

สารบัญภาพประกอบ

ภาพที่		หน้า
1.1	ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา (1).....	3
1.2	ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา (2).....	4
1.3	ที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา .....	9
2.1	คำนิยามคำว่าพื้นที่ส่วนบุคคลในการวิจัย .....	25
2.2	การจัดวางสินค้าในถนนในโฮมอเนตวันออก.....	25
2.3	รูปแบบของถนนแห่งการจับจ่ายใช้สอย .....	26
2.4	การวิเคราะห์การจัดวางสินค้าของ 4 พื้นที่กรณีศึกษา .....	29
2.5	สรุปแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง.....	45
3.1	ตำแหน่งของกลุ่มพื้นที่ตัวอย่างจำนวน 69 แห่งในย่านทองหล่อ .....	51
3.2	บรรยากาศของโครงการเอชวันในเวลากลางวัน-กลางคืน .....	52
3.3	บรรยากาศของโครงการเจอเวนิวในเวลากลางวัน-กลางคืน .....	53
3.4	บรรยากาศของโครงการเพลย์กราวด์สตรีในเวลากลางวัน.....	53
3.5	พื้นที่กรณีศึกษาย่านวังบูรพา .....	55
3.6	พื้นที่กรณีศึกษาย่านสยามสแควร์.....	56
3.7	ขอบเขตและประเด็นในการศึกษา .....	63
3.8	ขั้นตอนการวิจัย .....	64
4.1	แผนที่ทางอากาศบริเวณย่านทองหล่อในปี พ.ศ. 2495 - 2543 .....	66
4.2	การวิเคราะห์ข้อมูลการใช้ที่ดินบริเวณย่านทองหล่อ ในปีพ.ศ. 2495 - 2543 ..	67
4.3	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2495 - 2543	70
4.4	สรุปลักษณะการเปลี่ยนแปลงประเภทอาคารจากปี พ.ศ. 2495 - 2543.....	72
4.5	สรุปข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทั่วไปและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่าน ทองหล่อในปัจจุบัน .....	75
4.6	ข้อมูลประเภทและจำนวนของพาณิชยกรรมย่านทองหล่อ พ.ศ. 2548.....	76
4.7	สรุปสัดส่วนและจำนวนของพาณิชยกรรมในย่านทองหล่อ พ.ศ. 2548 .....	77
4.8	สรุปสภาพทั่วไปและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณย่านทองหล่อใน ปัจจุบัน .....	78

4.9	สัดส่วนและรูปแบบของพาณิชย์กรรมในย่านทองหล่อ (Balancing of Program).....	79
4.10	ราคาที่ดินตามแนวถนนซอยที่สำคัญย่านสุขุมวิท.....	83
4.11	การเป็นบล็อกสี่เหลี่ยมผืนผ้าขนาดใหญ่ของย่านสุขุมวิท.....	85
4.12	จำนวนและตำแหน่งของกลุ่มบริษัทที่รับงานออกแบบ (Sukumvit Designer District) .....	86
4.13	ขนาดของผิวจราจรในพื้นที่ย่านทองหล่อ.....	86
4.14	รถเมล์แดง (Local Bus) และรถบัสชั่วคราว Temporary Bus (RED LIMO)	88
4.15	เส้นทางถนนย่อยเชื่อมต่อภายในย่านสุขุมวิท.....	89
4.16	ระบบขนส่งสาธารณะ (Public Transportation).....	89
4.17	ปริมาณการจราจร (Traffic volume) .....	90
4.18	จุดที่มีปัญหาการจราจร .....	91
4.19	ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Facility) ในย่านทองหล่อ .....	92
4.20	รูปแบบพาณิชย์กรรมระดับหรู (deluxe commercial) ในย่านทองหล่อ ร้านเบนซ์ทองหล่อและคลินิก เดอร์ บิวตี้ (Clinique de Beauty).....	93
4.21	รูปแบบสถาปัตยกรรมที่ใช้วัสดุและโครงสร้างชั่วคราวซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลง รูปแบบได้ตลอดเวลา (โครงการเพลย์กราวด์ส์ไตร์) .....	95
4.22	ธุรกิจอาคารสำนักงานที่ซบเซาลง ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจช่วงประมาณปี พ.ศ. 2543 – 2545.....	96
4.23	อาคารสำนักงานที่ถูกกลายสภาพไปเป็นแหล่งพักผ่อนและบันเทิงที่อยู่ใน อาคารสำนักงาน .....	96
4.24	อาคารแสดงสินค้าที่มีอยู่มากมายในย่านทองหล่อ (ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ มินิฮอตดีและบ็อบบี้).....	97
4.25	พาณิชย์กรรมรูปแบบใหม่ และสถาปัตยกรรมรูปแบบใหม่ของอาคาร เพลย์กราวด์และเฮชวัน.....	98
4.26	อาคารมาเก็ตเพลสและเจอเวนิว.....	99
4.27	อาคารชลาชลและสตูดิโอแต่งงาน.....	99
4.28	บรรยากาศตอนกลางคืนของย่านทองหล่อ.....	100

4.29	ความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของ ย่านทองหล่อในช่วงเวลาต่าง ๆ .....	104
5.1	กลุ่มธุรกิจใหม่ ๆ พาณิชยกรรมแห่งแรกที่เกิดขึ้นในย่านทองหล่อ .....	106
5.2	ร้านชาเดส ออฟ รีโทร (Shades of Retro) ที่ใช้พื้นที่ว่างสาธารณะในการตั้งร้าน เฟอร์นิเจอร์เคลื่อนที่ (Mobile Unit) .....	106
5.3	บรรยากาศของร้านเดอะ 49 เทอร์เรส (The 49 Terrace) ซึ่งมีรูปแบบคล้าย เอชวันและเพลย์กราวด์ (1) .....	107
5.4	บรรยากาศของร้านเดอะ 49 เทอร์เรส ซึ่งมีรูปแบบคล้ายเอชวันและ เพลย์กราวด์ (2) .....	107
5.5	ร้านโอโซน 307 พรอมพองส์ (Ozono 307 Prom pong) (ชวา) ปลาย ถนนสุขุมวิทซอย 39 ซึ่งมีรูปแบบคล้ายเอชวัน (ซ้าย).....	108
5.6	การเปรียบเทียบบรรยากาศของร้าน (เรียงลำดับจากซ้ายมาขวา) เจอเวนิว และมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ภาพที่ 3, 6 เป็นภาพกลุ่มธุรกิจการค้าปลีกของ กลุ่ม Siam Future Development ภาพที่ 4, 5 เป็นโครงการ PTT ที่ ถนนพหลโยธิน .....	108
5.7	รูปแบบพาณิชยกรรมรูปแบบใหม่ที่เกิดขึ้นบริเวณย่านทองหลอก่อนที่จะแพร่ กระจายไปยังส่วนอื่น ๆ ของเมือง .....	109
5.8	ตำแหน่งของกลุ่มพื้นที่ตัวอย่างในย่านทองหล่อ .....	112
5.9	รูปแบบของกลุ่มพื้นที่ตัวอย่างในย่านทองหล่อ .....	113
5.10	การแจกแจงข้อมูลระยะรัศมีของพื้นที่ กรณีศึกษาในย่านทองหล่อ .....	117
5.11	การแจกแจงข้อมูลพื้นที่ดินของกรณีศึกษาในย่านทองหล่อ.....	117
5.12	การแจกแจงข้อมูลขนาดของพื้นที่รวมของชั้นที่ 1 ของพื้นที่กรณีศึกษาใน ย่านทองหล่อ .....	118
5.13	การแจกแจงข้อมูลของพื้นที่เปิดโล่งของพื้นที่กรณีศึกษาในย่านทองหล่อ.....	119
5.14	ข้อมูลสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคารต่อแปลงที่ดิน พื้นที่กรณีศึกษาใน ย่านทองหล่อ .....	120
5.15	ข้อมูลสัดส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินต่อแปลงที่ดิน พื้นที่กรณีศึกษาใน ย่านทองหล่อ .....	121
5.16	ข้อมูลสัดส่วนพื้นที่โล่งต่อพื้นที่ใช้สอยอาคาร พื้นที่กรณีศึกษาในย่านทองหล่อ	122

5.17	ลักษณะการใช้สอยของพื้นที่ศึกษา 69 แห่ง ในย่านทองหล่อ.....	123
5.18	ความหนาแน่นในการใช้พื้นที่ทางกายภาพของย่านทองหล่อ.....	126
5.19	บรรยากาศของโครงการเอชวันในเวลากลางวัน-กลางคืน.....	127
5.20	บรรยากาศของโครงการเจอเวนิวในเวลากลางวัน-กลางคืน.....	128
5.21	บรรยากาศของโครงการเพลย์กราวด์ในเวลากลางวัน.....	129
5.22	ผังของโครงการเอชวัน.....	133
5.23	ลำดับการเข้าถึง รูปแบบอาคาร พื้นที่เปิดโล่ง และความเข้มของการเชื่อมต่อระหว่างสาธารณณะกับโครงการเอชวัน.....	134
5.24	ภาพ 3 มิติ ของการเชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณณะกับพื้นที่โครงการเอชวัน และจุดของบันไดที่เป็นจุดเชื่อมต่อ.....	136
5.25	การใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานของเอชวัน แบ่งออกเป็นกลุ่มคนทำงาน พบปะพักผ่อน จับจ่ายซื้อของ และกลุ่มคนที่อาศัยอยู่โดยรอบ.....	137
5.26	บรรยากาศของการใช้พื้นที่เปิดโล่งถึงสาธารณณะในเวลากลางวันของโครงการเจอเวนิว.....	139
5.27	พื้นที่ที่มีการเชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณณะกับพื้นที่โครงการเจอเวนิวและจุดของบันไดที่เป็นจุดเชื่อมต่อพื้นที่เปิดโล่ง และการเชื่อมต่อระหว่างสาธารณณะกับโครงการ.....	139
5.28	ผังขั้นที่ 1 ของโครงการเจอเวนิว.....	140
5.29	ลำดับการเข้าถึง รูปแบบอาคาร พื้นที่เปิดโล่ง และความเข้มของการเชื่อมต่อระหว่างสาธารณณะกับโครงการเจอเวนิว.....	141
5.30	การใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานของเจอเวนิว แบ่งออกเป็นกลุ่มคนทำงาน พบปะพักผ่อน จับจ่ายซื้อของ และกลุ่มคนที่อาศัยอยู่โดยรอบ.....	142
5.31	ภาพ 3 มิติของการเชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณณะกับพื้นที่โครงการเจอเวนิว พื้นที่เปิดโล่ง และจุดของบันไดที่เป็นจุดเชื่อมต่อ.....	144
5.32	บรรยากาศการใช้พื้นที่ถึงสาธารณณะของโครงการเพลย์กราวด์.....	148
5.33	บรรยากาศการใช้พื้นที่ Play Space (1).....	149
5.34	บรรยากาศการใช้พื้นที่ Play Space (2).....	149
5.35	บรรยากาศการใช้พื้นที่ Play Space (3).....	150
5.36	การเชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณณะกับภายในโครงการเพลย์กราวด์.....	150

5.37	บรรยากาศการใช้พื้นที่ด้านหน้าโครงการเพลย์กราวด์ในการจัดงานกิจกรรม..	150
5.38	ผังชั้นที่ 1 ของโครงการเพลย์กราวด์.....	151
5.39	ผังชั้นที่ 2 ของโครงการเพลย์กราวด์.....	151
5.40	ลำดับขั้นการเข้าถึง รูปแบบอาคาร พื้นที่เปิดโล่งและความเข้มของเชื่อมต่อระหว่างสาธารณณะกับโครงการเพลย์กราวด์ .....	152
5.41	ภาพ 3 มิติ ของการเชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณะ กับพื้นที่โครงการเพลย์กราวด์ พื้นที่เปิดโล่ง และจุดของบันไดที่เป็นจุดเชื่อมต่อ .....	153
5.42	การใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานของเพลย์กราวด์ แบ่งออกเป็นกลุ่มคนทำงาน พบปะพักผ่อน จับจ่ายซื้อของ และกลุ่มคนที่อาศัยอยู่โดยรอบ .....	154
5.43	การเปรียบเทียบระยะร่นระหว่างพื้นที่ศึกษากับกฎหมายควบคุมอาคาร.....	160
5.44	การเปรียบเทียบสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคารต่อแปลงที่ดินกับกฎหมายผังเมือง .....	161
5.45	การเปรียบเทียบสัดส่วนพื้นที่โล่งต่อพื้นที่ใช้สอยอาคารกับกฎหมายผังเมือง ..	161
5.46	ข้อมูลการศึกษาพื้นที่ทางกายภาพของย่านวังบูรพา .....	165
5.47	ข้อมูลการศึกษาพื้นที่ทางกายภาพของย่านสยามแสดควร์.....	166
5.48	ข้อมูลการเปรียบเทียบค่า F.A.R. ของพื้นที่กรณีศึกษาย่านทองหล่อ ย่านวังบูรพา และย่านสยามแสดควร์ .....	168
5.49	ข้อมูลการเปรียบเทียบค่า O.S.R ของพื้นที่กรณีศึกษา ย่านทองหล่อ ย่านวังบูรพา และย่านสยามแสดควร์ .....	169
5.50	ข้อมูลการเปรียบเทียบค่า B.C.R. ของพื้นที่กรณีศึกษา ย่านทองหล่อ ย่านวังบูรพา และย่านสยามแสดควร์ .....	169
5.51	พัฒนาการของรูปแบบการใช้พื้นที่และสถาปัตยกรรมภายในย่านทองหล่อ....	170
5.52	การเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางกายภาพจากย่านที่อยู่อาศัยสู่ร้านค้า.....	171
5.53	การวิเคราะห์เปรียบเทียบพื้นที่ย่านทองหลอกับกฎหมายผังเมืองและพื้นที่กรณีศึกษา .....	172
5.54	แบบแผนการขยายตัวของเมืองของพื้นที่กรณีศึกษาย่านวังบูรพา.....	175
5.55	แบบแผนการขยายตัวของเมืองของพื้นที่กรณีศึกษาย่านสยามแสดควร์.....	175
5.56	รูปแบบการจัดเรียงของอาคารและลักษณะการใช้พื้นที่ของสยามแสดควร์ในปีพ.ศ. 2510 .....	175

5.57	รูปแบบการจัดเรียงของอาคารและลักษณะการใช้พื้นที่ของวังบูรพา ในปี พ.ศ. 2499 .....	176
5.58	การจัดวางรูปแบบการใช้พื้นที่ของตึกแถวในย่านสยามสแควร์.....	177
5.59	แบบแผนการขยายตัวของเมืองของพื้นที่กรณีศึกษาย่านทองหล่อ.....	178
5.60	แบบแผนการขยายตัวของเมืองของพื้นที่ย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานครที่มี ลักษณะคล้ายคลึงกับย่านสยามสแควร์ ย่านวังบูรพา และย่านทองหล่อ .....	179
5.61	เปรียบเทียบพัฒนาการการขยายตัวของเมืองของพื้นที่ย่านสีลมกับ ย่านสุขุมวิท .....	180
5.62	แนวคิดและวิธีดำเนินการของผู้ประกอบการของทั้ง 3 โครงการ .....	187
5.63	การแบ่งประเภทของรูปแบบพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสมัยใหม่ของเมือง แสดงตำแหน่งและสัดส่วนของพื้นที่.....	190
5.64	การแบ่งประเภทของรูปแบบพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสมัยใหม่ของเมือง แสดงตำแหน่งและสัดส่วนของพื้นที่.....	191