

บทที่ 5

ระเบียบคณะกรรมการชกแบบ

ประเมินผลการออกแบบ

คาน้ำตั้งเมือง

สถานที่ตั้งและผังของศูนย์การค้าชคคทองและสิ่งเสริมกับโครงการผังเมืองใน
อนาคตของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งศึกษาและวางระบบถนนของเมือง ที่
ขยายออกเป็ไ้หลายมาร รับการขยายตัวของพลเมือง ในปี พ.ศ. 2535 ซึ่งเวลานั้นทางสำ
นักผังเมือง เลิกทำการจากมติการขยายตัวของพลเมือง จาก พ.ศ. 2505 ถึงปัจจุบันนี้
อัตราการเพิ่มพลเมืองคงที่ทุก ๆ ปีแล้ว กรุงเทพมหานครอาจมีพลเมือง ถึง 6 ล้านหรือ 8
ล้านคนเป็นอันอาจน้อย

เมื่อพิจารณาจากผังนครหลวงบริบรู้งเพิ่มเติมของสำนักผังเมือง ซึ่งกำหนดขอบ
เขตของเมือง ขยายตัวออกเป็รมถึง 4 จังหวัด อันได้แก่ กรุงเทพฯ ธนบุรี นนทบุรี และ
สมุทรปราการ จะเห็นได้ว่า ศูนย์การค้าของกรุงเทพมหานคร เหนืออุษุบูร ะมางถึงกึ่งกลางของ
เขตเมืองกรุงเทพมหานคร เน้นภาคศัพยคือ

ระบบถนนวงรอบทั้ง 3 ซึ่งเปรียบเหมือนเส้นโลหิตใหญ่ โอบล้อมเมืองไว้โดย
รอบเป็นเส้นทางที่เชื่อมการคมนาคมติดต่อแลกเปลี่ยนสินค้า เหนือกลุ่มชุมชน ทั้ง 4 ทิศของเมือง
รวมทั้งเชื่อมระหว่างภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคตะวันออก และภาคตะวันตก เพราะเส้นทางหลวง
สำคัญ ทาง ๆ นั้น เริ่มกันที่กรุงเทพฯ ย่อออกไปสู่ภาคต่าง ๆ หรือทางหลวงทุกสายทั่วประเทศ
ไทยต่างมุ่งเข้าสู่กรุงเทพมหานครนั่นเอง

ในปัจจุบัน ถนนวงแหวนรอบที่ 2 เป็นวงที่เชื่อมเข้ระหว่างเมืองเก่ากับเมือง
ใหม่ที่กำลังขยายออกเบื้องล่างรวดเร็ว ฉะนั้นถนนวงแหวนรอบที่ 2 ซึ่งเรียก ถนนรัชดาภิเษก
นี้ จึงมีความสำคัญ อย่างเห็นได้ชัดของระบบเศรษฐกิจการค้า และการคมนาคมของเมืองในอนาคต

เนื่องจากการคมนาคมของกรุงเทพมหานครนั้นคงพึ่งพาระบบการขนส่งมวลชน
เป็นหลักใหญ่ ซึ่งได้แก่ รถเมล์ รถไฟ เรือเมส (เรือหางยาว) และรถรางต่าง ๆ ของ
กรุงเทพฯ ทุกแห่งจึงเริ่มหันจาก ถนนคมนาคมสายใหญ่ ๆ หามั้จั้ทุ้รั้ดต่าง ๆ หรือหามั้ดแทน

รถไฟ ขยายออกนอกเขตความยาวของถนน จุดต่าง ๆ เหล่านี้เป็นจุดเริ่มต้นของชุมชน และเป็นที่เริ่มต้นของการเกิดเป็นศูนย์การค้าตามธรรมชาติ โดยไม่มีการวางแผนโครงการต่าง ๆ ล่วงหน้า ศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติหรือตามริมถนน ส่วนใหญ่ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น เมืองขยายตัวออกนอกเขตความยาวมากเกินเขต ดั้งเดิม ถนนลูกรังวิโท ย่านการค้าต่าง ๆ ขยายออกนอกเขตผังเมืองโบราณ ทำให้ที่ดินห่างจากเขตถนนเป็น 50 เมตร ยังเป็นที่ว่างเปล่า โดยตลอด หรือเป็นที่พักอาศัยที่แออัดแน่นหนา สำหรับประชากรรายบุคคลต่าง ๆ ดึงเบี่ยงกว่าที่จำเป็น การตั้งชุมชนแทนเหตุกีดกันไม่สะดวก เพราะเต็มไปด้วยหย่อมชอยเล็ก ๆ จำนวนมาก

ตั้งผังกร ใช้ที่ดินตั้งบนถนนรัชดาภิเษกจึงเหมาะสมกับระบบการขนส่งมวลชนของกรุงเทพฯ ตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์อยู่ในทิศทางกวางขยายตัวของชุมชนพัฒนาภาคใต้ คือทางคานาคีระวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งเปรียบเสมือนประตูเมือง ที่เชื่อมระหว่างเมืองเก่าและเมืองใหม่ ถ้าเราดูจากผังเมืองมีจุดนี้จะเห็นว่า มีที่ว่างขนาดใหญ่ที่สามารถรับการขยายตัวของพลเมืองได้ไม่ต่ำกว่า 1 ล้านคน ในรัศมีไม่เกิน 10 ก.ม. จากสถานีรถไฟใต้ดินที่สถานีเขทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร อันเดแก ย่านตัวหมาก ย่านลาดพร้าว ซึ่งอยู่ในเขตอำเภอพญาไท อำเภอบางเขน และอำเภอบางนา และสามารถคาดการณ์ได้ว่า ผู้ที่จะเบียดเข้ามาใหม่ในที่ว่างเหล่านี้ย่อมเป็นผู้มีกำลังซื้อสูง คือศูนย์การค้าแห่งใหม่

จากการมีที่ตั้งศูนย์ใหม่ที่เหมาะสมเองกำลังซื้อของศูนย์กลางการค้าแห่งนี้จึงไม่เคมาจากผู้ที่มีกำลังเงินเข้ามาใหม่จากเมืองเก่าเท่านั้น เขตของย่าน Treading Area ยังครอบคลุมถึงเมืองเก่าด้วย อันเดแก ย่านบางกะปิ ย่านปทุมวัน ย่านสะพานกวาง รวมทั้งผู้อยู่อาศัยทางคานาธนบุรีด้วย เพราะมายังศูนย์ใหม่ทางถนนรัชดาภิเษกภายในเวลาไม่เกิน 40 นาที โดยระบบขนส่งมวลชน และ 30 นาที โดยรถยนต์ส่วนบุคคล

เมื่อถึงเวลานั้นจะคาดการณ์ได้ว่ามีกำลังซื้อจากเขตเมืองเก่า มากกว่า 5 ล้านคน เนแคละเคียน และเขตเมืองใหม่ไม่ต่ำกว่า 1 ล้านคน เนแคละเคียน หากเฉลี่ยผู้ที่มีกำลังซื้อแต่ละคนมาซื้อของเดือนละ 1 ครั้ง ฉะนั้นในแต่ละวันจะมีผู้มาซื้อของ เนศูนย์การค้า

แห่งใหม่ ประมาณ 5 หมื่นคน

ศูนย์การค้าแห่งนี้เป็นแห่งแรกที่มี การเตรียมโครงสร้างและวางผัง เวทีกลางแจ้ง
เพื่อคล้องกับผังเมือง และการขยายตัวของเมือง เป็นที่เชื่อมั่นได้ว่า ศูนย์การค้าแห่ง
นี้จะเป็นแนวทางศูนย์การค้าตัวอย่างที่แก้ปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้น เช่น การ
วางผังเมือง เนื้อที่ขยายดินแดนเมืองเพียง หรือความสำคัญของศูนย์การค้า ย่านศูนย์ที่ยัง
ที่ใหม่เป็นต้น

คานานฉบับย่อกรรรม

ศูนย์บริการท่ากรุงเทพมหานคร เน้นภาคเหนือออกแบบเพื่อปริมาณผู้คนที่มาซื้อสินค้ายังศูนย์แห่งนี้เฉลี่ยวันละ 5 หมื่นคน ซึ่งต่ำกว่าใน ช.ม. ที่ผู้ซื้อมาซื้อสินค้ามากที่สุด ในเวลาเย็นเลิกงานหรือวันหยุดคึกคักจะมีผู้ซื้ออยู่ในศูนย์การค้าแห่งนี้ไม่น้อยกว่า 2 หมื่นคน ส่วนผู้ขายและเจ้าหน้าที่ประจำศูนย์การค้าเฉลี่ยผู้ซื้อ 2 คน คอยขายรวบรวมเจ้าหน้าที่ 1 คน ซึ่งประมาณเวลาของผู้ขายและเจ้าหน้าที่ถึง 1 หมื่นคน คอยผู้ซื้อ 2 หมื่นคน รวมเบ็ดเสร็จแล้วก็มีผู้คนถึง 3 หมื่นคน เน้นการช้อปปิ้งศูนย์การค้ามีโครงการ 1 คน ของการ พ.ท. 4.5 ต.ร.ม. (หมายถึง พ.ท. เน้นการช้อปปิ้งสินค้ารวมทั้งที่ตั้งแสดงสินค้าและทางเดินภายในร้าน) ซึ่งรวมแล้วของการ พ.ท. ส่วนที่เป็นร้านค้า ไม่รวมทางเดินรวมหนาร้านเท่ากับ 135,000 ต.ร.ม. (คิดเป็น พ.ท. ผู้ซื้อ 1 คน คอย 6.75 ต.ร.ม.)

ร้านค้าต่าง ๆ ในศูนย์การค้าแห่งนี้ ออกแบบให้ทั้งร้านค้าที่ และร้านค้าย่อย โดยยึดหลัก ร้านค้าย่อยสามารถรวมเป็นร้านค้าใหญ่ และร้านค้าใหญ่สามารถแบ่งเป็นร้านค้าย่อยได้โดยไม่เกิดการดับคนของทางเดินคึกคัก เสนอแนวคิดแข่งตามลักษณะจะคล้ายสวนที่ผสมคิเวคังนี้

1. ร้านค้าย่อย ร้านละ 60 ต.ร.ม. 894 ร้าน
2. ร้านค้าใหญ่ ร้านละ 2,700 ต.ร.ม. 5 ร้าน
3. ตลาดสด ตลาดละ 16,500 ต.ร.ม. 2 ตลาด
4. ห้องแถวพาขายและพักอาศัยข้างเคียงตลาด 68 ห้อง
5. โรงมหรสพ, ห้องประชุม, และศูนย์วัฒนธรรม 5 โรง
6. อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารละ 42,000 ต.ร.ม. 3 อาคาร

(ภัตตาคารและร้านอาหาร เน้นที่ข้างต่าง ๆ จัดรวมกลุ่มเป็นระยะ ๆ ตามร้านค้าย่อยต่าง ๆ)

ที่ดินส่วนที่ยื่นออกไปจากถนนเหนืออันเป็นเส้นทางของระบบขนส่งมวลชน เกิน 250 ม. เปรียบเหมาะที่จะเป็นที่ย่านศูนย์การค้า เพราะลึกเกินกว่าที่จะดึงผู้ซื้อเข้า เบื้อง แต่ควรปรับรูปร่างให้เป็นย่านประเภทที่ส่งเสริมกันกับศูนย์การค้าแห่งนี้ เช่นจัดเป็นย่านที่พักอาศัยหลาย ๆ ประเภท

รถรวมที่พักอาศัย บริเวณ คอนโดมิเนียม และโรงแรมชั้นหนึ่ง สำหรับชาวต่างประเทศ

7. บ้านพักอาศัย

การออกแบบบ้านพักอาศัย เคียงออกเป็น 3 ประเภท

7.1 ประเภทผู้มีรายได้อ่าง

ออกแบบโดยถือเกณฑ์กำหนดความหนาแน่นเท่ากับ 1.00/คนต่อไร่
จัดเป็นประเภท คอนโดมิเนียมเป็นอาคารสูง 20 ชั้น 1 และ 3 ชุด
รวมเป็นที่พักอาศัย 160 ชุด

7.2 ประเภทผู้มีรายได้อ่างกึ่ง - คชนางสูง

ออกแบบโดยถือเกณฑ์กำหนดความหนาแน่น 160 คน ต่อไร่ เป็นอา
าคารสูง 10 ชั้น รวมเป็นที่พักอาศัย 300 หน่วย

7.3 ประเภทผู้มีรายได้อ่างกึ่ง - คชนางอ่าง

ออกแบบโดยถือเกณฑ์กำหนดความหนาแน่นเท่ากับ 215 คน ต่อไร่
เป็นอาคารสูง 5 ชั้น รวมเป็นที่พักอาศัย 1,000 หน่วย

8. บ้านโรงแรมชั้นหนึ่ง

จัดให้มีลิแองและกึ่ง และโรงแรมน่านเมืองโดยแบ่งเป็น 2 ประเภท

8.1 ประเภท อาคารสูง 10 ชั้น 100 ห้อง

8.2 ประเภท อาคาร 2 - 3 ชั้น 200 ห้อง

ทุกประเภทมีหน่วยบริการความสะดวกครบครัน

9. ที่จอดรถ

สำหรับที่จอดรถและลานที่เป็นศูนย์การค้าออกแบบให้จอดรถ เคียง 3 พัน 8
ร้อยคัน โดยแบ่งเป็น

9.1 อาคารที่จอดรถ 4 ชั้น รวมรถคัน 1 ชั้น 2 อาคาร

จอดรถในอาคารละ 1,200 คัน รวม 2,400 คัน

9.2 ลานจอดรถกลางแจ้ง 560 คัน

9.3 จอดริมถนนรอบอาคาร 500 คัน

รวมขอครเพ็งลัน

3,600 คัน

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาจำนวนที่ขอครน พิจารณาคังนี้

พิจารณาจาก ฐมาซื้อสินค้าและทำงานในสำนักงานทางร้าน ที่มาโดยรจนคนส่วนบุคคล 25% ของว่านคนทั้งลัน ๒๕๕ ของและทำงานในศูนย์การศา 3 หนึ้นคน และที่อยู่เอาหารสำนักงานอีก 1 หนึ้น 5 พัน รวม ๔ หนึ้น 5 พันคน คังนั้น จำนวนคนที่มาโดยรจนคนส่วนบุคคลจึงเท่ากับ 11,250 คน และเขาเฉยเฉว ร.หนึ่ง 1 คัน บรรทุกูโดยศาารมา 3 คน รวมกันับเฉวจำนวนที่ขอครนทั้งลันที่ต้องการจะเท่ากับ 3,750 คัน