

โครงการปรับปรุงบริเวณวังสระปทุม



นายสมบุรณ์ เวสสุนทรเทพ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๒๖

ISBN 974-562-564-7

011076

17720692

SRAPATUM PALACE REGION DEVELOPMENT PROJECT

MR. SOMBOON VESSUNTHORNTHEP

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENT

FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE

GRADUATE SCHOOL

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1983

ISBN 974-562-564-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์ โครงการปรับปรุงการใช้ที่ดินวังสระปทุม
โดย นายสมบุรณ์ เวสสุนทรเทพ
ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ วีระ บูรณากาญจน์



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....*สุประดิษฐ์ บุณาค*..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุประดิษฐ์ บุณาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....*เฉลิม สุจริต*..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ เฉลิม สุจริต)

.....*กฤษดา อรุณวงษ์ ณ อยุธยา*..... กรรมการ
(ศาสตราจารย์ กฤษดา อรุณวงษ์ ณ อยุธยา)

.....*รังสรรค์ ต่อสุวรรณ*..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ รังสรรค์ ต่อสุวรรณ)

.....*วีระ บูรณากาญจน์*..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ วีระ บูรณากาญจน์)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์ โครงการปรับปรุงบริเวณวังสระปทุม
ชื่อผู้ผลิต นาย สมบูรณ์ เวสสุนทรเทพ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ วีระ บุรณากาญจน์
ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์
ปีการศึกษา ๒๕๒๕



บทคัดย่อ

การพัฒนาที่ดินบริเวณวังสระปทุมได้ยึดหลัก พระราชประสงค์ของพระจอมเกล้า โดยจะพยายามรื้อฟื้นและปรับปรุงสภาพของ "ปทุมวัน" ให้เป็นอุทยานใจกลางเมืองเพื่อให้ที่ดินได้เกิดประโยชน์ด้านทัศนียภาพและความร่มรื่น และสร้างบรรยากาศทางวัฒนธรรมโดยจะจัดให้มีโรงละครแสดงวัฒนธรรมพื้นเมือง จัดสวนและบริเวณปลูกต้นไม้ให้เขียวชอุ่ม และปรับปรุงสระน้ำให้ดีขึ้นดังเดิม เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ มีโรงแรมและที่จัดเลี้ยง ตลอดจนร้านค้าบริการให้ทั่วถึงด้วย ซึ่งจะสนองนโยบายรัฐบาลด้านผังเมืองและส่งเสริมวัฒนธรรมไทยไปในตัวด้วย

ตามแนวการพัฒนาที่ดินดังกล่าว หลักสำคัญคือจัดให้เป็นสวนและสระน้ำขึ้น ให้เขียวชอุ่มดังเดิม ในขณะที่เดียวกันให้บรรยากาศทั้งหมดผสมประสานเป็นกลุ่มก้อน ให้เข้ากับสภาพบริเวณวัดปทุมวนารามด้วย

ในด้านสถาปัตยกรรม อาคารต่าง ๆ พยายามให้มีสัญลักษณ์ของไทยให้มากที่สุด ทั้งนี้ให้อยู่ในข้อจำกัดของงานโครงสร้างสมัยใหม่ด้วย

อาคารที่สำคัญขนาดใหญ่คือตัวโรงแรม ในชั้นนี้ได้ออกแบบให้เป็นรูปดอกบัวลอยตัวปริ่มอยู่บนสระน้ำ ส่วนอาคารศูนย์การค้า เป็นลักษณะอาคารสูง ๕ ชั้น เพื่อให้กลมกลืนกับบรรยากาศโดยทั่วไป ส่วนศูนย์วัฒนธรรมไทยนั้นมีลักษณะเป็นอาคารทรงไทย โดยจัดให้มีส่วนประสมไปกับวัดปทุมวนาราม เพื่อส่งเสริมความสง่างามให้แก่บริเวณวัดด้วยอีกโสดหนึ่ง

Thesis Title Srapatum Palace Region Development Project
Name Somboon Vessunthornthep
Thesis Advisor Associate Professor Vera Boonranakarn
Department Architecture
Accademic Year 1982



ABSTRACT

The land development concept of Srapatum Palace was planned by King Rama IV over 100 years ago. His purpose was to develop Pratumwan as a garden setting to be used for visitors' leisure hours, with the added attraction of a theater for performing classical Thai dances. The development included a large landscaped area. The concept of this proposed development preserves the original concept, including the lake area as well as luxury hotel and recreational and cultural attractions.

The main considerations in the design of the master plan are the size and location of the property. The original atmosphere of the park-lake is maintained, although the configuration of the lake is altered to suit the development requirements. The hotel will be designed so as to symbolize a lotus. Although the development is located on the busy Rama I Road, the lake and the surrounding two to three floor buildings will maintain a quiet atmosphere away from the noise and bustle of the busy street. The whole complex is located in the back of the site near the Temple to provide a traditional village atmosphere.



กิติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ วีระ บูรณากาญจน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ โดยได้ติดตามอย่างใกล้ชิดและให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์มาโดยตลอด จึงขอขอบคุณไว้ ณ โอกาสนี้ ขอขอบคุณ อาจารย์ อภัย เผด็จมชิต อาจารย์ ไพฑูรย์ สายสว่าง และอาจารย์ เจตกำจร พรหมโยธี ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำเพื่อปรับปรุงแก้ไขให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบคุณ คุณศุภชัย เลิศอมรพงษ์ และคณะที่ช่วยค้นคว้าและจัดรูปเล่ม

สมบูรณ์ เวสสุนทรเทพ

(ก)



สารบัญ

หน้า

บทที่ ๑	สภาพทั่วไปของโครงการ.....	๑
	- สภาพกรุงเทพมหานคร.....	๑
	- สภาพทางประวัติศาสตร์และปัจจุบันของโครงการ.....	๓
	- สภาพแวดล้อมกายภาพ.....	๖
	- สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่.....	๘
	- ลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบัน.....	๘
	- ระบบสาธารณูปโภค.....	๙
บทที่ ๒	การพิจารณาด้านการตลาด.....	๓๔
	- การพิจารณากิจกรรมในที่ว่างเปิดโล่ง.....	๓๔
	- การพิจารณากิจกรรมในพื้นที่อาคาร.....	๓๗
บทที่ ๓	การหาค่าประกอบและขนาดพื้นที่ของโครงการ.....	๖๓
	- ศูนย์วัฒนธรรมไทย.....	๖๓
	- โรงแรมชั้นหนึ่ง.....	๖๖
	- อาคารสำนักงาน.....	๗๖
	- ศูนย์การค้า.....	๘๒
บทที่ ๔	ตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน.....	๘๕
	- ตัวอย่างอาคารในต่างประเทศ.....	๘๕
	- ตัวอย่างอาคารภายในประเทศ.....	๘๙
	- อาคารศูนย์การค้าอินทรา.....	๘๙
	- ศูนย์การค้าราชดำริอาเขต.....	๙๑
	- ศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	๙๔
	- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า.....	๙๗

(ข)

หน้า

บทที่ ๕	ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	๑๑๖
	- แนวความคิดในการออกแบบ	๑๑๖
	- รูปลักษณะของการออกแบบ	๑๔๐
บทที่ ๖	แผนการดำเนินการ วิเคราะห์การลงทุนและการเงิน	๑๘๖
	- แนวการดำเนินการ	๑๘๖
	- ขั้นตอนการดำเนินการ	๑๘๗
	- การวิเคราะห์การลงทุนและการเงิน	๑๘๘
	บรรณานุกรม	๒๐๑
	ประวัติผู้เขียน	๒๐๒

(ค)

สารบัญ แผนภาพ แผนภูมิ แผนผัง และตาราง

หน้า

แผนผังที่	๑	ที่ตั้งโครงการ	๕
แผนผังที่	๒	การใช้ที่ดินในบริเวณโครงการ	๗
แผนผังที่	๓	แสดงมุมมองของภาพถ่าย	๑๔
แผนภาพที่	๑	ถนนราชดำริ	๑๕
แผนภาพที่	๒	ถนนภายในบริเวณราชประสงค์	๑๕
แผนภาพที่	๓	โรงเรียนประถมในสลัม	๑๖
แผนภาพที่	๔	สำนักงานชลประทาน	๑๖
แผนภาพที่	๕	ทางเข้าพื้นที่โครงการ	๑๗
แผนภาพที่	๖	วัดพุทธวนาราม	๑๗
แผนภาพที่	๗	สี่แยกราชประสงค์	๑๘
แผนภาพที่	๘	บึงสระปทุม	๑๘
แผนภาพที่	๙	ทางเข้าพื้นที่โครงการ ระหว่างวัดและอาคารกรมตำรวจ	๑๙
แผนภาพที่	๑๐	อาคารกรมตำรวจ	๑๙
แผนภาพที่	๑๑	ชลประทานประตูน้ำ	๒๐
แผนภาพที่	๑๒	สภาพทางกายภาพของร้านค้าตึกแถวริมถนนราชดำริ	๒๐
แผนภาพที่	๑๓	ทัศนียภาพพื้นที่โครงการมองจากด้านทิศเหนือ	๒๑
แผนผังที่	๔	ระบบขนส่งมวลชน	๒๒
แผนผังที่	๕	แนวทางท่อระบายน้ำบริเวณรอบที่ตั้งโครงการ	๒๕
แผนผังที่	๖	โรงแรมในเขตอิทธิพล	๒๙
แผนผังที่	๗	ศูนย์การค้าและสำนักงานในเขตอิทธิพล	๓๐
แผนผังที่	๘	โรงภาพยนตร์ในเขตอิทธิพล	๓๑
แผนผังที่	๙	สถานศึกษาในเขตอิทธิพล	๓๒
แผนผังที่	๑๐	สถานที่ราชการในเขตอิทธิพล	๓๓

ตารางที่	๑	จำนวนนักท่องเที่ยวที่ได้ไปสถานที่ต่าง ๆ นอกเขตกรุงเทพฯ	๓๕
ตารางที่	๒	ที่ตั้งของสำนักงานในกรุงเทพฯ	๔๑
แผนผังที่	๑๑	ตำแหน่งที่ตั้งสำนักงานในปัจจุบัน	๔๓
ตารางที่	๓	จำนวนสำนักงานในกรุงเทพฯ	๔๕
แผนภูมิที่	๒	จำนวนอาคารสำนักงาน	๔๖
ตารางที่	๔	จำนวนพื้นที่สำนักงาน	๔๗
แผนภูมิที่	๓	จำนวนพื้นที่สำนักงาน	๔๘
ตารางที่	๕	ขนาดพื้นที่สำนักงาน	๔๙
ตารางที่	๒๒	อัตราการเข้าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ	๕๓
ตารางที่	๒๓	ความต้องการพื้นที่สำนักงาน	๕๓
แผนภูมิที่	๔	ความต้องการพื้นที่สำนักงานและจำนวนสำนักงานที่มีอยู่	๕๔
ตารางที่	๒๔	เปรียบเทียบรายได้จากการท่องเที่ยวเกี่ยวกับสินค้าส่งออกอื่น ๆ	๕๗
ตารางที่	๒๕	ประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาประเทศไทย	๕๘
ตารางที่	๒๖	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวอยู่ในกรุงเทพฯ	๕๙
ตารางที่	๒๗	อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมชั้นหนึ่งของนักท่องเที่ยว	๕๙
ตารางที่	๒๘	แสดงจำนวนห้องพักที่ต้องการระหว่างปี ๒๕๒๒-๒๕๓๐	๖๐
ตารางที่	๒๙	อัตราการเพิ่มของจำนวนห้องพักของโรงแรมชั้น ๑ ในกรุงเทพฯ	๖๑
แผนภูมิที่	๕	การจำกัดความสูงของอาคาร	๗๗
แผนภูมิที่	๖	ระยะรันและความสูงของอาคาร ๑	๗๘
แผนภูมิที่	๗	ระยะรันและความสูงของอาคาร ๒	๗๙
ตารางที่	๓๐	แสดงพื้นที่สำนักงานบริเวณใกล้เคียง	๘๑
แผนผังที่	๑๓	SITE PLAN	๙๙
แผนผังที่	๑๔	ชั้นใต้ดินศูนย์การค้า	๙๙
แผนผังที่	๑๕	ชั้นพื้นดินศูนย์การค้า	๑๐๐
แผนผังที่	๑๖	ชั้นที่ ๑ ศูนย์การค้า	๑๐๐

แผนผังที่	๑๗	ชั้น ๒ ศูนย์การค้า.....	๑๐๑
แผนผังที่	๑๘	ชั้น ๓ ศูนย์การค้า.....	๑๐๑
แผนผังที่	๑๙	ชั้น ๔ ศูนย์การค้า.....	๑๐๒
แผนผังที่	๒๐	ชั้น ๕ ศูนย์การค้า.....	๑๐๒
แผนผังที่	๒๑	ชั้น ๖ ศูนย์การค้า.....	๑๐๓
แผนผังที่	๒๒	ชั้นหลังคาศูนย์การค้า	๑๐๓
แผนผังที่	๒๓	ชั้นใต้ดินโรงแรม.....	๑๐๔
แผนผังที่	๒๔	ชั้นพื้นดินโรงแรม.....	๑๐๕
แผนผังที่	๒๕	ชั้น ๑ โรงแรม.....	๑๐๖
แผนผังที่	๒๖	ชั้น ๒ โรงแรม.....	๑๐๗
แผนผังที่	๒๗	ชั้น ๓-๑๔ โรงแรม.....	๑๐๘
แผนผังที่	๒๘	ชั้นที่ ๒๑ โรงแรม.....	๑๐๙
แผนผังที่	๒๙	ชั้นที่ ๒๒ โรงแรม.....	๑๑๐
แผนภาพที่	๑๔	รูปตัด A-A, B-B.....	๑๑๑
แผนภาพที่	๑๕	รูปตัด C-C, D-D	๑๑๒
แผนภาพที่	๑๖	รูปด้านข้าง	๑๑๓
แผนภาพที่	๑๗	รูปด้านหลัง	๑๑๔
แผนภาพที่	๑๘	รูปด้านหน้า	๑๑๕
แผนผังที่	๓๑	ย่านธุรกิจการค้ารอบบริเวณโครงการ.....	๑๑๗
แผนผังที่	๓๒	แสดงเส้นทางสัญจรทางเท้า	๑๑๘
แผนผังที่	๓๓	แสดงเส้นทางสัญจรหลักของรถยนต์.....	๑๑๙
แผนภูมิที่	๘	ปริมาณรถยนต์บริเวณสี่แยกราชประสงค์เวลา ๘.๐๐ - ๙.๐๐ น.....	๑๒๐
แผนภูมิที่	๙	ปริมาณรถยนต์บริเวณสี่แยกราชประสงค์เวลา ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ น.....	๑๒๑
แผนภูมิที่	๑๐	ปริมาณรถยนต์บริเวณสี่แยกราชประสงค์เวลา ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ น.....	๑๒๒

แผนภูมิที่	๑๑	ปริมาณรถยนต์บริเวณสี่แยกประตูน้ำเวลา ๘.๐๐-๘.๐๐ น.....	๑๒๓
แผนภูมิที่	๑๒	ปริมาณรถยนต์บริเวณสี่แยกประตูน้ำเวลา ๑๒.๐๐-๑๔.๐๐ น.....	๑๒๔
แผนภูมิที่	๑๓	ปริมาณรถยนต์บริเวณสี่แยกประตูน้ำเวลา ๑๗.๐๐-๑๘.๐๐ น.....	๑๒๕
แผนผังที่	๓๔	ข้อกำหนดการพัฒนาที่ดิน	๑๒๖
แผนผังที่	๓๕	แสดงทางเข้า-ออกที่ ๑.....	๑๒๗
แผนผังที่	๓๖	แสดงทางเข้า-ออกที่ ๒.....	๑๒๘
แผนผังที่	๓๗	แสดงทางเข้า-ออกที่ ๓.....	๑๒๙
แผนผังที่	๓๘	แสดงภาพภูมิอากาศบริเวณโครงการ.....	๑๓๐
แผนผังที่	๓๙	ตำแหน่งอาคารสูงในบริเวณ ๓ ตามประกาศ กทม.	๑๓๑
แผนผังที่	๔๐	ข้อกำหนดการพัฒนาที่	๑๓๒
แผนผังที่	๔๑	แนวความคิดในการแบ่งส่วนพื้นที่	๑๓๓
ตารางที่	๓๑	ตารางความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรม.....	๑๓๔
แผนผังที่	๔๒	การแบ่งส่วนพื้นที่ตามแนวความคิดที่ ๑	๑๓๕
แผนผังที่	๔๓	การแบ่งส่วนพื้นที่ตามแนวความคิดที่ ๒	๑๓๖
แผนผังที่	๔๔	การแบ่งส่วนพื้นที่ตามแนวความคิดที่ ๓	๑๓๗
ตารางที่	๓๒	ZONING CRITERIA	๑๓๘
ตารางที่	๓๓	พื้นที่ขององค์ประกอบต่าง ๆ	๑๓๙
ตารางที่	๓๔	แผนก่อสร้างแต่ละโครงการ	๑๔๐
ตารางที่	๓๕	รายการลงทุนในระยะก่อสร้าง	๑๔๑
ตารางที่	๓๖	ประมาณการเงินสด	๑๔๒
ตารางที่	๓๗	ประมาณการกำไรขาดทุน	๑๔๓