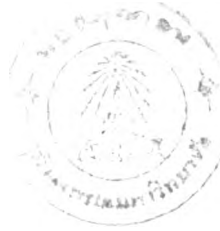


แนวทางศูนย์การศึกษาของกรุงเทพมหานคร ในอนาคต

นาย ฤกษ์ศักดิ์ นฤประทีป



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคณะหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

แผนกวิชาสถาปัตยกรรม

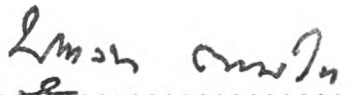
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2517

000152

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

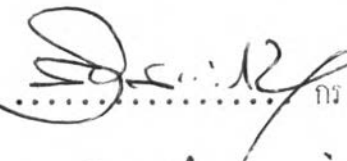
  
.....


คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะกรรมการตรวจบัณฑิตวิทยาลัย

  
..... ประธานกรรมการ

  
..... กรรมการ

  
..... กรรมการ

  
..... กรรมการ

  
..... กรรมการ

อาจารย์ควบคุมบัณฑิตวิทยาลัย รองศาสตราจารย์ กฤษณา อรุณวงศ์ ๒๒ ตุลาคม

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวชื่อยุทธยานิพนธ์

แนวทางศูนย์การค้าของกรุงเทพมหานคร

ชื่อ

นายภูศักดิ์ นฤปิยะกุล แผนกวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

ปีการศึกษา

2517

### บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการวิจัยถึงโครงการและแนวทางศูนย์การค้าที่เหมาะสมกับความต้องการของพลเมืองที่เพิ่มขึ้นในย่านตะวันออกเชิงเหนือของกรุงเทพมหานครในอนาคต ที่จะมีพลเมืองขยายตัวเขาไปตั้งถิ่นฐานอยู่ไม่น้อยกว่า 1 ล้านคนในอนาคต ซึ่งขณะนั้นกรุงเทพมหานครจะมีพลเมืองถึง 8 ล้านคน

สถานที่ตั้งของศูนย์การค้าแห่งนี้ เคาะหนดขึ้น 2 ข้างระหว่างถนนอโศกไปดินแดง โดยพิจารณาจากความเหมาะสมและสอดคล้องกับ โครงการผังเมืองในอนาคต ขนาดของที่ดินที่เช่าทำศูนย์การค้าทั้งสิ้น 231 ไร่ โดยเริ่มนับตั้งแต่ แนวทางรถไฟสายตะวันออก

ศูนย์การค้าแห่งนี้ ประกอบด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า 12,600 ตร.ม. ร้านค้าย่อย 100 ร้าน ๆ ละ 60 ตร.ม. ทางสรรพสินค้า 13,500 ตร.ม. ตลาดสด 2 แห่ง อาคารพาณิชย์ 68 คูหา โรงมหรสพ 5 โรง โรงเรณูหนึ่ง 600 ห้อง อาคารที่พักอาศัย 1,200 หน่วย

จุดมุ่งหมายของการออกแบบ มุ่งออกแบบให้ศูนย์การค้าแห่งนี้เป็นศูนย์การค้าสำหรับคนทุกระดับชั้น ที่จะเข้ามาซื้อสินค้าและหาความเพลิดเพลินในศูนย์การค้านี้

โครงการนี้ ลงทุนทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท เสร็จเวลาในการก่อสร้างเท่าไรก็ตามโครงการทั้งสิ้น 15 ปี ซึ่งหลังจากการดำเนินงานโครงการทั้งหมดแล้วจะคืนทุนภายใน 6 ปี

Theses Title                    New Commercial Center of Bangkok  
Name                                Mr. Kusak Narupiyakul Department of Architecture  
Academic Year                    1974

#### ABSTRACT

At present, there are major residential area between the east and the north traffic corridors. The direction of growth is about 1,000,000 residentials in the future of this enty area as Hua Mark, klongton, Minburi, klongchan, Bangna, Ladpro. These communities are located within the range of 10 to 15 kilometers from the C.B.D. area.

The shopping center project is the center of these new communities. It will be located on the way between the old town and the new town. People pass through the new center day and night.

The site of the project is about 251 Ri, located on the middle ring of Ruchadapisake road, continued from Soi Asoke and eastern railway.

The shopping center is composed of 3 towers office buildings, about 12,600 square meters for rent, 900 retail shops each about 60 square meters, department stores about 13,500 square meters, 2 suppermarkets, 68 commercial row houses, 5 Auditoriums and cinema for 1,500 persons, one 600 rooms luxury hotel, 160 units

of high income apartments, 800 units of medium income apartments and 400 units of low income apartments

The total investment of this project is about 1,000 million baht. The project takes 15 years to finish on 3 phase,. The return on investment is 6 to 7 years after finish the last phase.

This study attempts to propose a shopping center for varied income groups, a place where they can enjoy shopping as well as social interaction.

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย

## คำนำ

วิทยาลัยอาชีวศึกษาเทคโนโลยีเกษตรและนวัตกรรม ได้ริเริ่มเชิงวิชาการแก่บุคลากร คณาจารย์ คณาจารย์  
สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ โดยภาคีความร่วมมือที่เหมาะสมกับในนี้ ทั่วต่าง ๆ และได้สำเร็จ  
สู่ดวงใบความรู้ โดยได้รับความอนุเคราะห์ร่วมมือ เทพาคณาจารย์ของวิทยาลัยอาชีวศึกษา

ศาสตราจารย์

กฤษฎา อรุณวงศ์ เกษมณี

ผู้อำนวยการวิทยาลัยอาชีวศึกษา

ทรงคุณ อัครจักร

อาจารย์

จุฑามาศ วิจิตรวาทกิจ

อาจารย์

รังสรรค์ คอสุวรรณ

และขอขอบคุณ อาจารย์ ดร. วิมลสิทธิ์ หรือบางกุ่ม ที่ได้กรุณาแนะนำช่วยตรวจ  
และแก้ไขบทความและขอความต่าง ๆ ในวิทยาลัยอาชีวศึกษาเทคโนโลยีเกษตรและนวัตกรรม ได้ริเริ่ม  
วิชาการพัฒนา ที่ช่วยอนุเคราะห์ในเรื่องการพิมพ์วิทยานิพนธ์นี้โดยตลอดด้วย รวมทั้งเพ็ญนิติต  
บริวารที่ทุกท่านตั้งใจและช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์นี้



## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	01
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	02
คำนำ	04
รายการ ตารางประกอบ	06
รายการ ภาพประกอบ	07
บทนำ	1
บทที่ 1 ประวัติความเป็นมาของศูนย์การศึกษา	4
บทที่ 2 วัตถุประสงค์ปัจจุบันและความสัมพันธ์ของข้อมูลเบื้องต้น	6
บทที่ 3 สำนักรวบรวมศูนย์การศึกษาที่เคหะฯไว้แล้ว	20
บทที่ 4 รุกมุ่งหมายของโครงการ	23
บทที่ 5 ระเบียบวิธีการออกแบบ	26
บทที่ 6 การดำเนินงานโครงการและการลงทุน	33
บทที่ 7 บทสรุป	<b>68</b>
ภาคผนวก	<b>70</b>
บรรณานุกรม	<b>115</b>
ประวัติการศึกษา	<b>116</b>

รายการสารบัญประกอบ

ตารางที่	หน้า
1 สถิติยานพาหนะของกรุงเทพมหานคร	101
2 เกณฑ์ความหนาแน่นของประชากร ในเขตนครหลวง และจำนวนเจ้าของรถยนต์ส่วนบุคคล พ.ศ. 2513-2533	102
3 ตารางเปรียบเทียบขนาดพื้นที่และจำนวนพลเมืองของกรุงเทพฯ ตารางแสดงการขยายตัวของประชากรและพื้นที่ของกรุงเทพฯ	11
4 ตารางเปรียบเทียบการลงทุนและลักษณะของศูนย์การค้าต่าง ๆ	20
5 ตารางแสดงการลงทุน	44

## รายการภาพประกอบ

ภาพที่	หน้า
1 ภาพการขยายตัวของกรุงเทพและธนบุรี	12
2 ฉั้งนครหลวง การเซ้ที่คิน พ.ศ. 2511	13
3 การเซ้ที่คิน และ การขยายตัว	14
4 ฉั้งนครหลวง การเซ้ที่คิน พ.ศ. 2533	15
5 ภาพแสดงการขยายตัวของโครงการ	52
6 ภาพฉั้งบริเวตและแปลนของอาคาร	64