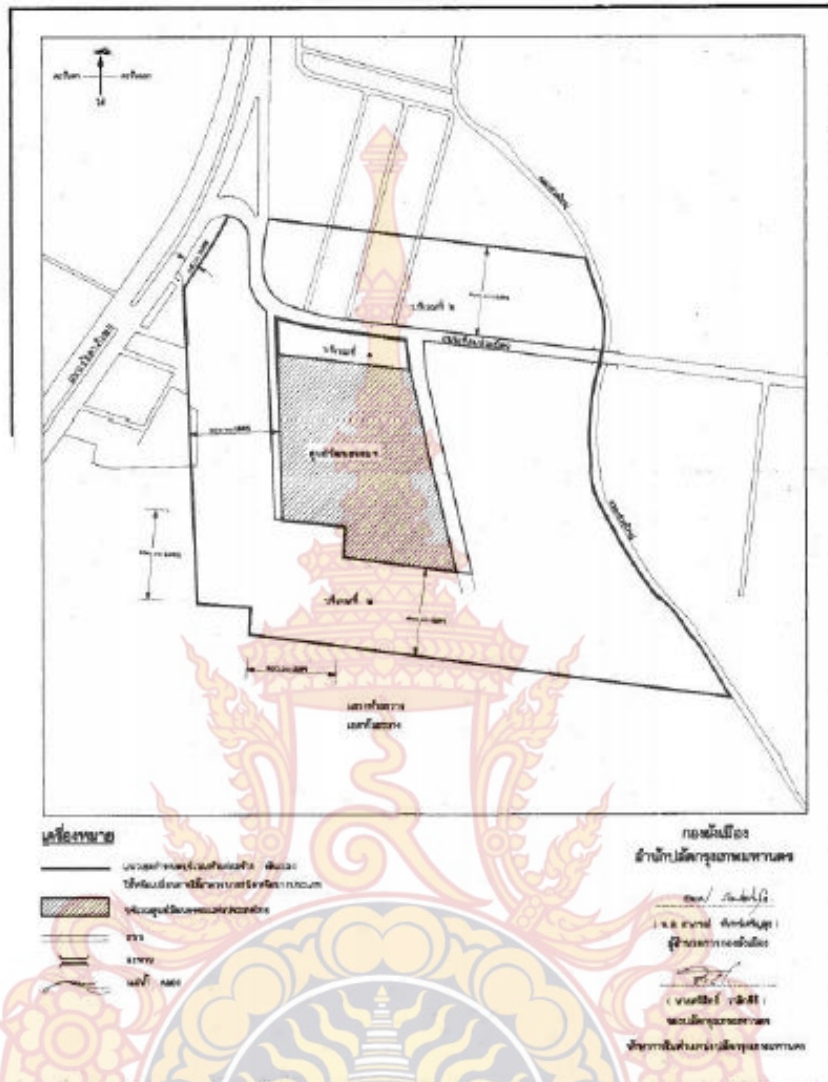
๓.๑.๓ กฎหมาย ข้อมูล และโครงการที่เกี่ยวข้อง

๓.๑.๓.๑ กฎหมาย และมาตรการที่เกี่ยวข้อง

๑) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. ๒๕๓๒ ข้อ ๒ เพื่อรักษาความปลอดภัยของสถาบันระดับสูงและบริเวณที่สมควรรักษาเป็นพิเศษเฉพาะแห่ง บริเวณโดยรอบศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย โดยแบ่งพื้นที่ควบคุมออกเป็น ๒ บริเวณดังนี้

(๑) บริเวณที่ ๑ ห้ามก่อสร้างอาคารทุกประเภท เว้นแต่อาคารพาณิชย์สูงไม่เกิน ๙ เมตร และพื้นที่ชั้นล่างไม่เกิน ๙๐ ตารางเมตร

(๒) บริเวณที่ ๒ ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โรงงาน อาคารที่ใช้ประกอบการค้า ซึ่งเป็นที่รังเกียจ สถานบริการ โรงแรม โรงมหรสพ ตลาด สถานที่เก็บสินค้า สถานที่เก็บและวัดถูระเบิด หอถังน้ำ สุสานหรือฌาปนสถาน ป้ายโฆษณา ที่มีพื้นที่รวมกันเกิน ๕ ตารางเมตร หรือสูงเกิน ๙ เมตร



ภาพที่ ๓.๒๘ แผนที่ถ่ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
ที่มา : www.asa.or.th, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

๒) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดให้บริเวณพื้นที่ศึกษา
ระบุการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๑) พื้นที่สีส้ม ประเภท ย.๖ และ ย.๗ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
หนาแน่นปานกลาง มีค่า FAR. ๕:๑ และ ๕:๑ มีค่า OSR. ร้อยละ ๖.๕ และ ๖ ตามลำดับ

(๒) พื้นที่สีน้ำตาล ประเภท ย.๙ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
มีค่า FAR. ๗:๑ มีค่า OSR. ร้อยละ ๔.๕

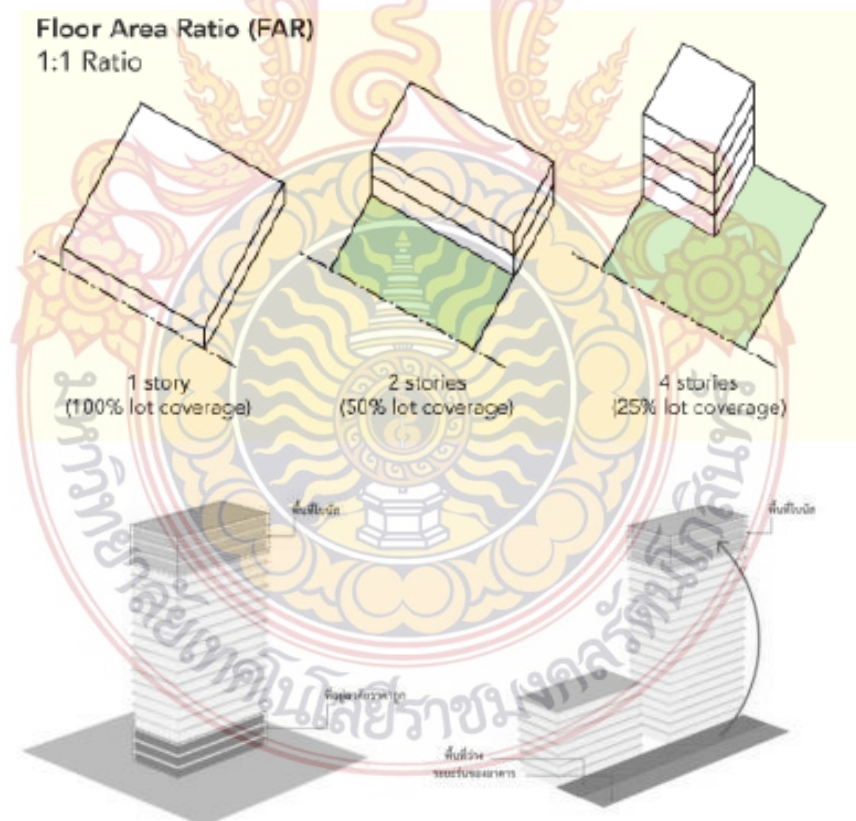
(๓) พื้นที่สีแดง พ.๔ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีค่า FAR. ๘:๑
มีค่า OSR. ร้อยละ ๔ ตามลำดับ

(๔) พื้นที่สีน้ำเงิน ประเภท ส.๓๗ และ ส.๔๔ ที่ดินประเภทสถาน บันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ กำหนดให้ที่ดินประเภทนี้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ สถาบันราชการ การศาสนา การศึกษา การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ การใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ให้ใช้ได้เฉพาะที่จำเป็น หรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ ที่ดินหลัก

ซึ่งตามผังเมืองรวมปี พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้มีการกำหนดเพิ่มอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมต่อที่ดิน (FAR Bonus) ให้กับพื้นที่ภายในรัศมี ๕๐๐ เมตร จากสถานีรถไฟฯ ไม่เกิน ร้อยละ ๒๐ โดยมีข้อกำหนด ดังนี้

- การจัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ
- การจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในพื้นที่ภายในรัศมี ๕๐๐ เมตร โดยรอบสถานีรถไฟฯ หรือการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่การสัญจรอื่นๆ
- การจัดให้มีพื้นที่สำหรับกักเก็บน้ำฝน
- การจัดการก่อสร้างอาคารประหยัดพลังงาน
- การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือผู้อยู่อาศัย

เดิมในพื้นที่โครงการ



ภาพที่ ๓.๒๙ ตัวอย่างการกำหนดค่า FAR , FAR Bonus
ที่มา : www.terrabbkk.com, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

๓) พระราชกฤษฎีกากำหนดพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการใน
ท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๕ ในท้องที่กรุงเทพมหานคร ให้เฉพาะเขตอันมีปริมาตรดังต่อไปนี้
เป็นพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ

(๑) พื้นที่ บริเวณที่ ๑ ย่านพัฒนาพงษ์

- จุดที่ ๑ คือ จุดที่ตั้งอยู่ขอบทางถนนนเรศ พากตะวันออก
ตรงจุดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางถนนสุรวงศ์ไปทางทิศเหนือ ตามแนวเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร

- ด้านเหนือ จากจุดที่ ๑ เป็นเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร
กับศูนย์กลางถนนสุรวงศ์ ไปทางทิศตะวันออก ถึงจุดที่ ๒ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนพระรามที่ ๔ พากตะวันตก

- ด้านตะวันออก จากจุดที่ ๒ เป็นเส้นเลียบบขอบทางถนน
พระรามที่ ๔ พากตะวันตก ไปทางทิศใต้ถึงจุดที่ ๓ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนพระรามที่ ๔ พากตะวันตก
ตรงจุดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางถนนสีลมไปทางทิศใต้ ตามแนวเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร

- ด้านใต้ จากจุดที่ ๓ เป็นเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตรกับ
ศูนย์กลางถนนสีลม ไปทางทิศตะวันตก ถึงจุดที่ ๔ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนนราธิวาสราชนครินทร์
พากตะวันออก

- ด้านตะวันตก จากจุดที่ ๔ เป็นเส้นเลียบบขอบทางถนน
นราธิวาสราชนครินทร์ พากตะวันออก ไปทางทิศเหนือ ข้ามถนนสีลม ถึงจุดที่ ๕ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทาง
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ พากตะวันออกตรงจุดตัดกับขอบทางถนนสีลม พากเหนือ

- จากจุดที่ ๕ เป็นเส้นตรงไปทางทิศตะวันตก ข้าม
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แล้วเลียบบขอบทางถนนสีลม พากเหนือ ถึงจุดที่ ๖ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทาง
ถนนเดโช พากตะวันออก ตรงจุดบรรจบกับขอบทางถนนสีลม พากเหนือ

- จากจุดที่ ๖ เป็นเส้นเลียบบขอบทางถนนเดโช พาก
ตะวันออก ไปทางทิศเหนือ ข้ามถนนสุรวงศ์ ถึงจุดที่ ๗ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนสุรวงศ์ พากเหนือ

- จากจุดที่ ๗ เป็นเส้นเลียบบขอบทางถนนสุรวงศ์ พาก
เหนือ ไปทางทิศตะวันตก ถึงจุดที่ ๘ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนนเรศ พากตะวันออก ตรงจุดบรรจบกับ
ขอบทางถนนสุรวงศ์พากเหนือ

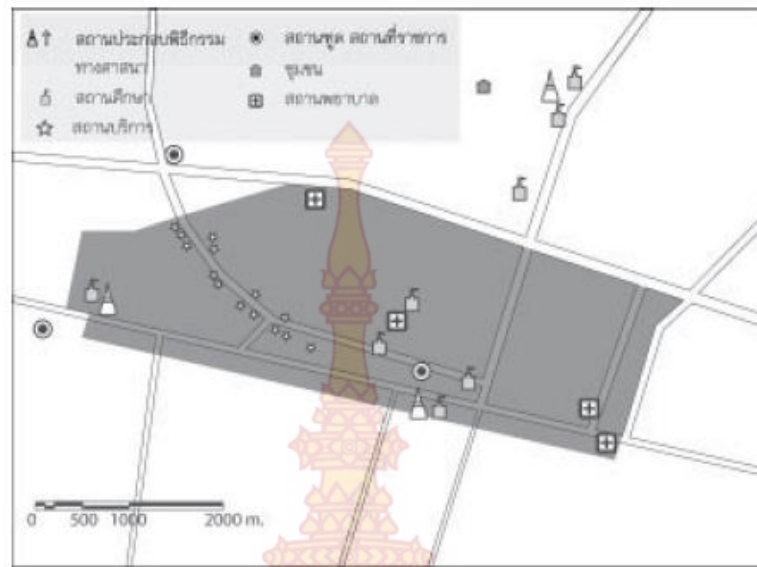
- จากจุดที่ ๘ เป็นเส้นเลียบบขอบทางถนนนเรศ พาก
ตะวันออก ไปทางทิศเหนือบรรจบกับจุดที่ ๑



ภาพที่ ๓.๓๐ แผนที่แสดงสถานที่สำคัญที่อยู่ในบริเวณเขตควบคุมสถานบริการ โชนพัฒนาพงษ์
ที่มา :แนวทางการพัฒนาพื้นที่สร้างสรรค์ : กรณีศึกษาโครงการอาร์ซีเอ โดย นายสุขสันต์ ชื่นอารมณ พ.ศ.๒๕๕๔

(๒) พื้นที่บริเวณที่ ๒ ย่านเพชรบุรีตัดใหม่

- จุดที่ ๑ คือ จุดที่ตั้งอยู่ขอบทางถนนเพชรอุทัย ฟากตะวันออก ตรงจุดตัดกับขอบทางพิเศษศรีรัช ฟากใต้
- ด้านเหนือ จากจุดที่ ๑ เป็นเส้นเลียบบขอบทางทางพิเศษศรีรัช ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ ๒ ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองแสนแสบ ฝั่งตะวันตก
- ด้านตะวันออกจากจุดที่ ๒ เป็นเส้นเลียบบริมคลองแสนแสบ ฝั่งตะวันตก ไปทางทิศใต้ ถึงจุดที่ ๓ ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองแสนแสบ ฝั่งตะวันตก ที่จุดซึ่งอยู่ตรงข้ามกับคลองตัน ฝั่งใต้
- ด้านใต้ จากจุดที่ ๓ เป็นเส้นเลียบบริมคลองแสนแสบ ฝั่งเหนือ ไปทางทิศตะวันตกถึงจุดที่ ๔ ซึ่งตั้งอยู่ริมคลองแสนแสบ ฝั่งเหนือ ตรงจุดบรรจบกับริมคลองบางกะปิ ฝั่งตะวันออก
- ด้านตะวันตก จากจุดที่ ๔ เป็นเส้นเลียบบริมคลองบางกะปิ ฝั่งตะวันออก ไปทางทิศเหนือ ถึงจุดที่ ๕ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนเพชรบุรี ฟากเหนือ ตรงจุดที่ตัดกับริมคลองบางกะปิ ฝั่งตะวันออก
- จากจุดที่ ๕ เป็นเส้นเลียบบขอบทางถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ฟากเหนือ ไปทางทิศตะวันตก ถึงจุดที่ ๖ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ฟากเหนือ ตรงจุดบรรจบกับขอบทางถนนเพชรอุทัย ฟากตะวันออก
- จากจุดที่ ๖ เป็นเส้นเลียบบขอบทางถนนเพชรอุทัย ฟากตะวันออก ไปทางทิศเหนือ บรรจบกับจุดที่ ๑



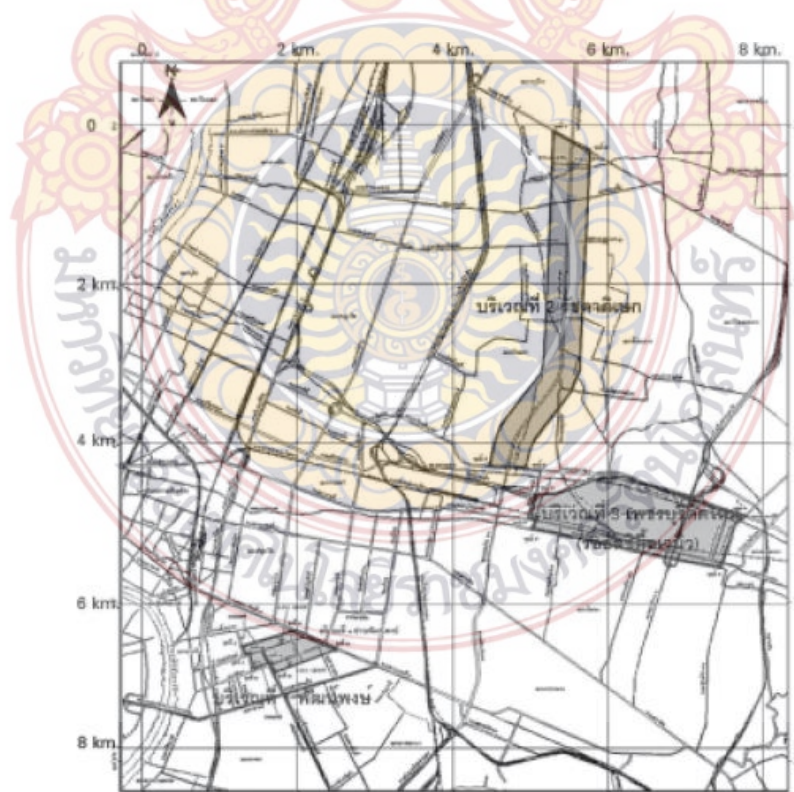
ภาพที่ ๓.๓๑ แผนที่แสดงสถานที่สำคัญที่อยู่ในบริเวณเขตควบคุมสถานบริการ โชนเพชรบุรีตัดใหม่ (รอยัลชิต์ อเวนิว) ที่มา :แนวทางการพัฒนาพื้นที่สร้างสรรค์ : กรณีศึกษาโครงการอาร์ซีเอ โดย นายสุขสันต์ ชื่นอารมณ พ.ศ.๒๕๕๔

(๓) พื้นที่บริเวณที่ ๓ ย่านรัชดาภิเษก

- จุดที่ ๑ คือ จุดที่ตั้งอยู่ขอบทางถนนลาดพร้าว ฟากใต้ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางถนนรัชดาภิเษก ไปทางทิศตะวันตก ตามแนวเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร
- ด้านเหนือ จากจุดที่ ๑ เป็นเส้นเลียบบขอบทางถนนลาดพร้าว ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกถึงจุดที่ ๒ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนลาดพร้าว ฟากใต้ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางถนนรัชดาภิเษกไปทางทิศตะวันออก ตามแนวเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร
- ด้านตะวันออก จากจุดที่ ๒ เป็นเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรัชดาภิเษกไปทางทิศใต้ ถึงจุดที่ ๓ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนพระราม ๙ ฟากเหนือ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางถนนรัชดาภิเษก ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร
- ด้านใต้ จากจุดที่ ๓ เป็นเส้นเลียบบขอบทางถนนพระราม ๙ ฟากเหนือ ไปทางทิศตะวันตกข้ามถนนรัชดาภิเษก แล้วเลียบบขอบทางอโศก - ดินแดง ฟากเหนือ ถึงจุดที่ ๔ ซึ่งตั้งอยู่ขอบทางถนนอโศก - ดินแดง ฟากเหนือ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางถนนรัชดาภิเษก ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร
- ด้านตะวันตก จากจุดที่ ๔ เป็นเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรัชดาภิเษกไปทางทิศเหนือ บรรจบกับจุดที่ ๑



ภาพที่ ๓.๓๒ แผนที่แสดงสถานที่สำคัญที่อยู่ในบริเวณเขตควบคุมสถานบริการ โชนราชดาภิเชก
ที่มา :แนวทางการพัฒนาพื้นที่สร้างสรรค์ : กรณีศึกษาโครงการอาร์ซีเอ โดย นายสุขสันต์ ชื่นอารมณ พ.ศ.๒๕๕๔

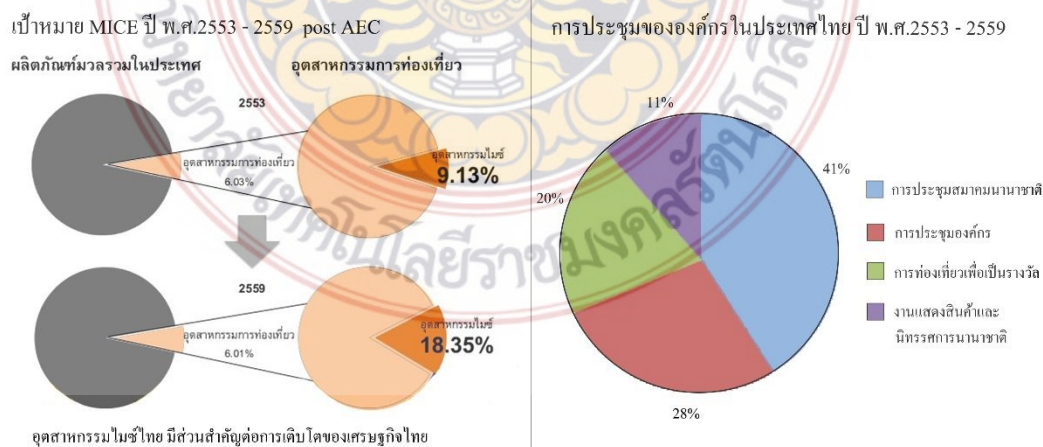


ภาพที่ ๓.๓๓ แผนที่แสดงขอบเขตตามพระราชกฤษฎีกากำหนดพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ
ที่มา :แนวทางการพัฒนาพื้นที่สร้างสรรค์ : กรณีศึกษาโครงการอาร์ซีเอ โดย นายสุขสันต์ ชื่นอารมณ พ.ศ.๒๕๕๔

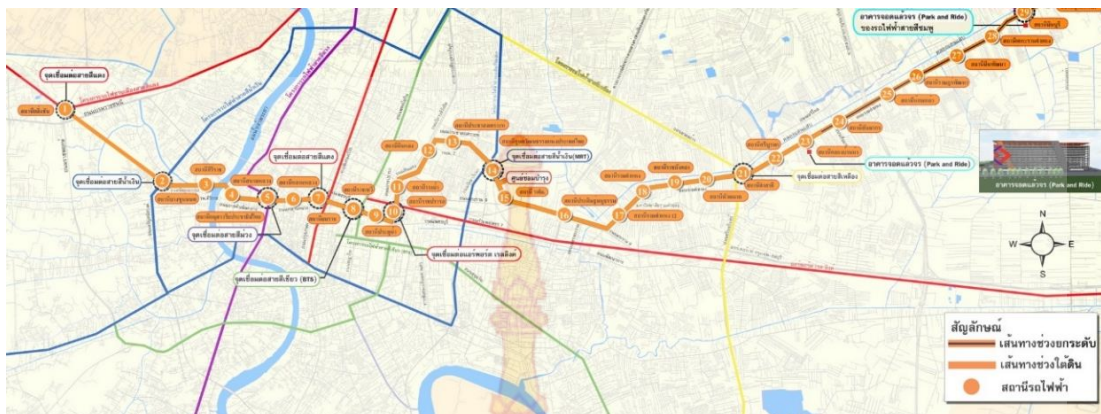
๓.๑.๓.๒ โครงการ และแผนงานที่เกี่ยวข้อง

๑) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔ ยุทธศาสตร์ที่ ๔.๙ การพัฒนาภาค เมือง และพื้นที่เศรษฐกิจ ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๑๒ ประเทศไทย ต้องใช้ประโยชน์จากศักยภาพและภูมิสังคมเฉพาะของพื้นที่ และการดำเนินยุทธศาสตร์เชิงรุก เพื่อเสริมจุดเด่นในระดับภาคและจังหวัดในการเป็นฐานการผลิตและบริการที่สำคัญ ประกอบกับการขยายตัวของประชากรในเขตเมืองจะเป็นโอกาสในการกระจายความเจริญและยกระดับรายได้ของประชาชนโดยการพัฒนาเมืองให้เป็นเมืองน่าอยู่และมีศักยภาพในการรองรับการค้าการลงทุน โดยกำหนดให้พัฒนาภาคกลางเป็นฐานเศรษฐกิจชั้นนำ การเสริมสร้างความเข้มแข็งของเศรษฐกิจกระแสใหม่ อาทิ เศรษฐกิจดิจิทัล เศรษฐกิจฐานชีวภาพ เศรษฐกิจเชิงสร้างสรรค์ และวัฒนธรรม การพัฒนาวิสาหกิจตั้งใหม่ (Start Up) และวิสาหกิจ เพื่อสังคมรวมถึงการสร้างสังคมผู้ประกอบการ เพื่อต่อยอดฐานการผลิตและบริการ

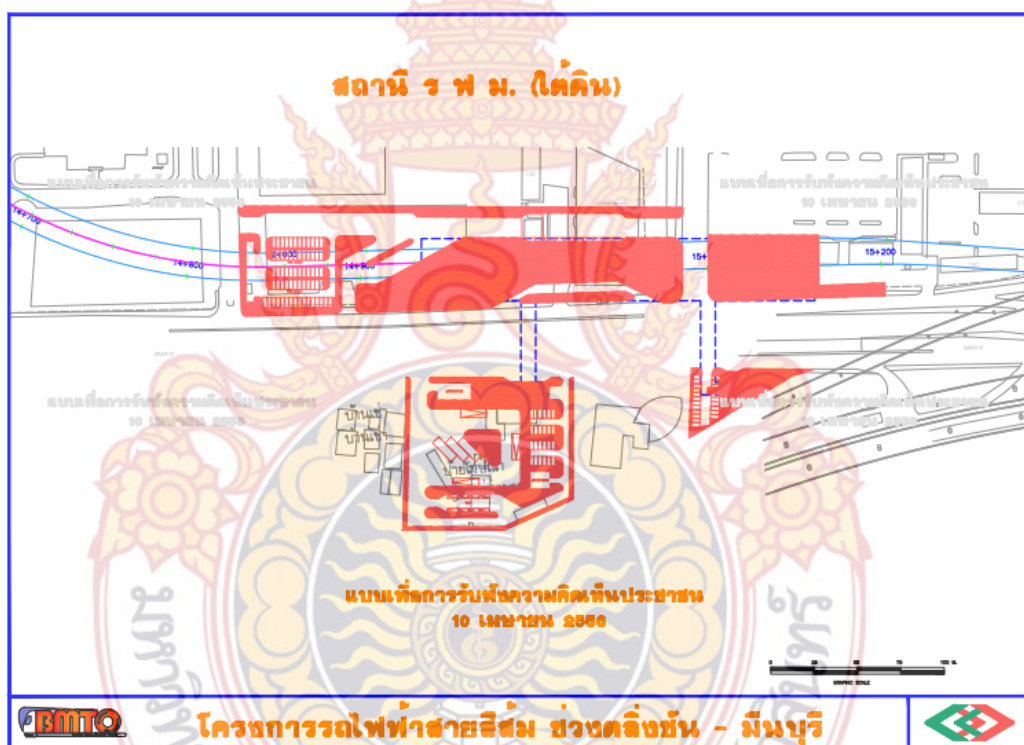
๒) แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี ระยะที่ ๒ พ.ศ.๒๕๖๑ - ๒๕๖๕ ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๖ มหานครแห่งเศรษฐกิจและการเรียนรู้ ประเด็นยุทธศาสตร์ย่อยที่ ๖.๕ ศูนย์กลางการจัดประชุมนิทรรศการ การท่องเที่ยวเป็นอุตสาหกรรมที่สร้างรายได้เป็นเงินตราต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทยจำนวนมาก นโยบายการท่องเที่ยวจึงมีความสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับท้องถิ่น กรุงเทพมหานครถือว่าเป็นเมืองที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของประเทศ จึงได้รับความสำคัญในลำดับต้น ๆ เพราะนโยบายนี้ จะทำให้เกิดการจ้างงาน การลงทุน และการกระจายรายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวไปยังธุรกิจต่างๆ จำนวนมาก อาทิ ร้านอาหาร โรงแรม ร้านขายสินค้า ธุรกิจการขนส่งฯ ทำให้ปัจจุบันมีการส่งเสริมการท่องเที่ยวแบบ Mice (Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) หรือ ธุรกิจการท่องเที่ยวในลักษณะธุรกิจการจัดประชุม การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ เป็นธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์หลัก เกิดจากการต้องการสถานที่จัดประชุมที่ได้มาตรฐานในระดับต่างๆ จึงจำเป็นต้องเตรียมความพร้อมในภาพรวมของเมืองและความร่วมมือจากภายในและภายนอกกรุงเทพมหานคร เพื่อต้องการพัฒนาดตนเองไปสู่การเป็นศูนย์กลางของอาเซียน



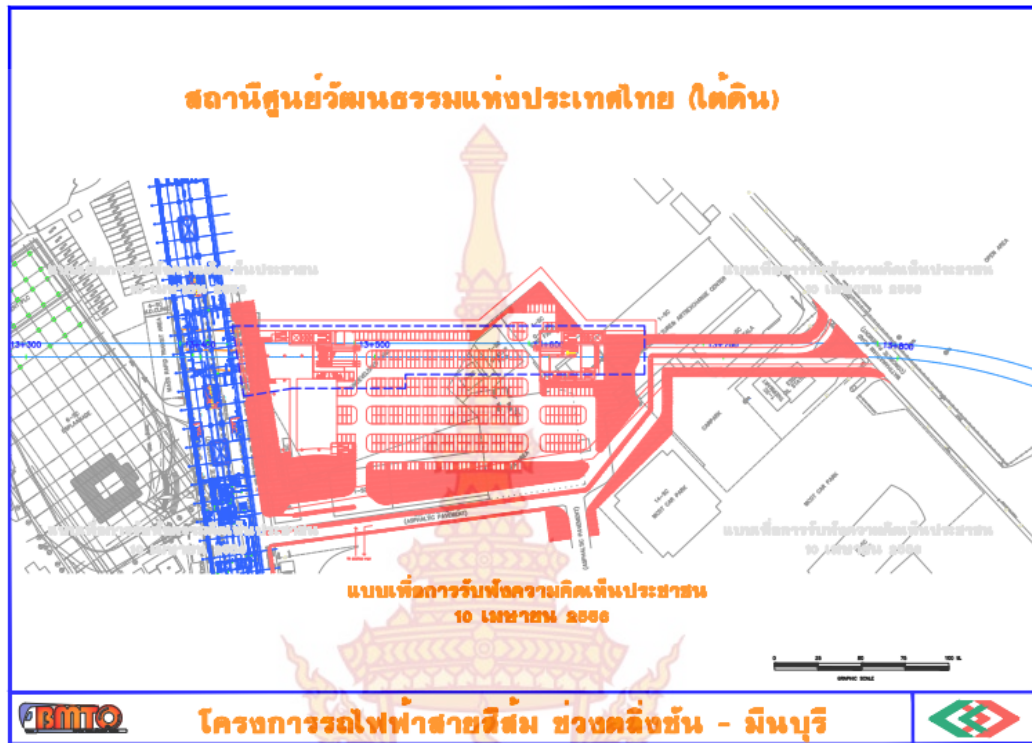
ภาพที่ ๓.๓๔ เป้าหมาย Mice ปี พ.ศ.๒๕๕๓ ๒๕๕๙
ที่มา : TCEB Thailand Convention & Exhibition Bureau



ภาพที่ ๓.๓๖ เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม
ที่มา : การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย



ภาพที่ ๓.๓๗ สถานีที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา สถานี รฟม.
ที่มา : การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย



ภาพที่ ๓.๓๘ สถานีที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย
ที่มา : การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย



ภาพที่ ๓.๓๙ สถานีที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา สถานีประติมากรรม
ที่มา : การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

๕) มั๊กกะสัน คอมเพล็กซ์

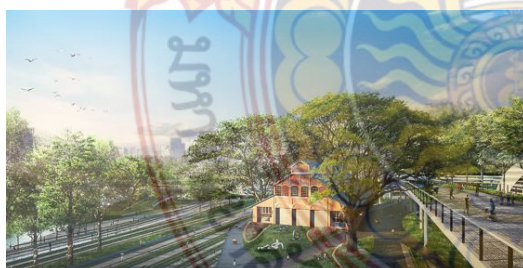
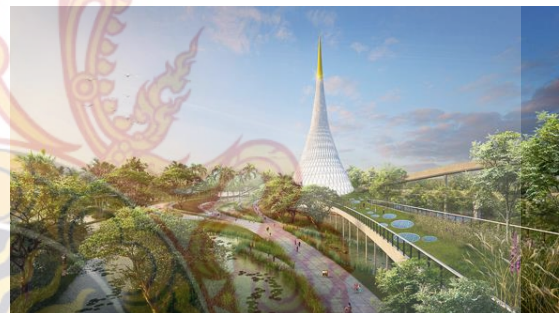
เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ของการรถไฟแห่งประเทศไทย จะถูกพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางด้านการค้า และแหล่งบันเทิงของกรุงเทพมหานคร มีโรงแรม ๕ ดาว, ห้างสรรพสินค้า, ศูนย์ประชุม และศูนย์จัดนิทรรศการ โดยใช้มั๊กกะสันเป็นจุดเชื่อมต่อของระบบคมนาคมทางรางของกรุงเทพมหานคร มีมูลค่าสูงถึง ๒๘๑,๒๔๘ ล้านบาท และใน ๓๐ ปีจะสามารถสร้างรายได้มากถึง ๑,๘๔๔,๑๓๑ ล้านบาท โดยมีแนวคิดให้แบ่งพื้นที่การพัฒนาเป็น ๒ ระยะ โดยระยะแรกจะพัฒนาพื้นที่ ๓๒๐ ไร่ แบ่ง เป็นสร้างพิพิธภัณฑสถานสงฆาราม ๓๐ ไร่, สร้างสวนสาธารณะ ๑๕๐ ไร่ และพัฒนาเป็นพื้นที่สาธารณะด้านการจราจร และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อหารายได้ดูแลสวนสาธารณะและพิพิธภัณฑ ๑๔๐ ไร่ หลังจากนั้นอีก ๒ - ๓ ปี จะมีการพัฒนาระยะ ๒ ในพื้นที่รวม ๑๗๗ ไร่



ภาพที่ ๓.๔๐ ผังโครงการมั๊กกะสัน คอมเพล็กซ์
ที่มา : www.realist.co.th, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐



ภาพที่ ๓.๔๑ ภาพ ๓ มิติ โครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์
ที่มา : www.realist.co.th, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐



ภาพที่ ๓.๔๒ ภาพบรรยากาศโครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์
ที่มา : www.realist.co.th, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

๓.๒ พื้นที่โครงการ

๓.๒.๑ การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตห้วยขวาง คลอบคลุม ๒ แขวง ได้แก่ แขวงห้วยขวาง และ แขวงบางกะปิ ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่เมืองชั้นใน และพื้นที่เมืองชั้นนอกด้วยถนนสายสำคัญ ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระราม ๙ และ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ โดยกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการจากโครงข่ายการสัญจรหลักในพื้นที่ คือ ถนนพระราม ๙ และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ โดยสิ้นสุดที่ถนนสายรอง ที่เชื่อมต่อกับถนนสายหลักสองสาย คือ ถนนเพชรอุทัย ถนนเพชรบุรี ๔๗ พื้นที่โครงการครอบคลุมทั้งบริเวณพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ ย่านพาณิชยกรรม ย่านพักอาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันราชการ ศาสนสถาน และสามารถเชื่อมต่อกับย่านโดยรอบได้จากโครงข่ายการสัญจรหลายรูปแบบอย่างสะดวกสบาย โดยมีขอบเขตของพื้นที่โครงการดังนี้

ทิศเหนือ จรดถนนพระราม ๙

ทิศใต้ จรดถนนกำแพง ๗

ทิศตะวันออก จรดถนนเพชรบุรี ๔๗

ทิศตะวันตก จรดถนนเพชรอุทัย

พื้นที่โครงการครอบคลุมเนื้อที่รวมประมาณ ๑.๑๖ ตารางกิโลเมตร (๗๒๕ไร่)



๓.๒.๒ ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของพื้นที่โครงการ

เขตห้วยขวางตั้งขึ้นครั้งแรกโดยแบ่งพื้นที่ การปกครองบางส่วนมาจาก เขตพญาไท เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๑๖ โดยเป็นเขตปกครองลำดับที่ ๒๔ ของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยพื้นที่ปกครอง ๒ แขวง คือ แขวงห้วยขวาง และแขวงบางกะปิ เนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ๑๔.๙๕ ๙ ตารางกิโลเมตร ต่อมา มี “พระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตพญาไท เขตห้วยขวาง เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๒๑” ได้อินพื้นที่แขวงดินแดงของเขตพญาไท และสามเสนนอกของเขตบางกะปิ มาขึ้นกับเขตห้วยขวาง ขณะเดียวกันได้อินพื้นที่บางส่วนของแขวงห้วยขวาง และแขวงบางกะปิ ไปรวมกับแขวงสามเสนใน และแขวงมักกะสัน ของเขตพญาไท ตามลำดับ โดยมีผลบังคับใช้ เมื่อวันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ.๒๕๒๕ ดังนั้น เขตห้วยขวางจึงมีพื้นที่ปกครอง ๔ แขวง คือ แขวงห้วยขวาง แขวงบางกะปิ แขวงดินแดงและแขวงสามเสนนอก เนื้อที่ ๒๒.๘๓๘ ตารางกิโลเมตร เนื่องจากเขตห้วยขวาง มีการขยายตัวของประชากรในอัตราสูง ดังนั้น ผู้บริหารกรุงเทพมหานครจึงเสนอทางออก ประกาศกระทรวงมหาดไทยเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง และตั้งเขตดินแดง ลงวันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๖ โดยแบ่งแยกพื้นที่บางส่วนของ เขตห้วยขวาง เขตพญาไท และเขตราชเทวี ไปจัดตั้งเป็นเขตดินแดง มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๗ เป็นต้นมา

ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ ตั้งอยู่ในเขตห้วยขวาง เป็นพื้นที่เชื่อมโยงโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าในอดีตออกไปสู่จังหวัดต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก กรมสิทธิที่ดินส่วนใหญ่เป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณโครงการอาร์ซีเอ ซึ่งได้รับการสัมปทานในการพัฒนาพื้นที่จากการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงทำให้รูปแบบการตั้งโครงการวางตัวเป็นแนวยาว เนื่องมาจากทิศทางของรางรถไฟเดิม ก่อนตัดถนนพระราม ๙ ซึ่งเป็นถนนหลักในพื้นที่ มีการเชื่อมโยงไปสู่พื้นที่ย่านรัชดา รามคำแหง ศรีนครินทร์ มีมากขึ้น ประกอบกับในปี พ.ศ.๒๕๓๖ การมาของโครงการทางพิเศษศรีรัชส่วนแรก que เชื่อมต่อจากเขตพญาไทเข้ามาสู่พื้นที่ ทำให้บทบาทของการเป็นพื้นที่เชื่อมโยงเมืองชั้นในและเมืองชั้นนอกมีมากขึ้น ในปีเดียวกันบริษัทารายณ์ร่วมพิพัฒนเปิดตัวโครงการพัฒนาพื้นที่อาร์ซีเอ (Royal City Avenue) พื้นที่กว่า ๘๖ ไร่ ตามแนวโครงการทางรถไฟเดิม เป็นโครงการศูนย์การค้ารูปแบบใหม่ ซึ่งเป็นลักษณะคล้ายกับ Community mall ในปัจจุบัน ในช่วงสองปีแรกของโครงการ มีผู้สนใจมาลงทุนในโครงการเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นโครงการรูปแบบใหม่ ซึ่งไม่ค่อยมีในสมัยนั้น จนกระทั่งปี พ.ศ.๒๕๓๘ ทางพิเศษฉลองรัช (ทางด่วนสายรามอินทรา - อารณรังค์) ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้น ทำให้เกิดการตัดกันของทางยกระดับหลายโครงการในพื้นที่ ทำให้บทบาทของพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ ที่กำลังเฟื่องฟู ในเรื่องของความเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและนันทนาการใหม่ถูกลดความสำคัญลง และกลายเป็นย่านการเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของทางยกระดับจากพื้นที่ชั้นในของเมืองไปสู่ชานเมือง ส่งผลให้การเข้าถึงโครงการอาร์ซีเอ เป็นไปได้ยากมากขึ้น ผู้ลงทุนหลายคนตัดสินใจเลิกกิจการ และทำให้พื้นที่โครงการอาร์ซีเอ เสื่อมโทรมมาเรื่อยๆ ช่วงปี พ.ศ.๒๕๓๙ ในช่วงเวลาดังกล่าว การลงทุนในเรื่องของสถานบันเทิง บริเวณพื้นที่รัชดา มีสูงมากที่ดินบริเวณดังกล่าวเริ่มราคาสูงขึ้น เนื่องจากความต้องการ การพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม ออฟฟิศ มีมากขึ้น ผู้ลงทุนในธุรกิจสถานบันเทิง เริ่มหาพื้นที่ใหม่ในการลงทุนที่ไม่ไกลจากพื้นที่รัชดา มาก เพราะจะได้ดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มเดิมที่เคยท่องเที่ยวบริเวณรัชดา

มาสู่โครงการใหม่ได้ง่าย โครงการอาร์ซีเอ จึงกลายเป็นตัวเลือกอันดับต้นๆ ของนักลงทุนในสมัยนั้น เนื่องจากราคาค่าเช่าที่ถูก และไม่ไกลจากรัชมังคลาภิเษก เป็นผลให้บทบาทใหม่ของพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ กลายเป็นย่านสถานบันเทิงใหม่ของกรุงเทพมหานครจนถึงปัจจุบัน

๓.๒.๓ ข้อมูลด้านกายภาพ

๓.๒.๓.๑ โครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง

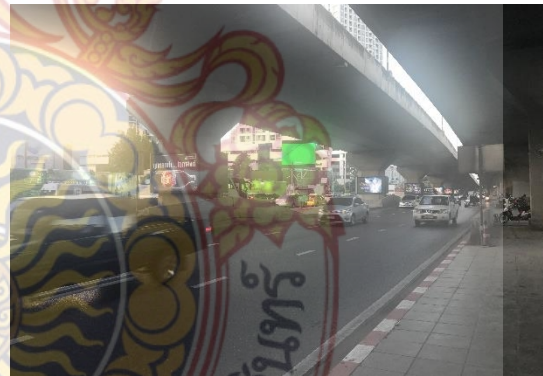
๑) การสัญจรทางถนน

(๑) ถนนสายหลัก

- ถนนพระราม ๙ เชื่อมต่อแยกพระราม ๙ กับจุดตัดพระราม ๙ - ชลบุรี วางตัวตามแนวทิศตะวันตก - ทิศตะวันออก ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร
- ถนนจตุรทิศ โดยเริ่มจากถนนศรีอยุธยา ไปทางทิศตะวันออก ตัดกับถนนดินแดงตัดใหม่ ถนนจตุรทิศ - ดินแดง และถนนอโศก - ดินแดง อยู่ในพื้นที่โครงการ ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร
- ถนนเพชรบุรี ที่ใช้ชื่อว่า เพชรบุรีตัดใหม่ เพราะก่อนหน้านี้มีถนนเพชรบุรี เริ่มจากสะพานยมราชถึงประตูน้ำ เพชรบุรีตัดใหม่เป็นส่วนต่อขยายจากเพชรบุรีเดิม คือ จากประตูน้ำถึงคลองตัน รวมถึงเชื่อมโยงซอยสุขุมวิทที่สำคัญเข้าด้วยกัน เช่น ซอยนานา ซอยพร้อมพงศ์ ซอยทองหล่อ และซอยเอกมัย ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร



ภาพที่ ๓.๔๓ ถนนพระราม ๙
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๔๔ ถนนจตุรทิศ
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๒) ถนนสายรอง

- ถนนเพชรอุทัย เชื่อมโยงถนนพระราม ๙ ทางทิศเหนือกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ทางทิศใต้ รวมถึงเป็นถนนเชื่อมโยงถนนทั้งสองเข้าสู่ทางพิเศษศรีรัช ความกว้างขนาด ๖ ช่องจราจร
- ซอยอาร์ซีเอ เป็นถนนสายเชื่อมระหว่างถนนพระราม ๙ กับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ความกว้างขนาด ๒ ช่องจราจร



ภาพที่ ๓.๔๕ ถนนเพชรอุทัย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๔๖ ซอยอาร์ซีเอ
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๓) ถนนสายย่อย

- ถนนกำแพงเพชร ๗ เป็นถนน ๒ ช่องจราจร ถนนเลียบริมทางรถไฟสายตะวันออกฝั่งเหนือขนานกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (ขนานกับทางรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดง) รวมถึงขนานกับรถไฟฟ้า Airport Link

- ซอยเพชรบุรี ๔๗ หรือ ซอยศูนย์วิจัย เป็นซอยขนาด ๒ ช่องจราจร ใช้ในการสัญจรเข้าออกบริเวณโรงพยาบาลกรุงเทพ ซึ่งตั้งอยู่ในหมู่บ้านเปรมฤทธิ และประกอบด้วย ซอยย่อยต่างๆ มีการใช้งานซ้อนทับกันอยู่ระหว่างคนเข้าออกในหมู่บ้านกับคนเข้าออกโรงพยาบาล

- ถนนริมคลองสามเสน เป็นถนน ๒ ช่องจราจร ใช้ในการสัญจรเข้าออกบริเวณโรงพยาบาลปิยะเวท ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างโรงพยาบาลกับโครงการอาร์ซีเอ ประกอบด้วย ไอ บิชา คอนโดมิเนียม, ไอเฮ้าส์ ลากูน่า การ์เด้น และเชื่อมกับซอยอาร์ซีเอ

- พระราม ๙ ซอย ๖ เป็นถนน ๒ ช่องจราจร เชื่อมกับถนนพระราม ๙ ถนนจตุรทิศ และซอยทะเลบางกอก เข้าสู่ห้างสรรพสินค้าไอวีดีซี และวัดอุทัยธาราม



ภาพที่ ๓.๔๗ ถนนกำแพงเพชร
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๔๘ ซอยศูนย์วิจัย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๔๙ พระราม ๙ ซอย ๖
ที่มา :จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๕๐ ถนนริมคลองสามเสน
ที่มา :จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๔) ทางพิเศษ

- ทางพิเศษศรีรัช (พระราม ๙-ถนนศรีนครินทร์) เป็นถนนที่วางตัวตามแนวทิศตะวันตก - ทิศตะวันออก ตัดผ่านพื้นที่โครงการ ความกว้างขนาด ๖ ช่องทางจราจร



ภาพที่ ๓.๕๑ ทางพิเศษศรีรัช
ที่มา :จากการศึกษาของผู้วิจัย

๒) การสัญจรทางราง

(๑) รถไฟฟ้าทำอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL) ให้บริการระหว่างสถานีพญาไทถึงสนามบินสุวรรณภูมิ เป็นขบวนที่เปิดรับ - ผู้โดยสารระหว่างสถานีพญาไทถึงสถานีปลายทางที่ทำอากาศยานสุวรรณภูมิ โดยจอดระหว่างทางอีก ๖ สถานี ได้แก่ สถานีราชปรารภ สถานีมักกะสัน สถานีรามคำแหง สถานีหัวหมาก สถานีบ้านทับช้าง และสถานีลาดกระบัง ใช้เวลาในการเดินทาง ประมาณ ๓๐ นาที ระยะทางรวม ๒๘ กิโลเมตร ผ่านบริเวณพื้นที่โครงการระหว่างสถานีมักกะสัน และสถานีรามคำแหง



ภาพที่ ๓.๕๒ บรรยากาศในสถานีรถไฟท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL)
ที่มา : การรถไฟแห่งประเทศไทย



ภาพที่ ๓.๕๓ เส้นทางรถไฟท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL)
ที่มา : การรถไฟแห่งประเทศไทย

(๒) รถไฟสายตะวันออก (การรถไฟแห่งประเทศไทย) เป็นเส้นทางเดินรถไฟทางไกลระหว่างจังหวัดของการรถไฟแห่งประเทศไทย เริ่มต้นที่สถานีรถไฟกรุงเทพมหานคร สิ้นสุดที่สถานีรถไฟอรัญประเทศ ขยายแดนกัมพูชา มีผ่านบริเวณพื้นที่โครงการระหว่างสถานีคลองตันและสถานีโอโศก



ภาพที่ ๓.๕๔ บรรยากาศในสถานีรถไฟคลองตัน - สถานีโอโศก
ที่มา : www.foursquare.com, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐



ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

แผนที่ ๓๑๒ โครงการขุดวางคูน้ำและคันดินในพื้นที่โครงการ

๓.๒.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ปัจจุบันการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โครงการ มีความหลากหลาย เนื่องจากเป็นชุมชนเมือง ที่มีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยแบ่งประเภทได้ดังนี้

๑) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย จากการสำรวจส่วนใหญ่จะมีลักษณะ เป็นคอนโดมิเนียม กระจายตัวอยู่ในพื้นที่โครงการ และการแบ่งเป็นซอยย่อยๆ รวมกันเป็นชุมชน



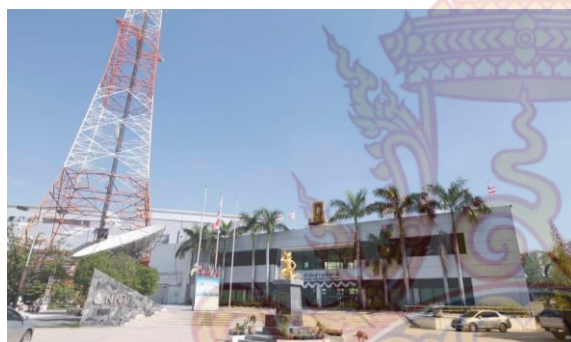
ภาพที่ ๓.๕๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๒) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แบ่งออกเป็น ๒ ขนาด คือ พาณิชยกรรมขนาดเล็ก จะแทรกตัวอยู่บริเวณชุมชน และอยู่บริเวณโครงการอาร์ซีเอ เป็นหลัก ส่วนพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ จะมีลักษณะเกาะกลุ่มกันบริเวณพระราม ๙ และถนนจตุรทิศ ให้บริการทั้งคนในชุมชน และคนที่ใช้งานถนนพระราม ๙ ที่ดินพาณิชยกรรมขนาดใหญ่จะมีลักษณะแปลงที่ดินขนาดใหญ่



ภาพที่ ๓.๕๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ จากการสำรวจจะนับ รัฐวิสาหกิจรวมอยู่ในสถาบันราชการด้วย สถาบันราชการในพื้นที่โครงการมีอยู่ ๓ แห่ง ได้แก่ สำนักข่าวแห่งชาติ (NNT) หรือสถานีวิทยุโทรทัศน์แห่งประเทศไทย ช่อง ๑๑ โรงพยาบาลพระรามเก้า และโรงพยาบาลปิยะเวท



ภาพที่ ๓.๕๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
ที่มา : สำนักข่าวแห่งชาติ (NNT)

๔) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ในพื้นที่โครงการมีเพียงแห่งเดียว คือ โรงเรียนวัดคูทัยธาราม เป็นโรงเรียนรัฐบาลประเภทโรงเรียนมัธยมศึกษา โรงเรียนสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน เปิดสอนในระดับชั้นประถมศึกษา ถึงระดับชั้นมัธยมศึกษาตอนปลาย



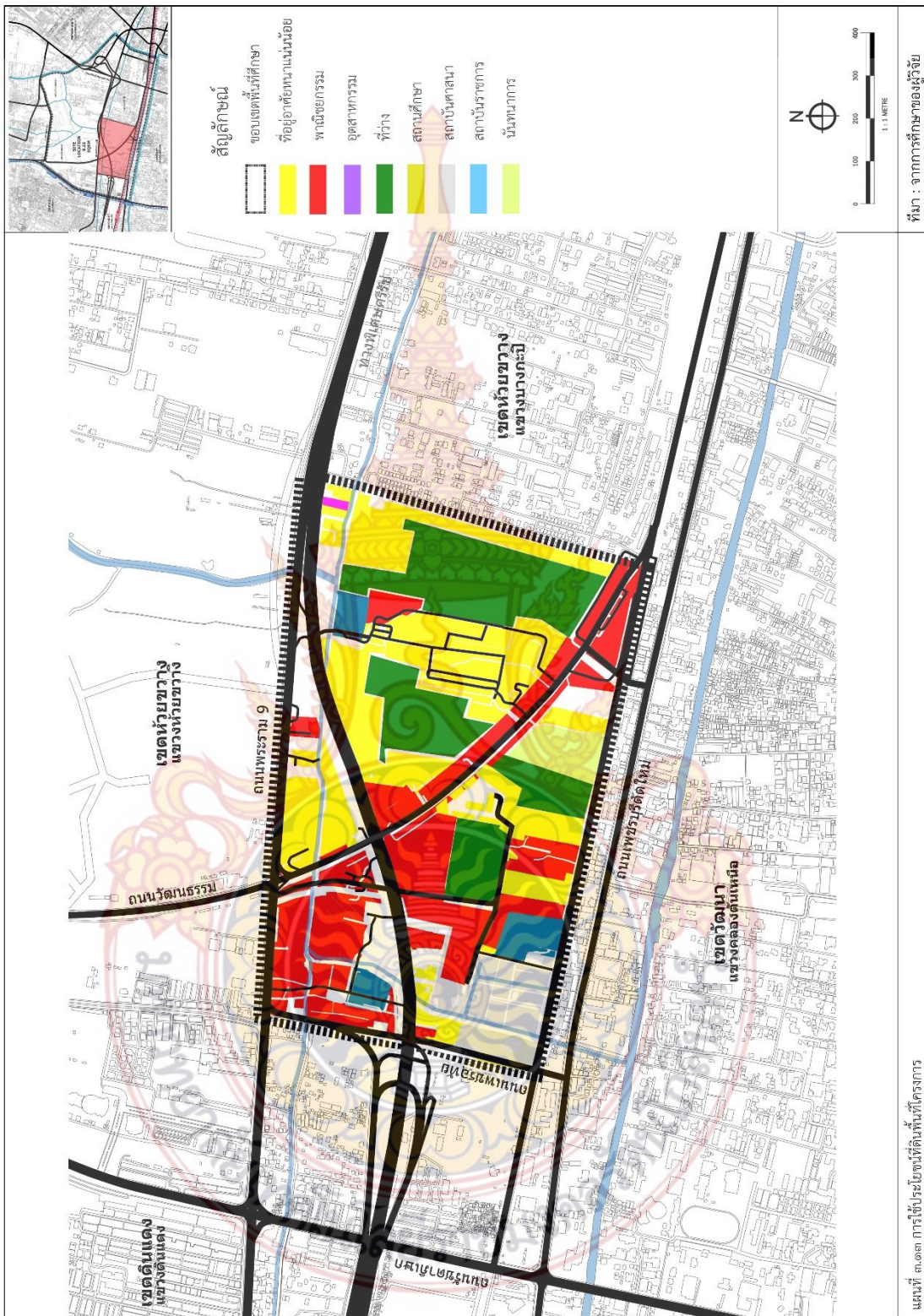
ภาพที่ ๓.๕๘ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
ที่มา : www.facebook.com/โรงเรียนวัดคูทัยธาราม

๕) ที่ดินประเภทที่ว่าง จากการสำรวจในพื้นที่ มีที่ดินประเภทที่ว่างขนาดใหญ่อยู่หลายแปลง เช่น ที่ว่างข้างห้างโซวดีซี ที่ว่างด้านหลังโครงการอาร์ซีเอ เป็นที่ดินที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีการใช้ประโยชน์



ภาพที่ ๓.๕๙ ที่ดินประเภทที่ว่าง
ที่มา : จากการศึกษของผู้วิจัย





๓.๒.๓.๓ การใช้ประโยชน์อาคาร

จากการศึกษาในพื้นที่โครงการมีการใช้ประโยชน์อาคารที่เป็นที่พักอาศัย เป็นส่วนมาก รองลงมาเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์อาคารเพื่ออยู่อาศัย แต่ชั้น ๑ จะประกอบกิจการส่วนตัว โดยมีการใช้ประโยชน์อาคารในรูปแบบอื่นผสมอยู่ด้วย โดยมีรูปแบบอาคารทั้งหมดดังนี้

๑) อาคารพักอาศัย ส่วนมากในพื้นที่โครงการเป็นอาคารพักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม) เพื่อรองรับประชากรแฝงที่เข้ามาอยู่ในพื้นที่ และอาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแถว ความสูง ๑ - ๒ ชั้น มีอยู่เป็นจำนวนน้อย อาคารส่วนมากจะใช้วัสดุที่ใช้เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก เรียงตัวเป็นชอย มีถนนแบ่งแต่ละอาคารแยกจากกัน โดยถนนจะเชื่อมต่อกับถนนสายหลักของคนในชุมชน



ภาพที่ ๓.๖๐ อาคารพักอาศัย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๒) อาคารพาณิชย์กรรม ในพื้นที่โครงการ สามารถแบ่งอาคารพาณิชย์ได้ ๒ แบบ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ที่มีขนาดน้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร และอาคารพาณิชย์ที่มีขนาดมากกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร อาคารพาณิชย์ขนาดเล็กนั้นจะอยู่บริเวณริมถนนเพชรอุทัยเป็นชุมชนเล็กๆ ให้บริการเฉพาะคนในชุมชนเท่านั้น เนื่องจากจะใช้บริเวณชั้น ๑ ในการประกอบกิจการ แต่ใช้ชั้นบนเป็นที่พักอาศัย ส่วนอาคารพาณิชย์ขนาดกลางอยู่บริเวณโครงการอาร์ซีเอ และริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นอาคารพาณิชย์ให้เช่าทำสำนักงาน ต่างกับอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ที่จะอยู่ติดถนนพระราม ๙ และถนนจตุรทิศ เพราะจะให้บริการกับคนที่ใช้ถนนพระราม ๙ ด้วย จึงมีขนาดใหญ่กว่า



ภาพที่ ๓.๖๑ อาคารพาณิชย์กรรม
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓) อาคารประเภทอื่นๆ เช่น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารของสถาบันการศึกษา และอาคารของสถาบันราชการต่างๆ ที่มีอยู่เป็นส่วนน้อยในพื้นที่โครงการ

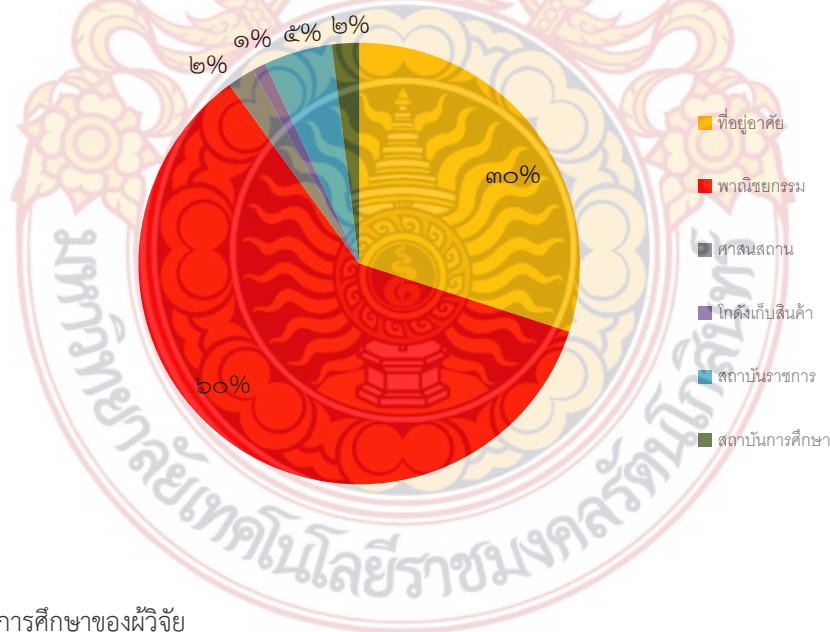
อัตราส่วนการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ ส่วนใหญ่ในพื้นที่โครงการเป็นอาคารพาณิชย์กรรมเกาะตัวตามแนวสายหลัก ได้แก่ ถนนพระราม ๙ ถนนจตุรทิศ ถนนอาร์ซีเอ และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ส่วนอาคารที่พักอาศัยกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่โครงการ

ตารางที่ ๓.๑๐ อัตราส่วนการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่โครงการ

ลำดับ	ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร	อัตราส่วน (ร้อยละ)
๑	อาคารเพื่อการอยู่อาศัย	๓๐%
๒	อาคารพาณิชย์กรรม	๖๐%
๓	อาคารศาสนสถาน	๒%
๔	อาคารโกดังเก็บสินค้า	๑%
๕	อาคารสถาบันราชการ	๕%
๖	อาคารสถาบันการศึกษา	๒%
รวม		๑๐๐%

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

แผนภูมิที่ ๓.๓ อัตราส่วนการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่โครงการ



ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓.๒.๓.๔ กรรมสิทธิ์ที่การถือครองที่ดิน

ในพื้นที่โครงการมีกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินอยู่ ๔ ประเภท ดังนี้

๑) ที่ดินราชพัสดุ คือ แปลงที่ดินของสถาบันราชการ ได้แก่ ที่ดินสำนักข่าวแห่งชาติ (NNT) หรือ สถานีวิทยุโทรทัศน์แห่งประเทศไทย ช่อง ๑๑

๒) ที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย คือ แปลงที่ดินตามแนวถนนรัชดาภิเษก ตัดเข้าถนนวัฒนธรรม และตัดเข้าโครงการอาร์ซีเอ ไปถึงถนนกำแพงเพชร ๗ ที่ดินทั้งหมดขนาด ๑๐,๗๗๐ ตารางเมตร หรือ ๖๘.๗๕ ไร่

๓) ที่ดินเอกชน จะมี ๒ ลักษณะ คือที่ดินแปลงใหญ่ และที่ดินแปลงเล็ก ที่ดินแปลงใหญ่ ส่วนมากอยู่ติดถนนพระราม ๙ ถนนจตุรทิศ และหลังโครงการอาร์ซีเอ ส่วนที่ดินแปลงเล็กอยู่ติดกับถนนเพชรอุทัย และถนนเพชรบุรีตัดใหม่

๔) ที่ดินกรมการศาสนา คือ วัดอุทัยธาราม อยู่บริเวณถนนกำแพงเพชร ๗ เลียบทางรถไฟสายตะวันออก ที่ดินทั้งหมดขนาด ๓๑ ไร่ ๒ งาน ๘๕ ตารางวา

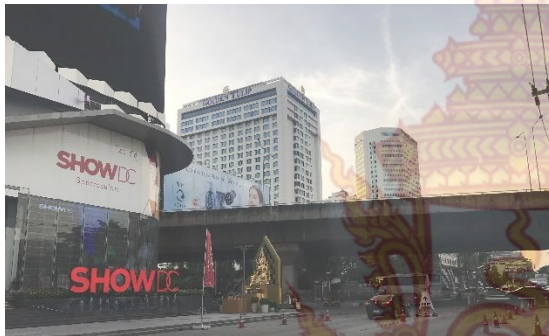


ภาพที่ ๓.๖๒ ที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๓.๖๓ ที่ดินราชพัสดุ
ที่มา : www.facebook.com/สำนักข่าวแห่งชาติ (NNT), สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐



ภาพที่ ๓.๖๔ ที่ดินเอกชน
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



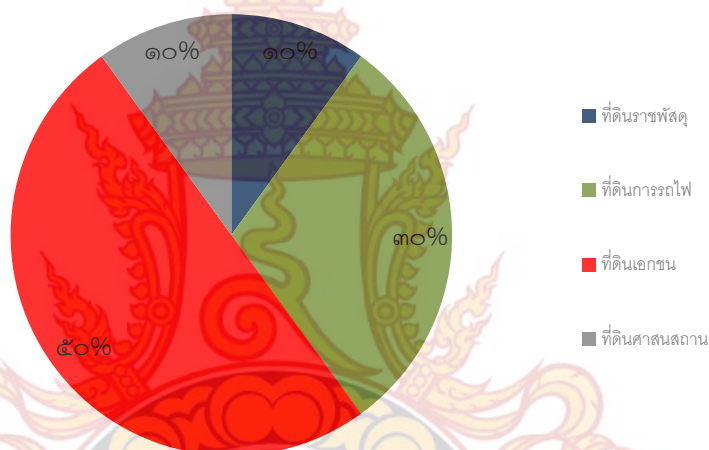
ภาพที่ ๓.๖๕ ที่ดินกรมศาสนา
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

ตารางที่ ๓.๑๑ กรรมสิทธิ์ถือครองที่ดิน

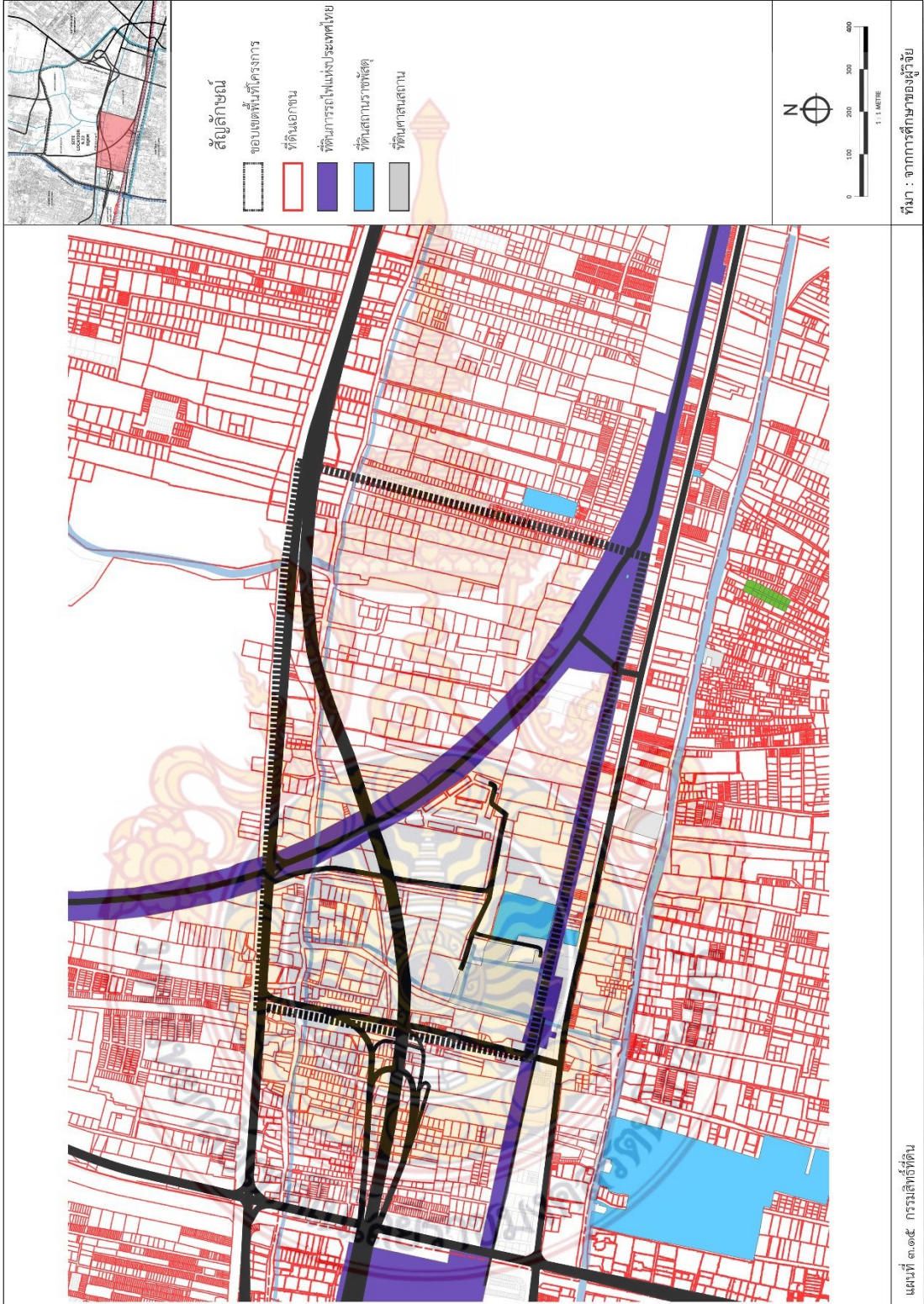
กรรมสิทธิ์ถือครองที่ดิน	ร้อยละ
ที่ดินราชพัสดุ	๑๐%
ที่ดินการรถไฟ	๓๐%
ที่ดินเอกชน	๕๐%
ที่ดินศาสนสถาน	๑๐%
รวม	๑๐๐

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

แผนภูมิที่ ๓.๔ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่โครงการ



ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



แผนที่ ๓๑๕ การรถไฟที่ดิน

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓.๒.๓.๕ โครงสร้างสาธารณูปการ

ในพื้นที่ศึกษามีสาธารณูปการที่อยู่ในการดูแลของรัฐบาลอยู่ ๒ ประเภท ได้แก่

๑) สถาบันการศึกษา ๑ แห่ง คือ โรงเรียนวัดอู่ทัยธาราม



ภาพที่ ๓.๖๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

ที่มา : www.facebook.com/โรงเรียนวัดอู่ทัยธาราม, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

๒) สถาบันราชการ ๓ แห่ง ได้แก่ สำนักข่าวแห่งชาติ (NNT) หรือสถานีวิทยุโทรทัศน์แห่งประเทศไทย ช่อง ๑๑ โรงพยาบาลพระรามเก้า และโรงพยาบาลปิยะเวท



ภาพที่ ๓.๖๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

ที่มา : สำนักข่าวแห่งชาติ (NNT)

๓.๒.๓.๖ มวลอาคารและพื้นที่ว่าง

จากการวิเคราะห์มวลอาคารและพื้นที่ว่าง เพื่อวิเคราะห์ลักษณะมวลอาคาร และลักษณะที่ว่าง สามารถแบ่งออกมาได้เป็น ๔ ลักษณะ ดังนี้

๑) มวลอาคารขนาดเล็ก วางตัวตามแนวถนนซอย รวมกลุ่มเป็นชุมชนเห็นบริเวณถนนเพชรอุทัย และหลังวัดอุทัยธาราม

๒) มวลอาคารขนาดใหญ่ ส่วนมากเป็นอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ อยู่ริมถนนพระราม ๙ ถนนจตุรทิศ และถนนเพชรบุรีตัดใหม่

๓) ที่ว่างขนาดใหญ่ สามารถแบ่งได้เป็น ๒ ประเภท ได้แก่

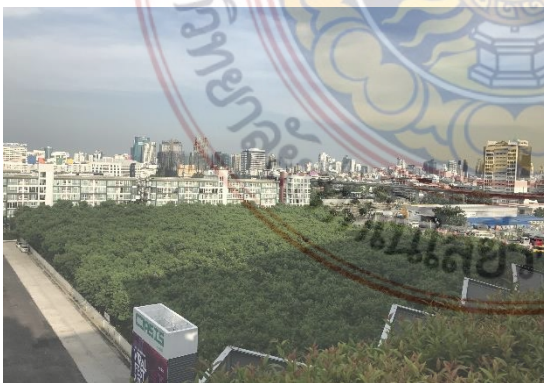
(๑) ที่ว่างใช้ประโยชน์ เช่น โอเอซิส เอาร์ทอร์ อารีน่า ด้านหน้าโครงการอาร์ซีเอตอนกลางวันใช้เป็นที่จอดรถ กลางคืนร้านค้าแผงลอย



ภาพที่ ๓.๖๘ ที่ว่างใช้ประโยชน์

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๒) ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ มี ๒ แปลงใหญ่ๆ ได้แก่ ที่ว่างด้านข้างห้างสรรพสินค้าไอวีดีซี และที่ว่างหลังโครงการอาร์ซีเอ



ภาพที่ ๓.๖๙ ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓.๒.๓.๗ ลักษณะสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

๑) อายุอาคาร อาคารในพื้นที่ส่วนมากเป็นอาคารที่มีอายุน้อยกว่า ๑๐ ปี จนถึงอาคารที่มีอายุมากกว่า ๒๐ ปี โดยสามารถแบ่งได้ ๓ ช่วง ดังนี้

(๑) อาคารที่มีอายุน้อยกว่า ๑๐ ปี เป็นอาคารที่พักอาศัย ประเภทที่พักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม) มีความสูงตั้งแต่ ๑-๓๐ ชั้น และอาคารประเภทสถานบันเทิงในโครงการอาร์ซีเอ ส่วนใหญ่เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ก่อสร้างเป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ที่มีความสูงตั้งแต่ ๑ - ๓ ชั้น



ภาพที่ ๓.๗๐ อาคารที่มีอายุน้อยกว่า ๑๐ ปี
ที่มา : จากการศึกษของผู้วิจัย

(๒) อาคารที่มีอายุมากกว่า ๒๐ ปี ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์กรรมในโครงการอาร์ซีเอ รูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นอาคารที่มีเอกลักษณ์ แต่มีสภาพเสื่อมโทรมบางจุด มีการใช้งานไม่เต็มศักยภาพ และตัวอาคารมีลักษณะอาคารไม่เหมาะสมสภาพอากาศของประเทศไทย



ภาพที่ ๓.๗๑ อาคารที่มีอายุมากกว่า ๒๐ ปี
ที่มา : จากการศึกษของผู้วิจัย

(๓) อาคารที่มีอายุมากกว่า ๓๐ ปีขึ้นไป เป็นอาคารที่พักอาศัย บริเวณเลียบรินทางรถไฟสายตะวันออก รูปแบบสถาปัตยกรรมจะเป็นอาคารบ้านไม้ สองชั้น หลังคาจั่ว และอาคารพาณิชย์บริเวณริมถนนเพชรอุทัย เป็นอาคารที่พักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม ส่วนใหญ่ โครงสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก



ภาพที่ ๓.๗๒ อาคารที่มีอายุมากกว่า ๓๐ ปีขึ้นไป
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๒) สภาพอาคารในพื้นที่ สามารถแบ่งได้ ๓ ระดับ ดังนี้

(๑) สภาพอาคารที่ทรุดโทรม คือ อาคารที่ทั้งรูปลักษณ์ภายนอก และโครงสร้างอาคารมีความทรุดโทรม ไม่สมบูรณ์ ขาดการดูแลรักษา ได้แก่ อาคารเก่าเลียบรินทางรถไฟสายตะวันออก และอาคารอาร์ซีเอฟลาซา อายุมากกว่า ๒๐ ปี มีสภาพทรุดโทรม บางจุดไม่สามารถใช้งานได้ และขาดการดูแลรักษา ผุพัง



ภาพที่ ๓.๗๓ สภาพอาคารที่ทรุดโทรมในพื้นที่
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๒) สภาพอาคารปานกลาง คือ อาคารที่รูปลักษณ์ภายนอกอาจจะไม่สมบูรณ์ แต่ยังมีโครงสร้างอาคารที่ดี ไม่ผุพัง แต่ไม่ได้รับการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์กรรมในโครงการอาร์ซีเอ



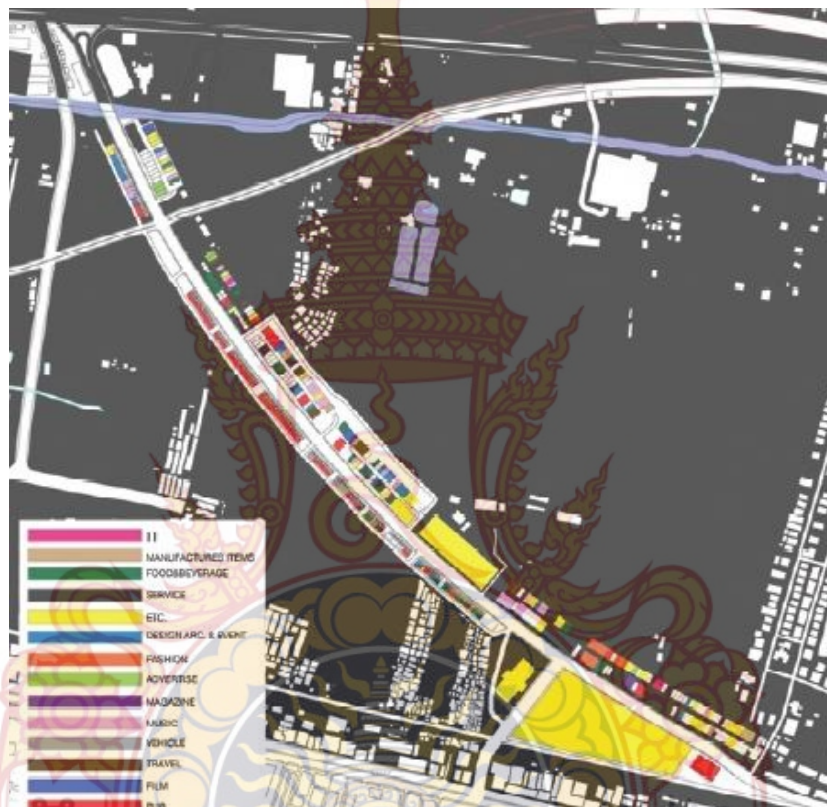
ภาพที่ ๓.๗๔ สภาพอาคารปานกลางในพื้นที่
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

(๓) สภาพอาคารที่ดี คืออาคารที่มีการบำรุงรักษาอย่างดี มีความสมบูรณ์ทั้งด้านรูปลักษณ์ภายนอกและโครงสร้างที่ดีและแข็งแรง ได้แก่ อาคารประเภทที่พักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม) ในพื้นที่



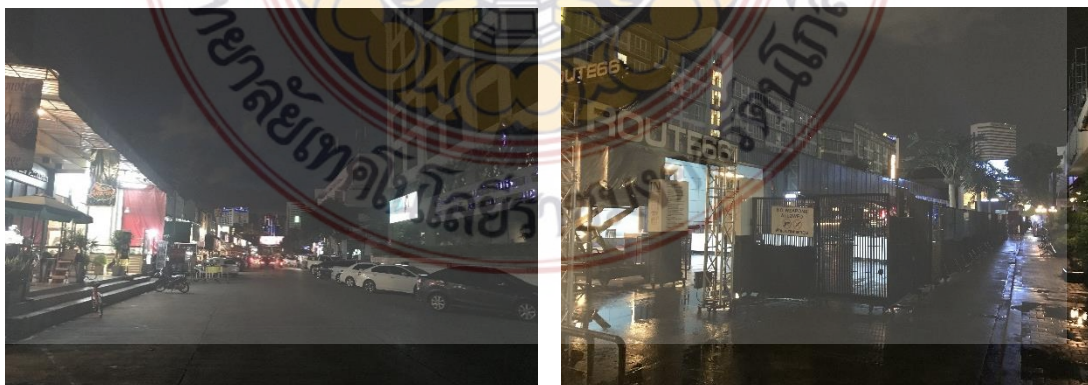
ภาพที่ ๓.๗๕ สภาพอาคารดีในพื้นที่
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓) การวางผังอาคาร รูปแบบการตั้งของโครงการเป็นเอกลักษณ์เฉพาะพื้นที่ โดยเป็นโครงการขนาดใหญ่ วางตัวเฉียงไปตามแนว ตั้งแต่ถนนพระราม ๙ ยาวจรดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ความยาวทั้งสิ้น ๑.๘ กิโลเมตร โครงการดังกล่าว มีลักษณะแตกต่างจากโครงการศูนย์การค้าทั่วไปในสมัยนั้น คือ มีลักษณะอาคารที่ไม่สูงมาก มีการจัดสรรร้านค้าภายในเป็นร้านย่อยๆ โดยมีทางเชื่อมจากภายนอกอาคารเข้าสู่ตัวร้านภายในโดยตรง มีการแบ่งโครงการออกเป็น ๔ ส่วน ตั้งแต่ Block A ไปจนถึง Block D



ภาพที่ ๓.๗๖ รูปแบบการตั้งของโครงการอาร์ซีเอ

ที่มา :แนวทางการพัฒนาพื้นที่สร้างสรรค์ : กรณีศึกษาโครงการอาร์ซีเอ โดย นายสุขสันต์ ชื่นอารมณ พ.ศ.๒๕๕๔



ภาพที่ ๓.๗๗ บรรยากาศของโครงการอาร์ซีเอ

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓.๒.๓.๘ ความสูง



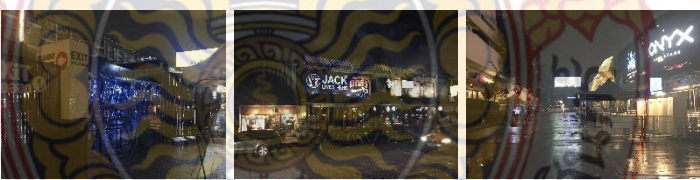
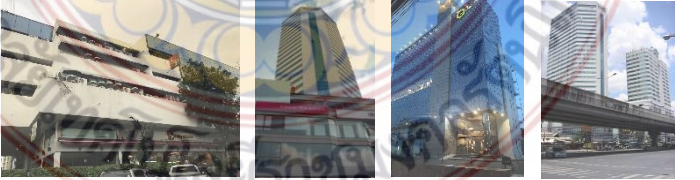

๑) ความสูงอาคาร ๑-๒ ชั้น เป็นอาคารประเภทสถานบันเทิง และเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแถวอยู่รวมตัวกันเป็นชุมชนบริเวณถนนเพชรอุทัย และบริเวณเลียบบทางรถไฟใกล้กับวัดอุทัยธาราม

๒) ความสูงอาคาร ๓-๕ ชั้น เป็นอาคารพาณิชย์กรรมขนาด อยู่บริเวณโครงการอาร์ซีเอ และซอยทะเลบางกอก

๓) ความสูงอาคาร ๖-๘ ชั้น เป็นอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ อยู่บริเวณถนนพระราม ๙




๔) ความสูงอาคาร เกิน ๑๐ ชั้น เป็นอาคารพักอาศัยรวมประเภทคอนโดมิเนียม และอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อยู่บริเวณถนนพระราม ๙ และถนนเพชรบุรีตัดใหม่

ตารางที่ ๓.๑๒ ลักษณะสถาปัตยกรรม

ประเภท	รูปแบบอาคาร	ความสูง
ตึกแถว		๑ - ๕ ชั้น
ห้างสรรพสินค้า		๑ - ๖ ชั้น
สถานบันเทิง		๑ - ๓ ชั้น
อาคารสำนักงาน		๑ - ๕ ชั้น
โรงแรม		๑๐ ชั้นขึ้นไป

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

ตารางที่ ๓.๑๒ ลักษณะสถาปัตยกรรม (ต่อ)

ประเภท		รูปแบบอาคาร	ความสูง
ที่อยู่อาศัย	บ้านแถว		๑ - ๕ ชั้น
	บ้านเดี่ยว		๑ - ๒ ชั้น
	คอนโดมิเนียม		๑๐ ชั้นขึ้นไป

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



๓.๒.๓.๑๐ ศักยภาพการมองเห็นและการเข้าถึงพื้นที่

พื้นที่โครงการสามารถเข้าถึงได้หลายเส้นทาง แต่เส้นทางทั้งหมดเป็นการสัญจรทางถนนเท่านั้น โดยสามารถเข้าถึงได้จากถนน ดังนี้

๑) ถนนพระราม ๙ แยกฝั่งเมือง และแยก อ.ส.ม.ท. เป็นทางเข้าหลักของโครงการ จะสังเกตเห็นป้ายทางเข้าโครงการอาร์ซีเอ และธนาคารกรุงเทพ



ภาพที่ ๓.๗๙ มุมมองถนนพระราม ๙

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๒) ถนนจตุรทิศ เป็นทางเข้าหลักอีกทาง ที่ถูกตัดขาดจากส่วนแรก เนื่องจากทางพิเศษริรัชตัดผ่านบริเวณพื้นที่ ก่อนถึงทางเข้าจะสังเกตเห็น โอเอซิส เอาร์ทดอร์ อารีน่า & ครีเอทีฟ มาร์เก็ต ด้านข้างโครงการ



ภาพที่ ๓.๘๐ มุมมองถนนจตุรทิศ

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓) ถนนเพชรอุทัย เป็นทางเข้าที่มาจากถนนรัชดาภิเษก เข้ามาสู่ถนนเพชรอุทัย จะสังเกตเห็นโรงพยาบาลพระราม ๙ และห้างสรรพสินค้าโชว์ดีซี



ภาพที่ ๓.๘๑ มุมมองถนนเพชรอุทัย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๔) ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ก่อนเข้าสู่โครงการจะต้องข้ามถนนเลียบบทางรถไฟ และรางรถไฟ จะสังเกตเห็นออฟฟิตเมท และอาคารอาร์ซีเอพลาซ่า



ภาพที่ ๓.๘๒ มุมมองถนนเพชรบุรีตัดใหม่
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๕) ถนนกำแพงเพชร ๗ เป็นทางเข้าถนนเลียบบทางรถไฟ ก่อนถึงทางเข้าจะสังเกตเห็นอาคารอาร์ซีเอพลาซ่า



ภาพที่ ๓.๘๓ มุมมองถนนกำแพงเพชร ๗
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓.๒.๓.๑๑ องค์ประกอบทางจินตภาพ

จากการศึกษาองค์ประกอบทางจินตภาพเป็นการศึกษาลักษณะทางภูมิทัศน์เมืองตามแนวความคิดของเควิน ลินช์ (Lynch, ๑๙๖๐) โดยมีหลักว่า จินตภาพสาธารณะ (public image) เกิดจากองค์ประกอบเมือง ๕ ประการ คือ เส้นทาง จุดรวมกิจกรรม ขอบเขตพื้นที่ย่าน และที่หมายตา ที่แสดงออกถึงการรับรู้และเข้าใจรูปแบบของความเป็นเมืองได้ มีรายละเอียดดังนี้

๑) เส้นทางสัญจร (Path) เป็นเส้นทางสัญจรทางบก สายประธานของพื้นที่โครงการ คือ ทางพิเศษศรีรัช ที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองชั้นใน และเมืองชั้นนอก ถนนสายหลักในพื้นที่โครงการ คือ ถนนพระราม ๙ ถนนจตุรทิศ และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ส่วนถนนสายที่เหลือเป็นถนนสายรอง เช่น ถนนเพชรอุทัย ซอยอาร์ซีเอ ถนนกำแพงเพชร ๗ (ถนนเลียบบทางรถไฟ) ส่วนการสัญจรทางราง คือ เส้นทางรถไฟสายตะวันออก

๒) ขอบเขต (Edge) ได้แก่ แบ่งจากโครงข่ายการสัญจรหลักในพื้นที่ และครอบคลุมทั้งโครงการอาร์ซีเอ ระยะเวลาทาง ๑.๘ กิโลเมตร

๓) ย่าน (District) ในพื้นที่โครงการสามารถแบ่งได้ ดังนี้ คือ ย่านพาณิชยกรรม บริเวณถนนพระราม ๙ ย่านสถานบันเทิงอาร์ซีเอ ย่านทะเลบางกอก (ตลาดนัดกลางซอย ๖) ย่านที่พักอาศัย และชุมชนต่างๆ

๔) ศูนย์รวมกิจกรรม (Node) บริเวณย่านพาณิชยกรรมถนนพระราม ๙ ย่านสถานบันเทิงอาร์ซีเอ เป็นศูนย์กลางการค้าและจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญในพื้นที่ ส่วนศูนย์รวมกิจกรรมที่รองลงมาจะอยู่บริเวณย่านทะเลบางกอก (ตลาดนัดกลางซอย ๖) ตลาดริมเปิดตลาดเลียบบทางรถไฟ

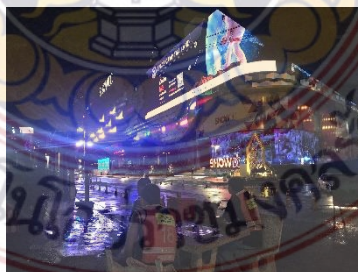
๕) จุดหมายตา ภูมิทัศน์ (Landmark) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะที่โดดเด่นเป็นจุดใช้อ้างอิง และสามารถจดจำพื้นที่ ซึ่งมีความสำคัญลดต้นทุนมาพิจารณาจากการมองเห็น แบ่งได้เป็น

(๑) ภูมิทัศน์หลัก ได้แก่ อาคารพักอาศัย ทีซี กรีน คอนโดมิเนียม และห้างสรรพสินค้าไอวีดีซี ที่เป็นภูมิทัศน์หลักเมื่อมองจากทางพิเศษศรีรัช และถนนพระราม ๙

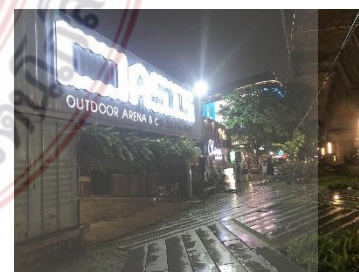
(๒) ภูมิทัศน์รอง ได้แก่ โอเอซิส มาร์เก็ต ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนจตุรทิศ



ทีซี กรีน คอนโดมิเนียม



ห้างสรรพสินค้าไอวีดีซี

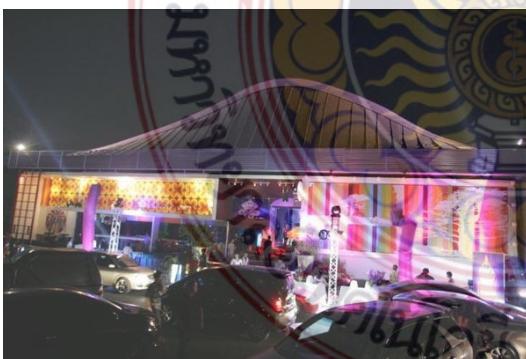


โอเอซิส มาร์เก็ต

ภาพที่ ๓.๘๔ จุดหมายตา, ภูมิทัศน์ในพื้นที่โครงการ
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓.๒.๓.๑๒ ความเป็นสถานที่

ในพื้นที่โครงการมีกิจกรรม และพาณิชยกรรมที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นแตกต่างจากพื้นที่อื่นในบริเวณใกล้เคียงกัน คือ เป็นสถานที่เที่ยวยามราตรีที่มีชื่อเสียงของกรุงเทพมหานคร โดยเป็นแหล่งพบปะ สังสรรค์กันของคนวัยทำงาน และวัยรุ่น โดยได้รับการยกเว้นอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ทำให้พื้นที่บริเวณนี้เกิดกิจกรรมที่มีลักษณะเป็นเอกลักษณ์เฉพาะ สามารถจดจำได้ง่ายเมื่อกล่าวถึง ทั้งในระดับย่าน และระดับประเทศ



ภาพที่ ๓.๘๕ บรรยากาศตอนกลางคืนของอาร์ซีเอ

ที่มา : www.pepperr.com, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐



แผนที่ ๓.๒๒ ความเป็นสถานที่ของพื้นที่โครงการ

ที่มา : จากการศึกษาของผู้นวิจัย

๓.๒.๔ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

๓.๒.๔.๑ สภาพชุมชนและลักษณะทางสังคม

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตห้วยขวาง คลอบคลุม ๒ แขวง ได้แก่ แขวงห้วยขวาง และแขวงบางกะปิ สภาพชุมชนจากการศึกษา สามารถแบ่งชุมชน ออกเป็น ๓ ชุมชน ได้แก่ ชุมชนแออัด ชุมชนเมือง ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร โดยในพื้นที่โครงการมีเพียงหนึ่งชุมชน คือ ชุมชน ส.พัทธา มีลักษณะชุมชนเป็นอาคารที่พักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม) และชุมชนริมทางรถไฟ ถนนกำแพงเพชร ๗ ลักษณะเป็นชุมชนแออัด

ตารางที่ ๓.๑๓ ลักษณะชุมชนเขตห้วยขวาง

ลำดับ	ชื่อชุมชน	ลักษณะชุมชน
๑	ชุมชนหมู่บ้านสุนทรศิริ	ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร
๒	ชุมชนหมู่บ้านศรีนคร	ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร
๓	ชุมชนริมทางรถไฟโค้งอโศก	ชุมชนแออัด
๔	ชุมชน ส.พัทธา	ชุมชนเมือง
๕	ชุมชนแฟลต สน.มกกะสัน	ชุมชนเมือง
๖	ชุมชนเพชรบุรี ๔๐	ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร
๗	ชุมชนทับแก้ว	ชุมชนแออัด
๘	ชุมชนโรงปูนฝั่งใต้	ชุมชนแออัด
๙	ชุมชนเพชรพระราม	ชุมชนแออัด
๑๐	ชุมชนอามานะฮ์พัฒนา	ชุมชนแออัด
๑๑	ชุมชนโรงปูนฝั่งเหนือ	ชุมชนแออัด
๑๒	ชุมชนบึงพระราม ๙	ชุมชนแออัด
๑๓	ชุมชนบึงพระราม ๙ พัฒนา	ชุมชนแออัด

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม สำนักงานเขตห้วยขวาง

ลักษณะทางสังคม เนื่องจากพื้นที่เป็นชุมชนเมือง คนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่โครงการ มีพฤติกรรมการออกไปทำงานในช่วงเช้าและกลับเข้ามาในพื้นที่ในช่วงเวลาค่ำ ทำให้กิจกรรมทางสังคมต่างๆ สามารถพบเห็นได้ในช่วงเวลาค่ำจนถึงดึก เช่น การวิ่งออกกำลังกายบริเวณริมถนน หรือที่สวนสาธารณะ การออกไปจ่ายตลาด การไปสถานบันเทิงในเวลากลางคืน ช่วงเวลาที่มีการใช้งานมากที่สุดจะอยู่ในเวลาช่วงเย็น



ภาพที่ ๓.๘๖ กิจกรรมทางสังคม

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๓.๒.๔.๒ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

กิจกรรมทางเศรษฐกิจของคนในพื้นที่ จะมีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่ประกอบกิจการส่วนตัวอยู่ในพื้นที่และส่วนมากก็จะประกอบกิจการที่บ้านตนเอง นอกจากนี้ก็จะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ ที่เป็นห้างสรรพสินค้าที่อยู่บริเวณถนนพระราม ๙ และถนนจตุรทิศ เป็นต้น

๑) ห้างสรรพสินค้า Show DC ศูนย์กลางด้านความบันเทิง และไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวในเอเชีย (Entertainment Tourism Hub) มีพื้นที่ทั้งหมด ๔๓ ไร่ โดยพื้นที่ภายในตัวอาคารมีทั้งสิ้น ๑๘๐,๐๐๐ ตารางเมตร ๕๕% เป็น Entertainment, ๒๕% เป็นร้านอาหาร, ๒๐% เป็นร้านค้าสำหรับการช้อปปิ้ง รองรับการจัดสัมมนาและการจัดประชุมนานาชาติ (MICE) งานแสดงสินค้า โดยมีกลุ่มเป้าหมายผู้มาใช้บริการทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ



ภาพที่ ๓.๘๗ ห้างสรรพสินค้า Show DC

ที่มา : www.mangozero.com, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

๒) ย่านสถานบันเทิงอาร์ซีเอ พระราม ๙ ปัจจุบันเป็นสถานที่ที่พยายามราตรีที่มีชื่อเสียงของกรุงเทพมหานคร เป็นแหล่งพบปะ สังสรรค์กันของคนวัยทำงาน และวัยรุ่นทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ



ภาพที่ ๓.๘๘ ย่านสถานบันเทิงอาร์ซีเอ

ที่มา : www.pepperr.com, สืบค้นวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

๓) กิจกรรมการค้าและบริการ ที่สำคัญในพื้นที่ ที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของประชาชนที่มาทำงาน และอยู่อาศัยในพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีกทรงลงมาเป็นร้านอาหาร การขายและบริการอื่นๆ เช่น ตลาดร่มเปิด ตลาดนัดกลางซอย ๖ เป็นต้น



ตลาดร่มเปิด



ตลาดนัดกลางซอย ๖ (ซอยทะเลบางกอก)

ภาพที่ ๓.๘๘ กิจกรรมการค้าและบริการ
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

ตารางที่ ๓.๑๔ ช่วงเวลาและกิจกรรมประจำวันในพื้นที่โครงการ

ลำดับ	เวลา	ลักษณะกิจกรรม	ผู้ใช้งาน	บริเวณที่มีกิจกรรม
๑	๐๕.๐๐ - ๑๙.๐๐ น.	กิจกรรมการค้าตลาดสดของกิน และเสื้อผ้า	พ่อค้า แม่ค้า และผู้ใช้งานตลาด	- ตลาดร่มเปิด - ตลาดนัดกลางซอย ๖ (ซอยทะเลบางกอก) - ตลาดสดเลียบบางกอก
๒	๐๖.๐๐ - ๑๒.๐๐ น. (ช่วงเช้า) ๑๕.๐๐ - ๒๐.๐๐ น. (ช่วงเย็น)	กิจกรรมการค้า และจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญของพื้นที่	บุคลากร ผู้คนในพื้นที่และ ละแวกใกล้เคียง	ห้างสรรพสินค้าไอวีดีซี บริเวณถนนจตุรทิศ และ ถนนพระราม ๙
๓	๐๗.๓๐ - ๑๘.๐๐ น.	กิจกรรมการเดินทางไปทำงาน	บุคลากร ผู้คนในพื้นที่และ ละแวกใกล้เคียง	บริเวณถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม ๙
๔	๑๙.๐๐ - ๐๓.๐๐ น.	กิจกรรมพบปะ สังสรรค์	ชาวต่างชาติ ผู้คนในพื้นที่และ ละแวกใกล้เคียง	ย่านสถานบันเทิงอาร์ซีเอ

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

สรุปบทที่ ๓ การศึกษาที่ตั้งและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาข้อมูลทางกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจของพื้นที่โครงการและพื้นที่ศึกษาแล้ว พบว่าในพื้นที่ศึกษามีความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร เป็นอย่างมาก อีกทั้งมีประชากรที่ต่างศาสนา และมีรายได้ที่หลากหลายระดับ ทำให้สามารถวิเคราะห์ศักยภาพ และปัญหาของพื้นที่ได้อย่างครบถ้วนและรอบด้าน โดยจะแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น ๔ เรื่องได้แก่ จุดแข็งของพื้นที่โครงการ จุดอ่อนของพื้นที่โครงการ โอกาสในการพัฒนาของพื้นที่โครงการ และอุปสรรคในการพัฒนาของพื้นที่โครงการ โดยมีเนื้อหาครอบคลุมข้อมูลในบทที่ ๓ อย่างครบถ้วน ดังต่อไปนี้

- ด้านกายภาพ

ด้านกายภาพ พื้นที่โครงการมีศักยภาพในหลายด้าน เช่น ที่ตั้งและความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ โครงข่ายการสัญจร ที่ว่าง สาธารณูปการ เป็นต้น ซึ่งสามารถพัฒนาไปได้หลายทิศทาง ขึ้นอยู่กับปัจจัย และการวิเคราะห์ในแต่ละด้าน แต่ในขณะเดียวกันก็มีจุดอ่อนทางด้านการใช้ประโยชน์อาคาร และลักษณะอาคารในปัจจุบัน ที่ไม่เหมาะสมและไม่สอดคล้องกับบริบทของพื้นที่ในปัจจุบัน

- ด้านเศรษฐกิจ

ด้านเศรษฐกิจในพื้นที่โครงการ มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว เนื่องจากได้รับข้อยกเว้นทางกฎหมายให้สามารถเปิดสถานบันเทิงได้ ส่งผลให้เศรษฐกิจเกี่ยวกับสถานบันเทิงเป็นที่นิยมในพื้นที่โครงการ แต่เนื่องจากใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างไม่เต็มประสิทธิภาพ จึงจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคาร ให้เหมาะสมกับรูปแบบกิจกรรมในปัจจุบัน

- ด้านสังคม

เนื่องจากเป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่หลากหลาย เช่น สถานบันเทิง สำนักงานให้เช่าขนาดเล็ก ทำให้ปัจจุบันมีการใช้งานพื้นที่ตลอดทั้งวัน แต่จากการสำรวจพื้นที่สำนักงานให้เช่าเช่าเขาลงเป็นอย่างมาก ทำให้ในเวลากลางวันกิจกรรมจะเบาบางกว่าในเวลากลางคืน

บทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ

จากข้อมูลด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องสามารถนำมาวิเคราะห์หาจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคาม เพื่อบอกถึงศักยภาพ และปัญหาของโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ มีจุดมุ่งหมายเพื่อหาแนวทางการพัฒนาพื้นที่อย่างเหมาะสมกับแนวโน้มและบริบทของพื้นที่ในอนาคต โดยมีประเด็นในการวิเคราะห์ ได้แก่ ด้านโครงข่ายการสัญจร ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร โครงสร้างสาธารณูปการ เศรษฐกิจสังคม และพื้นที่ว่างมีรายละเอียดดังนี้

๔.๑ การวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาพื้นที่โครงการ

๔.๑.๑ ศักยภาพของพื้นที่

๔.๑.๑.๑ ด้านโครงข่ายการสัญจร เนื่องจากปัจจุบันการเข้าถึงพื้นที่โครงการสามารถเข้าถึงได้จากโครงข่ายการสัญจรทางถนนเท่านั้น แต่ในอนาคตจะเพิ่มการเข้าถึงด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งช่วยเพิ่มศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่โครงการได้ดีมากขึ้น

๔.๑.๑.๒ ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร ปัจจุบันการใช้ประโยชน์พื้นที่ยังไม่เต็มศักยภาพ ทำให้มีที่ว่างสามารถพัฒนาต่อได้ และกลุ่มอาคารอาร์ซีเอที่มีเอกลักษณ์แต่มีสภาพเสื่อมโทรม มีการใช้งานไม่เต็มศักยภาพ และไม่เหมาะสมกับการใช้งาน

๔.๑.๑.๓ ด้านสาธารณูปการ เนื่องจากพื้นที่อยู่ในเมืองชั้นใน ทำให้มีระบบสาธารณูปการครบครัน

๔.๑.๑.๔ ด้านเศรษฐกิจ และสังคม พื้นที่โครงการมีลักษณะเศรษฐกิจที่เป็นเอกลักษณ์สามารถช่วยดึงดูดคนเข้ามาในพื้นที่ได้

๔.๑.๑.๕ ด้านที่ว่าง เนื่องจากในพื้นที่โครงการมีพื้นที่ว่างที่ปล่อยรกร้างแปลงใหญ่สามารถนำมาพัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่สาธารณะได้

๔.๑.๒ ปัญหาของพื้นที่

๔.๑.๒.๑ ด้านโครงข่ายการสัญจร เนื่องจากพื้นที่โครงการเข้าถึงยากจากถนนสายหลัก มีการตัดผ่านของทางพิเศษศรีรัช และถนนใต้ทางด่วน คือ ถนนจตุรทิศ ถนนขนาด ๖ ช่องจราจร เกาะกลางบางส่วนเป็นที่ตั้งของโครงสร้างทางยกระดับ อีกทั้งมีเส้นทางรถไฟผ่านในพื้นที่โครงการ ทำให้มีการเข้าถึงที่ไม่สะดวกเท่าที่ควร

๔.๑.๒.๒ ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร การใช้อาคารไม่เหมาะสมกับพื้นที่ และศักยภาพของพื้นที่

๔.๑.๒.๓ ด้านเศรษฐกิจสังคม เนื่องจากพื้นที่เข้าถึงได้ยาก ทำให้เศรษฐกิจในพื้นที่ซบเซาลงมาเรื่อยๆ

๔.๑.๒.๔ ด้านที่ว่าง ในพื้นที่มีที่ว่างทิ้งร้างจำนวนมาก ทำให้เสียประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่

๔.๒ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม

๔.๒.๑ การวิเคราะห์จุดแข็ง

ตารางที่ ๔.๑ วิเคราะห์จุดแข็งของโครงการในด้านต่างๆ

รูปแบบ	การประเมินสภาพแวดล้อมภายใน
	จุดแข็ง (Strengths : S)
๑.โครงข่ายการสัญจร	<ul style="list-style-type: none"> - โครงข่ายการสัญจรครบลำดับคักย (ทางพิเศษ,ถนนสายหลัก, ถนนสายรอง, และถนนสายย่อย) - ถนนอาร์ซีเอ เป็นทางสัญจรหลักที่ทอดยาวตามแนวอาคารอาร์ซีเอใช้เพื่อเข้าถึงพื้นที่โครงการส่วนต่างๆ - ถนนพระราม ๙ เป็นถนนหลักเชื่อมโยงทางต่างระดับลงสู่พื้นที่พระราม ๙ - ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นถนนหลักที่ช่วยเชื่อมโยงกิจกรรม ตั้งแต่บริเวณพื้นที่ย่านสยาม ประตูน้ำ สุขุมวิท อโศก นานา มาจนถึง ทองหล่อ ให้เข้ามาสู่พื้นที่โครงการ - มีระบบขนส่งมวลชนที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนรูปแบบอื่น (MRT ARL SRT) - พื้นที่มีจุดสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม สถานีรฟม. ทำให้พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในเขตการให้บริการ และอยู่ในระยะเดิน
๒.การใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่อยู่ในข้อกำหนดผังเมืองรวมพื้นที่ ย.๗ และ ย.๙ ซึ่ง มีค่า FAR มากส่งผลให้มีศักยภาพในการพัฒนาสูง
๓.สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	<ul style="list-style-type: none"> - อยู่ในรัศมีการบริการของสถานบริการสาธารณูปการ และมีสาธารณูปโภคเข้าถึงทุกพื้นที่
๔.เศรษฐกิจ และสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โครงการมีลักษณะทางเศรษฐกิจ และกิจกรรมทางสังคมที่เป็นเอกลักษณ์แตกต่างจากพื้นที่บริเวณใกล้เคียง เช่น การมีธุรกิจเกี่ยวกับสถาบันบันเทิงทำให้เกิดกิจกรรมในเวลากลางคืนหนาแน่นกว่าพื้นที่บริเวณอื่น
๕.ที่ว่าง	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โครงการมีพื้นที่โล่งว่างขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนน้อยรายทำให้สามารถพัฒนาได้ง่าย และพัฒนาเพื่อสาธารณะประโยชน์

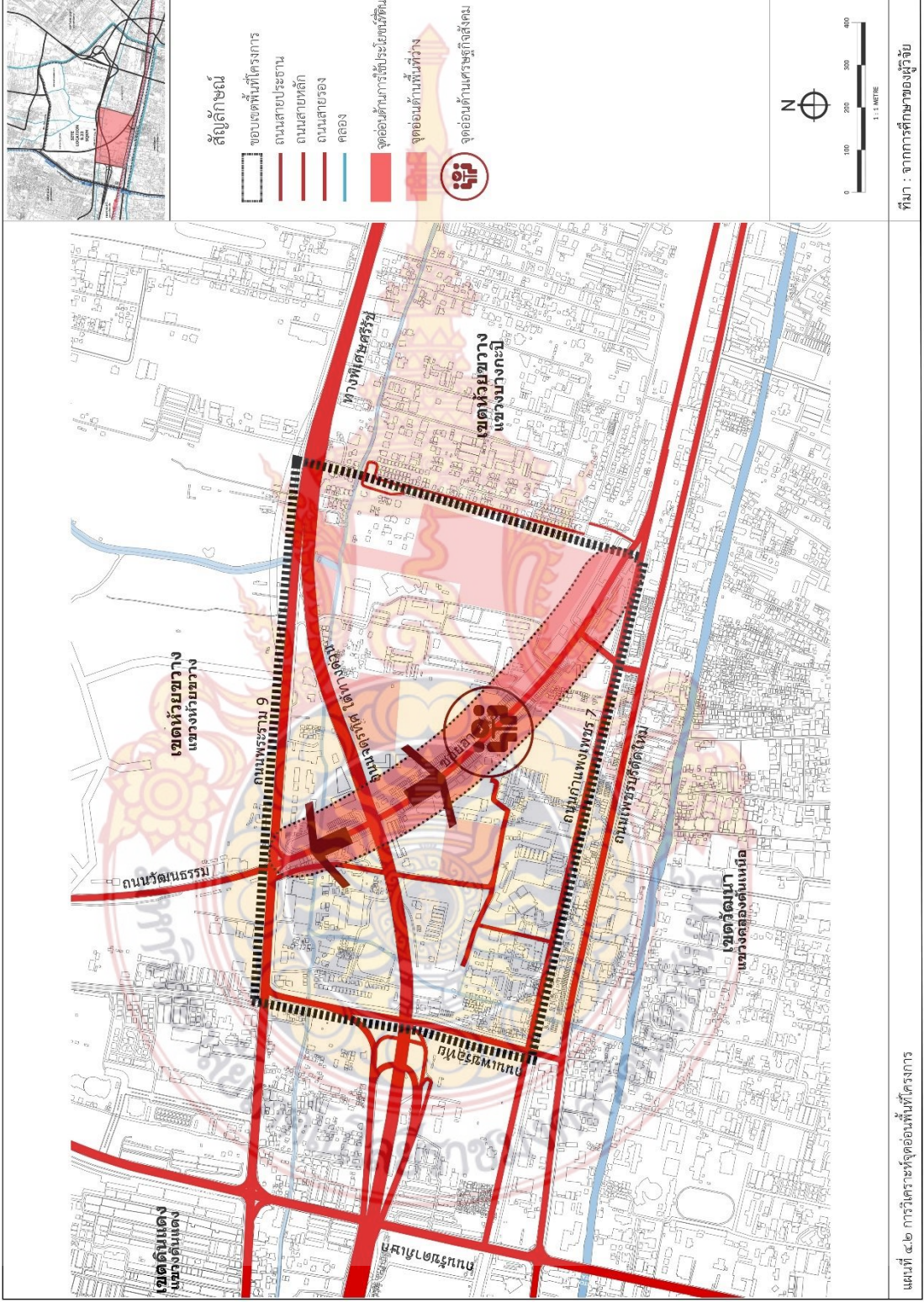
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๔.๒.๒ การวิเคราะห์จุดอ่อน

ตารางที่ ๔.๒ วิเคราะห์จุดอ่อนของโครงการในด้านต่างๆ

รูปแบบ	การประเมินสภาพแวดล้อมภายใน
	จุดอ่อน (Weaknesses : W)
๑. โครงข่ายการสัญจร	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โครงการมีการเข้าถึงยากจากถนนสายหลัก มีการตัดผ่านของทางพิเศษศรีรัช และถนนใต้ทางด่วน คือ ถนนจตุรทิศ ถนนขนาด ๖ ช่องจราจร เกะกะกลาง บางส่วนเป็นที่ตั้งของโครงสร้างทางยกระดับ อีกทั้งมีเส้นทางรถไฟผ่านในพื้นที่โครงการ ทำให้มีการเข้าถึงที่ไม่สะดวกเท่าที่ควร - ถนนสายย่อยมีขนาดเล็ก, แคบไม่มีคุณภาพ (ไม่มีทางเท้า และเป็นถนนปลายตัน)
๒. การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการใช้ประโยชน์อาคาร	<ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินเป็นโกดังในบางส่วน และมีชุมชนแออัดกระจุกกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ โดนเฉพาะบริเวณเลียบริมทางรถไฟ - พื้นที่โครงการ มีกลุ่มอาคารอาร์ซีเอ ที่มีเอกลักษณ์แต่มีสภาพเสื่อมโทรม มีการใช้งานไม่เต็มศักยภาพ และไม่เหมาะสมกับการใช้งาน จึงควรมีการปรับเปลี่ยนอาคารใหม่ - พื้นที่ขาดการเชื่อมต่อกัน เนื่องจากจากทางพิเศษศรีรัชตัดผ่านพื้นที่โครงการ
๓. สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	- ไม่มี
๔. เศรษฐกิจ และสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรมทางเศรษฐกิจส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการจราจรทั้งในถนนสายหลัก และถนนสายรอง - ปัจจุบันพื้นที่อาร์ซีเอ มีการเปิดเป็นสถานบันเทิง ทำให้เกิดปัญหาทางด้านยาเสพติด และเป็นแหล่งมั่วสุมของวัยรุ่น - ประชากรเขตห้วยขวางลดลง เนื่องจากความเสื่อมโทรมของชุมชน
๕. ที่ว่าง	- พื้นที่โครงการมีพื้นที่โล่งว่างขนาดใหญ่ มีสภาพเสื่อมโทรมปล่อยทิ้งร้างไว้ไม่มีการใช้งานในปัจจุบัน เสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรม

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



๔.๒.๓ การวิเคราะห์โอกาส

ตารางที่ ๔.๓ วิเคราะห์โอกาสของโครงการในด้านต่างๆ

รูปแบบ	การประเมินสภาพแวดล้อมภายนอก
	โอกาส (Opportunities : O)
๑.โครงการสายการสัญจร	<ul style="list-style-type: none"> - การเข้าถึงพื้นที่โครงการในอนาคต มีแผนการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนระบบรางเข้ามาถึงพื้นที่ คือ โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (สถานี รพม.) ที่จะเป็นการเข้าถึงหลักอีกจุดหนึ่งของพื้นที่ - สามารถเชื่อมต่อไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ ได้สะดวกและรวดเร็วมากขึ้น โดยรถไฟฟ้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (ARL) - สามารถเชื่อมต่อกรุงเทพฯชั้นใน และกรุงเทพฯชั้นนอกได้จากทางพิเศษศรีรัช, ทางพิเศษเฉลิมมหานคร, ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ และถนนพระราม ๙
๒.การใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โครงการมีศักยภาพในการพัฒนาสูง ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๖๖ โดยใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง - เนื่องจากพื้นที่โครงการอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน แต่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินยังไม่คุ้มค่างบราคาที่ดินบริเวณถนนพระราม ๙ และเพชรบุรีตัดใหม่ จึงควรมีการพัฒนาพื้นที่ให้รองรับระบบขนส่งมวลชนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต - ข้อกำหนดตามกฎหมายผังเมืองรวมที่เอื้อต่อการพัฒนาพื้นที่โดยรอบจากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ในระยะ ๕๐๐ เมตร ที่อนุญาตให้สร้างอาคารขนาดใหญ่ได้
๓.สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่อยู่ใกล้กับโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐหลายโครงการ ทำให้พื้นที่โครงการใช้ประโยชน์จากโครงสร้างพื้นฐานเหล่านั้นได้อย่างสะดวกสบาย เช่น ด้านการคมนาคม ได้แก่ ทางพิเศษต่างๆ, BTS, MRT, ARL, SRT เป็นต้น
๔.เศรษฐกิจและสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - มีแนวโน้มการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากย่านรัชดาภิเษกศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ สามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ต่อเนื่อง - มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนรายใหญ่ในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ Singha Complex, The Grand Rama ๙, Makkasan Complex, Super Tower ส่งผลต่อแนวโน้มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่โครงการ - ชุมชนแออัด ทั้งในพื้นที่และโดยรอบพื้นที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม ทำให้คนในชุมชนมีสภาพชีวิตที่ไม่ดี มีโอกาสในการพัฒนาชุมชนใหม่ให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
๕.ที่ว่าง	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ มีศักยภาพสูงที่มีเจ้าของที่ดินรายใหญ่ ทำให้การพัฒนาโครงการง่ายต่อการจัดระเบียบโครงการในภาพรวมได้ดี - การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ใกล้เคียงอาจจะส่งผลให้พื้นที่ว่างขนาดใหญ่เกิดการพัฒนามาได้ด้วย

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๔.๒.๔ การวิเคราะห์อุปสรรค

ตารางที่ ๔.๔ วิเคราะห์ภาวะคุกคามของโครงการในด้านต่างๆ

รูปแบบ	การประเมินสภาพแวดล้อมภายนอก
	อุปสรรค (Threats : T)
๑. โครงข่ายการสัญจร	<ul style="list-style-type: none"> - ปัญหาการจราจรติดขัดบนถนนรัชดาภิเษก ถนนพระราม ๙ และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งเป็นปัญหาต่อเนื่องจากบริเวณพื้นที่โดยรอบ - ถนนสายรองที่ช่วยระบายการสัญจรจากถนนสายหลักมีน้อยและขนาดเล็ก - การเข้าถึงโดยรอบของพื้นที่โครงการมีการตัดผ่านของทางยกระดับ ทำให้เกิดปัญหาการแบ่งและตัดขาดของพื้นที่
๒. การใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โดยรอบโครงการมีศักยภาพการพัฒนาสูง ซึ่งบางส่วนของพื้นที่โครงการยังไม่ได้รับการพัฒนาได้เต็มศักยภาพเท่าที่ควร จึงต้องพัฒนาพื้นที่โครงการให้เป็นไปตามการพัฒนาที่ต่อเนื่อง และสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ - มีอาคารที่ปล่อยร้างไว้ไม่ได้รับการพัฒนา ทำให้อาคารเกิดการเสื่อมโทรมอาคารบางส่วนยังคงสามารถนำมาปรับปรุงและใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมและเป็นการเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ
๓. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	<ul style="list-style-type: none"> - สาธารณูปการหลายประเภท อยู่นอกพื้นที่โครงการ ทำให้ต้องมีการเดินทางออกนอกพื้นที่เพื่อไปรับบริการ
๔. เศรษฐกิจ และสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - การพัฒนาจุดแข็งทางด้านเศรษฐกิจเกี่ยวกับสถาบันบันเทิง จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุม ของพระราชกฤษฎีกากำหนดพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๕ ที่กำหนดบริเวณไว้อย่างชัดเจน
๕. ที่ว่าง	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ว่างโดยรอบถูกบุกรุกจากการพัฒนาพื้นที่ ส่งผลให้เกิดเป็นพื้นที่ชุมชนแออัดมากขึ้น

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๔.๓ สรุปผลการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคาม

จากการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคาม ในด้านโครงข่ายกสัญญา การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เศรษฐกิจสังคม และที่ว่าง ทำให้แสดงถึงศักยภาพ ปัญหา โอกาสในพื้นที่ โดยจะแบ่งเป็นดังนี้

๔.๓.๑ จุดแข็ง พื้นที่โครงการมีลักษณะทางเศรษฐกิจ และกิจกรรมทางสังคมที่เป็นเอกลักษณ์ แตกต่างจากพื้นที่บริเวณใกล้เคียง เช่น การมีธุรกิจเกี่ยวกับสถาบันบันเทิงทำให้เกิดกิจกรรมในเวลา กลางคืนหนาแน่นกว่าพื้นที่บริเวณอื่น และเป็นพื้นที่เมืองชั้นในที่มีโครงข่ายการสัญจร ทางยกระดับไปสู่พื้นที่ชั้นนอก และสามารถเข้าถึงได้ง่ายจากระบบขนส่งสาธารณะ

๔.๓.๒ จุดอ่อน ในพื้นที่ส่วนใหญ่การใช้ประโยชน์ที่ดินยังขาดศักยภาพ พบว่ามีพื้นที่ว่างขาด การพัฒนาค่อนข้างมาก และการใช้ประโยชน์อาคาร ยังใช้งานไม่เต็มศักยภาพ

๔.๓.๓ โอกาส พื้นที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางเศรษฐกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร ทำให้มี แนวโน้มในการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก เช่น คอนโดเนียม อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ สามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ต่อเนื่องได้ และมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (สถานี รพม.) ที่จะเป็นการเข้าถึงหลักอีกจุดหนึ่งของพื้นที่

๔.๓.๔ ภาวะคุกคาม เนื่องจากอยู่ในพื้นที่เมืองจึงเกิดปัญหาการจราจรติดขัด การเข้าถึง สาธารณูปการเป็นไปได้ยาก เนื่องจากส่วนมากอยู่นอกพื้นที่โครงการ

๔.๔ สรุปทิศทางและแนวโน้มการเจริญเติบโตของชุมชน

๔.๔.๑ แนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมที่รองรับกลุ่มประชากรแฝง ประเภทพนักงานบริษัท นักท่องเที่ยว เป็นหลัก

๔.๔.๒ แนวโน้มการพัฒนาด้านระบบขนส่งสาธารณะในพื้นที่

๔.๔.๓ แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากรแฝงที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่

๔.๕ สรุปวิเคราะห์ข้อดี - ข้อเสีย และการแก้ไขของพื้นที่

๔.๕.๑ ข้อดี

๔.๕.๑.๑ ด้านโครงข่ายการสัญจร ในพื้นที่มีระบบโครงข่ายการสัญจรครบลำดับศักยภาพ (ทางพิเศษ, ถนนสายหลัก, ถนนสายรอง, และถนนสายย่อย) และมีระบบขนส่งมวลชนที่เชื่อมต่อกับ ระบบขนส่งมวลชนรูปแบบอื่น (MRT ARL SRT)

๔.๕.๑.๒ ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร เนื่องจากพื้นที่มี การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่ยังไม่คุ้มค่ากับศักยภาพ

๔.๕.๑.๓ ด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ อยู่ในระยะบริการของ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

๔.๕.๑.๔ ด้านเศรษฐกิจ และสังคม พื้นที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางเศรษฐกิจแห่งใหม่ของ กรุงเทพมหานคร ส่งผลให้มีพื้นที่มีประชากรแฝงเพิ่มขึ้น และมีความหลากหลายเชื้อชาติ

๔.๕.๑.๕ ด้านที่ว่าง ในพื้นที่โครงการมีพื้นที่ว่างแปลงใหญ่ สามารถนำมาพัฒนา เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่สาธารณะได้

๔.๕.๒ ข้อเสีย

๔.๕.๒.๑ ด้านโครงข่ายการสัญจร เนื่องจากถนนในพื้นที่มีขนาดใหญ่ และเป็นทางยกระดับ ทำให้พื้นที่ขาดการเชื่อมต่อกัน และมีถนนสายย่อยที่ไม่ได้รับการพัฒนาให้เพียงพอต่อความต้องการ จึงทำให้เกิดปัญหาการจราจร และคุณภาพชีวิตที่ไม่ดีตามมา

๔.๕.๒.๒ ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร ในพื้นที่ส่วนใหญ่ การใช้ประโยชน์ที่ดินยังขาดศักยภาพ พบว่ามีพื้นที่ว่างขาดการพัฒนาค่อนข้างมาก และการใช้ประโยชน์อาคาร ยังใช้งานไม่เต็มศักยภาพ

๔.๕.๒.๓ ด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ อยู่นอกพื้นที่โครงการ ต้องเดินทางออกนอกพื้นที่ทำให้เสียเวลาค่า และค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

๔.๕.๒.๔ ด้านเศรษฐกิจ และสังคม มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และสังคมเฉพาะในเวลากลางคืน ทำให้พื้นที่เวลากลางวันขาดกิจกรรม

๔.๕.๒.๕ ด้านที่ว่าง ที่ว่างรกร้างใต้ทางรถไฟ และพื้นที่ว่างขนาดใหญ่อื่นๆ อาจส่งผลให้เกิดอาชญากรรม มิจฉาชีพได้

การแก้ไขของพื้นที่ ออกแบบให้พื้นที่เชื่อมต่อกัน โดยจัดรูปแบบของกิจกรรม และรูปแบบของอาคาร ถนน ให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตประจำวันของคนในพื้นที่

สรุปบทที่ ๔ การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการ

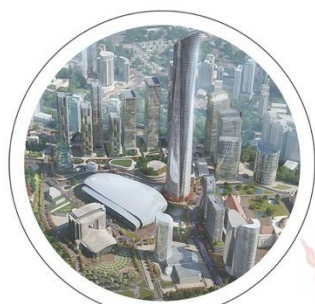
จากวิเคราะห์ข้อมูลเป็นการวิเคราะห์ในด้านโครงข่ายการสัญจร การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร สาธารณูปการ สาธารณูปโภค เศรษฐกิจสังคม และที่ว่าง โดยกำหนดการวิเคราะห์แบ่งออกเป็น ศักยภาพของพื้นที่ และปัญหาของพื้นที่ ศักยภาพของพื้นที่ได้มากจากการวิเคราะห์จุดแข็ง และโอกาส ปัญหาของพื้นที่ ได้มาจากการวิเคราะห์จุดอ่อน และภาวะคุกคาม จึงสรุปได้ว่า จากการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่โครงการในด้านต่างๆ มีรายละเอียดเพื่อนำไปสู่ขั้นตอนการกำหนดรายละเอียดโครงการและการออกแบบวางผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ ในบทที่ ๕ ได้อย่างเหมาะสมกับบริบทของพื้นที่ในอนาคต

บทที่ ๕

การกำหนดรายละเอียดและการออกแบบวางผังโครงการ

๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่

วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ กำหนดนิยามให้พื้นที่ที่มีบทบาทของการเป็น“ย่านศูนย์กลางธุรกิจรอง (Sub Central Business District Rama ๙” ซึ่งมีความหมายดังนี้คือ



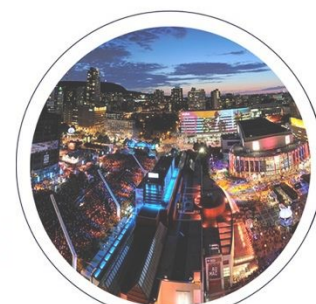
**ย่านศูนย์กลางธุรกิจรอง
(Sub CBD)**

เป็นย่านธุรกิจรองเพื่อรองรับการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจ



**เชื่อมต่อเส้นทางคมนาคมกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก
(Connected Transport)**

เป็นประตูสู่กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก โดยระบบขนส่งมวลชนเพื่อเชื่อมต่อย่านธุรกิจย่านเมือง



**ศูนย์รวมความบันเทิงและกิจกรรม
(Entertainment and Activities)**

เป็นย่านบันเทิงรองรับกลุ่มนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว เป็นย่านกิจกรรมบันเทิงสาธารณะ

ย่านศูนย์กลางธุรกิจรอง (SUB CENTRAL BUSINESS DISTRICT RAMA 9)

ภาพที่ ๕.๑ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๕.๑.๑ วัตถุประสงค์ของโครงการ

๕.๑.๑.๑ ย่านศูนย์กลางธุรกิจรอง (Sub Central Business District Rama ๙) เป็นย่านธุรกิจรองเพื่อรองรับการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจ

๕.๑.๑.๒ เชื่อมต่อเส้นทางคมนาคมกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก (Connected Transport) เพื่อเป็นประตูสู่กรุงเทพตะวันออกโดยระบบขนส่งมวลชน เพื่อเชื่อมต่อย่านธุรกิจย่านเมือง

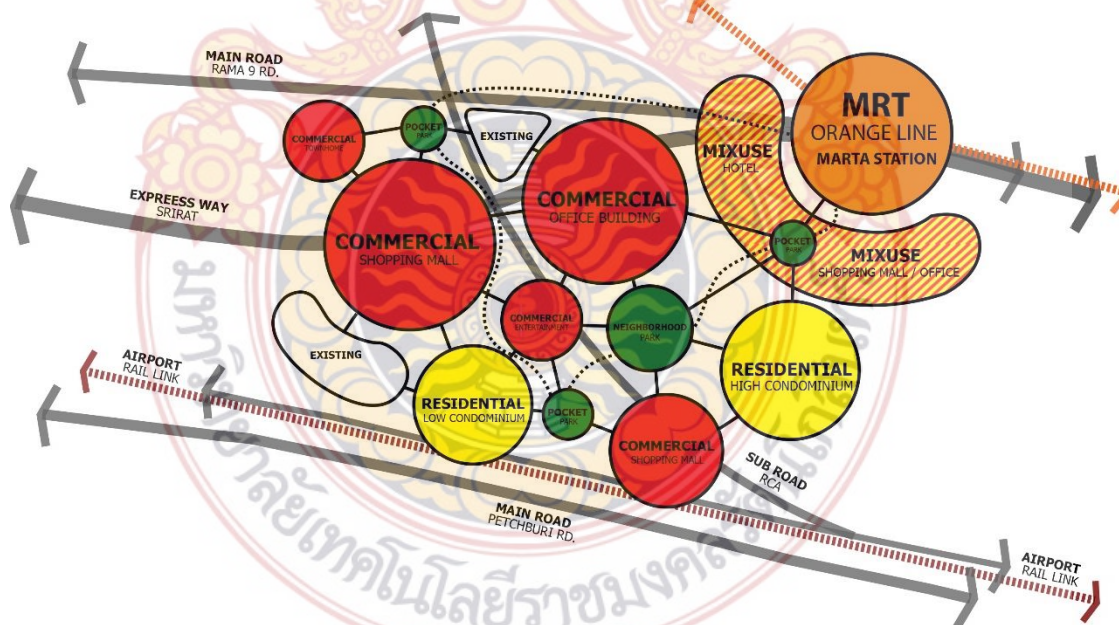
๕.๑.๑.๓ ศูนย์รวมความบันเทิงและกิจกรรม (Entertainment and Activities) เพื่อเป็นย่านบันเทิงรองรับกลุ่มคนทำงาน และนักท่องเที่ยว และเป็นย่านกิจกรรมนันทนาการพื้นที่สาธารณะ

๕.๒ แนวคิดในการออกแบบและวางผัง

มุ่งเน้นแนวคิดในการออกแบบพื้นที่ให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมรองรับแหล่งงานด้านต่างๆ โดยยึดถือโครงสร้างด้านสาธารณูปโภคและด้านสาธารณูปการเดิมไว้ให้เหมาะสมกับพื้นที่ โดยการส่งเสริมให้ใช้ขนส่งมวลชนสาธารณะ ที่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ต่างๆ ในพื้นที่โครงการได้อย่างสะดวก ปลอดภัย และรวดเร็ว มีสวนสาธารณะและการเดินเป็นตัวยึดเชื่อมระหว่างพื้นที่ โดยมีพื้นที่ออกแบบ ดังนี้

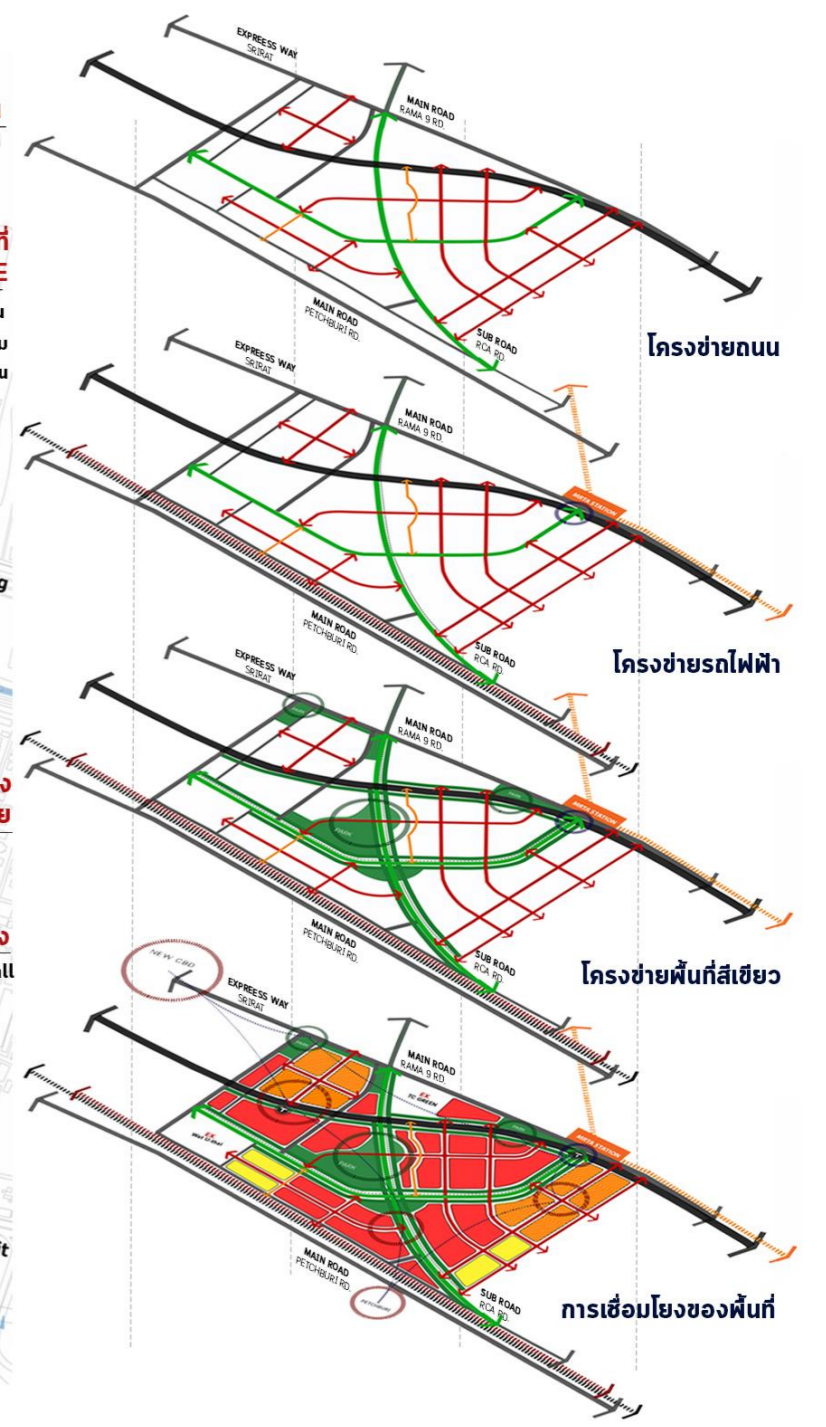
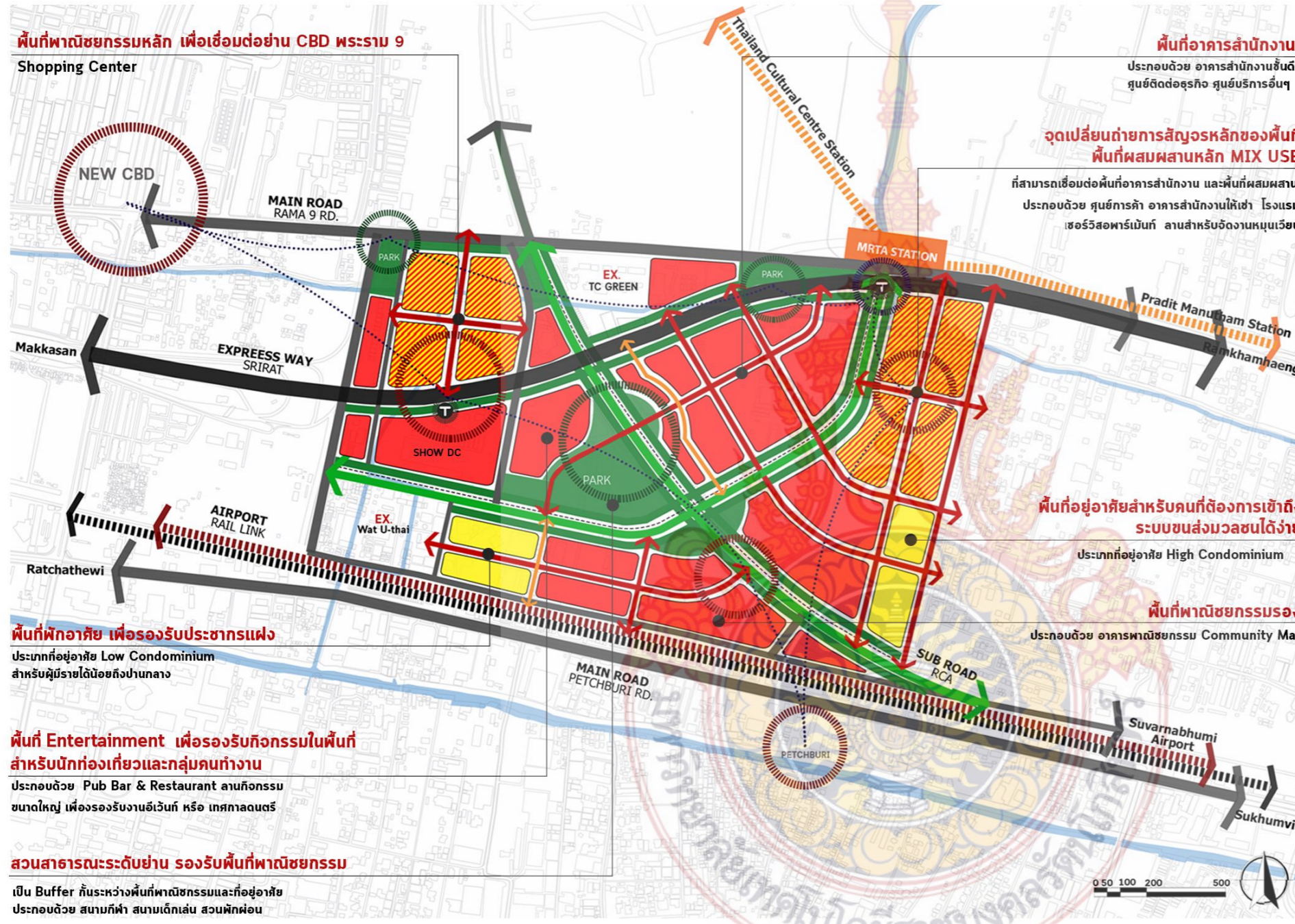
๕.๒.๑ พื้นที่พาณิชยกรรม ออกแบบให้ลดการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล และสนับสนุนให้ใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะและการเดินเป็นหลัก โดยใช้แนวแกนสวนสาธารณะ เชื่อมต่อจากสถานี รพม. เข้าไปถึงพื้นที่สวนสาธารณะระดับย่าน ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง มีลานกิจกรรม และจุดนัดพบ ทำให้เกิดกิจกรรมทุกช่วงเวลา

๕.๒.๒ พื้นที่พักอาศัย ออกแบบให้อยู่ในระยะการเดินเท้า สามารถเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้รวดเร็ว เพื่อลดระยะเวลาในการเดินทางและค่าใช้จ่าย ส่งเสริมให้เกิดการเดินทาง โดยมีแนวแกนเป็นถนนสาธารณะที่มีความปลอดภัยกับการเดิน มีพื้นที่พักผ่อนและพบปะกันของคนในชุมชนหรือกลุ่มอาคารเดียวกันเป็นส่วนสวนสาธารณะระดับชุมชน อาคารมีลักษณะปิดล้อมพื้นที่สาธารณะ เพื่อให้เกิดความปลอดภัยและเป็นส่วนตัว ระหว่างสองพื้นที่ที่มีพาณิชยกรรมแทรกตัวอยู่อย่างพอเพียงต่อความต้องการของคนในชุมชน



ภาพที่ ๕.๒ Concept Diagrams

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๓ Conceptual Plan
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

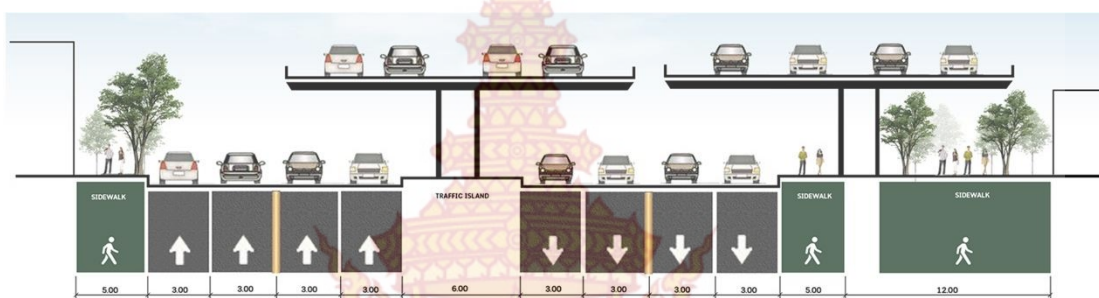
๕.๓ การกำหนดรายละเอียดแผนงานและโครงการ

๕.๓.๑ ระบบโครงข่ายการสัญจร

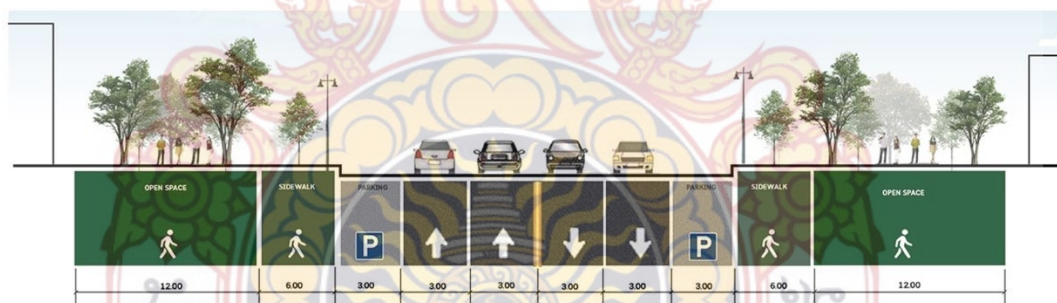
การพัฒนาโครงข่ายการสัญจรในพื้นที่แบ่งออกเป็น ๒ ลักษณะคือ

๕.๓.๑.๑ การพัฒนาถนนเดิมที่มีอยู่แล้วให้มีคุณภาพสามารถรองรับการจราจรที่หนาแน่นได้ โดยการขยายถนน เพิ่มพื้นที่ทางเท้าและสวนสาธารณะริมถนน

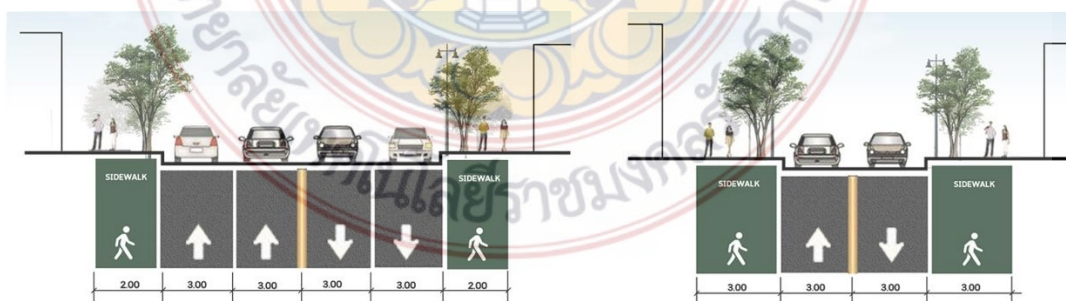
๕.๓.๑.๒ การพัฒนาถนนใหม่ เขตเพื่อช่วยส่งเสริมถนนเดิม ให้เชื่อมต่อกันอย่างมีคุณภาพและสะดวกมากขึ้น มีพื้นที่สาธารณะริมถนนมากขึ้น ส่งเสริมให้เกิดการเดินทาง และกำหนดกิจกรรมใหม่สองฝั่งถนนให้เหมาะสมกับลำดับศักยภาพของถนน โดยมีการกำหนดเขตทาง ดังต่อไปนี้



รูปตัดถนนสายหลักพื้นที่โครงการ
(ถนนจตุรทิศ กว้าง ๔๐ เมตร)



รูปตัดถนนสายรองพื้นที่โครงการ
(ถนนอาร์ซีเอ กว้าง ๓๐ เมตร)



รูปตัดถนนสายย่อย
(ย่านพาณิชย์กรรม กว้าง ๑๖ เมตร)

รูปตัดถนนสายย่อย
(ย่านที่อยู่อาศัย กว้าง ๑๖ เมตร)

ภาพที่ ๕.๔ รูปตัดถนน
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๕.๓.๒ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน เพื่อหาแนวทางการออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตอย่างเหมาะสมกับโครงข่ายการสัญจร และกิจกรรม โดยสามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น ๓ ประเภทดังนี้

๕.๓.๒.๑ พื้นที่พาณิชยกรรม จากการวิเคราะห์แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของพาณิชยกรรมพบว่า ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น รวมถึงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาเพื่อรองรับสำนักงานที่กำลังจะเกิดขึ้น จึงเพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมให้มากขึ้นตามแนวนถนนพระราม ๙ และพาณิชยกรรมรองลงมาบนถนนตัดใหม่ในพื้นที่โครงการ

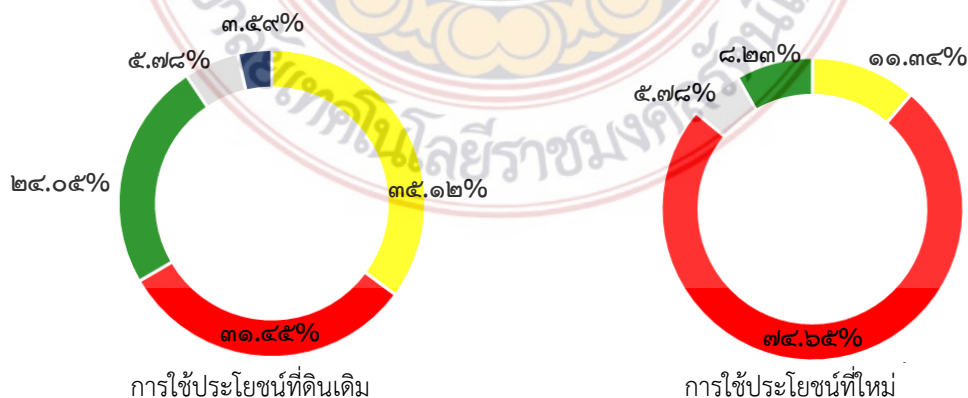
๕.๓.๒.๒ พื้นที่พักอาศัย จากการวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ส่วนมากเป็นพื้นที่แนวราบ ใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มศักยภาพตามผังเมืองรวม และไม่สอดคล้องกับบริบทของพื้นที่ในอนาคต จึงออกแบบให้ที่อยู่อาศัยเป็นแบบแนวตั้ง เพื่อลดปริมาณการใช้พื้นที่ในแนวราบ ไปเพิ่มเป็นสวนสาธารณะ และพื้นที่นันทนาการแทน เพื่อให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยจะแบ่งที่อยู่อาศัยเป็น ๒ แบบ คือ คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ โดยวางตำแหน่งที่อยู่อาศัยให้อยู่ในรัศมีบริการของสถานีรถไฟฟ้า

ตารางที่ ๕.๑ เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตารางแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน					
การใช้ประโยชน์ที่ดินเดิม			การใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่		
ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ร้อยละ (%)	ประเภท	พื้นที่ (ตรม.)	ร้อยละ (%)
ที่อยู่อาศัย	๓๔๔,๕๓๓	๓๕.๑๒	ที่อยู่อาศัย	๑๒๗,๓๒๑	๑๑.๓๔
พาณิชยกรรม	๓๕๓,๒๖๙	๓๖.๔๕	พาณิชยกรรม	๘๓๘,๕๐๐	๗๔.๖๕
สถานที่ราชการ	๔๐,๓๕๕	๓.๕๙	สถานที่ราชการ	๐	๐
ศาสนสถาน	๖๔,๙๔๖	๕.๗๘	ศาสนสถาน	๖๔,๙๔๖	๕.๗๘
ที่โล่งว่าง	๒๗๐,๑๓๓	๒๔.๐๕	ที่โล่งว่าง	๙๒,๔๖๙	๘.๒๓
รวม	๑,๑๒๓,๒๓๖	๑๐๐	รวม	๑,๑๒๓,๒๓๖	๑๐๐

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

แผนภูมิที่ ๕.๑ เปรียบเทียบสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน



๕.๓.๓ การกำหนดตำแหน่งอาคาร สิ่งปลูกสร้างและที่ว่าง

๕.๓.๓.๑ การกำหนดตำแหน่งอาคาร สามารถแบ่งออกได้ ๒ ประเภทได้แก่

๑) อาคารพาณิชย์กรรม จะมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่และสูงอยู่ริมถนนสายหลักเพื่อให้สามารถสร้างอาคารได้เต็มศักยภาพ และเข้าถึงได้ง่ายจากระบบโครงข่ายการสัญจร

๒) อาคารพักอาศัย จะวางตำแหน่งอาคารปิดล้อมที่ว่างขนาดเล็ก เพื่อให้เกิดความปลอดภัยและเป็นส่วนตัว สามารถเข้าถึงได้จากถนนสายย่อยที่มีปริมาณรถไม่มากนัก และอยู่ในรัศมีการเดินถึงระบบขนส่งสาธารณะรูปแบบต่างๆ

๕.๓.๓.๒ ที่ว่าง สามารถแบ่งออกได้ ๓ ประเภทได้แก่

๑) ที่ว่างระหว่างอาคารพักอาศัย มีลักษณะเป็นที่ว่างขนาดเล็ก ใช้เพื่อทำกิจกรรมต่างๆ ของคนในกลุ่มอาคารหรือชุมชน

๒) ที่ว่างขนาดใหญ่ ใช้เพื่อเป็นที่พักผ่อนและจุดนัดพบของคนจำนวนมาก

๓) ที่ว่างถนน ใช้เพื่อระบบโครงข่ายการสัญจรให้ทั่วถึงทุกพื้นที่

๕.๓.๔ รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารตามการออกแบบ แบ่งออกเป็น ๔ โซนประกอบด้วย

๕.๓.๔.๑ โซน A ตามข้อกำหนดผังเมืองรวม คือ ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๙ FAR ๗:๑ รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารตามการออกแบบใหม่ใช้ FAR ๖.๔๑

๕.๓.๔.๒ โซน B ตามข้อกำหนดผังเมืองรวม เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๗ FAR ๕:๑ รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารตามการออกแบบใหม่ใช้ FAR ๔.๘๘

๕.๓.๔.๓ โซน C ตามข้อกำหนดผังเมืองรวม คือ ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.๙ FAR ๗:๑ รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารตามการออกแบบใหม่ใช้ FAR ๓.๖๖

๕.๓.๔.๔ โซน D ตามข้อกำหนดผังเมืองรวม เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๗ FAR ๕:๑ รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารตามการออกแบบใหม่ใช้ FAR ๔.๖๓

๕.๓.๔ พื้นที่สาธารณะ จากการวิเคราะห์พื้นที่สาธารณะในปัจจุบัน อยู่ในรัศมีบริการของสวนสาธารณะระดับเมืองแต่การเดินทางและการเข้าถึงไม่สะดวกจึงใช้พื้นที่ว่างที่มีอยู่สร้างเป็นสวนสาธารณะขึ้นมา โดยแบ่งประเป็น ๔ ประเภทดังนี้

๑) สวนสาธารณะระดับย่าน อยู่บริเวณห้างสรรพสินค้าไอซ์ดีซี ใช้เพื่อพักผ่อน เป็นจุดนัดพบ และเป็นแหล่งกิจกรรมด้านความบันเทิง

๒) สวนสาธารณะระดับชุมชน อยู่ภายในกลุ่มอาคารต่างๆ ใช้เป็นพื้นที่นันทนาการและจุดนัดพบ

๓) สวนสาธารณะหน้าอาคาร ใช้พื้นที่หน้าอาคารเป็นส่วนรับ-ส่งผู้ใช้อาคาร ประกอบกับสวนสาธารณะขนาดเล็ก

๔) สวนถนน ใช้พื้นที่ในเขตทางสร้างเป็นพื้นที่ส่งเสริมการเดิน และใช้เพื่อเชื่อมต่อกับสวนระดับต่างๆ





Open space
เป็นพื้นที่พักผ่อนขนาดเล็กที่อาศัย
ระยะรับตามกฎหมาย ออกแบบเพื่อ
รองรับการพักผ่อนเฉพาะบริเวณ
อาคารหรือที่พักและมีขนาดเล็ก

Poket park
สวนสาธารณะระดับชุมชน
เป็นรวมกิจกรรมการพักผ่อน
ในระยะใกล้ที่พัก และที่ทำงาน

Central park
สวนสาธารณะระดับย่าน
เป็นศูนย์กลางการพักผ่อนหย่อน
ใจและการออกกำลังกาย โดยเป็น
พื้นที่โล่งขนาดใหญ่ใจกลาง
เมืองช่วยทำให้เมืองเกิดกิจกรรม
และมีชีวิตชีวา



ภาพที่ ๕.๖ แนวคิดพื้นที่สาธารณะ
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๕.๔ การออกแบบวางผังโครงการ

๕.๔.๑ ผังแม่บทโครงการ เป็นการออกแบบวางผังเฉพาะที่ดำเนินการตามแนวความคิดที่ได้กำหนดเอาไว้ในเบื้องต้น เป็นแนวทางเสนอแนะการออกแบบในการพัฒนาพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการ ให้บรรลุวัตถุประสงค์ ตามวิสัยทัศน์ที่ได้กำหนดไว้



A โครงการพัฒนาศูนย์การค้า บริเวณเขต อสมท.

ZONE A1 SHOPPING CENTER

- Shopping Mall + Sport Center
- Service Apartment + Hotel
- Office Building
- Park

C โครงการปรับปรุงศูนย์การค้าไอวี ดีอี

ZONE C1 COMMERCIAL

- Shopping Mall + Pub
- Office Building
- Entertainment
- Town Home
- Park

โครงการพัฒนาพาณิชย์ยกรรมโครงการอาร์ซีโอ

ZONE C2 ENTERTAINMENT

- Pub
- Bar & Restaurant

โครงการพัฒนาอาคารพักอาศัย บริเวณถนนเพชรบุรี

ZONE C3 NEW RESIDENTIAL

- Low Condominium
- Park

โครงการพัฒนาศูนย์การค้า บริเวณถนนเพชรบุรี

ZONE C4 COMMERCIAL

- Community Mall
- Park

โครงการสวนสาธารณะระดับย่าน

ZONE C5 PARK

- Activity Park

โครงการพัฒนาศูนย์การค้า อาคารสำนักงานรอบสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม

B - D

ZONE B1-D1 SUB CENTRAL BUSINESS

- Office Building
- Office + Contact Centers
- Shopping Mall
- Service Apartment + Hotel
- Node Transportation
- Park

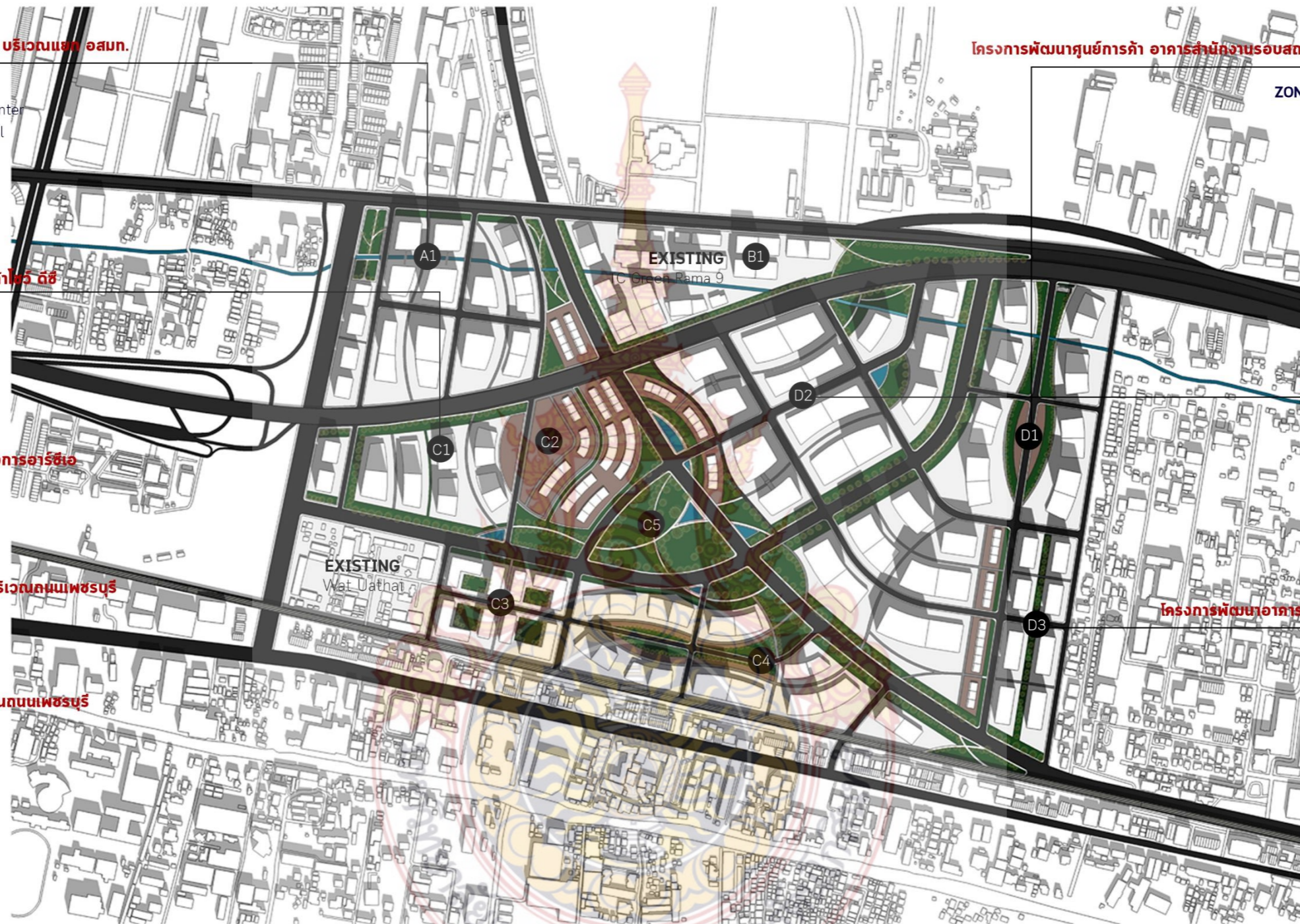
โครงการพัฒนากลุ่มอาคารสำนักงาน

- Office Building
- Office + Contact Centers
- Pub
- Bar & Restaurant
- Park

โครงการพัฒนาอาคารพักอาศัยรอบสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม

ZONE D2 NEW RESIDENTIAL

- High Condominium
- Park



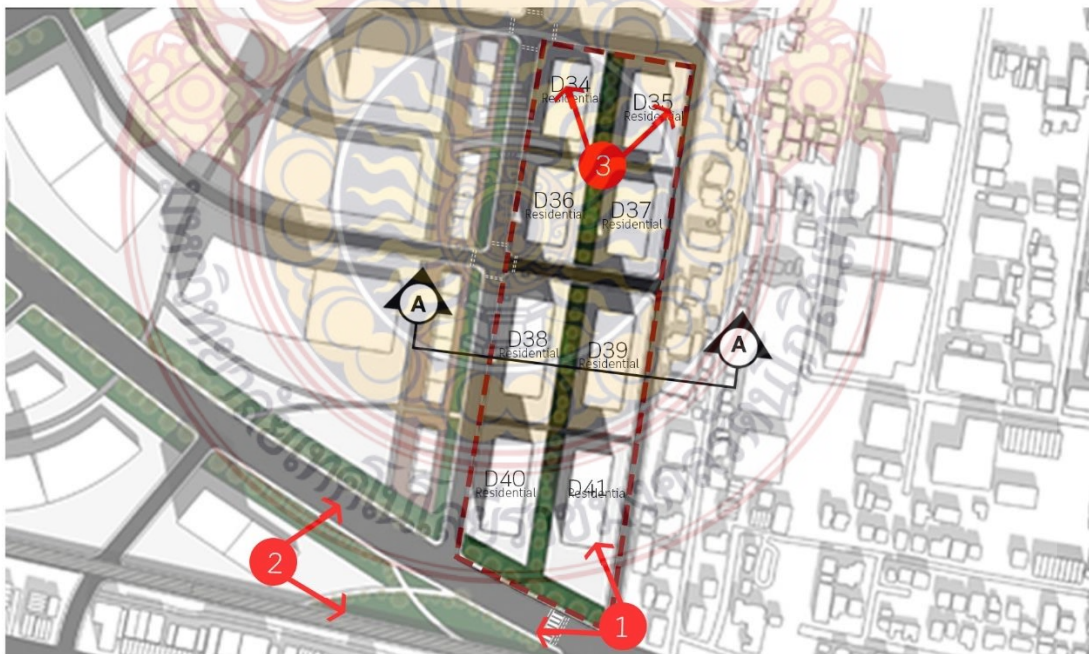
ภาพที่ ๕.๗ ผังแม่บทพื้นที่โครงการ
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๕.๔.๒ รายละเอียดการออกแบบ (Details plan)

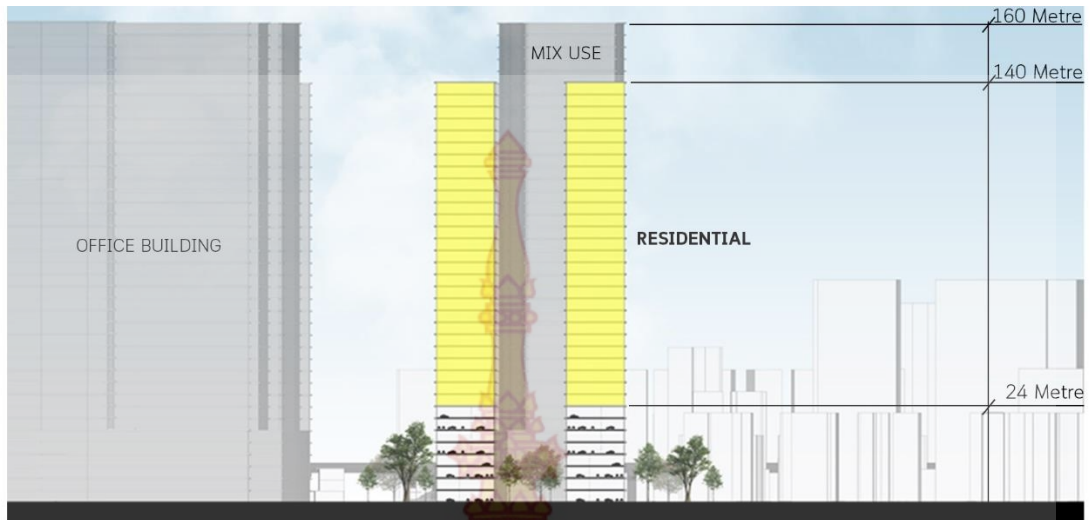
๕.๔.๒.๑ ผังแม่บทระยะที่ ๑ โครงการพัฒนาอาคารพักอาศัยรอบสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม ระยะเวลาดำเนินโครงการ ๑-๓ ปี โดยออกแบบให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับคนที่ต้องการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้ง่าย และสำหรับพนักงานออฟฟิศ เป็นประเภท High Condominium



ภาพที่ ๕.๘ ตำแหน่งผังขยาย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๙ ผังขยายโครงการพัฒนาอาคารพักอาศัยรอบสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



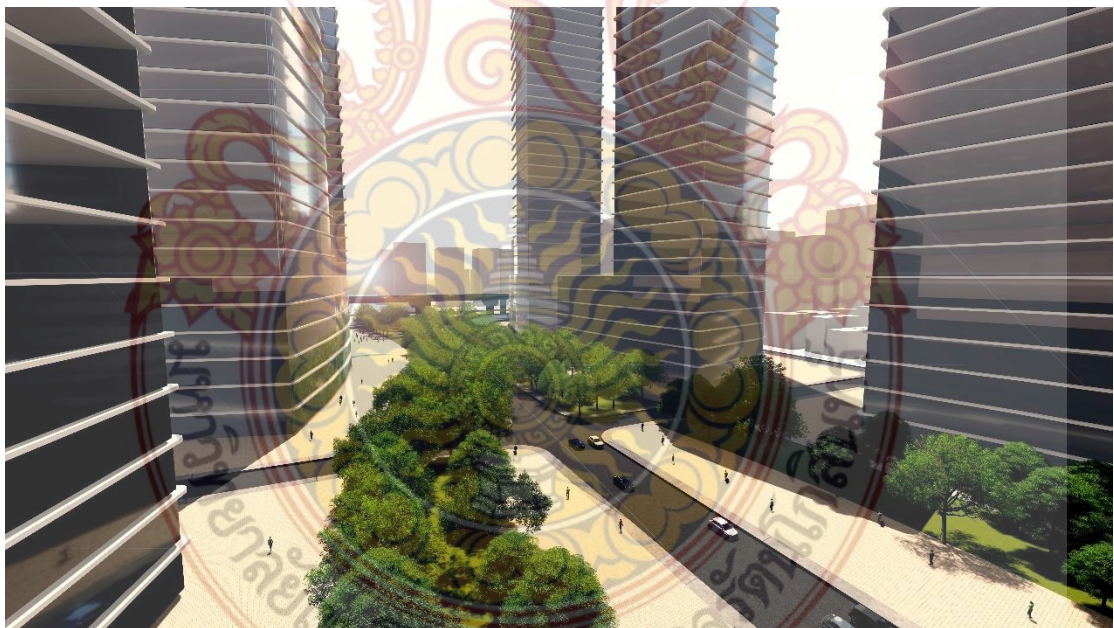
ภาพที่ ๕.๑๐ รูปตัด A
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๑๑ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๑๒ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

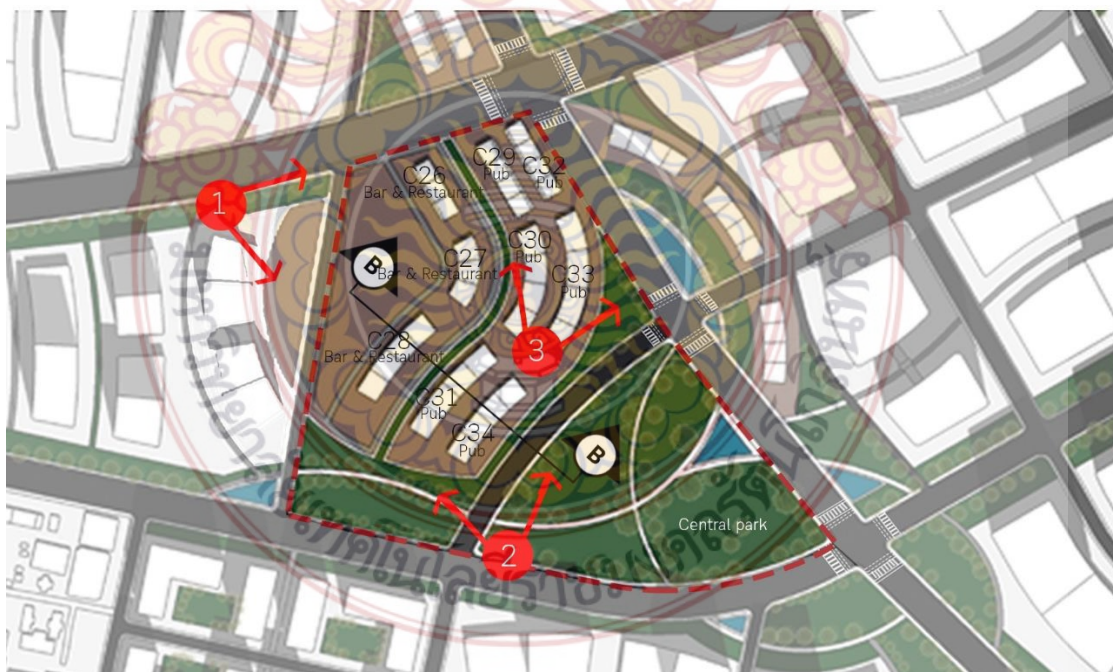


ภาพที่ ๕.๑๓ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๓
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

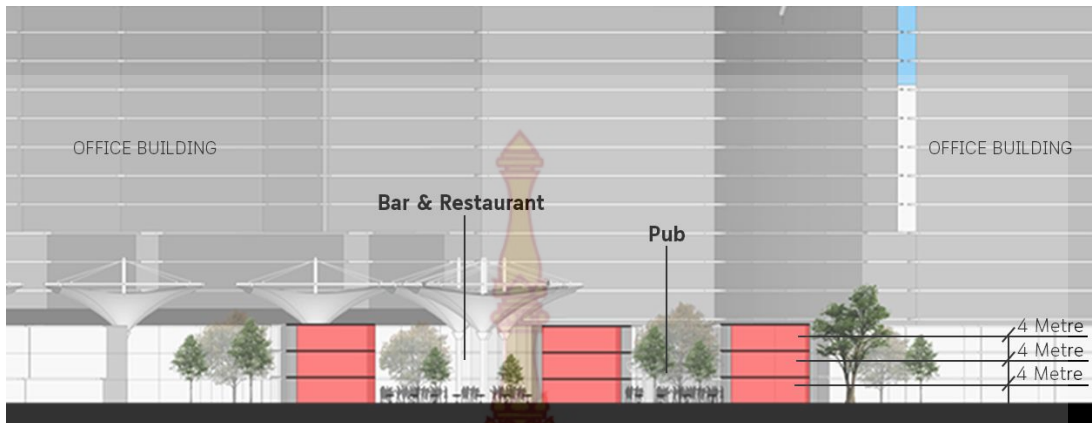
๕.๔.๒.๒ ผังแม่บทระยะที่ ๑ โครงการพัฒนาพาณิชยกรรมอาร์ซีเอ และโครงการสวนสาธารณะระดับย่าน ระยะเวลาดำเนินโครงการ ๑-๓ ปี โดยออกแบบให้เป็นพื้นที่สวนสาธารณะขนาดใหญ่เป็นพื้นที่กิจกรรมหลัก ที่เชื่อมกันระหว่างลานกิจกรรม และสถานบันเทิง



ภาพที่ ๕.๑๔ ตำแหน่งผังขยาย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



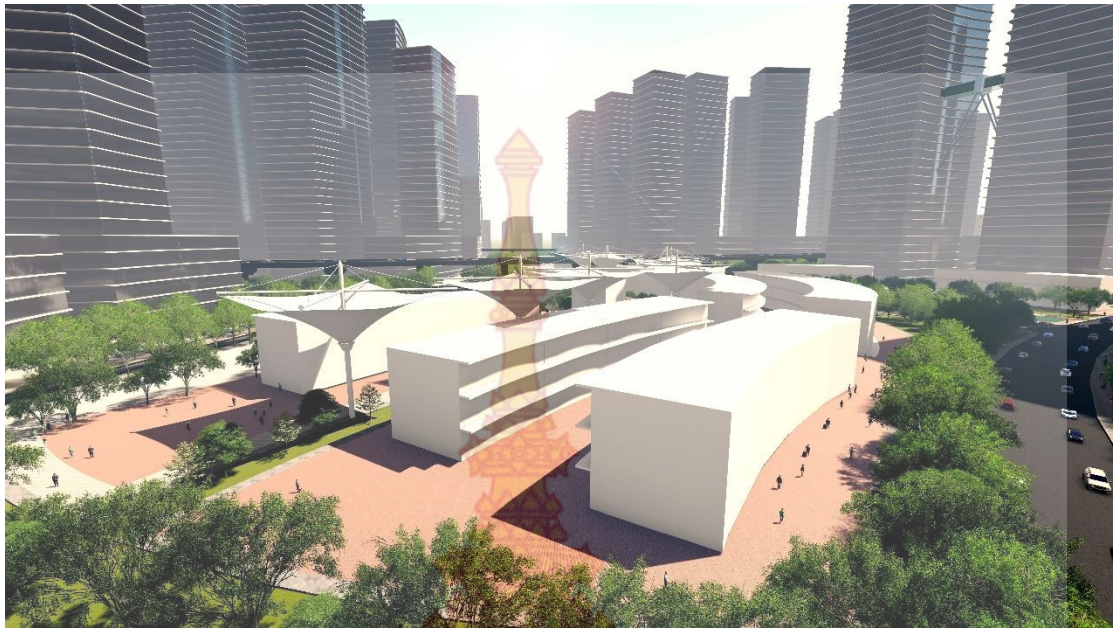
ภาพที่ ๕.๑๕ ผังขยายโครงการพัฒนาพาณิชยกรรมอาร์ซีเอ
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๑๖ รูปตัด B
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๑๗ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๑๘ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

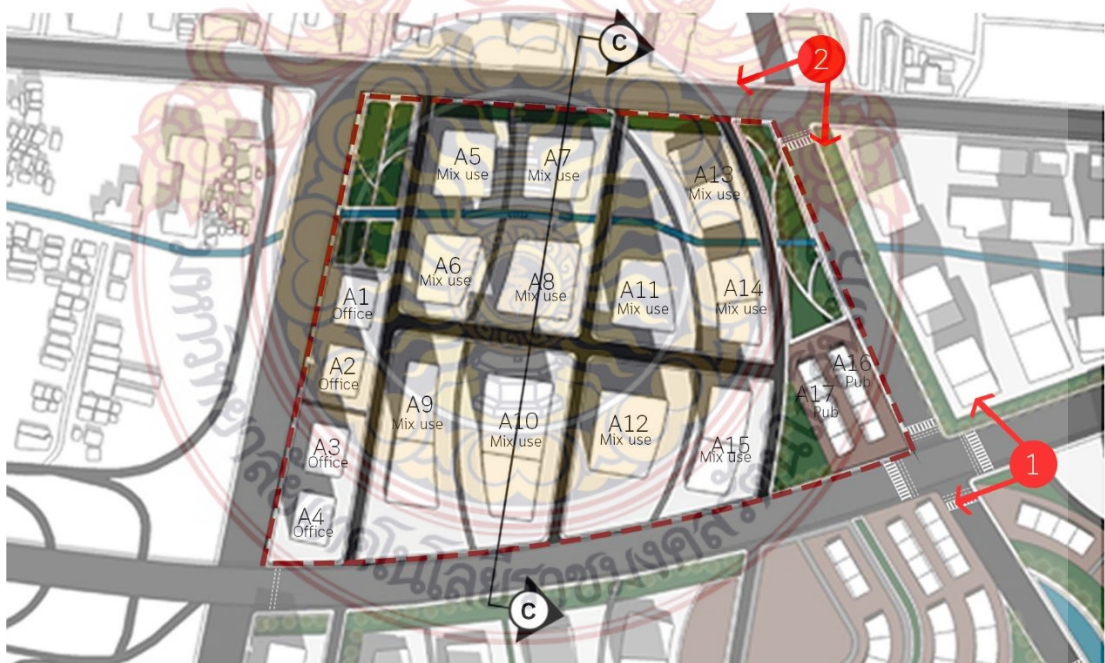


ภาพที่ ๕.๑๙ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๓
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

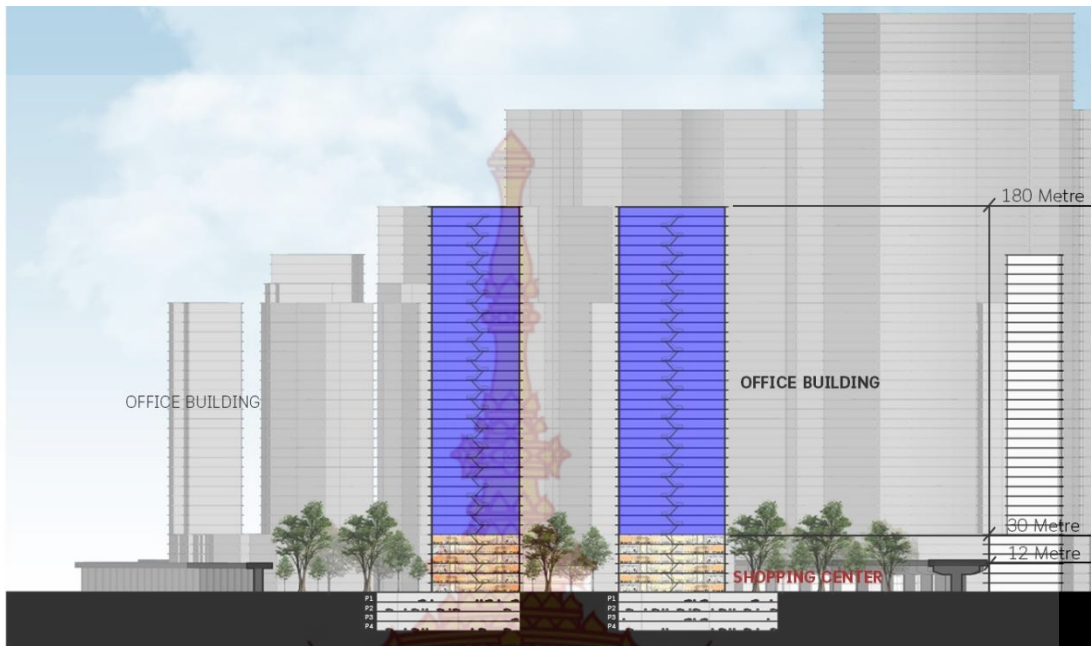
๕.๔.๒.๓ ผังแม่บทระยะที่ ๒ โครงการพัฒนาศูนย์การค้าบริเวณแยก อ.ส.ม.ท. ระยะเวลาดำเนินโครงการ ๑-๓ ปี โดยออกแบบให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมหลัก เพื่อเชื่อมต่อกับย่าน New CBD พระราม ๙ เป็นแหล่งออฟฟิศสำนักงาน รองรับบริการขยายตัวด้านเศรษฐกิจ



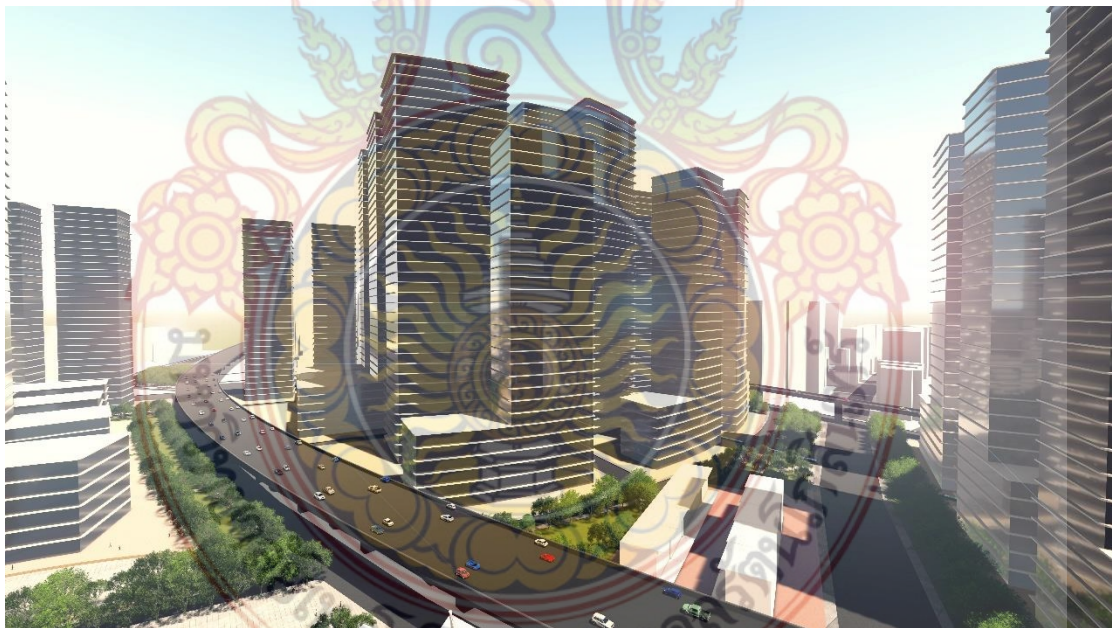
ภาพที่ ๕.๒๐ ตำแหน่งผังขยาย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



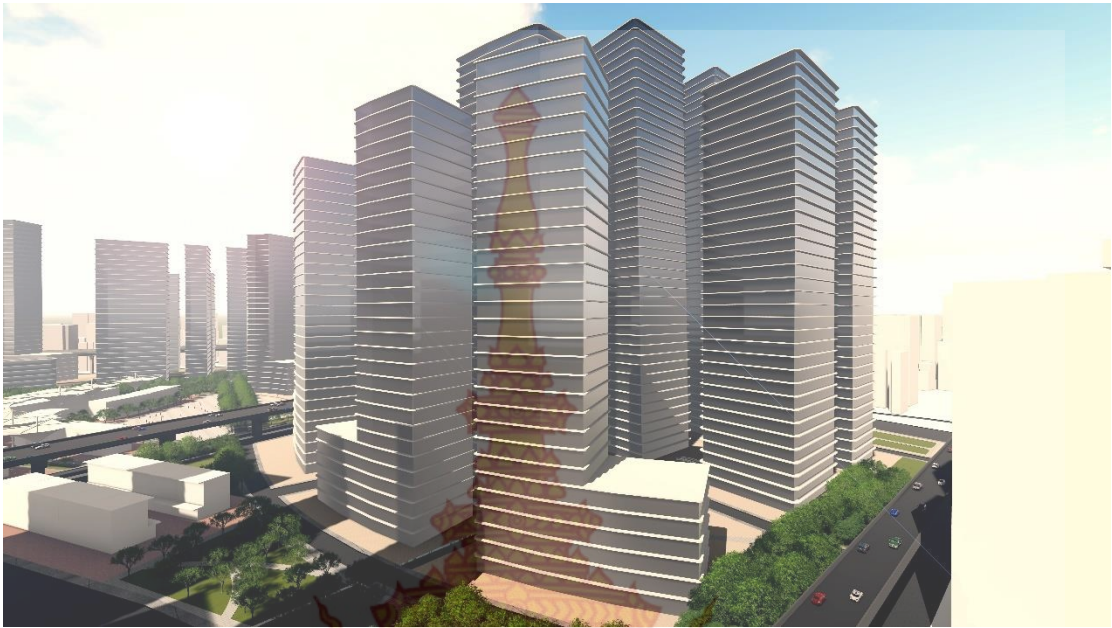
ภาพที่ ๕.๒๑ ผังขยายโครงการพัฒนาศูนย์การค้าบริเวณแยก อ.ส.ม.ท.
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๒๒ รูปตัด C
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๒๓ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



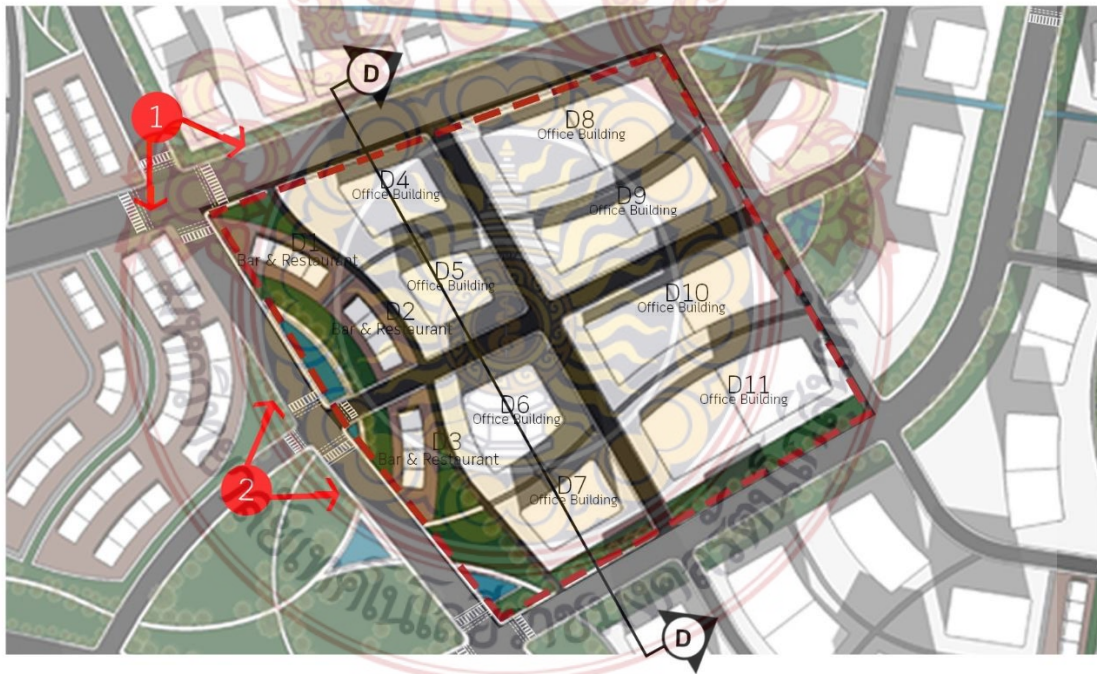
ภาพที่ ๕.๒๔ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



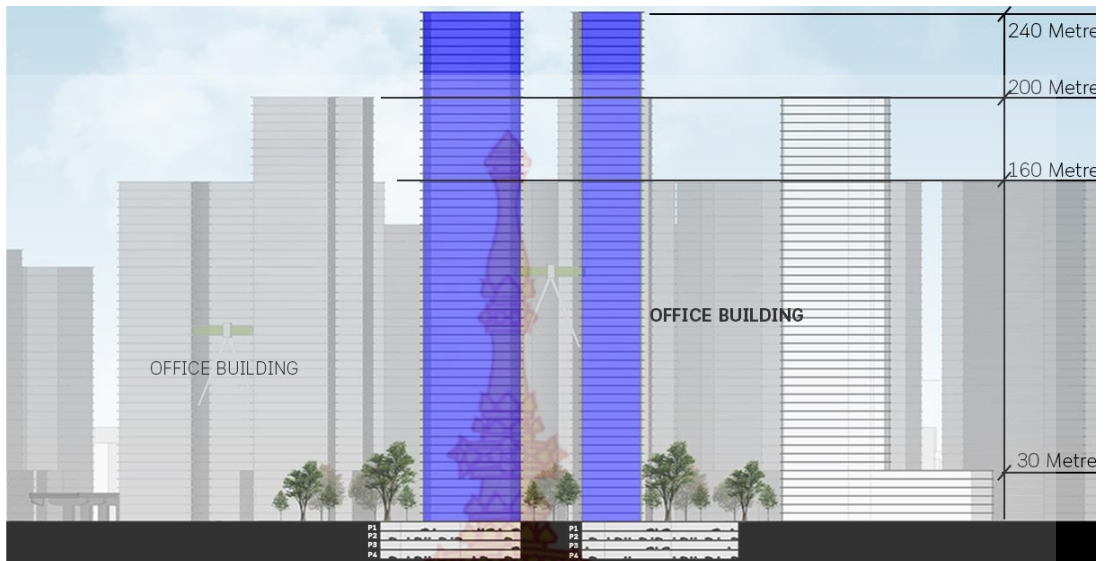
๕.๔.๒.๔ ผังแม่บทระยะที่ ๒ โครงการพัฒนากลุ่มอาคารสำนักงาน ระยะเวลาดำเนินโครงการ ๑-๓ ปี



ภาพที่ ๕.๒๕ ตำแหน่งผังขยาย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



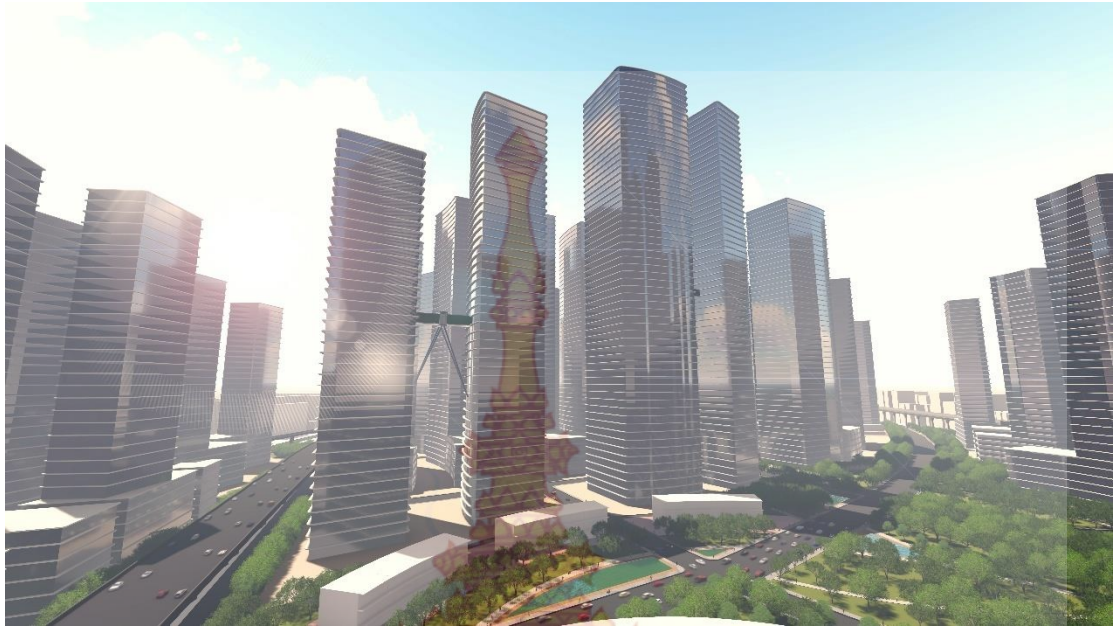
ภาพที่ ๕.๒๖ ผังขยายโครงการพัฒนากลุ่มอาคารสำนักงาน
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๒๗ รูปตัด D
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



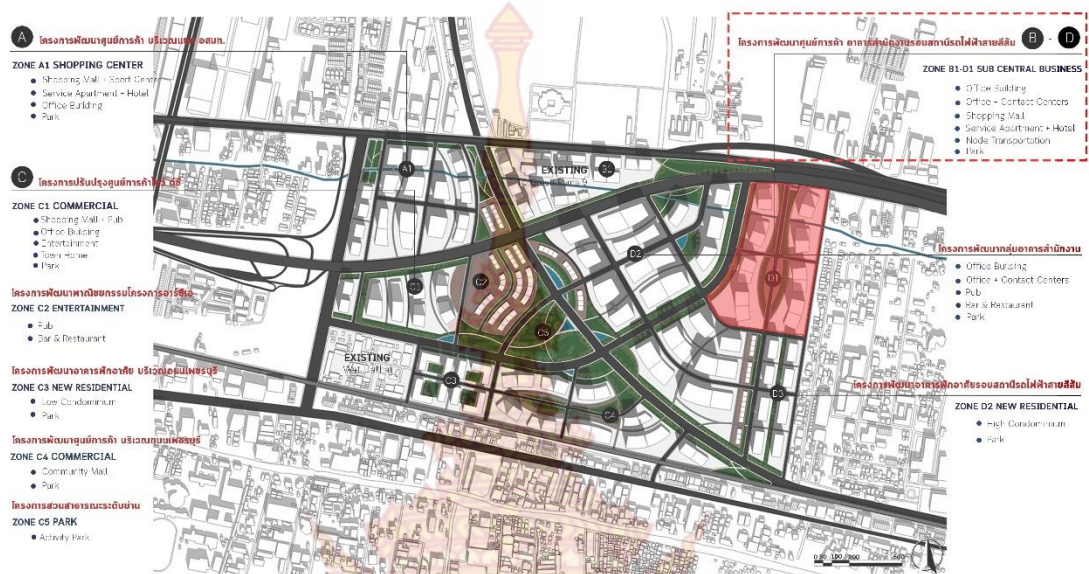
ภาพที่ ๕.๒๘ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



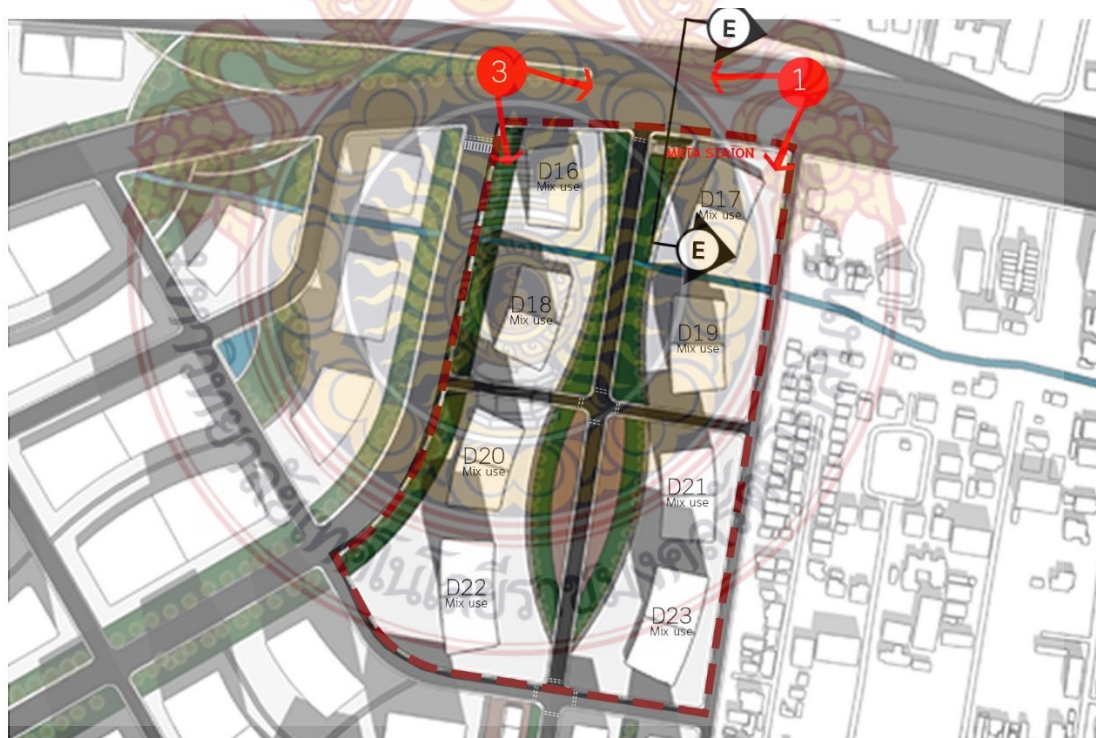
ภาพที่ ๕.๒๙ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



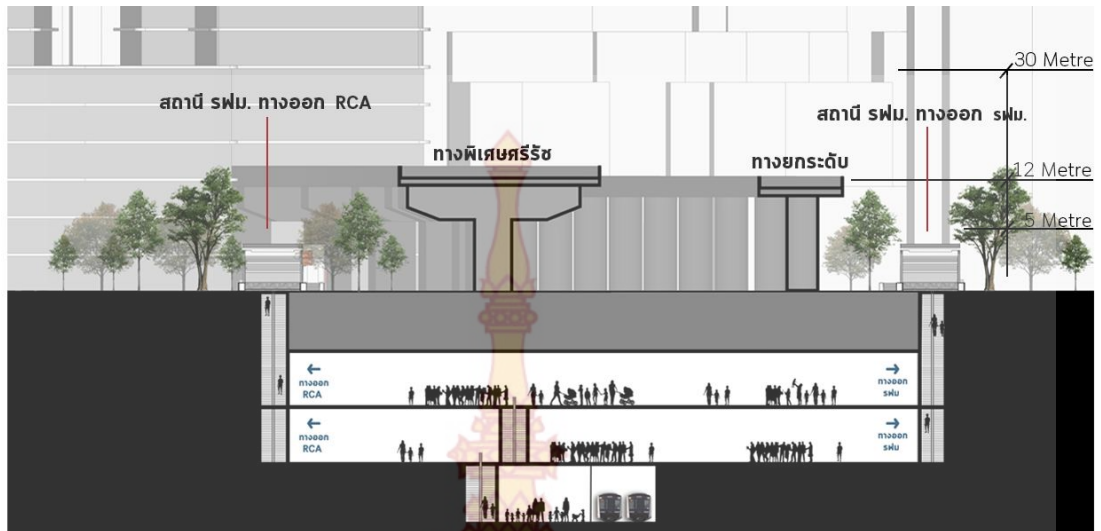
๕.๔.๒.๕ ผังแม่บทระยะที่ ๒ โครงการพัฒนาศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน รอบสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม ระยะเวลาดำเนินโครงการ ๑-๓ ปี



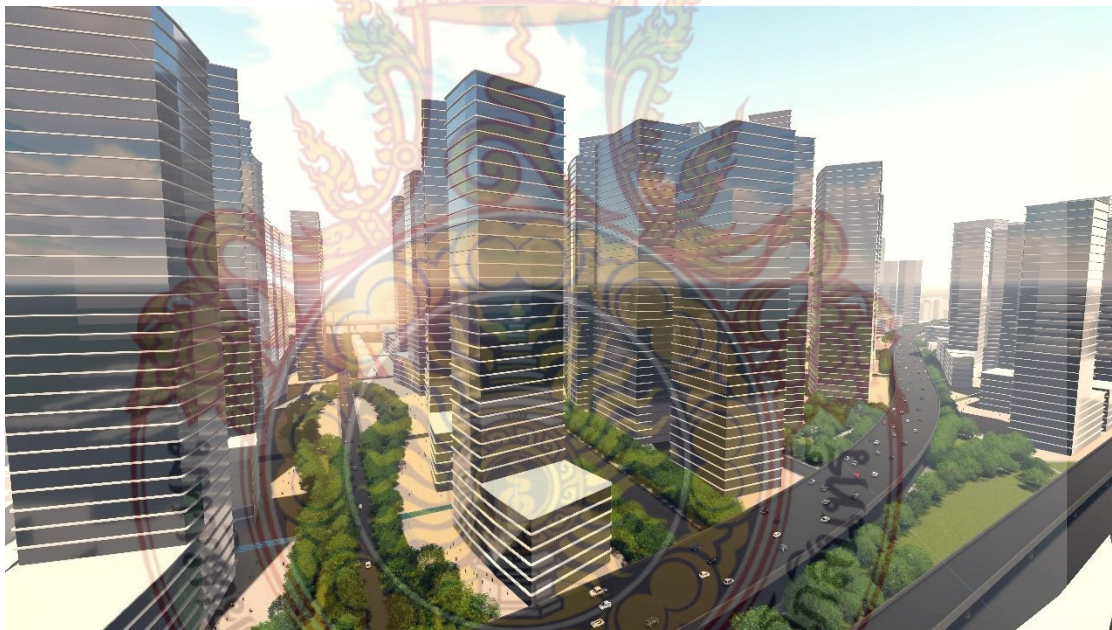
ภาพที่ ๕.๓๐ ตำแหน่งผังขยาย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



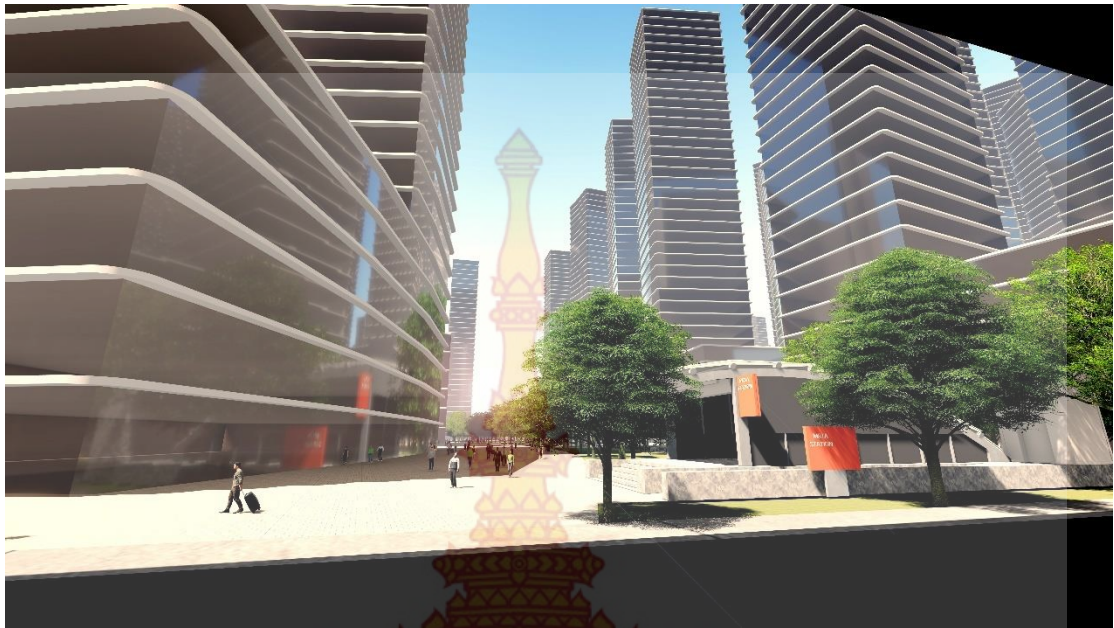
ภาพที่ ๕.๓๑ ผังขยายโครงการพัฒนาศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน รอบสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๓๒ รูปตัด E
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๓๓ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



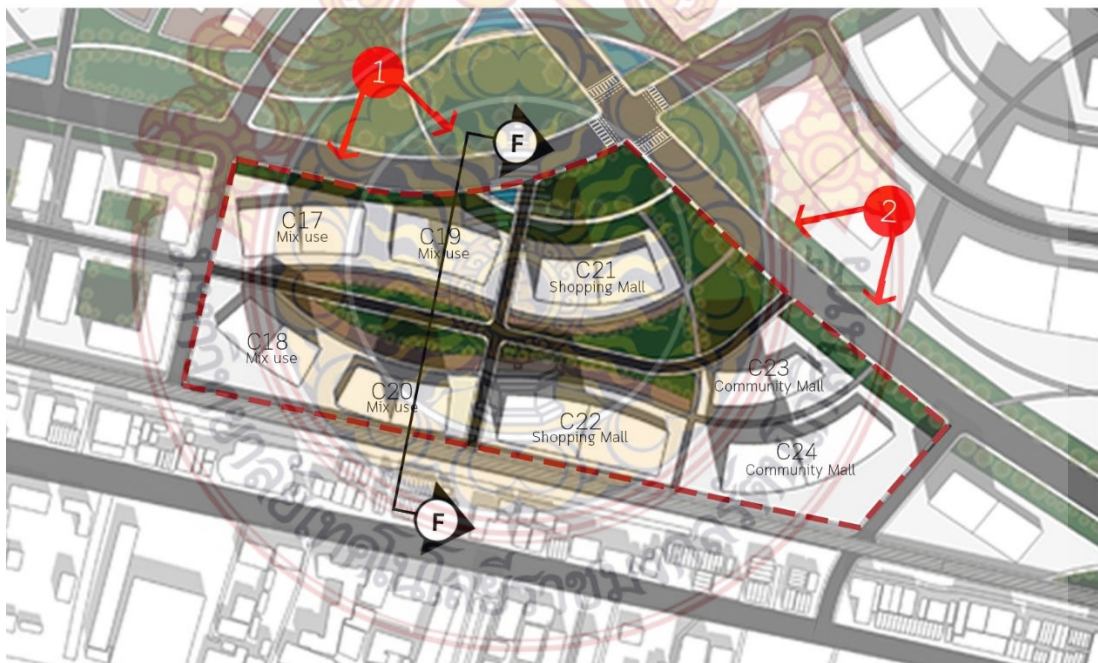
ภาพที่ ๕.๓๔ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



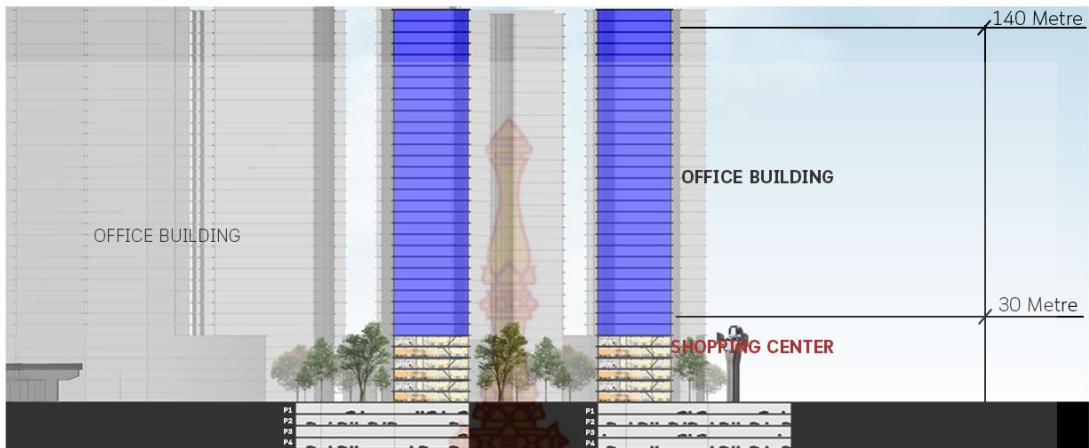
๕.๔.๒.๖ ผังแม่บทระยะที่ ๓ โครงการพัฒนาศูนย์การค้าบริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่
ระยะเวลาดำเนินโครงการ ๑-๓ ปี



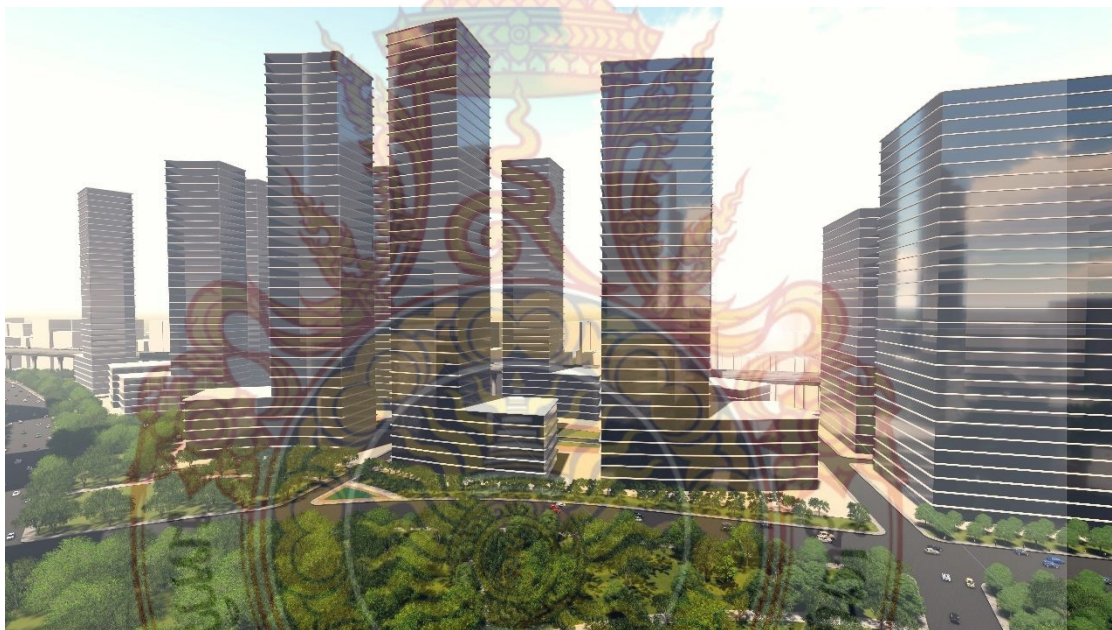
ภาพที่ ๕.๓๕ ตำแหน่งผังขยาย
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



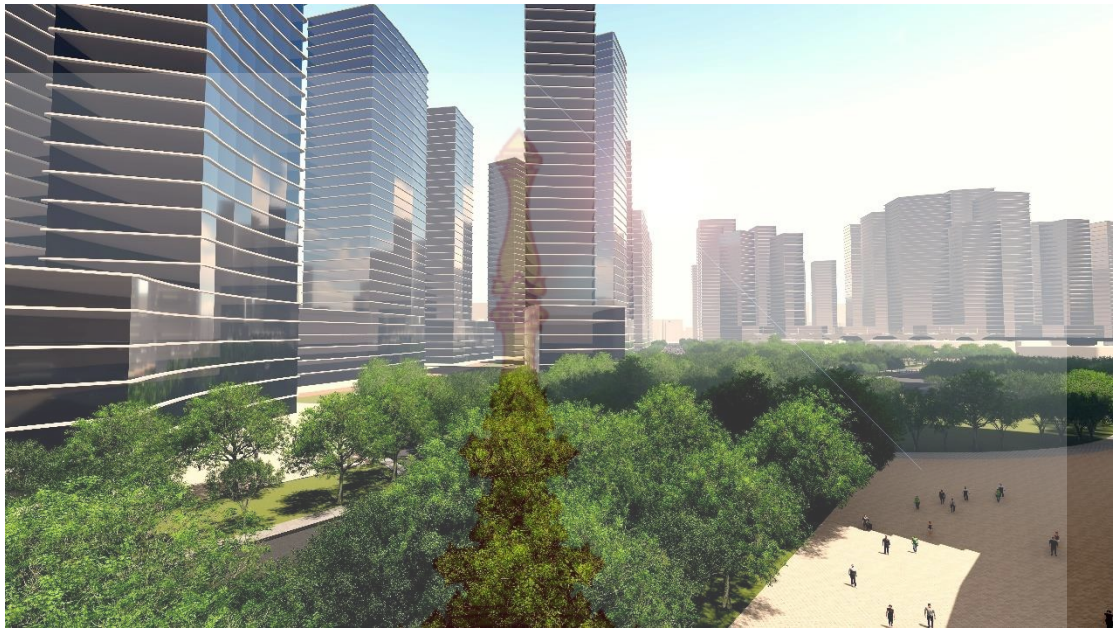
ภาพที่ ๕.๓๖ ผังขยายโครงการพัฒนาศูนย์การค้าบริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๓๗ รูปตัด F
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

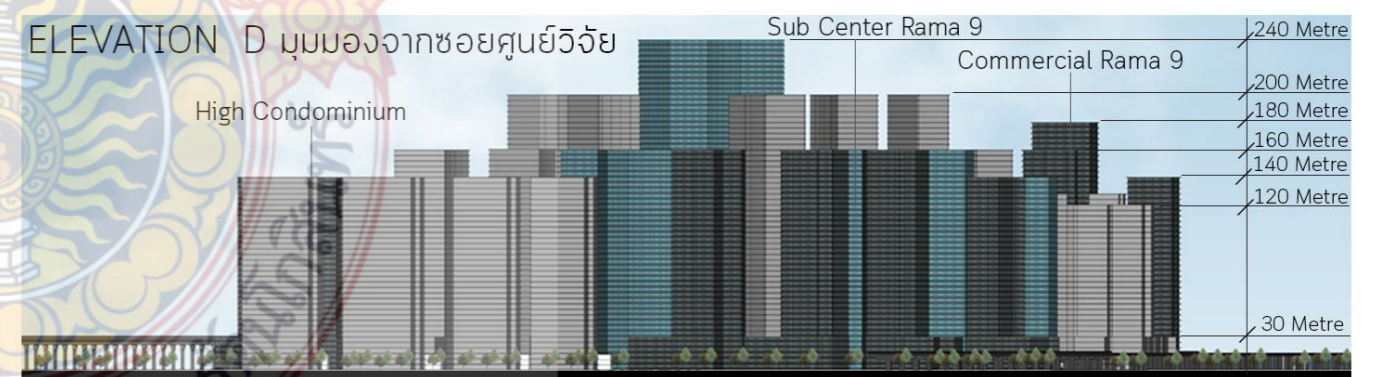
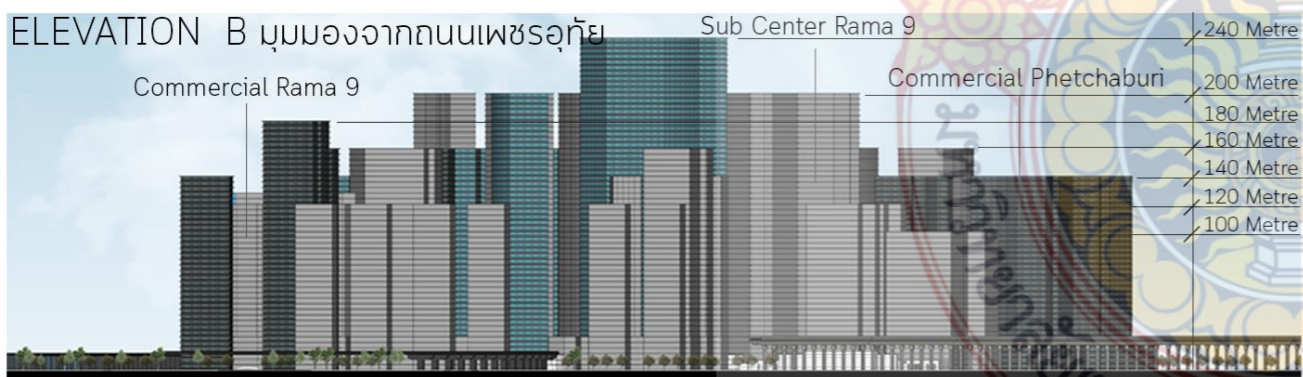
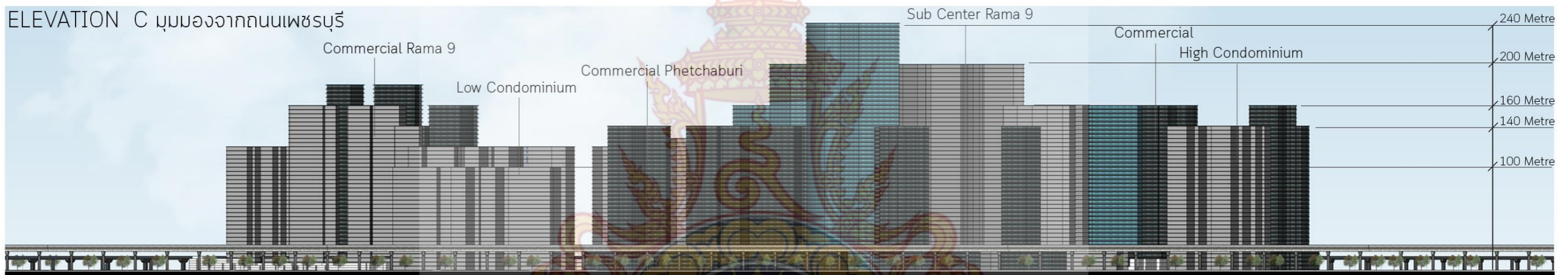
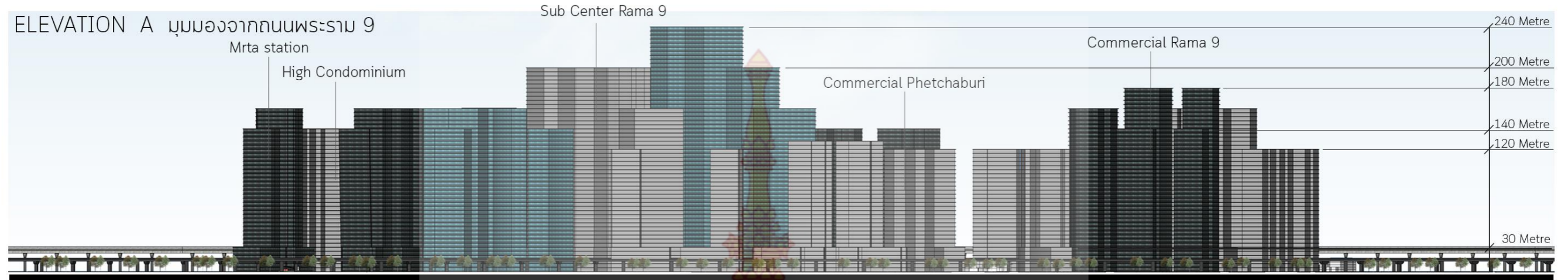


ภาพที่ ๕.๓๘ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๑
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

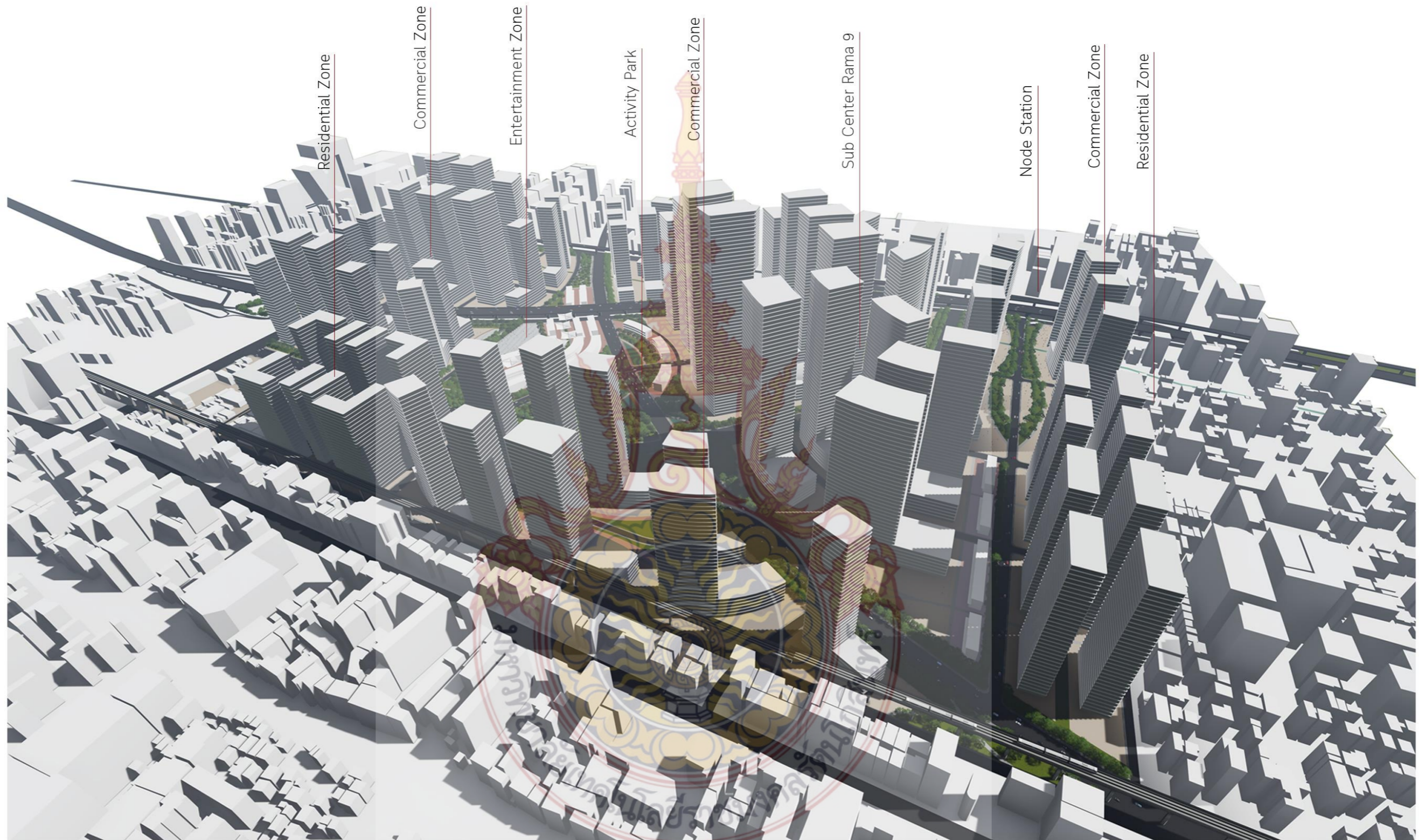


ภาพที่ ๕.๓๙ รูปทัศนียภาพ มุมมองที่ ๒
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย





ภาพที่ ๕.๔๐ รูปด้านพื้นที่โครงการ
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพที่ ๕.๔๑ ทศนิยมภาพพื้นที่โครงการ
ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย

๕.๕ แนวทางการนำไปสู่การปฏิบัติ

ตารางที่ ๕.๒ ข้อเสนอแนะการดำเนินการหรือแผนงานปฏิบัติ

ข้อเสนอแนะ/โครงการปรับปรุงและพัฒนา	ช่วงการดำเนินการ ๑๕ ปี															หน่วยงาน	
	ระยะที่ ๑					ระยะที่ ๒					ระยะที่ ๓						
	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	๑๒	๑๓	๑๔	๑๕		
๑.การเตรียมการก่อนการออกแบบ - ประชุมประชาชน ครั้งที่ ๑ - ปรับปรุงแก้ไขข้อมูล - ประชุมประชาชน ครั้งที่ ๒ - ปรับปรุงแก้ไขข้อมูล - ประชุมประชาชน ครั้งที่ ๓ - ปรับปรุงแก้ไขข้อมูล - สรุปผลการประชุม	■																
๒.การออกแบบพื้นที่โดยแบ่งเป็นพื้นที่ ด้านการสัญจร - โครงการปรับปรุงถนนจตุรทิศ - โครงการปรับปรุงถนนอาร์ซีเอ - โครงการปรับปรุงถนนสายรอง - โครงการตัดถนนหลัก ๓๐ เมตร - โครงการตัดถนนรอง ๑๖ เมตร - โครงการตัดถนนย่อย ๑๒ เมตร ด้านที่อยู่อาศัย - โครงการพัฒนาอาคารพักอาศัย รอบสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม - โครงการพัฒนาอาคารพักอาศัย บริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ด้านพาณิชยกรรม - โครงการพัฒนาศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน รอบสถานีรถไฟฟ้า - โครงการปรับปรุงศูนย์การค้าไอวีดีซี - โครงการพัฒนาศูนย์การค้า บริเวณแยก อ.ส.ม.ท - โครงการพัฒนาพาณิชยกรรมอาร์ซีเอ - โครงการพัฒนาศูนย์การค้า บริเวณแยกถนนเพชรบุรีตัดใหม่ - โครงการพัฒนากลุ่มอาคารสำนักงาน			■	■	■												รฟม. เอกชน เอกชน

ตารางที่ ๕.๒ ข้อเสนอแนะการดำเนินการหรือแผนงานปฏิบัติ (ต่อ)

ข้อเสนอแนะ/โครงการปรับปรุงและพัฒนา	ช่วงการดำเนินการ ๑๕ ปี															หน่วยงาน
	ระยะที่ ๑					ระยะที่ ๒					ระยะที่ ๓					
	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐	๑๑	๑๒	๑๓	๑๔	๑๕	
๒.๔. ด้านสิ่งแวดล้อม - โครงการสวนสาธารณะริมถนน ตัดใหม่ เขตทาง ๓๐ เมตร - โครงการสวนสาธารณะระดับย่าน - โครงการสวนสาธารณะระดับชุมชน																เอกชน

ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



บทที่ ๖

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

๖.๑ สรุปผลการพัฒนาพื้นที่

โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ พระราม ๙ จัดทำขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหา และส่งเสริมศักยภาพของพื้นที่ให้เหมาะสมกับการพัฒนาเมืองในปัจจุบันและอนาคต จากการวิเคราะห์พื้นที่ทั้งหมด พบว่ามีปัจจัยหลายด้านมากระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลง เช่น ปัญหาของพื้นที่ โครงการในอนาคต และศักยภาพที่ควรจะเป็น และเมื่อวิเคราะห์ข้อมูลเหล่านี้แล้วจึงกำหนดเป็นวิสัยทัศน์ในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อเป็นเป้าหมายในการออกแบบ โดยการออกแบบจะช่วยลดปัญหาและเสริมสร้างศักยภาพให้กับพื้นที่ได้ เช่น ลดปัญหาการจราจรแต่เพิ่มทางเลือกในการสัญจร ลดพื้นที่อยู่อาศัยในแนวราบลงแต่เพิ่มที่อยู่อาศัยในแนวตั้งแทน เป็นต้น

๖.๑.๑ แนวทางการปรับปรุง และพัฒนาด้านโครงข่ายการสัญจรและระบบขนส่งมวลชน

๖.๑.๑.๑ ปรับปรุงถนนสายหลัก และเพิ่มพื้นที่สวนบริเวณริมถนนสายหลัก

๖.๑.๑.๒ ปรับปรุงถนนสายรอง โดยการขยายถนน เพื่อเพิ่มพื้นที่ระบายรถจากถนนสายหลักเข้าสู่พื้นที่โครงการ

๖.๑.๑.๓ ปรับปรุงถนนสายย่อย โดยการขยายถนน เพื่อเพิ่มพื้นที่การจราจร และเพิ่มพื้นที่จอดรถในบริเวณที่เป็นย่านพาณิชยกรรม และย่านที่อยู่อาศัย

๖.๑.๒ แนวทางการปรับปรุงและพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๖.๑.๒.๑ ปรับปรุงย่านพักอาศัยในแนวราบเป็นการอยู่อาศัยในแนวตั้ง

๖.๑.๒.๒ ปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมเดิม และพัฒนาพาณิชยกรรมใหม่ เพื่อขยายตัวออกไปตามแนวตัดถนนสายหลัก

๖.๑.๒.๓ พัฒนาย่านอาคารสำนักงาน โดยออกแบบให้เข้ากับการพัฒนาเมืองในบริบทปัจจุบัน

๖.๑.๒.๔ พัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นดี เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของการอยู่อาศัยในเมืองสมัยใหม่

๖.๑.๒.๕ พัฒนาที่ว่างรกร้าง ให้เป็นสวนสาธารณะที่มีเอกลักษณ์ และเป็นศูนย์กลางเชื่อมต่อกิจกรรม

๖.๒ มาตรการด้านการใช้ประโยชน์อาคาร

๖.๒.๑ พื้นที่ย่านอาคารสำนักงาน กำหนดให้ใช้ร้อยละ ๑๐ ของอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ ร้อยละ ๒๐ ของอาคารเป็นพื้นที่ส่วนบริการอาคาร เช่น ร้านอาคาร ร้านค้า ส่วนพักผ่อนของพนักงาน เป็นต้น และร้อยละ ๗๐ ของอาคารเป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อเปิดสำนักงาน

๖.๒.๒ พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม กำหนดให้ตำแหน่งอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในจุดตัดของถนนสายหลัก และเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่สามารถเดินเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนได้อย่างรวดเร็ว

๖.๒.๓ พื้นที่ย่านพักอาศัย กำหนดให้เป็นอาคารประเภทที่พักอาศัยรวม เพื่อเพิ่มพื้นที่ว่าง เพื่อนำไปใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ และพื้นที่พักผ่อนของคนในชุมชน

๖.๒.๒ มาตรการการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๖.๒.๑ พื้นที่ย่านอาคารสำนักงาน ใช้พื้นที่ย่านอาคารสำนักงานเดิม และจัดรูปที่ดินใหม่ ให้สามารถพัฒนาอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ได้ โดยเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนได้อย่างสะดวกจากทางเท้าที่เชื่อมต่อกับสวนสาธารณะระดับย่าน

๖.๒.๒ พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม กำหนดให้อยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน และอยู่ติดกับจุดตัดของถนนสายหลักเพื่อให้สามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก

๖.๒.๓ พื้นที่ย่านพักอาศัย กำหนดให้ตั้งอยู่บริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้า และถนนสายหลัก โดยการจัดรูปที่ดินใหม่ ให้สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่กิจกรรมได้อย่างสะดวก

๖.๓ ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

๖.๓.๑ อาคารสำนักงานมีขนาดใหญ่ และหนาแน่นเกินไป

๖.๓.๒ การใช้ประโยชน์อาคารอย่างเต็มศักยภาพ ส่งผลเสียต่อพื้นที่โครงการ ทำให้มีแต่อาคารสูง ไม่มีพื้นที่เปิดโล่งระหว่างอาคาร

บรรณานุกรม

กรมโยธาธิการ และผังเมือง, ๒๕๕๖. ผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. ๒๖๐๐
กรมโยธาธิการ และผังเมือง พระราม ๙

ณัฐรุจี สันฐิติโกศล, ๒๕๕๗. กรณีศึกษา : โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านอาร์ซีเอ - พระราม ๙
วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมผังเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ดร.พีรตร แก้วลาย และดร.ทิพย์สุดา จันทร์แจ่มหล้า, ๒๕๕๖. เมืองสร้างสรรค์ : แนวทางการพัฒนา
เมืองจากสินทรัพย์สร้างสรรค์ท้องถิ่นไทย สถาบันพระปกเกล้า

มนทิณี ยงวิกุล, ๒๕๕๓. Creative City : เมืองสร้างสรรค์ คืออะไร (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก :
<http://www.tcdc.or.th/articles/business-industrial/๑๗๔๕๓/#Creative-Cit> เมือง
สร้างสรรค์คืออะไร (สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๐)

สำนักงานส่งเสริมการจัดการประชุมและนิทรรศการ, ๒๕๕๖. การพัฒนาศักยภาพอุตสาหกรรมไมซ์
เพื่อการเป็นนครแห่งไมซ์ สำนักงานส่งเสริมการจัดการประชุมและนิทรรศการ

สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร, ๒๕๕๖. แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ปี
พ.ศ.๒๕๕๖ - ๒๕๗๕ สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร

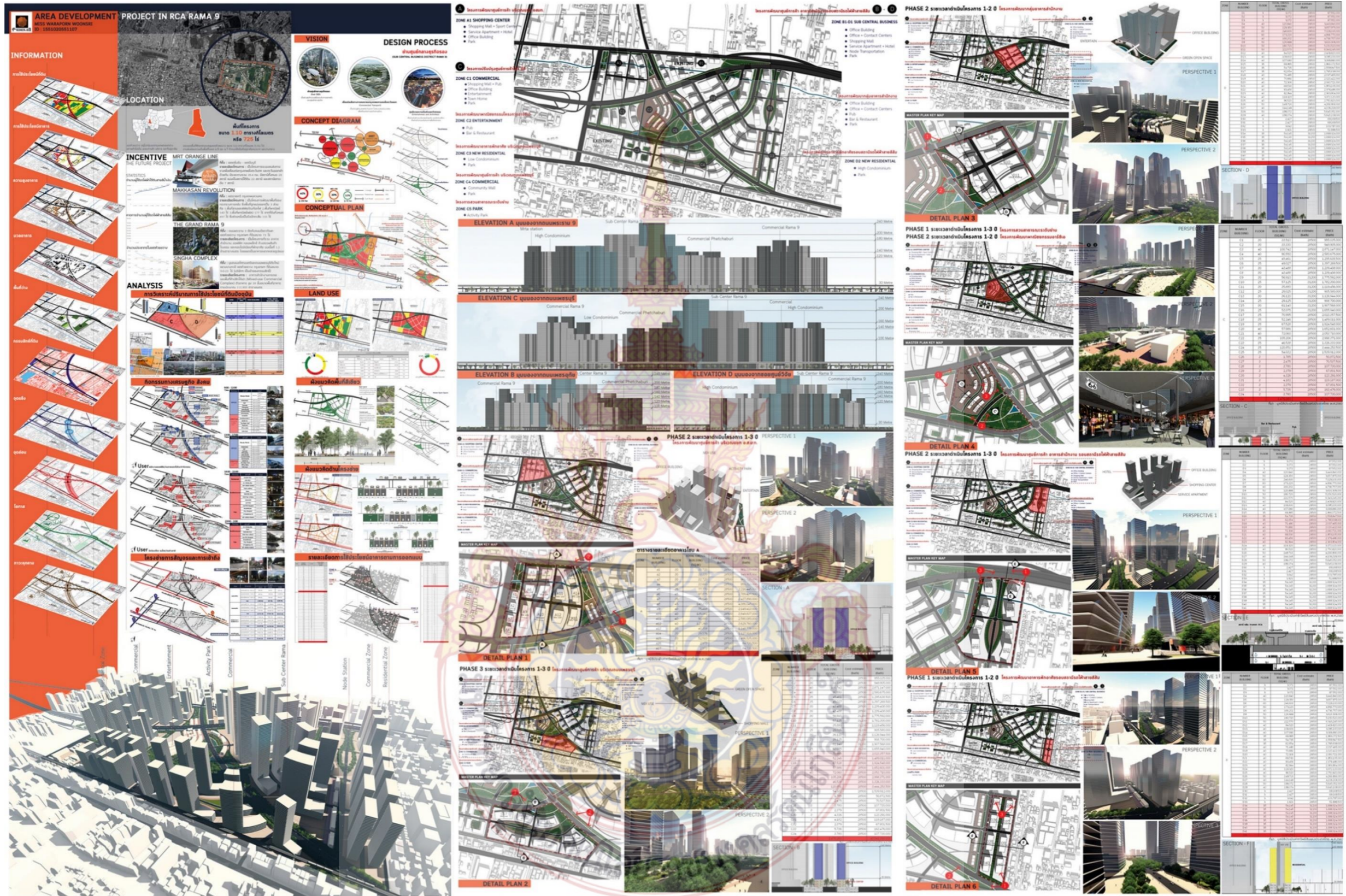
Realist Blog, ๒๕๖๐. รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก :
<http://www.realist.co.th/blog/รถไฟฟ้าสายสีส้ม/> (สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน
๒๕๖๐)

Sasaki, ๒๕๕๙. กรณีศึกษา : Masterplan for National Creative Cluster, China (ออนไลน์)
เข้าถึงได้จาก : <http://www.sasaki.com/project/๒๕๕๘/the-national-creative-cluster/>
(สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐)

Starpropertymy, ๒๕๖๐. กรณีศึกษา : KL Metropolis Kuala Lumpur, Malaysia (ออนไลน์)
เข้าถึงได้จาก : <http://www.starproperty.my/index.php/articles/property-news/kl-metropolis-a-city-within-the-city/> (สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๐)



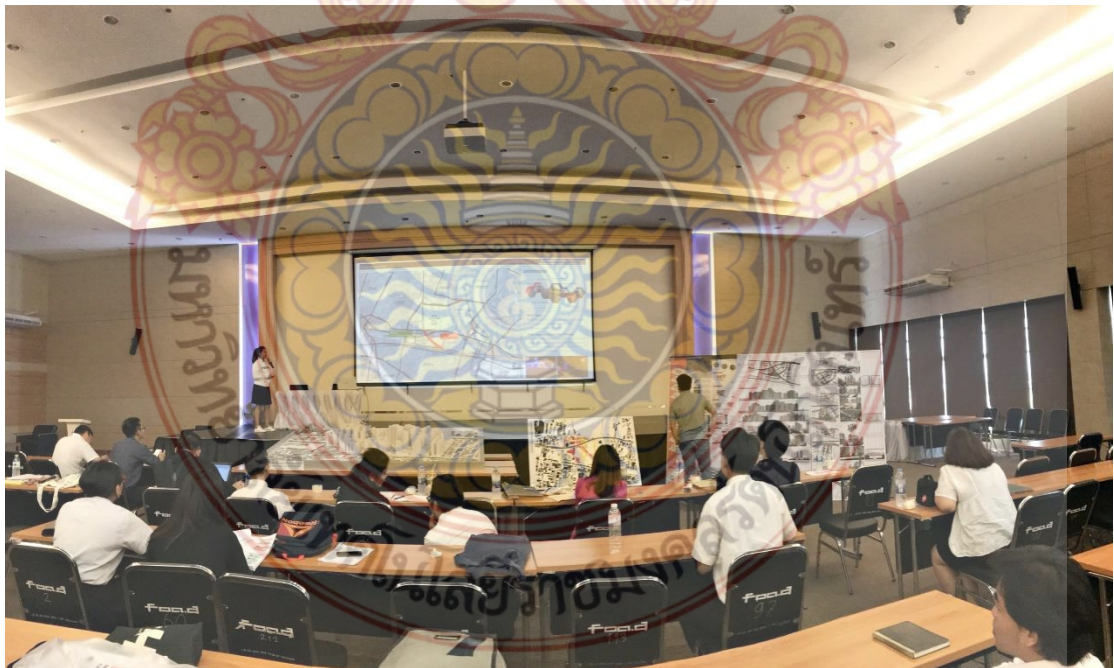
ภาคผนวก



ภาพชาร์ตนำเสนอผลงาน แผนที่ ๑ - ๓
 ที่มา : จากการศึกษาของผู้วิจัย



ภาพผลงาน



ภาพบรรยากาศการนำเสนอผลงาน (Final Production)
วันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๑

ประวัตินักศึกษา



ชื่อ-สกุล : นางสาววราพร ไวอ่อนศรี
วัน เดือน ปีเกิด : ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๗
ที่อยู่ปัจจุบัน : ๑๖๐/๒๙ เคพีเอ็นศาลายา หมู่บ้านสหพร ซอย ๘ ตำบลศาลายา
อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม รหัสไปรษณีย์ ๗๓๑๗๐
โทรศัพท์ : ๐๙๘-๔๗๒๖๐๒๓
อีเมลล์ : warapornwoonsrio๓๐๕@gmail.com
ประวัติการศึกษา : ระดับมัธยมศึกษา
พ.ศ. ๒๕๔๙ - ๒๕๕๑ โรงเรียนวัดสังเวช
ระดับอาชีวศึกษา
พ.ศ. ๒๕๕๒ - ๒๕๕๔ วิทยาลัยอาชีวศึกษาอาชีวศิลป์
ระดับอุดมศึกษา กำลังศึกษาอยู่
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ
สาขาสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง
ประสบการณ์การทำงาน : สหกิจศึกษา ที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย กองงานสถาปัตยกรรม
ระยะเวลา ๑๐ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๔ - ๑๔ มีนาคม พ.ศ.๒๕๕๔
สหกิจศึกษา ที่บริษัท เบทเทอร์ สเปซ จำกัด จ.นนทบุรี
ระยะเวลา ๑๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ - ๓๑ มีนาคม พ.ศ.๒๕๕๙



AREA DEVELOPMENT IN ROYAL CITY AVENUE RAMA 9 NEIGHBORHOOD

WARAPORN WOONSRI

2017