

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท



นายเจนการ เจนการกิจ

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

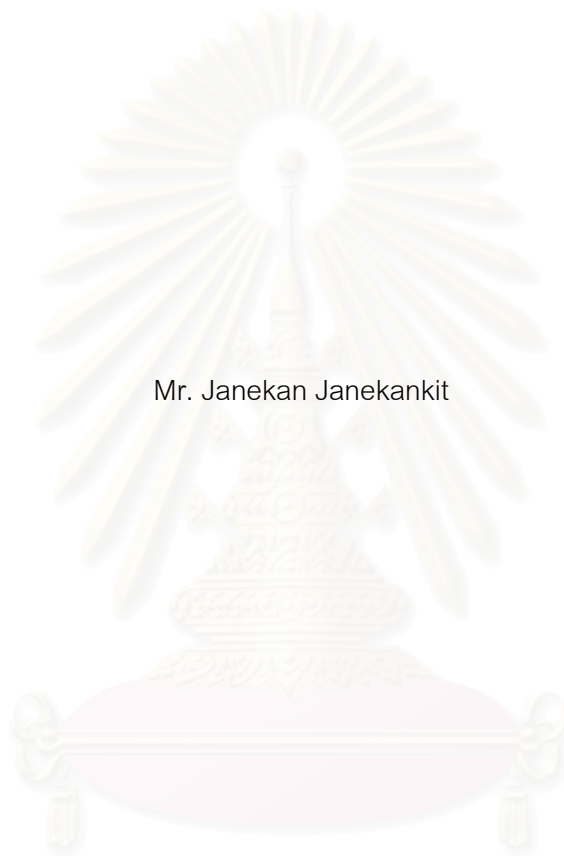
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2547

ISBN 974-17-6836-2

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACTORS INFLUENCING THE CHANGE OF COMMERCIAL LAND USE
IN SUKHUMVIT DISTRICT



Mr. Janekan Janekankit

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Plan

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2004

ISBN 974-17-6836-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม
ในย่านสุขุมวิท

โดย

นายเจนการ เจนการกิจ


สาขาวิชา

การวางผังเมือง


อาจารย์ที่ปรึกษา


ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพพันธ์ ตาปนานนท์

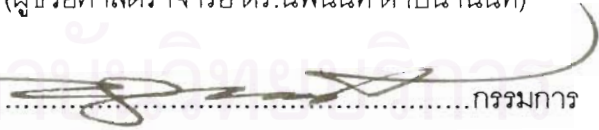
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต



..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ จารุวรรณ ลิ้มปเสนีย์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพพันธ์ ตาปนานนท์)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ)


..... กรรมการ
(นายพงศสิทธิ์ ชุ่มสาย ณ อยุธยา)

เจเนการ์ เจเนการ์กิจ : ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่าน
 สุขุมวิท (FACTORS INFLUENCING THE CHANGE OF COMMERCIAL LAND USE IN
 SUKHUMVIT DISTRICT) อ. ที่ปรึกษา : ผศ.ดร. นพพันธ์ ตาปนานนท์ , หน้า. ISBN 974-
 17-6836-2

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อ
 การพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวของย่าน และเพื่อให้
 ทราบถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมทั้งได้เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่

ผลการศึกษาพบว่า ย่านสุขุมวิท มีลักษณะการรวมตัวกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภท
 ที่มีความแตกต่างทั้งลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่
 ชอยโศก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านเริ่มจาก
 การเป็นพื้นที่เกษตรกรรม เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยจนเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยชานเมือง
 กรุงเทพมหานคร เมื่อการพัฒนาในแนวราบเต็มพื้นที่จึงได้มีการพัฒนาอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ซึ่ง
 การเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นการรื้อและสร้างใหม่ ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจแม้ว่ากิจกรรมส่วน
 ใหญ่จะชะลอตัวลง แต่พื้นที่พาณิชย์กรรมยังคงมีการพัฒนาเพิ่มขึ้นในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง เกิด
 การเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่เน้นกลุ่มเป้าหมายในระดับบนมากขึ้น ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยน
 แปลงในพื้นที่ ประกอบด้วย ปัจจัยภายใน ได้แก่ ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ปัจจัยความสัมพันธ์
 กับพื้นที่โดยรอบ ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ปัจจัยความเป็น
 ศูนย์กลางเมือง ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่
 ที่ ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่ ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่ และปัจจัยบริการสาธารณะ ส่วน
 ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ปัจจัยนโยบายโครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ และปัจจัยเกี่ยวกับค่า
 นิยมต่อพื้นที่ สำหรับข้อเสนอแนะ ได้ทำการเสนอแนะแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงบทบาทของย่าน จากการ
 เป็นย่านพักอาศัยชั้นซึ่งเดิมมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงเป็นย่านพาณิชย์กรรมระดับบนในอนาคต เพื่อรองรับ
 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จึงได้เสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ โดยเสนอให้มีการกำหนดพื้นที่ส่งเสริมการ
 พัฒนา และการพัฒนาโครงข่ายถนนชอย เพื่อให้ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาอย่างมีแบบแผนต่อไปในอนาคต

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

ลายมือชื่อนิติ.....

สาขาวิชา การวางผังเมือง

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา 2547

4474125525 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: CHANGE / COMMERCIAL LAND USE/ FACTORS INFLUECING

JANEKAN JANEKANKIT : FACTORS INFLUECING THE CHANGE OF COMMERCIAL LAND USE IN SUKHUMVIT DISTRICT . THESIS ADVISOR : ASST. PROF. NOPANANT TAPANANONT, pp. ISBN 974-17-6836-2

The objective of this research is to find out the factors influencing the change of commercial land use in Sukhumvit district, study the factor influecing the change, future trend and recommendations for the development.

Sukhumvit district had many kind of economic activities in the area especialy in high value target identifined by population in the areas. The major economic areas in Sukhumvit district are Nana, Asoke, Promphong and Thonglor. The change of this district has developed from agicultural area to the low-density residential area of Bangkok in that time. When low-rise residential development has filled up this area then the high-rise building began to develop. Most of the change replaced old buildings. During economic crisis, many developments were stopped by that effect but the commercial activities in Sukhumvit district are grown up to high-density development. Most of the change of commercial area is developed to the high value target at this time. The important factors influencing the change of commercial land use in Sukhumvit district are accessibility, the relationship with surrounding districts, residential development in this area, environments, city center factors, land value, economic activities, economic relationship with surrounding districts, population, population in this area, infarstructure and welfare, government act and law and people value judgement. The futue development guidelines are proposed to create the promotion commercial zone and develop the soi road network to support the future development.

Department Urban and Regional Planning Student's signature.....

Field of study Urban Planning

Advisor's signature.....

Academic year 2004

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะสำเร็จลงมิได้ หากไม่ได้รับความอนุเคราะห์ช่วยเหลือจากบุคคลหลายท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพนนท์ ตาปนานนท์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำแนะนำและข้อคิดในการทำวิทยานิพนธ์แก่ข้าพเจ้า ให้สามารถทำงานด้วยความตั้งใจและลุล่วงไปได้ด้วยดีและเป็นผู้มอบโอกาสในการทำงานที่สำคัญแก่ข้าพเจ้า ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ จารุวรรณ ลิปเสนีย์ อาจารย์ ดร.ไชศรี ภักดีสุขเจริญ และ ท่านอาจารย์พงศ์สิทธิ์ ชุมสาย ณ อยุธยา ที่ให้คำแนะนำจนสามารถปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ ขอขอบคุณบุคคลากรทุกท่าน ในสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และหน่วยงานราชการต่างๆ ที่อนุเคราะห์ข้อมูลเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์ ตลอดจนคำแนะนำต่างๆ ขอขอบคุณ เพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ผังเมือง 26 ทุกคน สำหรับความช่วยเหลือและกำลังใจ ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

สุดท้ายนี้ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ บิดา มารดา และญาติพี่น้อง ที่คอยสนับสนุนข้าพเจ้ามาโดยตลอด ขอขอบคุณความมีน้ำใจของ คุณจีระนันท์ พร้อมสุทธิพงศ์ ที่ผลักดันและคอยจุดประกายให้แก่วิทยาการอย่างไม่วู้จักเหน็ดเหนื่อยต่อจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญแผนที่	ฎ
สารบัญรูปภาพ	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	2
1.4 วิธีและขั้นตอนดำเนินการวิจัย	4
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล	6
1.6 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย	6
บทที่ 2 แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองและการใช้ที่ดินในเมือง	7
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม	9
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้าในเมือง	11
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม	16
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	21
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของย่านสุขุมวิท	28
3.1 ความเป็นมาของย่านสุขุมวิท	28
3.2 ลักษณะทางกายภาพ	32
3.2.1 อาณาเขตที่ตั้งและจำนวนพื้นที่	32
3.2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านสุขุมวิท	32

3.2.3 การพัฒนาอาคารสูงในย่านสุขุมวิท	46
3.2.4 ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งในย่านสุขุมวิท	48
3.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ	54
3.3.1 โครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจในย่านสุขุมวิท	54
3.3.2 ราคาที่ดิน	56
3.4 ลักษณะทางสังคมประชากร	59
3.4.1 จำนวนประชากร	59
3.4.2 ลักษณะประชากรในพื้นที่	67
3.4.3 บริการด้านสังคม	68
บทที่ 4 พัฒนาการและสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท.....	75
4.1 พัฒนาการของย่านสุขุมวิท	75
4.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท	94
4.2.1 พื้นที่นานา	96
4.2.2 พื้นที่อโศก	106
4.2.3 พื้นที่พร้อมพงษ์	116
4.2.4 พื้นที่ทองหล่อ	125
บทที่ 5 การวิเคราะห์ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท	142
5.1 แนวทางการวิเคราะห์ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง	142
5.2 ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท	144
5.2.1 การกำหนดปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง	144
5.2.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง	148
5.2.3 การวิเคราะห์เพื่อพิสูจน์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง และเสนอปัจจัยจากสมมุติฐาน	155
5.2.4 สรุปปัจจัย และจำแนกปัจจัยภายใน ปัจจัยภายนอก	187
5.3 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท	195

บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและการเสนอแนะ	198
6.1 สรุปผลการศึกษา	198
6.2 ข้อเสนอแนะเพื่อการพัฒนา	204
6.2.1 ข้อจำกัดของการพัฒนา	204
6.2.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงบทบาทของย่านสุขุมวิท	206
6.2.3 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ย่านสุขุมวิท	207
6.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษา	211
รายการอ้างอิง	212
ประวัติผู้เขียน	215



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2501-2545	45
ตารางที่ 3.2	แสดงจำนวนสถานประกอบการจดทะเบียนจำแนกตามประเภทธุรกิจ พ.ศ. 2545	54
ตารางที่ 3.3	แสดงราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ. 2547-2550 บริเวณย่านสุขุมวิท.....	57
ตารางที่ 3.4	แสดงจำนวนประชากร พื้นที่ ความหนาแน่น จำนวนบ้าน จำแนกตามแขวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2546.....	60
ตารางที่ 3.5	แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากร และความหนาแน่นประชากร ในย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2535-2546.....	66
ตารางที่ 4.1	จำนวนและพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตคลองเตยรายแขวง ปี พ.ศ. 2530-2534.....	81
ตารางที่ 4.2	แสดงพื้นที่อาคารสูงบริเวณย่านสุขุมวิท.....	85
ตารางที่ 4.3	แสดงจำนวนและพื้นที่อาคารที่ยุติการก่อสร้างในกรุงเทพมหานคร.....	89
ตารางที่ 4.4	พัฒนาการของย่านสุขุมวิท.....	90
ตารางที่ 4.5	แสดงสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน	115
ตารางที่ 4.6	แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาเช่าอาคารสำนักงาน	116
ตารางที่ 4.7	สรุปสภาพการเปลี่ยนแปลงและลักษณะทั่วไปของพื้นที่พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท	136
ตารางที่ 5.1	แสดงปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท	147
ตารางที่ 5.2	แสดงปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงและปัจจัยที่ได้จากการศึกษา แนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	148
ตารางที่ 5.3	แสดงการจัดกลุ่มประเด็นหลักและประเด็นรองเพื่อเปรียบเทียบปัจจัย ด้านกายภาพ	151
ตารางที่ 5.4	แสดงการจัดกลุ่มประเด็นหลักและประเด็นรองเพื่อเปรียบเทียบปัจจัย ด้านเศรษฐกิจ	152
ตารางที่ 5.5	แสดงการจัดกลุ่มประเด็นหลักและประเด็นรองเพื่อเปรียบเทียบปัจจัย ด้านสังคม	153
ตารางที่ 5.6	สรุปปัจจัยที่คาดว่าจะ มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท.....	154

ตารางที่ 5.7 จำนวนและพื้นที่ของอาคารประเภทพักอาศัย พาณิชย และพาณิชย-พักอาศัย ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างในเขตพัฒนาและเขตคลองเตย ปี พ.ศ. 2546.....	168
ตารางที่ 5.8 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดิน ตามแนวนอนสำคัญในย่านสุขุมวิท	173
ตารางที่ 5.9 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในพื้นที่ย่านสุขุมวิท.....	178
ตารางที่ 5.10 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า บีทีเอส ตุลาคม 2547	183
ตารางที่ 5.11 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท	187
ตารางที่ 5.12 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในพื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโศก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ.....	188



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนที่

หน้า

แผนทที่ 1.1 แสดงพื้นที่ศึกษา ย่านสุขุมวิท	3
แผนทที่ 3.1 แสดงพื้นที่ย่านสุขุมวิท	33
แผนทที่ 3.2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2501	35
แผนทที่ 3.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2515	36
แผนทที่ 3.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2535	39
แผนทที่ 3.5 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2540	40
แผนทที่ 3.6 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2545	42
แผนทที่ 3.7 แสดงการกระจายตัวของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ในย่านสุขุมวิท	47
แผนทที่ 3.8 แสดงระบบโครงข่ายคมนาคม ในย่านสุขุมวิท	50
แผนทที่ 3.9 แสดงโครงข่ายระบบทางด่วนชั้นที่1	51
แผนทที่ 3.10 แสดงความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับโครงข่ายคมนาคม ในย่านสุขุมวิท	53
แผนทที่ 3.11 แสดงราคาประเมินที่ดิน ในย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2547-2550	58
แผนทที่ 3.12 แสดงตำแหน่งที่ตั้งสถาบันการเงินธนาคาร ในย่านสุขุมวิท	69
แผนทที่ 3.13 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโรงพยาบาลเอกชน ในย่านสุขุมวิท	70
แผนทที่ 3.14 แสดงตำแหน่งที่ตั้งสถานชุต ในย่านสุขุมวิท	71
แผนทที่ 3.15 แสดงตำแหน่งที่ตั้งสถานศึกษา ในย่านสุขุมวิท	72
แผนทที่ 4.1 แสดงโครงการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างอยู่ในพื้นที่ต่างๆ	87
แผนทที่ 4.2 แสดงพื้นที่พาณิชยกรรมที่สำคัญในย่านสุขุมวิท	95
แผนทที่ 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร ในพื้นที่นานา	97
แผนทที่ 4.4 แสดงลักษณะและความสูงอาคาร ในพื้นที่นานา	99
แผนทที่ 4.5 แสดงระบบคมนาคมขนส่ง ในพื้นที่นานา	100
แผนทที่ 4.6 แสดงสภาพการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่นานา	104
แผนทที่ 4.7 แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร ในพื้นที่อโคก	107
แผนทที่ 4.8 แสดงลักษณะและความสูงอาคาร ในพื้นที่อโคก	110
แผนทที่ 4.9 แสดงระบบคมนาคมขนส่ง ในพื้นที่อโคก	112
แผนทที่ 4.10 แสดงสภาพการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่อโคก	114
แผนทที่ 4.11 แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร ในพื้นที่พร้อมพงษ์	117

แผนที่ 4.12 แสดงลักษณะและความสูงอาคาร ในพื้นที่พร้อมพงษ์	119
แผนที่ 4.13 แสดงระบบคมนาคมขนส่ง ในพื้นที่พร้อมพงษ์	121
แผนที่ 4.14 แสดงสภาพการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่พร้อมพงษ์	124
แผนที่ 4.15 แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร ในพื้นที่ทองหล่อ	126
แผนที่ 4.16 แสดงลักษณะและความสูงอาคาร ในพื้นที่ทองหล่อ	131
แผนที่ 4.17 แสดงระบบคมนาคมขนส่ง ในพื้นที่ทองหล่อ	132
แผนที่ 4.18 แสดงสภาพการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่ทองหล่อ	135
แผนที่ 5.1 แสดงปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่โดยโครงข่ายคมนาคมระบบถนน	160
แผนที่ 5.2 แสดงปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่โดยโครงข่ายขนส่งมวลชนประเภทราง	161
แผนที่ 5.3 แสดงปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่โดยระบบทางด่วน	162
แผนที่ 5.4 แสดงปัจจัยความสัมพัทธ์ระดับชุมชน กับพื้นที่โดยรอบ	164
แผนที่ 5.5 แสดงปัจจัยความสัมพัทธ์ระดับเมือง กับพื้นที่โดยรอบ	165
แผนที่ 5.6 แสดงปัจจัยความสัมพัทธ์ระดับภูมิภาค กับพื้นที่โดยรอบ	166
แผนที่ 5.7 แสดงพื้นที่ว่างสำหรับการพัฒนา	170
แผนที่ 5.8 แสดงปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง	172
แผนที่ 5.9 แสดงปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่	176
แผนที่ 5.10 แสดงปัจจัยลักษณะประชากรในพื้นที่	180
แผนที่ 5.11 แสดงปัจจัยบริการสาธารณะ	182
แผนที่ 5.12 แสดงโครงการปรับปรุงส่วนขยายของศูนย์กลางพาณิชยกรรมกลางเมือง บริเวณราชปรารภ-มักกะสัน	185
แผนที่ 5.13 แสดงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท	197
แผนที่ 6.1 แสดงข้อจำกัดในการพัฒนาของพื้นที่ย่านสุขุมวิท	205
แผนที่ 6.2 แสดงแนวทางการพัฒนาพื้นที่ย่านสุขุมวิท	210

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย	5
ภาพที่ 3.1 แสดงลักษณะถนนสุขุมวิทในอดีต	29
ภาพที่ 3.2 แสดงย่านสุขุมวิทในปัจจุบัน	31
ภาพที่ 4.1 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2495	76
ภาพที่ 4.2 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2510 และ ปีพ.ศ. 2516	78
ภาพที่ 4.3 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2524	79
ภาพที่ 4.4 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2530	82
ภาพที่ 4.5 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2534	83
ภาพที่ 4.6 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปีพ.ศ. 2538	84



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย

การพัฒนาและเติบโตของเมืองขึ้นอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร ก่อให้เกิดพื้นที่ที่มีบทบาทหน้าที่ที่หลากหลายรูปแบบแตกต่างกันออกไป ขณะเดียวกันก็ก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการใช้ที่ดินที่มีลักษณะต่างกันอย่างชัดเจน เช่น การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย, การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ฯลฯ โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อการค้าและบริการ หรือที่ดินพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สะท้อนให้เห็นถึงทิศทางการพัฒนาเมือง และทำให้เกิดย่านศูนย์กลางการค้า (CBD: Central Business District) หลายแห่งกระจายตัวในเมือง และขยายตัวออกไปในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง เช่น พื้นที่บริเวณเพลินจิต สีลม สาทร ลาดพร้าว และสุขุมวิท

ปัจจุบันพื้นที่ในบริเวณถนนสุขุมวิท มีรูปแบบการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปจากอดีตอย่างมาก หากนับจากเวลาที่เริ่มก่อสร้างถนนสุขุมวิท พ.ศ. 2479 เป็นต้นมา การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเริ่มจากการเป็นส่วนหนึ่งของทุ่งบางกะปิ กลายเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อยชานเมืองของกรุงเทพมหานครสำหรับขุนนางและข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ในสมัยนั้น เกิดร้านค้าย่อยในลักษณะห้องแถว จนกระทั่งเริ่มมีชาวต่างชาติเข้ามาทำงานในประเทศไทย จึงเกิดรูปแบบการใช้ที่ดิน รูปแบบต่างๆ มากมาย มีอาคารสำนักงานขนาดเล็กเกิดขึ้นและกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ เกิดการเปลี่ยนระบบกิจกรรมการค้าจากตลาดสดมาสู่ศูนย์การค้า จนกระทั่งพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เช่นในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท ซึ่งปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างชัดเจน และมีความแตกต่างจากย่านศูนย์กลางการค้าอื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร โดยเป็นไปในลักษณะที่เกิดการรวมกันของกลุ่มการค้าและบริการหลายระดับ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีความเป็นไปได้ที่จะเปลี่ยนแปลงไปพร้อมกับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ด้วยเช่นกัน ตัวอย่างเช่นพื้นที่ในบริเวณถนนสุขุมวิทซอย 3 และ สุขุมวิทซอย 4 หรือ ซอยนานาชาติเหนือ ซอยนานาชาติตามลำดับ และพื้นที่บริเวณถนนสุขุมวิทซอย 21 หรือ ซอยอโศก ซึ่งพื้นที่บริเวณซอยนานาชาติเป็นย่านที่พักอาศัยของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าและบริการในระดับต่างๆ ขึ้น เช่น ห้องพักรับรองรายวัน จนถึงโรงแรมระดับสามและสี่ดาว เกิดย่านสถานบันเทิง (Red light district) ทั้งสองฝั่งถนนสุขุมวิท และภายในถนนซอยเป็นต้น ขณะที่พื้นที่บริเวณซอยอโศกจะเป็นย่านพักอาศัยชั้นดีของนักธุรกิจชาวต่างชาติ ทำให้เกิดโครงการคอนโดมิเนียมและที่พักอาศัยในระดับสูง เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ขึ้นรองรับความต้องการที่แตกต่างกันออกไป

นอกจากนี้การพัฒนาของรูปแบบการคมนาคมในพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น โครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอส และระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ ก็มีผลสนับสนุนให้การใช้อย่างมีประสิทธิภาพเปลี่ยนแปลงด้วยเช่นกัน วิทยานิพนธ์นี้จึงทำการศึกษาวิจัย เพื่อให้ทราบถึงพัฒนาการและวิวัฒนาการของพื้นที่ สภาพการเปลี่ยนแปลง ศักยภาพและหาคำอธิบายที่มีผลต่อการขยายและการเปลี่ยนแปลงการใช้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศักยภาพและพัฒนาการของการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในพื้นที่ย่านสุขุมวิท
2. ศักยภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท
3. ศักยภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท
4. ศักยภาพแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิทในอนาคต

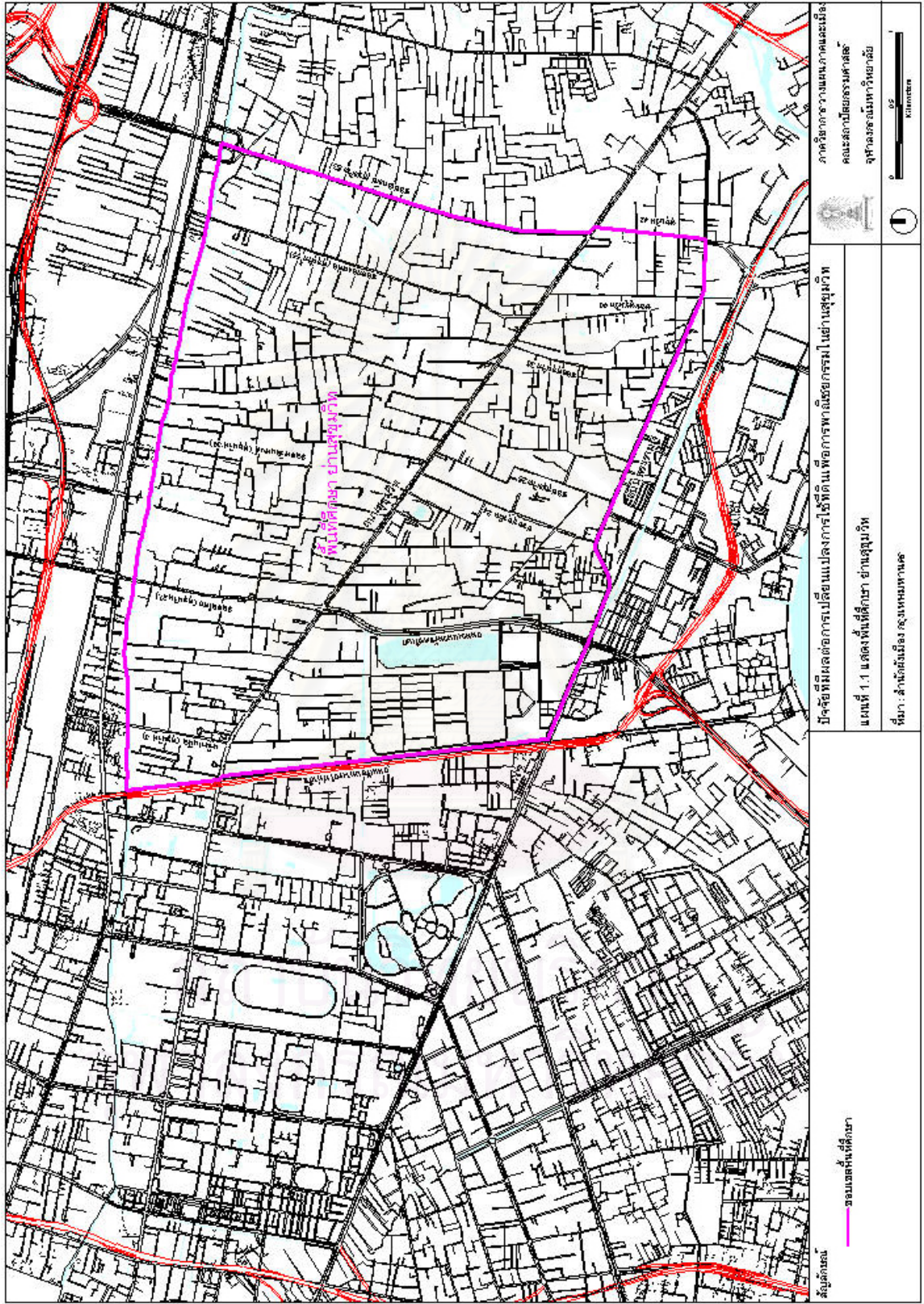
1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ในการวิจัยจะทำการศึกษารูปแบบการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท จากอดีตจนถึงปัจจุบัน โดย จะเป็นการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ เพื่อวิเคราะห์บทบาทและพัฒนาการ ตลอดจนสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท จากนั้นจะทำการวิเคราะห์เพื่อหาคำอธิบายที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท และวิเคราะห์แนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในอนาคต แล้วสรุปทำการสรุปและเสนอผลการวิจัย

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

ทำการศึกษาวิจัยในพื้นที่ที่ครอบคลุมการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหนาแน่น เกิดเป็นศูนย์กลางของย่านนั้นๆ และมีจำนวนประชากรและผู้ที่เข้ามาใช้พื้นที่เป็นจำนวนมาก ซึ่งได้แก่บริเวณถนนสุขุมวิท จาก ซอยสุขุมวิท 1 ถึงบริเวณ ซอยสุขุมวิท 42 ทั้งนี้ปัจจุบันคือพื้นที่บางส่วนในเขตวัฒนา และเขตคลองเตย มีพื้นที่ประมาณ 12.10 ตารางกิโลเมตร ดังแสดงในแผนที่ 1.1



1.4 วิธีและขั้นตอนดำเนินการวิจัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษาวิเคราะห์ เพื่อหาเหตุและผลที่เกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร และสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีวิธีและขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

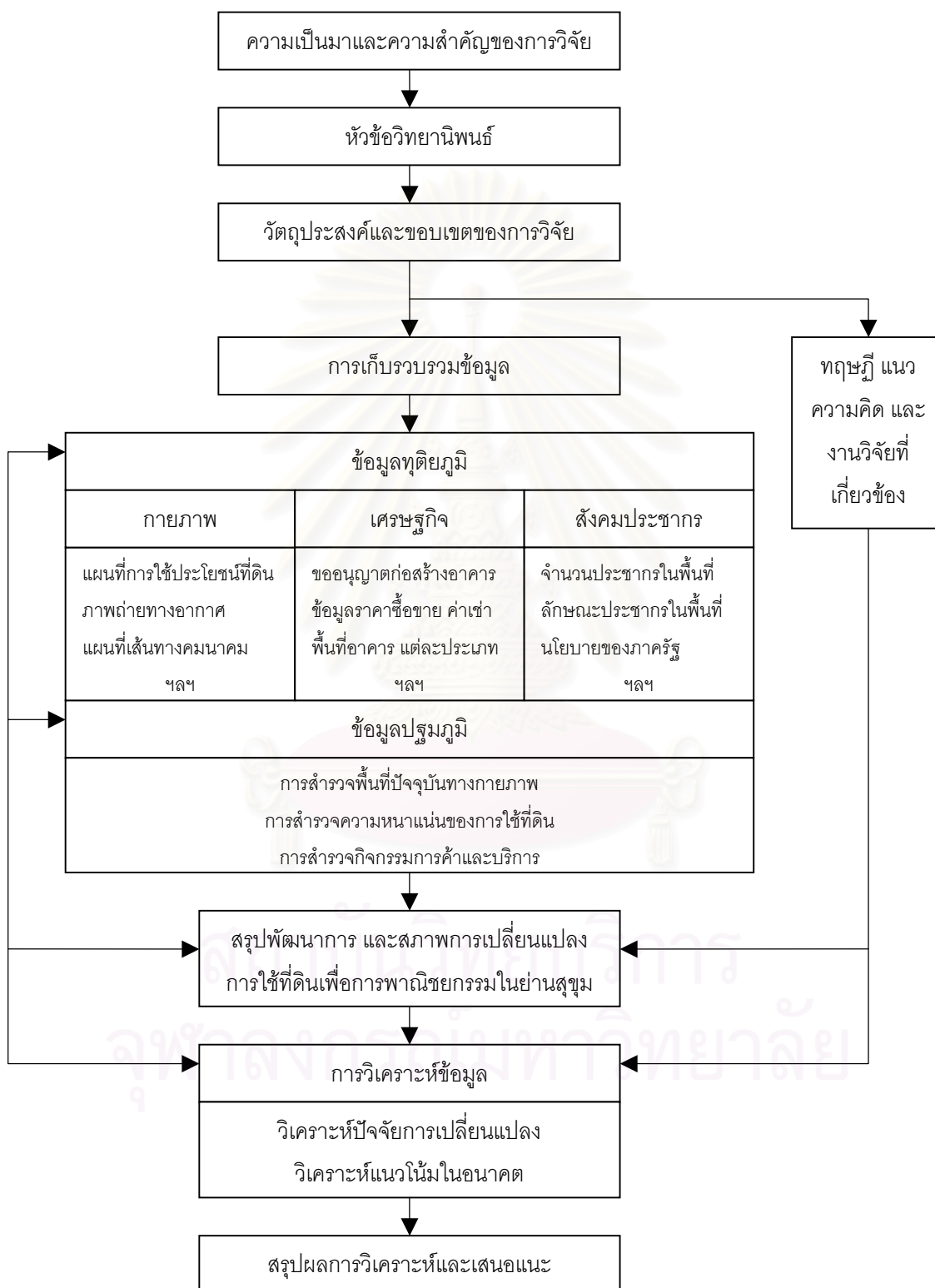
1.4.1 ศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล : ในการทำการศึกษาคือศึกษาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ทั้งจากเอกสารทางวิชาการ งานวิจัย ศึกษาถึงพัฒนาการของกรุงเทพมหานครในภาพรวม เพื่อให้เห็นแนวโน้มของการพัฒนาในพื้นที่ รวมทั้งแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ทั้งนี้จะทำการศึกษาข้อมูล จากช่วงปี ที่สามารถรวบรวมข้อมูลได้ ในส่วนของการเก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ในบริเวณย่านสุขุมวิท จะรวบรวมข้อมูลด้านต่างๆ เช่น ข้อมูลกายภาพ ได้แก่ ข้อมูลพื้นฐาน การใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคม ซึ่งจะทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งน่าจะมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมในพื้นที่ รวบรวมภาพถ่ายทางอากาศและแผนที่ในแต่ละช่วงปีเพื่อเปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ จะเก็บรวบรวมและศึกษาข้อมูลจาก อาคารหรือกิจกรรมประเภทพาณิชยกรรม ได้แก่ โรงแรม ห้างสรรพสินค้า และอาคารสำนักงาน ทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก และอาคารหรือกิจกรรมประเภทพักอาศัย ได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม และโครงการบ้านพักอาศัยอื่นๆ ซึ่งข้อมูลนี้จะศึกษาจากราคาเช่าต่อเดือน ราคาซื้อขาย ปริมาณความต้องการ พื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง ซึ่งข้อมูลดังกล่าวจะสะท้อนให้เห็นถึงรายได้ของประชากรในบริเวณย่าน หรือการลงทุนของผู้ประกอบการ และสามารถอ้างอิงให้เห็นถึง ข้อมูลด้านสังคม ในเรื่องของสถานะและระดับทางสังคมของประชากรในพื้นที่ ข้อมูลด้านประชากร ศึกษาถึงจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในพื้นที่ ทั้งประชากรกลางวันและกลางคืน ซึ่งจะทำให้ทราบถึงพัฒนาการและบทบาทของพื้นที่

1.4.2 สํารวจและสังเกตการณ์ ในการศึกษาจะทำการสำรวจเพื่อเปรียบเทียบข้อมูลพื้นฐานข้างต้น ทั้งนี้จะทำความเข้าใจเกี่ยวกับการเก็บรวบรวมข้อมูล ที่คาดว่าจะไม่สามารถหาได้จากข้อมูลสถิติ เช่น สํารวจความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน (ความสูงของอาคารกับพื้นที่อาคาร) สํารวจประเภทกิจกรรมการค้าและบริการ เพื่อวิเคราะห์สภาพการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท

1.4.3 วิเคราะห์ข้อมูล นำข้อมูลที่ทำการศึกษาข้างต้นมาวิเคราะห์ โดยเทคนิค Overlay Analysis และเครื่องมือทางสถิติ มาวิเคราะห์ปัจจัยและสาเหตุที่ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยอ้างอิงจากข้อมูลเชิงปริมาณประกอบกับข้อมูลเชิงคุณภาพ ที่มาจากการสำรวจ และศึกษาข้างต้น

1.4.4 รวบรวมและสรุปผลการศึกษาวิเคราะห์ นำเสนอผลงานการวิจัยและแนวโน้มการเจริญเติบโตในอนาคตของย่านสุขุมวิท ในรูปแบบของการบรรยายเชิงพรรณนา แผนที่ ตาราง และรูปภาพ

ภาพที่ 1.1 แสดงวิธีและขั้นตอนดำเนินการวิจัย



1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

ในการศึกษาวิจัยจะทำการเก็บข้อมูลและรวบรวมข้อมูลที่เชื่อถือได้ ทั้งจากหน่วยงานราชการผู้ประกอบการเอกชน สถาบันการศึกษาต่างๆ โดยจะแบ่งข้อมูลออกเป็น 3 ส่วนหลักๆ ดังนี้

1.5.1 ข้อมูลสถิติ และเอกสารทางวิชาการประกอบการศึกษา

- สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร
- สำนักงานเขตวัฒนา, สำนักงานเขตพระโขนง, สำนักงานเขตคลองเตย
- หอสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.5.2 แผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศ

- แผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร
- แผนที่เส้นทางคมนาคม กรมแผนที่ทหาร
- แผนที่ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ภาพถ่ายทางอากาศ กรมแผนที่ทหาร

1.5.3 ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามที่มาจากการสำรวจ และสังเกตการณ์

1.6 ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย

1. เข้าใจบทบาทและพัฒนาการตลอดจนสภาพการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในพื้นที่ย่านสุขุมวิท
2. ทราบปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก อันเป็นปัจจัยหลักที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท
3. สามารถคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิทในอนาคตเพื่อให้หน่วยงานที่สนใจนำไปประกอบการวางแผนพัฒนาต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาวิจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท จำเป็นต้องมีการศึกษาแนวความคิด งานวิจัย และทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดความเข้าใจและสามารถนำแนวความคิดหรือทฤษฎีเหล่านั้น มาประยุกต์ใช้กับการวิเคราะห์ได้อย่างเหมาะสม ซึ่งได้ทำการศึกษาในหัวข้อต่างๆ ดังนี้

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองและการใช้ที่ดินในเมือง

2.1.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาเมือง

Taylor (Keeble, 1972) กล่าวถึงวิวัฒนาการของเมือง โดยพิจารณาจากลักษณะโครงสร้างภายในของเมือง ซึ่งปรากฏเป็นรูปแนวนอนและการใช้ที่ดิน พบว่าวิวัฒนาการของเมืองมีอยู่ 4 ระดับ ได้แก่

1. ขั้นทารก (Infantile) เริ่มต้นในการรวมตัวเป็นชุมชนเมืองขนาดเล็ก ไม่มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดิน
2. ขั้นวัยรุ่น (Juvenile) ภายในเมืองจะมีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นบริเวณที่พักอาศัย แต่มีอุตสาหกรรมรวมอยู่ในครัวเรือน
3. ขั้นผู้ใหญ่ (Mature) โครงสร้างเมืองแบ่งเป็นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมอย่างชัดเจน
4. ขั้นชรา (Senile) โครงสร้างภายในเมืองมีความเสื่อมโทรม อันเนื่องมาจากการเติบโตอย่างเต็มที่

สวาท เสนาณรงค์ (อ้างใน กฤตพร ลภพิมล, 2546) ได้กล่าวการพัฒนาและก่อตัวของเมืองไว้ว่า การก่อตัวของเมืองเกิดจากแนวคิดที่สำคัญ 3 ประการ คือ

1. เมืองจะก่อตัวในตำแหน่งที่มีความสะดวกในการคมนาคมติดต่อ โดยเฉพาะบริเวณชุมทางที่มีความหนาแน่นของชนชั้นต่างชนิดมารวมกัน ก่อให้เกิดแรงดึงดูดให้ประชากรอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานขยายจนเป็นชุมชนขนาดใหญ่ โดยมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญ คือ การค้าและบริการ
2. เมืองจะก่อตัวขึ้นในตำแหน่งหรือทำเลที่มีสภาวะแวดล้อมทางกายภาพที่เหมาะสมและเอื้ออำนวยต่อการดำรงชีวิตของประชากรในชุมชน

3. มนุษย์มีความรู้ ความสามารถ วิธีการและเทคโนโลยี สามารถปรับสภาพพื้นที่ธรรมชาติที่ขาดความเหมาะสมให้เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การตั้งถิ่นฐาน

2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง

เนื่องจากการศึกษาการใช้ที่ดินในเมือง ซึ่งจะประกอบไปด้วยกิจกรรมที่หลากหลายแตกต่างกันไปในแต่ละเมือง ภายในเมืองจึงมีการใช้ที่ดินแบบต่างๆ มากมาย เพื่อความสะดวกในการศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายในเมือง จึงมีการแบ่งการใช้ที่ดินออกเป็นประเภทต่างๆ โดยจากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง พบว่าได้มีผู้ที่ได้กล่าวถึงการแบ่งประเภทการใช้ที่ดินไว้ต่างๆ ดังนี้

Keeble (1969) ได้กล่าวถึง การกระจายการใช้ที่ดินในเมืองโดยแบ่ง พื้นที่ออกตามหน้าที่หลักเป็น 4 ประเภท คือ

1. ศูนย์กลางเมือง ได้แก่ พื้นที่ที่ใช้เป็นย่านการค้าการบริการ และการบริการทางสังคมบางประการ ซึ่งกิจกรรมต่างๆ เหล่านี้จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่น และมีการคงรูปที่ซับซ้อนเป็นศูนย์กลางการบริการต่างๆ เท่าที่เมืองจะสนองตอบได้ ศูนย์กลางเมืองควรจะประกอบด้วยกิจกรรมที่สำคัญ คือ ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร ที่ทำการหน่วยบริหาร สถานที่ราชการ ศาลากลางจังหวัด หรือสำนักงานเทศบาล อาคารที่สำคัญทางด้านสังคมวัฒนธรรม เช่น หอสมุด พิพิธภัณฑ์ โรงภาพยนตร์ โบสถ์ขนาดใหญ่ และโกดังเก็บสินค้า เป็นต้น
2. ย่านอุตสาหกรรม คือ บริเวณที่เป็นที่ตั้งประกอบกิจกรรมของอุตสาหกรรมการผลิตและอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่ มีที่ตั้งของสถานีจ่ายไฟฟ้า และโกดังเก็บสินค้า
3. ย่านที่พักอาศัย คือ บริเวณสำหรับให้ประชากรอยู่อาศัย ประกอบด้วยอาคารพักอาศัย สวนขนาดต่างๆ รวมทั้งการใช้ที่ดินอื่นๆ เช่น ย่านการค้าประจำท้องถิ่น โรงเรียนประถมศึกษา มัธยมศึกษา ที่ว่างสำหรับท้องถิ่น และอุตสาหกรรมขนาดเล็ก
4. ที่โล่ง (Open Space) ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณที่พักอาศัย พื้นที่ในโรงเรียน โรงพยาบาล และสถาบันต่างๆ รวมทั้งบริเวณที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ และยังมีที่ว่างบริเวณชานเมือง (Town Periphery) ส่วนใหญ่จะได้แก่ สวนผลไม้ สนามกอล์ฟ และพื้นที่เพาะชำต้นไม้

Bartholomew (1979) กล่าวถึงการใช้ที่ดินว่า ลักษณะการใช้ที่ดินในเมืองสามารถแสดงถึงลักษณะพิเศษนั้นๆ ของเมืองได้ เขายังได้แบ่งการใช้ที่ดินเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

1. พื้นที่ว่าง (Vacant area) เป็นพื้นที่ที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ใดๆ

2. พื้นที่ที่พัฒนาแล้ว (Developed area) แบ่งออกเป็น พื้นที่ที่พัฒนาโดยเอกชน และพื้นที่ที่พัฒนาโดยรัฐบาล

พื้นที่ที่พัฒนาโดยเอกชน ได้แก่ ที่อยู่อาศัยครอบครัวเดี่ยว ที่อยู่อาศัยครอบครัวแฝด ที่อยู่อาศัยหลายครอบครัว พื้นที่เพื่อการค้า พื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมเบา พื้นที่อุตสาหกรรมหนัก

พื้นที่ที่พัฒนาโดยภาครัฐ ได้แก่ ถนน ทางรถไฟ สวนสาธารณะ ลานกีฬา สนามกีฬา สถานที่ราชการ และกิ่งราชการ

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

จากการศึกษาเรื่องรูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (McGee 1967) พบว่ารูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมของเมืองในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบตึกแถวและอาคารพาณิชย์เกาะกลุ่มรวมกัน ซึ่งพบมากในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ทำหน้าที่เป็นย่านธุรกิจการค้าและบริการที่หนาแน่น ต่อมาได้พัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าในรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ และต่อมาการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมก็จะมีกระจายตัวออกไปตามแนวเส้นทางคมนาคมออกสู่ย่านชานเมือง ในขณะที่เดียวกันกิจกรรมการค้าภายในศูนย์กลางเมืองจะลดความสำคัญลง โดยเฉพาะกิจกรรมประเภทการค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งเป็นผลมาจากการแข่งขันจากภายนอกที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

Chapin (1972) ได้เขียนถึงการเลือกที่ตั้งของการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมไว้ดังนี้

1. จะต้องอยู่ในเส้นทางที่มีการจราจรผ่านหนาแน่น ซึ่งจำแนกได้ตามลำดับของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ไว้ดังนี้

ก) ศูนย์กลางธุรกิจประจำเขต ควรตั้งอยู่ใกล้เส้นทางการจราจรสูงสุด และทางเดินผ่านซึ่งมีกิจกรรมด้านการค้าปลีก งานวิชาชีพ การเงิน และการบริหารรวมอยู่ในบริเวณที่สะดวกในการติดต่อ โดยมีทางรถเข้าถึงและมีที่จอดรถเพียงพอสำหรับลูกค้า หรือลูกจ้างที่ทำงานภายในพื้นที่

ข) ศูนย์กลางธุรกิจระดับภาค จะต้องมีที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธานสองสายที่ผ่านย่านการค้า (รับบริการประชาชนตั้งแต่ 50,000-100,000 ครอบครัว) ที่ตั้งจะต้องมีที่จอดรถเพียงพอ และมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งมีร้านอาหาร และสิ่งบันเทิงต่างๆ มีสาขาธุรกิจ และบริการทางการเงินเพียงพอ ที่จะบริการตลอดเวลาที่ซื้อสินค้า (ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 30-150 เอเคอร์)

ค) ศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (Satellite CBD Center) ซึ่งจะประกอบด้วยสำนักงาน ร้านขายรถยนต์ และศูนย์กลางบริการ ศูนย์กลางเครื่องใช้สอย ตลาดการเกษตร ฯลฯ ควรมีที่ตั้งอยู่ระหว่างทางแยกของถนนวงแหวนกับถนนสายประธาน และจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับจอดรถและบริการ

ง) ศูนย์กลางบริการบนทางหลวง (Highway Service Center) ที่ตั้งจะอยู่รอบนอกเมืองบนทางหลวงสายหลักที่เป็นทางนำเข้าสู่เมือง ในบริเวณที่มีขนาดพื้นที่เพียงพอที่จะรับบริการบริการที่มีรถเข้าถึง (Drive-in Service) มีโรงแรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอื่นๆ ที่ประกอบกันอย่างเหมาะสม

2. จะต้องเหมาะสมสำหรับการพัฒนาเป็นศูนย์กลางรวม หากมีความเหมาะสมที่จะต้องรวมศูนย์กลางย่อย (Sub-Center) ต่างๆ เข้ามาเป็นศูนย์กลางเดียว โดยจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการจอดรถ ที่ว่างอื่นๆ ที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่ใกล้เคียง

Castells (1978) กล่าวว่า พื้นที่ทางพาณิชย์กรรมสามารถแบ่งแยกได้เป็น 4 ส่วนคือ พื้นที่การผลิต พื้นที่บริโภค ซึ่งเป็นส่วนของครัวเรือนและบริการสังคม พื้นที่แลกเปลี่ยน จะใช้สำหรับการเคลื่อนย้ายสินค้าและข้อมูล และพื้นที่บริการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ทางรัฐใช้ในการวางผังเมืองและอื่นๆ

Proudford (อ้างถึงในฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527) ได้ศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างทางการค้าของเมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกาและได้สรุปแนวคิดเกี่ยวกับเขตการค้าไว้ดังนี้

1. เขตย่านการค้ากลาง (Central Business District) หรือต่อมารู้จักกันในนามดาวนทาวน์ (Downtown) นับเป็นหัวใจของกิจการค้าภายในเมืองหนึ่ง เป็นศูนย์รวมของห้างร้าน ธุรกิจ บริการมากกว่าส่วนอื่นของเมือง อาจสังเกตศูนย์รวมของกิจการดังกล่าวได้โดยการค้นหาอาคารสูงๆ หลายชั้นเป็นสถานประกอบการของห้างใหญ่ๆ ดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ร้านขายเสื้อผ้า รองเท้าชายหญิง ร้านเพชรพลอย ร้านอาหาร โรงแรมและกิจการอื่นๆ ส่วนบริการต่างๆ มักอยู่ในอาคารสูงๆ

เขตใจกลางย่านการค้าสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมืองทั้งใกล้และไกล นอกจากจะเป็นลูกค้าแล้ว บุคคลเหล่านี้ยังเป็นแรงงานที่สำคัญของเขตนี้ด้วย ปริมาณการขายในเขตนี้จึงสูงกว่าเขตอื่นๆ ภายในเมือง ทั้งนี้เพราะบริเวณนี้เป็นจุดที่เข้าถึงได้สะดวกที่สุด เขตนี้จึงเป็นที่รวมของการคมนาคมขนส่งทุกชนิด ตั้งแต่คนเดินเท้า รถยนต์ส่วนตัว รถราง รถไฟหรือการขนส่งมวลชนทุกแบบ ใจกลางของย่านการค้าหรือ CBD มีลักษณะพิเศษ คือ ประชากรหนาแน่นในตอนกลางวัน พอดตกกลางคืนประชากรลดลงมาก เพราะเขตนี้มิได้เป็นที่อยู่อาศัย

2. เขตการค้ารอบนอก (Outlying Business Center) นับเป็นส่วนจำลองของ CBD สถานประกอบการจะรวมตัวกันอยู่เป็นแถบๆ และทำธุรกิจการค้าได้มาก แต่เป็นรองกว่าเขตชั้นในคือ CBD เขตนี้ไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั่วเมือง แต่ก็สามารถดึงดูดลูกค้าจากระยะทางไกลๆ เพราะบุคคลเหล่านั้นยึดเอาถนนสายสำคัญเป็นเส้นทางคมนาคมหลัก

3. ย่านธุรกิจสำคัญ (Principle Business Center) มักตั้งอยู่บนถนนสำคัญและเป็นย่านธุรกิจของแถบหนึ่งของเมือง มีถนนกว้างพอที่จะจอดรถได้ จำนวนสินค้าที่ขายประกอบด้วยสินค้าทั่วไป ส่วนมากอาศัยลูกค้าที่มาโดยรถส่วนตัว หรือรถประจำทาง

4. ถนนธุรกิจใกล้แนว (Neighborhood Business Street) จัดเป็นเขตการค้าในแนวหรือย่านหนึ่งๆ ของเมือง และดึงดูดลูกค้าทุกระดับที่อาศัยอยู่ในแนวนั้น ภายในรัศมีเดินเท้าจึงเสนอสินค้าที่มีระดับทรงตัว (Threshold) ต่ำ เช่น ร้ายขายของชำ ตลาดเนื้อ ผลไม้ ผักและสินค้าจำเป็นอื่นๆ บางครั้งร้านค้าอาจแผ่เข้าไปในเขตที่อยู่อาศัยก็ได้

5. กลุ่มร้านค้าโดดๆ (Isolated Store Cluster) นับเป็นร้านค้าและบริการที่มีความสำคัญน้อยที่สุดภายในเมืองหนึ่งๆ มีร้านค้าที่ต้องพึ่งพาซึ่งกันและกันอยู่ 2-3 ร้าน ตามมุมถนน ในขอบเขตรอบๆ เมือง สำหรับบริการผู้ที่อยู่ห่างไกลเมือง

นิพนธ์ วิเชียรน้อย (2540) ได้รวบรวมประเด็นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเมือง พบว่า โดยทั่วไปจะครอบคลุมพื้นที่ภายในเมืองเป็นจำนวนน้อย แต่จะเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูง เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนโดยรอบ ซึ่งตำแหน่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้ามักมีความเหมาะสมในแง่ความเป็นศูนย์กลางการคมนาคม เป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึง และเป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรไปมาอย่างหนาแน่น ซึ่งจะช่วยเหลืออำนวยความสะดวกประกอบกิจการการค้าและบริการ โดยทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมดังกล่าวจะมีราคาเช่าที่ดินในอัตราที่สูง เพื่อแลกกับที่ตั้งที่เหมาะสมและสามารถให้กำไรได้สูงสุด ย่านธุรกิจการค้าและบริการจึงเปรียบเสมือนเป็นศูนย์กลางของเมือง

เสน่ห์ ญาณสาร (2542) กล่าวว่า ที่ดินที่ใช้เพื่อการค้า หมายถึง พื้นที่ที่ใช้สำหรับการขายสินค้าและบริการประเภทต่างๆ ที่ดินประเภทนี้ครอบคลุมพื้นที่ประมาณร้อยละ 4-5 ของพื้นที่ทั้งหมดของเมือง แต่ผลกระทบหรืออิทธิพลของการใช้ที่ดินประเภทนี้ ถ้าพิจารณาทางด้านการทำงานปลະปริมาณการขายแล้วจะสูงมาก ที่ดินที่ใช้เพื่อการค้าและบริการประกอบด้วยที่ดินและทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาสูง และพบมากบริเวณใจกลางเมืองที่มีราคาที่ดินสูง เช่น เขตธุรกิจการค้ากลาง (CBD) บริเวณศูนย์การค้าในตัวเมืองและแถบชานเมือง เขตการค้าสองฟากถนนและทางหลวง เป็นต้น และจะมีลักษณะรวมตัวกันเป็นกลุ่มก่อนมีการกระจายไม่มากนัก

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับย่านการค้าในเมือง

Horwood and Boyce (1959) ได้กำหนดว่า CBD ของเมืองประกอบด้วย 2 ส่วน คือ เขตศูนย์กลางและเขตชานนอก แนวความคิดนี้เป็นการพิจารณาถึงความแตกต่างของ 2 ส่วน ในด้านความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ความสูงของอาคาร ความพลุกพล่านของผู้คน ความเป็นศูนย์กลางของการขนส่ง และการเน้นเฉพาะของกิจกรรม

1. เขตศูนย์กลาง (Core) มีความหมายและลักษณะตรงกับ CBD โดยมีลักษณะสำคัญดังนี้

- มีการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้นและหลายประเภท ประกอบด้วยตึกสูงๆ มีการค้าปลีกสำนักงานบริการต่างๆ โรงแรม โรงละคร และธนาคารหรือสถาบันการเงินต่างๆ
- มีการแผ่ขยายในทางตั้ง ดังจะสังเกตเห็นอาคารสูงๆ มากมายการติดต่ออาศัยลิฟต์
- มีการแผ่ขยายตัวในทางราบน้อย ปกติจะมีความกว้างหรือความยาวในทางราบต่ำกว่า 1 ไมล์ หรือ 1.6 กิโลเมตร เพื่อความสะดวกในการเดินเท้า
- มีการเปลี่ยนแปลงในทางราบน้อย โชนแผ่ขยายและโชนละทิ้งเพิ่มขึ้น หรือลดลงเพียงไม่กี่บล็อกถนนในช่วงเวลายาวนาน
- มีคนหนาแน่นและพลุกพล่านมากในช่วงกลางวัน บริเวณนี้เป็นศูนย์กลางของ คนเดินเท้า คนที่อาศัยอยู่ถาวรในเขตนี้มีน้อย
- เป็นศูนย์กลางหรือชุมทางของการขนส่งมวลชนภายในเมือง บริเวณนี้มีรถยนต์ขนส่งที่บริการภายในชุมชนเมืองผ่านหลายสาย
- มีกิจกรรมหรือบทบาทหน้าที่เน้นเฉพาะในด้านต่างๆ มากมาย

2. เขตรอบนอก (Frame) เขตนี้มีลักษณะที่สำคัญดังนี้

- มีการใช้ที่ดินเข้มข้นน้อยกว่าเขตศูนย์กลาง อาคาร และร้านค้าต่างๆ มีความสูงไม่มากนัก สามารถเดินขึ้นลงได้
- ธุรกิจร้านค้ามีน้อยชิ้นกว่า และมีการขยายตัวไปในทิศทางที่บ้านเรือนทรุดโทรม
- บริเวณขอบด้านใน ประกอบด้วยธุรกิจหลากหลาย เช่น การค้าส่ง มีโกดังเก็บสินค้าสำรอง มีโรงงานอุตสาหกรรมเบา ร้านขายรถยนต์และบริการรถยนต์ บริการทางการแพทย์ มีที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูงปะปนด้วย และมีสถานีปลายทางของเส้นทางคมนาคมขนส่งระหว่าเมืองและที่ทำการของรัฐ
- บริเวณขอบด้านนอก ประกอบด้วยอาคารสูงซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และเขตเคหะชุมชน
- มีการแผ่ขยายของกิจกรรมในทางราบ กิจกรรมเหล่านี้ มีที่จอดรถของผู้มาใช้บริการ การติดต่อระหว่างธุรกิจต่างๆ ในเขตขอบนอกนี้ใช้รถยนต์เป็นส่วนใหญ่
- กิจกรรมในเขตนี้มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับเขตศูนย์กลางและกับเขตรอบนอกออกไป

Murphy and Vance (1969) มีแนวคิดว่าย่านการค้าใจกลางเมืองเป็นหัวใจของเมือง มีอาคารสำนักงาน ร้านค้าปลีก เกาะกลุ่มอยู่หนาแน่น สะท้อนออกมาในรูปแบบของ ราคาที่ดินสูงสุด เป็นศูนย์รวมคนเดินเท้า การสัญจร ซึ่งย่านใจกลางเมืองประกอบด้วย 2 ส่วนคือ บริเวณแกนกลาง และบริเวณรอบนอก มีลักษณะที่สำคัญๆ คือ

1. มีลักษณะการใช้ที่ดินเข้มข้น อาคารสูงหลาย ๆ ชั้น
2. มีปริมาณการสัญจรสูงสุด แต่อาจมีปัญหาในเรื่องของนโยบายในการแก้ปัญหาการจราจรของเมือง ทำให้ปริมาณการจราจรในพื้นที่ลดลง
3. รูปแบบการใช้ที่ดิน กิจกรรมที่ไม่ถือว่าอยู่ในพื้นที่ย่านการค้าใจกลางเมือง เช่น ที่อยู่อาศัย อพาร์ตเมนต์และห้องเช่า สถานที่ราชการ สวนสาธารณะ โรงเรียน วัด โบสถ์ แหล่งอุตสาหกรรม ยกเว้นโรงพิมพ์ การขายส่ง ห้องหรือตึกว่าง พื้นที่ว่างและคลังสินค้า

Hoover (1971) ได้แบ่งรูปแบบที่ตั้งกิจกรรมแยกเป็น 2 รูปแบบคือ

1. *รูปแบบกระจายตัว (Dispersed Pattern)* กิจกรรมการค้าแต่ละหน่วยกิจกรรม จะตั้งอยู่ห่างกันเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันระหว่างกัน สาเหตุที่ต้องอยู่ห่างกัน เนื่องจากการแข่งขันเพื่อแย่งปัจจัยการผลิตที่มีอยู่จำกัด เช่น ที่ดิน ความสงบเงียบ แหล่งน้ำบริสุทธิ์ ความเหมาะสมในด้านทำเลที่ตั้ง เป็นต้น และเป็นกิจการที่ต้องอาศัยกลุ่มลูกค้า โดยร้านที่จำหน่ายสินค้าเหมือนกัน ผู้ซื้อนิยมซื้อจากร้านที่อยู่ใกล้มากกว่าร้านที่อยู่ไกลออกไป เช่น ร้านชำ

2. *รูปแบบรวมตัว (Clustered Pattern)* เป็นรูปแบบที่เกิดจากการอาศัยการรวมตัวกัน โดยสังเกตเห็นประโยชน์จากที่ตั้งนั้นๆ แม้ว่าจะเกิดการแก่งแย่งหรือขาดแคลนขึ้นก็ตาม หรือเกิดจากความสะดวกในการติดต่อซึ่งกันและกัน หรือต้องการแข่งขันกัน เช่น การตั้งห้องแสดงสินค้าประเภทเดียวกัน โดยบางครั้งรวมถึงศูนย์กลางการเงิน แหล่งเที่ยวในเวลาการคืน สถานที่ราชการ แหล่งซื้อของของคนชั้นสูง ลักษณะการรวมตัวของกิจกรรมต่างๆ เหล่านี้ Nourse (1968) ได้ให้คำอธิบายในเชิงการประหยัดจากการรวมตัวกันคือ

ก) ประหยัดค่าขนส่ง เมื่อหน่วยผลิตอยู่ใกล้กัน ทำให้การขนส่งสินค้าสะดวกขึ้น ธุรกิจหลายประเภท ที่มักตั้งอยู่ตามศูนย์การค้าก็เพื่อลดค่าขนส่ง อุตสาหกรรมประเภทที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน มักตั้งอยู่ใกล้กัน ธุรกิจที่ขายสินค้าและบริการประเภทที่ผู้บริโภคมักตระหาซื้อในคราวเดียวกัน มักจะอยู่ใกล้กัน เช่น ร้านขายยา ขายอาหาร ขายของใช้ประจำวัน บริการซักแห้ง และบริการตัดผม ปริมาณการขายของแต่ละร้านจะสูงขึ้น เพราะผู้บริโภคสามารถประหยัดเวลาเดินทางและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง นอกจากนี้การขายสินค้าประเภทเดียวกันและสินค้าที่มีลักษณะที่ผู้ซื้อชอบที่จะเปรียบเทียบแบบ หรือคุณภาพระหว่างกันก่อนตัดสินใจซื้อ มักตั้งอยู่ใกล้กัน เช่นร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายผ้า ร้านจำหน่ายรถยนต์ ร้านขายรองเท้า เป็นต้น

ข) การประหยัดภายใน อันเป็นผลจากการเพิ่มปริมาณการผลิต เกิดจากการผลิตมีปริมาณมาก มีทรัพยากรสมบูรณ์ในบริเวณที่ตั้ง จึงมักทำให้เกิดการจ้างงานสูงมาก ต้นทุนการผลิตโดย

เฉลี่ยลดต่ำลง อันเป็นผลจากอัตราการผลิตที่เพิ่มสูงขึ้น เช่น การขนส่งสินค้าสำเร็จรูปของสินค้าต่อหน่วยอาจต่ำลง เมื่อรวมส่งสินค้าไปที่ละมากๆ เป็นต้น

ค) การประหยัดภายนอกตัวเมือง เป็นการที่อุตสาหกรรมหลายๆ ประเภทขยายตัวจากที่ใดที่หนึ่งมีส่วนทำให้ต้นทุนโดยเฉลี่ยของแต่ละหน่วยผลิตลดลง อันเป็นพื้นฐานของการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม มีการให้บริการเพื่อสาธารณประโยชน์ การแบ่งหน้าที่กันทำของแต่ละหน่วยผลิตเกิดขึ้นได้ง่าย รวมทั้งอาจใช้วิธีเช่าเครื่องมืออุปกรณ์ และที่ทำการได้

Margaret (1974 : อ้างถึงใน ขวัญฤทัย ทองอินทร์, 2533) กล่าวว่าในการศึกษาเกี่ยวกับย่านการค้ามีองค์ประกอบสำคัญที่ควรนำมาพิจารณาได้แก่ หน้าที่ศูนย์กลาง และรูปแบบของศูนย์กลางที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ความสะดวกในการคมนาคม ตลอดจนปริมาณและประเภทของสินค้าและบริการในพื้นที่นั้น โดยผู้บริโภคมักจะพยายามเลือกที่จะซื้อสินค้ามากที่สุดโดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงองค์ประกอบของระยะทาง ตลอดจนจำนวนร้านค้าและผู้ซื้อสินค้า

Christaller (1986) ได้จัดลำดับศักยภาพย่านพาณิชยกรรม โดยพิจารณาจากขอบเขตพื้นที่บริการไว้ดังนี้

ศูนย์พาณิชยกรรมระดับภูมิภาค (Regional Centers) เป็นจุดรวมของห้างร้านและธุรกิจบริการมากกว่าส่วนอื่นของเมือง ดังนั้น จะมีขอบเขตการบริการครอบคลุมพื้นที่ทั้งเมืองและบริเวณใกล้เคียงนอกจากนั้นบริเวณนี้ยังเป็นศูนย์รวมของเส้นทางการเดินทางสาธารณะ และถือเป็นจุดที่มีการเข้าถึงสะดวกที่สุด

ศูนย์พาณิชยกรรมระดับชุมชน (Community Centers) จะมีขอบเขตการบริการเล็กกว่าศูนย์พาณิชยกรรมระดับภูมิภาค โดยศูนย์พาณิชยกรรมระดับชุมชนจะปรากฏร้านค้าและธุรกิจบริการรวมกลุ่มกัน เพื่อให้บริการชุมชนซึ่งจะปรากฏบริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมืองห่างออกมาจาก CBD

ศูนย์พาณิชยกรรมระดับละแวก (Neighborhood Centers) กลุ่มนี้จะให้บริการลูกค้าในบริเวณข้างเคียงในรัศมีเดินเท้า โดยกลุ่มร้านค้าจะกระจายตัวอยู่รอบๆ ใกล้กับ CBD

กลุ่มร้านค้าย่อย (Isolated Store Clusters) เป็นร้านค้าที่อยู่ตามมุมถนนในเขตรอบๆ เมือง โดยแต่ละกลุ่มจะมีร้านค้าข้างเคียงเพียง 2-3 ร้านเท่านั้น

ลูมนา อยูโพธิ์ (2531) กล่าวถึงย่านการค้าหรือย่านพาณิชยกรรมว่า หมายถึงอาณาเขตทางภูมิศาสตร์ที่มีประชาชนอยู่อาศัย และเป็นที่ยรวมของร้านค้า หรือเป็นย่านที่คนนิยมไปจับจ่ายซื้อขายสินค้าและบริการเป็นจำนวนมาก ดังนั้นย่านการค้าจึงมัก ประกอบด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจชั้นที่ 3 (Tertiary Economic Activities) หรือการค้าและบริการที่ไม่เพียงแต่สนองตอบต่อความต้องการของประชาชนภายในเมืองเท่านั้น แต่ยังให้บริการแก่ผู้ที่อยู่รอบนอกอีกด้วย

นิพนธ์ วิเชียรน้อย (2540) ได้เสนอแนวคิด ต่อจากแนวคิดของ Hoover ที่แบ่งรูปแบบที่ตั้งของกิจกรรมว่า ในส่วนของรูปแบบการกระจายตัวของธุรกิจการค้า จะอยู่ในลักษณะเป็นแนวยาวตามเส้นทางคมนาคม (Ribbon) โดยธุรกิจการค้าจะคำนึงถึงการเข้าถึง (Accessibility) เป็นสำคัญ ร้านค้าที่มีรูปแบบที่ตั้งแบบกระจาย ได้แก่

- ร้านค้าตามถนนหลวง เป็นร้านค้าที่ตั้งอยู่บริเวณที่เป็นเส้นทางหลวงเชื่อมต่อระหว่างเมือง โดยการขยายตัวของร้านค้าจะเป็นไปตามธรรมชาติ ไม่ได้มีการวางแผนไว้ล่วงหน้า
- ร้านค้าตามถนนสายหลัก เป็นร้านค้าที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสายหลักที่สำคัญของเมือง ซึ่งร้านค้าเหล่านี้จะมีพื้นที่ด้านหน้าสำหรับแสดงหรือขายสินค้า ส่วนตามถนนสายรอง ตรอก ซอย จะมีร้านค้าตั้งอยู่โดดเด่น หรือรวมกลุ่มขนาดเล็ก เพื่อให้บริการแก่ประชากรที่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง
- ร้านค้าตามถนนชานเมือง เป็นร้านค้าที่ตั้งตามแนวถนนที่ตัดใหม่ โดยเฉพาะในเขตชานเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่อย่างรวดเร็ว ลูกค้านส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อาศัยในเขตชานเมือง

ขณะที่รูปแบบการรวมตัว พบว่ารูปแบบการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในย่านศูนย์กลางเมือง ซึ่งมีราคาที่ดินสูงมักจะขยายตัวในแนวดิ่ง เพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด ในขณะที่การขยายตัวของธุรกิจการค้าบริเวณชานเมืองจะขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมที่มุ่งออกจากศูนย์กลางเมือง และจะมีจำนวนลดลงเมื่ออยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง ในบริเวณชานเมืองที่เป็นจุดตัดของโครงข่ายคมนาคม จะมีความได้เปรียบเชิงการค้ามากกว่าบริเวณอื่น เพราะเป็นตำแหน่งที่มีความสะดวกในการเข้าถึงมากกว่านั่นเอง

เสนห์ ญาณสาร (2542) กล่าวว่า ย่านใจกลางเมือง (Central Business District หรือ CBD) หรือ Downtown มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และเริ่มมีความสัมพันธ์กับกิจกรรมทางด้านวัฒนธรรมและบันเทิงต่างๆ ปัจจัยสำคัญที่ทำให้สภาพทหน้าทีของ CBD เปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ การเปลี่ยนทางด้านโครงสร้างอาชีพ ฐานะความเป็นอยู่ของประชาชนที่ดีขึ้น รายได้ที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบวิถีการดำเนินชีวิตของประชาชน เป็นต้น สำหรับที่ตั้งของ CBD หรือ Downtown ปรกติจะตั้งอยู่ในส่วนที่เก่าแก่ที่สุดของเมือง และจะมีรูปร่างและขนาดแตกต่างกันไปทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุของเมือง ประวัติความเป็นมาของเมือง จำนวนประชากรหรือขนาดของเมือง บทบาทหน้าที่สำคัญของเมือง ฯลฯ โดยปกติรูปร่างของ CBD จะสอดคล้องกับรูปแบบถนน ดังนั้นรูปร่างอาจเป็นรูปสี่เหลี่ยม หรือรูปหลายเหลี่ยม ประกอบด้วยหลายบล็อกถนนล้อมรอบบริเวณสี่แยกที่มีราคาที่ดินสูงสุด หรืออาจมีรูปร่างเป็นแนวยาวแคบขนานไปกับถนนสายหลักของเมือง หรือมีรูปร่างบิดเบี้ยวไม่มีรูปแบบที่แน่นอน

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

2.4.1 แนวคิดเกี่ยวกับเกณฑ์การใช้และการกำหนดที่ตั้งที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

Webster (1965) ได้กำหนดเกณฑ์การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ไว้ดังนี้ คือ

1. สามารถติดต่อได้ง่าย มีความสะดวกในการเข้าถึง และมีถนนกว้างพอที่ยานพาหนะต่างๆ จะสามารถใช้ได้สะดวก
2. สามารถติดต่อได้สะดวกโดยการขนส่งสาธารณะ
3. ควรอยู่ในบริเวณที่มีการประกอบอาชีพการค้า บริการด้านต่างๆ และบริการสาธารณะที่พร้อมมูลเพื่อบริการย่านการค้า
4. ควรอยู่ในบริเวณที่มีการระบายน้ำได้ดี

Chapin (1965) ได้ศึกษาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการค้า พบว่า มีพื้นที่ดินโดยเฉลี่ยร้อยละ 2-5 ของพื้นที่ชุมชน มักจะอยู่ในบริเวณที่ราคาที่ดินสูง ค่าเช่าที่ดินและอาคารจะแพง มีการคมนาคมสะดวกและมีบริการสาธารณะ การกำหนดที่ตั้งควรมีส่วนประกอบดังนี้ คือ

1. สามารถติดต่อได้ง่าย และมีถนนกว้างพอที่จะใช้ยานพาหนะต่างๆ ได้สะดวก
2. มีที่จอดรถเพียงพอ มีการติดต่อได้สะดวกโดยรถเมล์
3. มีการติดต่อกับบริเวณอื่นๆ เพื่อบริการลูกค้าและลูกจ้างที่ทำงานในย่านการค้าได้สะดวก
4. อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน มีการประกอบอาชีพการค้า มีบริการด้านต่างๆ
5. มีความลาดเอียงไม่ควรเกินร้อยละ 5 สามารถปรับระดับได้โดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด
6. อยู่บนที่สูงซึ่งสามารถทำการระบายน้ำไหลโครกได้ดี

ประพันธ์ เสวตนันท์ (2520) ได้เขียนถึงการใช้ที่ดินในทางการค้าว่า การประกอบกิจการค้ากำไร เป็น เป้าหมายสำคัญของกิจการ ผลกำไรทางด้านการค้าขึ้นอยู่กับระยะทางที่ห่างจากตลาดด้วยร้านค้าปลีก ธนาคาร บริษัทต่างๆ ที่ทำการของรัฐบาล จะสามารถทำกำไรมากที่สุดถ้าตั้งอยู่ใกล้ตลาด ใกล้ศูนย์กลางที่มีประชาชนอยู่หนาแน่น การตั้งที่ทำการห่างออกไปจากตลาดจะทำให้ปริมาณการขายหรือการติดต่อน้อยลงไปด้วย เหตุผลง่าย ๆ คือ การตั้งที่ทำการในใจกลางเมืองนั้นมีประชาชน เดินทางสัญจรไปมามากกว่า ถ้าต้องการทำให้ปริมาณการขาย หรือการติดต่อในขณะที่ที่ตั้งที่ทำการห่างออกไปมีเท่ากับปริมาณการขาย หรือปริมาณการติดต่อในเมือง ซึ่งเป็นย่านการค้าแล้ว ต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก ทั้งค่าโฆษณาสินค้า และค่าอื่นๆ รายได้สุทธิจะลดลง ดังนั้นรายได้ในด้านการค้าทั้งหมดที่ตลาดย่อมสูงกว่ารายได้ทั้งหมดที่มีที่ตั้งห่างตลาด

สำหรับการเลือกที่ตั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านการค้า เขาได้สรุปหลักเกณฑ์โดยทั่วไปดังนี้

1. ความสะดวกสบาย
2. ติดต่อกับบริเวณอื่นได้ง่าย
3. มีพื้นที่เพียงพอ
4. ติดต่อกับการเดินทางสะดวกมีการเข้าถึงได้ง่ายและปลอดภัย
5. ประหยัดการลงทุนพัฒนา
6. อยู่ใกล้ตลาดหรือที่ซึ่งประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น

นอกจากนี้นักเศรษฐศาสตร์ กำพล พัวพาณิชย์ (2525) ได้กล่าวไว้ในหนังสือ เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น ว่า ย่านพาณิชย์จะเป็นแหล่งที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของการใช้ที่ดินสูงที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ แหล่งที่ตั้งสำหรับย่านพาณิชย์จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพิจารณาปัจจัยหลายอย่างประกอบกัน เช่น ลักษณะการบริโภคของประชากรในแหล่งที่ตั้ง สถานที่จอดรถ ความสะดวกในการขนส่ง ความคล่องตัวในการจราจร เป็นต้น

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527 : อ้างถึงใน ขวัญฤทัย ทองอินทร์, 2533) ได้กล่าวถึงทำเลของการค้าและบริการมักจะตั้งอยู่ตรงจุดหรือบริเวณที่เข้าถึงสะดวกที่สุด ทั้งนี้เพราะ

1. สะดวกสำหรับผู้ใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะ
2. สะดวกสำหรับการขนส่งมวลชนทุกแบบ ตั้งแต่รถประจำทาง รถใต้ดิน และรถไฟ
3. สะดวกต่อการติดต่อกับแหล่งผู้ขายส่ง อันมักจะมีทำเลอยู่รอบเขตการค้า
4. สถานที่ประกอบการค้า และบริการ ต้องพึ่งพาซึ่งกันและกันจึงมักอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน

โดยบริเวณที่จะเหมาะสมที่สุด สำหรับเหตุผลทั้ง 4 ประการข้างต้น คือ ที่ซึ่งเข้าออกสะดวกที่สุดในรัศมีของจุดซึ่งใช้ในการเดินทางน้อยที่สุด (point of minimum aggregate travel) อันหมายถึงระยะทางรวมของลูกค้าทั้งหมดที่ใช้ในการเดินทางน้อยที่สุดหรือสั้นที่สุด ในการเข้าถึงจุดหนึ่ง จุดนั้นคือ ศูนย์กลางเมื่อเปรียบเทียบกับภาระกระจายของประชากรในพื้นที่นั้น

2.4.2 แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์

มานพ พงศทัต (2527) ได้นำเสนอปัจจัยหลักที่ทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงในอนาคต ซึ่งอาจกำหนดเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ 4 ประเด็นดังนี้

1. ประชากรที่เพิ่มขึ้น (Population) การมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจะทำให้มีความต้องการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พักผ่อน และทำงานมากขึ้น

2. การให้บริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง (Transportation Services and Accessibility) เป็นปัจจัยประการสำคัญที่รองลงมา การให้บริการด้านการคมนาคม จะทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายและการถ่ายเทประชากรเข้าสู่พื้นที่ ส่งผลให้เกิดกิจกรรมต่างๆ รองกับประชากรเหล่านั้น

3. การควบคุมของรัฐ (State Control) ปัจจัยที่สำคัญต่อเนื่องมากก็คือ การที่มีการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ ในประเทศที่พัฒนาแล้วมีการจัดทำผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ โดยการวางแผนและควบคุม

4. ราคาที่ดิน (Land Cost) เป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่เป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคต ราคาที่ดินที่สูงย่อมจะให้ผลตอบแทนสูง ราคาที่ดินต่ำก็จะให้ในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้นราคาที่ดินจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการระบุถึงกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

สุวิทย์ เปี้ยผอง (2535) ได้กล่าวไว้ถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม 5 ประการ

1. พฤติกรรมของผู้ซื้อสินค้า
2. ทางเดินเท้าของผู้ซื้อสินค้า จากกฎของ Rule of Thumb กล่าวว่า ยังมีทางสัญจรทางเท้ามากเท่าใดก็ยิ่งจะมีธุรกิจการค้ามากขึ้นเท่านั้น (Delbert J. Duncan, Chales F. Phillip. Stanley C. Hollander, 1972 นอกจากพิจารณาถึงทางเดินเท้าแล้วยังต้องศึกษาถึง
 - 1.1 จำนวนของผู้สัญจร
 - 1.2 เพศและช่วงอายุของผู้สัญจร
 - 1.3 ช่วงเวลาที่มีการสัญจร
3. ทำเลของพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับพาณิชยกรรมในรูปแบบเดียวกัน เพื่อให้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนั้นเกิดการประหยัดจากการกระจุกตัว
4. ความสามารถในการเข้าถึงได้สะดวก โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมขนส่งได้แก่ ถนน ทางเท้า แม่น้ำ ฯลฯ
5. ลักษณะของสภาพแวดล้อม ลักษณะของสภาพแวดล้อมที่ดีจะนำมาสู่ความน่าสนใจและดึงดูดในการเดินจับจ่ายซื้อสินค้า

กิจจุฑา ไกรวาส (2538) ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินประเภทการค้าซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ปัจจัยได้แก่

1. ปัจจัยทางกายภาพ ซึ่งประกอบด้วยระบบคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง ความสะดวกในการเข้าถึง และความเป็นศูนย์กลางการเมือง

2. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ซึ่งประกอบด้วย ราคาที่ดิน ค่าเช่า เงินลงทุน ผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่ได้รับ และความเกี่ยวข้องแข่งขันหรือส่งเสริมกัน

3. ปัจจัยทางสังคม ซึ่งประกอบด้วย จำนวนประชากร ลักษณะประชากร ความปลอดภัย และกฎหมายบังคับ

ในขณะที่ อูทิส บุกูลือ และคณะ (2539) ได้ให้แนวคิดเรื่องหลักการกำหนดที่ตั้งของที่ดินประเภทพาณิชยกรรมไว้ดังนี้

1. ควรอยู่บนที่ราบ ปลอดภัยจากน้ำท่วม และสามารถระบายน้ำได้ดี
2. สะดวกในการเข้าถึง มีถนนกว้างพอที่จะให้รถยนต์ต่างใช้ได้สะดวก
3. มีที่จอดรถเพียงพอ
4. สามารถติดต่อกับบริเวณอื่นๆ เพื่อบริการลูกค้าและคนงานที่จะมาทำงานในย่านการค้าได้สะดวก
5. อยู่ในระยะที่ไม่แข่งขันกัน
6. อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงินและบริการสาธารณะอื่นๆ

นอกจากนี้ นิพนธ์ วิเชียรน้อย (2540) ได้รวบรวมปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ซึ่งสามารถพิจารณาได้เป็น 3 ด้านหลักๆ ได้แก่ ปัจจัยด้านการภาพ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านสังคม ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปัจจัยด้านกายภาพ ประกอบด้วยส่วนต่างๆ ที่ต้องพิจารณาคือ

- ระบบการคมนาคม มีความสำคัญในการเชื่อมต่อระหว่างการใช้ที่ดิน และกิจกรรมต่างๆ ในระบบเศรษฐกิจเมือง โดยเป็นตัวนำปัจจัยการผลิตเข้าสู่ตัวเมือง และการกระจายผลผลิตของเมืองไปสู่พื้นที่โดยรอบ การเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการคมนาคมจะส่งผลกระทบต่อรูปแบบการใช้ที่ดิน เช่น ปรากฏว่ามีอาคารพาณิชย์ หรือ ห้างร้านที่ขายสินค้า และให้บริการแก่ผู้คนที่สัญจรไปมา หลังจากที่มีการตัดถนนใหม่

- ระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ในเขตเมืองที่มีความพร้อมในด้านเครือข่าย ของระบบสาธารณูปโภคสูง จะเป็นพื้นที่ที่ค้ำคั่งไปด้วยธุรกิจประเภทต่างๆ ในขณะที่เดียวกันพื้นที่ใดที่ขาดความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคจะส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวด้อยศักยภาพในเชิงพาณิชยกรรม และกลายเป็นมุมอับของเมืองไปในที่สุด

- ประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง การใช้ที่ดินแต่ละประเภทมีทั้งที่เป็นอุปสรรค และส่งเสริมการขายตัวซึ่งกันและกัน โดยผู้ประกอบการจะเลือกที่ตั้งร้านค้าอยู่ในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินที่ส่งเสริมหรือเอื้อโอกาสทางธุรกิจ และพิจารณาประกอบกับบริเวณข้างเคียง

- ความสะดวกในการเข้าถึง หมายถึงความสะดวกของผู้ใช้บริการในการที่จะเดินทางไปรับบริการจากร้านค้า สามารถพิจารณาได้จาก ทางเลือกในการเดินทางเช่น ระบบขนส่งมวลชน รถยนต์ส่วนตัว การเดินเท้า โครงข่ายถนนในพื้นที่ ระยะทางหรือระยะห่างจากถนนสายหลัก เป็นต้น

- ความเป็นศูนย์กลางเมือง หมายถึง ความสะดวกที่อยู่ใกล้กับใจกลางเมือง หรือระยะทางที่น้อยที่สุดที่ผู้ใช้บริการทั้งหมดได้ใช้ในการเดินทางไปยังจุดใดจุดหนึ่งของเมือง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้เกิทยานการการค้าหรือดึงดูดให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ต่อมาเมื่อเมืองมีการขยายตัว การเดินทางไปยังจุดเดียวซึ่งเป็นศูนย์กลางเมืองทำได้ยากขึ้น ย่านการค้าเดิมไม่สามารถรองรับความต้องการใช้บริการของผู้ใช้ได้อย่างทั่วถึง ดังนั้นจึงมีศูนย์กลางทางการค้าแห่งใหม่ในระดับรองเพื่อรองรับประชากร และพบว่าเมืองซึ่งประกอบไปด้วยชุมชนต่างๆ ในแต่ละชุมชนก็จะมีจุดศูนย์กลางในระดับย่อยให้บริการด้วยเช่นกัน

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วยส่วนต่างๆ ที่จะต้องพิจารณาคือ

- ราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงราคาที่เป็นเป็นการแสดงให้ถึงแนวโน้มและสภาพการพัฒนาด้านพื้นที่นั้นและเป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึงจะมีราคาที่ดินสูง โดยราคาที่ดินจะมีอัตราค่อนข้างสูงในเขตใจกลางเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางแทบทุกอย่างของเมือง นอกจากนี้บริเวณตามแนวถนนสายหลักของเมืองก็ยังมีราคาที่ดินสูงด้วยเช่นกัน

- ค่าเช่า ราคาเช่าจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งนั้นๆ เนื่องจากมีความเหมาะสมที่จะสร้างผลกำไรได้สูง ดังนั้นหากพื้นที่ใดมีศักยภาพที่จะก่อให้เกิดผลกำไรสูงที่สุดย่อมมีราคาเช่าสูง

- เงินลงทุน ผู้ประกอบการที่มีเงินลงทุนมากย่อมมีบทบาทในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง เช่น การสร้างศูนย์การค้า โครงการอาคารชุด คอนโดมิเนียม โครงการหมู่บ้านจัดสรร และอาคารขนาดใหญ่ต่างๆ เป็นต้น

- ผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่ได้รับ ค่าตอบแทนที่ได้รับจะมีส่วนในการตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้งในการประกอบกิจการทางธุรกิจของผู้ประกอบการ

- ความเกี่ยวข้องกันในเชิงแข่งขันและส่งเสริมกัน การรวมกลุ่มของกิจการจะเกิดแรงดึงดูดให้ประชากรเข้ามาใช้บริการ เพราะลูกค้ามีโอกาสในการเปรียบเทียบสินค้าและราคา ซึ่งการรวมกลุ่มของกิจการต่างก็มักจะเป็นสินค้าประเภทเดียวกัน

ปัจจัยด้านสังคม ประกอบด้วย

- จำนวนลูกค้าหรือจำนวนประชากร การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรตามธรรมชาติ และโดยการอพยพจะเป็นปัจจัยที่มีผลต่อที่ตั้งของกิจการการค้า เพราะในพื้นที่ที่มีประชากรมากก็จะเอื้ออำนวยและสร้างโอกาสในการประกอบกิจการการค้าได้มาก

- ลักษณะของประชากร ลักษณะของประชากรในพื้นที่ที่ทำการค้าจะมีส่วนสำคัญต่อการประกอบกิจการการค้า ซึ่งจะทำให้เกิดกิจกรรมการค้าต่างๆ แตกต่างกันไป เช่น บริเวณที่มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก ก็เชื่อให้เกิดย่านการค้าที่ชายของที่ระลึก หรือให้บริการห้องพักและโรงแรม เป็นต้น

- ความปลอดภัย หมายถึง ความปลอดภัยจากโจรผู้ร้าย ในที่นี้เป็นมุมมองในแง่สภาพแวดล้อมทางสังคม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นหลัก หากกิจการตั้งอยู่ในย่านของผู้ที่มีฐานะดี จะมีความเสี่ยงในเรื่องโจรผู้ร้ายน้อยกว่าการเข้าไปตั้งในย่านชุมชนแออัด

- กฎหมาย บทบังคับกฎหมายจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งการค้าของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ข้อกำหนด และกฎหมายต่างๆ จะมีส่วนสำคัญต่อการควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เหล่านี้เป็นต้น

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาครั้งนี้ ทำการรวบรวมงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและสามารถจะนำมาใช้อ้างอิงได้ โดยแบ่งเป็นงานวิจัยในพื้นที่ศึกษา และงานวิจัยที่เสนอปัจจัยเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พาณิชยกรรมในพื้นที่ต่างๆ ซึ่งมีดังต่อไปนี้

จิโรจน์ สินธวานุรักษ์ (2530) ได้ศึกษาแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวัน โดยทำการศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินของเขตปทุมวัน และวิเคราะห์หาปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่การค้า โดยการวิเคราะห์แบบ Potential Surface Analysis (PSA.)

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยพบว่า ปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการขยายตัวของพื้นที่การค้าในเขตปทุมวัน มีทั้งสิ้น 12 ปัจจัย ได้แก่

1. ปัจจัยที่เกี่ยวกับสภาพที่ตั้ง คือ เขตปทุมวันเป็นเขตที่ต่อเนื่องกับเขตบางรัก ซึ่งมีย่านการค้าอยู่หนาแน่น และต่อเนื่องกับเขตพญาไทและพระโขนง (เขตวัฒนาในปัจจุบัน, 2547) โดยบริเวณที่ต่อเนื่องกับเขตเหล่านั้นมีย่านการค้าเกาะตัวกันอย่างต่อเนื่อง

2. ปัจจัยที่เกี่ยวกับแผ่นดินทรุด คือ เป็นเขตที่มีแผ่นดินทรุดต่ำกว่า 5 ซม. ทำให้ไม่เป็นอุปสรรคต่อการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง

3. ปัจจัยที่เกี่ยวกับการคมนาคม พบว่า เป็นศูนย์กลางคมนาคมหลายทาง ทั้งทางรถไฟ ทางรถยนต์มีถนนสายประธานและถนนสายหลักต่างๆในพื้นที่ ที่มีความสำคัญและสามารถเชื่อมโยงไปยังเขตต่างๆ

4. ปัจจัยเกี่ยวกับปริมาณจราจร ในเขตปทุมวันมีปริมาณการจราจรมาก ทำให้มีผลต่อการค้าขายในย่าน และมีผลต่อการขยายตัวของย่านการค้า

5. ปัจจัยเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เขตปทุมวันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้า และสถาบันการเงินที่สำคัญ รวมทั้งสำนักงานการเงินการธนาคารต่างๆ ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่การค้าในเขต อย่างมาก

6. ปัจจัยเกี่ยวกับราคาที่ดิน เป็นเขตที่มีราคาประเมินที่ดินสูง ดังนั้นในบริเวณจึงเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

7. ปัจจัยเกี่ยวกับพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้าง

8. ปัจจัยเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นที่ตั้งของสถานบริการอย่างพร้อมเพรียง ทั้ง โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สถานศึกษา สนามกีฬาแห่งชาติ ซึ่งมีผลต่อการขยายตัวของการค้าและที่อยู่อาศัย

9. ปัจจัยเกี่ยวกับประชากร การเปลี่ยนแปลงของประชากร มีผลต่อการเพิ่มหรือลดลง ของความต้องการ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและการค้า

10. ปัจจัยเกี่ยวกับข้อจำกัดการขยายตัวของชุมชน ได้แก่ บริเวณที่ตั้งสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และหน่วยงานต่างๆ ของรัฐ ซึ่งทำให้การขยายตัวไม่สามารถขยายได้ในแนวราบจึงต้องขยายตัวในแนวตั้ง

11. ปัจจัยเกี่ยวกับนโยบายของรัฐ อันได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 ซึ่งกำหนดให้เขตปทุมวัน ซึ่งเป็นเขตหนึ่งในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน ให้เป็นย่านการค้าใจกลางเมือง เป็นที่ตั้งของศูนย์กลางพาณิชยกรรมระดับภาค

12. ปัจจัยเกี่ยวกับโครงการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในอนาคต ได้แก่โครงการทางด่วนขั้นที่ 2 โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โครงการป้องกันน้ำท่วมในเขตชั้นใน ซึ่งส่งผลให้บริเวณที่อยู่ในโครงการต่างๆ ของเขตปทุมวันมีการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดขึ้น

นอกจากนั้นได้เสนอแนวทางการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเขตปทุมวัน ในปี พ.ศ. 2544 ประกอบด้วยเขตพาณิชยกรรมอาคารสูงตามแนวถนนสายหลัก บริเวณที่ถัดจากเขตพาณิชยกรรมอาคารสูง กำหนดให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยการใช้ที่ดินของเขตปทุมวันจะเป็นการผสมผสานระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อการค้า และอยู่อาศัย หรือการใช้ที่ดินแบบผสมนั่นเอง

เนื่องจกงานวิจัยได้ทำการศึกษาในพื้นที่ที่มีความต่อเนื่องกับพื้นที่ย่านสุขุมวิท และเป็นย่านพาณิชยกรรมที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงหลักๆ มีลักษณะที่สอดคล้องกับย่านสุขุมวิท เช่น ปัจจัยเกี่ยวกับการคมนาคม และปัจจัยราคาที่ดิน เป็นต้น

ขวัญฤทัย ทองอินทร์ (2533) ได้ทำการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นผิวด้านพาณิชยกรรม กรณีศึกษา เมืองหาดใหญ่ ด้วยวิธีวิเคราะห์แบบ Potential Surface Analysis (PSA.) โดยได้กำหนดปัจจัยที่มีผลกระทบและการตัดสินใจเลือกที่ตั้งของการพัฒนาพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรม จำนวนทั้งสิ้น 14 ปัจจัย ดังนี้

1. ปัจจัยด้านกายภาพ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม
3. ไฟฟ้า
4. ประปา
5. โทรศัพท์
6. การระบายน้ำ
7. พื้นที่ลุ่ม
8. ความหนาแน่นของอาคาร

2. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

9. ย่านธุรกิจ
10. ตลาด
11. ราคาที่ดิน

3. ปัจจัยด้านสังคม

12. ความหนาแน่นประชากร
13. พื้นที่อนุรักษ์
14. โรงพยาบาล

ผลจากการศึกษา สามารถจัดกลุ่มศักยภาพพื้นที่ได้ 5 กลุ่มคือ พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดสำหรับเขตพาณิชยกรรม สองพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง สามพื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง สี่พื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำไม่เหมาะสมสำหรับเขตพาณิชยกรรม และสุดท้ายพื้นที่ที่มีศักยภาพต่ำสุดไม่เหมาะสมสำหรับเขตพาณิชยกรรม

ทั้งนี้ขวัญฤทัย เลือกใช้วิธีการวิเคราะห์แบบ PSA เนื่องจากทำให้เห็นภาพพื้นที่ที่มีศักยภาพและช่วยในการตัดสินใจเลือกพัฒนาไปยังพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างชัดเจน ปัจจัยที่ได้เสนอไว้บางส่วนเป็นปัจจัยซึ่งมีความจำเป็นต่อการนำมาพิจารณาในภาพรวมของพื้นที่พาณิชยกรรม ตัวอย่างเช่น ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ และปัจจัยย่านธุรกิจ เป็นต้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ ซึ่งเป็นปัจจัยเฉพาะของพื้นที่ เมืองหาดใหญ่ ได้แก่ ปัจจัยพื้นที่อนุรักษ์ เป็นต้น ดังนั้นในการนำปัจจัยต่างๆ มาพิจารณาเพื่อ

อ้างอิงถึงสำหรับวิทยานิพนธ์นี้ จึงจะพิจารณาจากปัจจัยที่มีความเป็นปัจจัยพื้นฐาน และมองหาปัจจัยที่มีลักษณะเฉพาะของพื้นที่ต่อไป

เบญจวรรณ คงสว่าง (2535) ได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยย่านสุขุมวิท โดยศึกษาพื้นที่ส่วนหนึ่งของเขตคลองเตย ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของแขวงคลองเตย คลองตัน และพระโขนง มีเนื้อที่ทั้งสิ้น 5,985 ไร่ หรือ 9.576 ตารางกิโลเมตร พบว่า ย่านสุขุมวิทเดิมมีบทบาทเป็นเพียงพื้นที่นาชานเมืองของกรุงเทพมหานคร และได้เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานขึ้นหลังจากที่ได้มีการตัดถนนสุขุมวิทขึ้นในพื้นที่ ในระยะแรกของการตั้งถิ่นฐานนั้น ที่ดินแถบนี้มีราคาถูก คนหบดีผู้มีฐานะจึงมักซื้อที่ดินขนาดใหญ่สำหรับปลูกสร้างบ้านเรือนย่านนี้ ในเวลาต่อมาจึงได้พัฒนาขึ้นเป็นย่านพักอาศัยชั้นดีของผู้มีรายได้สูงของกรุงเทพฯ ต่อมาในระยะปัจจุบัน สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารของกรุงเทพมหานคร ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงไปอย่างเห็นได้ชัด การพัฒนาสถานที่ประกอบการและที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารสูง เริ่มมีบทบาทมากขึ้น พื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่หนึ่งที่ปรากฏภาพของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้อย่างชัดเจน อาคารสูงพักอาศัยประเภทต่างๆ ได้เกิดและเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว

ในการศึกษาระบุว่า การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทในระยะเริ่มต้น จะเป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการขยายตัวในแนวราบ (Horizontal Growth) ของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย โดยการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเข้าไปในพื้นที่ว่างที่มีอยู่เดิม ส่วนการเปลี่ยนแปลงในช่วงหลัง เกิดจากการขยายตัวในแนวตั้ง (Vertical Growth) ทำให้การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีความหนาแน่นมากขึ้น โดยที่ที่อยู่อาศัยจะมีการใช้ขนาดที่ดินต่อหน่วยเล็กลงและที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงจากบ้านในแนวราบเป็นอาคารอยู่อาศัยในแนวสูงมากขึ้น โดยลักษณะของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงจากแบบชานเมืองเป็นแบบเมืองใหญ่ โดยมีจำนวนการกระจุกตัวของอาคารสูงพักอาศัยในพื้นที่เป็นดัชนีวัดระดับความเป็นเมือง อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นในลักษณะของการรื้ออาคารสิ่งปลูกสร้างเดิม แล้วสร้างอาคารใหม่ซึ่งมักเป็นอาคารสูงขึ้นแทน อาคารบ้านเดี่ยวมีการเปลี่ยนแปลงในทางลดลงมากที่สุด

สำหรับผลของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท พบว่า มีทั้งผลดีและผลเสียต่อเมือง ผลดีจะทำให้เศรษฐกิจโดยรวมเพิ่มขึ้น และเป็นการใช้พื้นที่เมืองให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจ สามารถสนองตอบความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยได้ในระดับหนึ่ง ส่วนผลเสียทำให้เกิดปัญหาจราจร และปัญหาสังคมอันเกิดจากการไล่รื้อชุมชนแออัดในพื้นที่ ผลที่เกิดขึ้นในระดับชุมชน จะเป็นผลดีแก่ที่ดินและอาคารข้างเคียงที่จะเพิ่มศักยภาพของที่ดินให้สูงขึ้นหรือมีคุณค่ามากขึ้น และเป็นการเพิ่มระดับของการบริการในพื้นที่ อันเนื่องมาจากการเพิ่มของประชากร

สำหรับผลเสียจะเกิดกับชุมชนในด้านที่ทำให้เกิดปัญหาสาธารณสุขปโภคเนื่องจากระบบสาธารณสุขปโภคที่มีอยู่เดิมมิได้เตรียมไว้สำหรับการเกิดขึ้นของอาคารสูงเหล่านั้น

สรรเพชญ นนทภักดิ์ (2539) ศึกษาวิวัฒนาการที่อยู่อาศัยแบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า ความเป็นที่อยู่อาศัยเริ่มจากชุมชนบ้านเรือนดั้งเดิมเกาะตัวอยู่ริมคลองแสนแสบ เมื่อมีการตัดถนนสุขุมวิทขนานไปกับแนวคลองแสนแสบจึงมีการสร้างบ้านเดี่ยว ตึกแถวริมถนน มีการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย พัฒนาพื้นที่เข้าไปจากแนวถนนจนติดคลอง เกิดที่อยู่อาศัยกระจายในแนวราบจนเต็มพื้นที่ และได้พัฒนาเป็นอาคารสูงเป็นที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง

โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยดังกล่าวคือ ลักษณะพื้นที่ย่านที่เป็นทำเลศูนย์กลางธุรกิจการค้าของกรุงเทพมหานคร ความสามารถในการลงทุนของนักลงทุน อิทธิพลของสภาพแวดล้อม ข้อกำหนดทางกฎหมาย และทัศนคติของบุคคล

ความเปลี่ยนแปลงของลักษณะที่อยู่อาศัยที่พบในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ บ้านเดี่ยว จากบ้านหลังใหญ่หลังคาทรงมนิลาหรือทางบันหย้า เปลี่ยนแปลงมาเป็นบ้านขนาดกระทัดรัดในรูปแบบหลากหลาย โดยก่อสร้างตามความจำเป็นและประโยชน์ใช้สอย แต่ค่อนข้างปิดกั้นจากสภาพแวดล้อมภายนอกมากขึ้น ตึกแถว จะมีจำนวนชั้นที่สูงขึ้น ทาวน์เฮาส์ จะมีลักษณะหรูหราหรือให้ประโยชน์ใช้สอยพิเศษเพื่อให้ขายได้ราคาแพง และที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง เช่น อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม ได้รับความนิยมนำมาใช้ในการทึบหรือ บ้านเดี่ยว ตึกแถว ไปก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้น เพื่อผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ

สุนทร มลททา (2542) ได้ทำการศึกษารูปแบบกิจกรรมที่มีผลต่อสภาพการสัญจรทางเท้า และผลของการเปลี่ยนแปลงจากการมีระบบขนส่งรถไฟฟ้ามวลชน ให้บริการในพื้นที่สยามสแควร์-มานูญครอง โดยมุ่งเน้นผลด้านขนาด รูปแบบทิศทางการเดินเท้าและการใช้บริการของผู้เดินทางเข้ามาในพื้นที่ เพื่อตรวจสอบความสามารถในการรองรับของ ทางเท้าแนวราบและต่างระดับ ตามแนวสถานีรถไฟฟ้าและพื้นที่ข้างเคียง เพื่อเสนอแนะแนวทางการจัดระเบียบพื้นที่ให้สภาพการสัญจรทางเท้าในอนาคตมีความสะดวกคล่องตัวยิ่งขึ้น จากการศึกษาพบว่าในพื้นที่ย่านสยามสแควร์-มานูญครอง มีบทบาทเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ เนื่องจากเป็นที่ตั้งของ 4 ศูนย์การค้าขนาดใหญ่บริเวณแยกปทุมวัน ลักษณะเด่นคือ การเป็นศูนย์รวมแฟชั่น ความทันสมัย ความหลากหลายของสินค้าและบริการ สามารถดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน ส่วนใหญ่เดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะประเภทโดยสารประจำทาง และเดินเท้าจากจุดบริการจอร์รับ-ส่ง กระจายตัวสู่พื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งการเดินทางนั้นใช้พื้นที่ทางเท้าแตกต่างกัน ทำให้มีทั้งบริเวณที่คนเดินเท้า

หนาแน่นมากและเบาบาง ทั้งนี้เป็นผลจากการกระจายตัวของกิจกรรมการค้า และพื้นที่โครงข่ายทางเท้าแนวราบ และในเครือข่ายทางเท้าต่างระดับ ที่ปัจจุบันขาดความสมบูรณ์และต่อเนื่องตลอดแนว ไม่สามารถสนองตอบคนเดินเท้าได้ทุกโอกาส จึงปรากฏบริเวณที่เป็นปัญหาการเดินทางติดขัดมากที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณที่จอดรถโดยสารประจำทาง และบันไดขึ้น-ลงสะพานลอยมีความจอกแคบ พลุกพล่านอยู่ตลอดเวลา จากการสำรวจความคิดเห็นต่อการเปลี่ยนไปใช้บริการรถไฟฟ้า เพื่อคาดผลของการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นจาก ระบบขนส่งรถไฟฟ้ามวลชนพบว่า ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะเดินทางด้วยระบบดังกล่าวมากถึงร้อยละ 63 โดยกลุ่มคนที่เดินทางด้วยรถโดยสารประจำทางมีความต้องการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางมากที่สุด

แนวโน้มทิศทางการสัญจรของคนเดินทางในอนาคต จึงเปลี่ยนจุดตั้งต้นการเดินทางเข้าสู่พื้นที่จากที่จอดรถประจำทางเดิม ไปที่สถานีรถไฟฟ้า นอกจากนี้ระบบขนส่งรถไฟฟ้ามวลชน จะมีส่วนช่วยดึงดูดให้ผู้คนหลั่งไหลเข้ามาเป็นจำนวนมาก เนื่องจากประสิทธิภาพการเข้าถึงสะดวกขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีกิจกรรมพิเศษ เช่นการแข่งขันกีฬาภายในสนามกีฬาแห่งชาติ จะนำพาผู้คนเข้าสู่พื้นที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้จำนวนคนเดินเท้าเพิ่มขึ้นด้วย และจากการประมาณการณพบว่ามีจำนวนคนเดินเท้าในอนาคตจะมี 133,200 คน

สรุป

เมื่อพิจารณาผลการศึกษางานวิจัยข้างต้น และลักษณะเฉพาะของงานวิจัยแต่ละชิ้นที่มีเหตุผลในการเลือกวิธีการวิจัยที่แตกต่างกันไปตามแต่ละพื้นที่ พบว่า งานวิจัยของเบญจวรรณ คงสว่าง และสรรเพชญ นนทภักดิ์ ได้ทำการศึกษาพื้นที่ในย่านสุขุมวิท ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่ในเขตคลองเตย แต่ยังไม่ครอบคลุมพื้นที่ทั้งสองฝั่งถนนสุขุมวิท ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่ทั้งสองฝั่งไม่ได้แบ่งแยกกันแต่เชื่อมโยงถึงกันทั้งกิจกรรม และประชากร โดยได้เลือกวิธีวิเคราะห์โดยเปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นโดยวิธี Overlay Analysis ร่วมกับการสัมภาษณ์ผู้ที่อาศัยในพื้นที่ ซึ่งจะให้เห็นภาพการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจน แต่เนื่องจากการศึกษามีได้ครอบคลุมพื้นที่ย่านสุขุมวิทดังกล่าว ดังนั้นวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงจำเป็นต้องทำการศึกษาในย่านสุขุมวิทให้ครอบคลุมพื้นที่มากขึ้น และศึกษาให้พบความสัมพันธ์ของพื้นที่พาณิชยกรรมที่มีการเปลี่ยนแปลงควบคู่ไปกับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย เพื่อให้เห็นภาพการเปลี่ยนแปลงในภาพรวมอย่างชัดเจน

ขณะที่งานวิจัยเกี่ยวกับการวิเคราะห์พื้นที่ ของจิโรจน์ สนิธวานุรักษ์ และชวัลฤทัย ทองอินทร์ ซึ่งใช้วิธีวิเคราะห์แบบ Potential Surface Analysis (PSA.) ซึ่งเป็นการกำหนดปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ในพื้นที่เขตปทุมวัน และเมืองหาดใหญ่ จากนั้นจึงใช้การ

กำหนดค่าคะแนน มาวิเคราะห์หาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาตามลำดับ สำหรับการประยุกต์งานวิจัยดังกล่าว จะทำการเลือกนำปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม และปัจจัยที่เป็นศักยภาพในการพัฒนา ที่มีผลต่อภาพรวมของพื้นที่พาณิชยกรรม แต่มีใช้ปัจจัยเฉพาะของพื้นที่นั้นๆ มาใช้ในการเปรียบเทียบและการกำหนดปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท ซึ่งในการวิเคราะห์ปัจจัยของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ นอกจากการทำการเปรียบเทียบเพื่อสร้างน้ำหนักในการอ้างอิงปัจจัยหลักดังกล่าวแล้ว การวิเคราะห์จะมุ่งไปที่ประเด็นหลัก ซึ่งเป็นประเด็นเฉพาะของพื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นสำคัญ

ส่วนงานวิจัยของ สุทธพร มลทา ชี้ให้เห็นถึงประเด็นของผลกระทบที่เกิดจากระบบขนส่งมวลชนประเภทรางในพื้นที่ โดยสุทธพรยกตัวอย่าง แนวทางการสัญจรของคนเดินในอนาคต ซึ่งมีความเห็นสอดคล้องกับพื้นที่ย่านสุขุมวิท ซึ่งมีระบบขนส่งมวลชนประเภทรางทั้ง บีทีเอส และ MRT ซึ่งมีความเป็นไปได้ว่าแนวโน้มการสัญจรของคนเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลต่อที่ตั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ย่านสุขุมวิทในอนาคต ซึ่งต้องมีแนวทางพัฒนาเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงด้วยเช่นกัน

ดังนั้น ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท จึงจะทำการศึกษาให้ครอบคลุมพื้นที่มากยิ่งขึ้น และมองให้เห็นความเชื่อมโยงของการพัฒนาทั้งด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ตลอดจนผลกระทบจากระบบขนส่งมวลชนประเภทรางที่ผ่านในพื้นที่ซึ่งจะมีผลกระทบต่อพื้นที่ย่านสุขุมวิทในอนาคต จากนั้นจึงทำการพิสูจน์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ซึ่งจะทำการศึกษาต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สภาพทั่วไปของย่านสุขุมวิท

3.1 ความเป็นมาของย่านสุขุมวิท

ย่านสุขุมวิท ถูกเรียกชื่อตาม ถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนหลักที่ตัดผ่านบริเวณพื้นที่ ถนนสายนี้สร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2479 โดยมีพระพิศาลสุขุมวิท อธิบดีกรมทางหลวงในสมัยนั้นเป็นผู้บุกเบิกและควบคุมการก่อสร้าง จึงได้มีการนำเอาบรรดาศักดิ์ของท่านมาตั้งไว้เพื่อเป็นเกียรติแก่ผู้สร้าง เมื่อครั้งเริ่มก่อสร้างถนนสุขุมวิทนั้น เป็นถนนหินใส่ฝุ่น เริ่มสร้างจากท้องที่อำเภอพระโขนงใกล้ทางรถไฟบางกะปิ ไปยังอำเภอปากน้ำจังหวัดสมุทรปราการ

ในอดีตย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่เดิมเรียกว่า ทุ่งบางกะปิ และได้เริ่มมีการพัฒนาพื้นที่ขึ้นโดยกลุ่มคนที่มีรายได้สูง ในสมัยนั้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้านายในพระราชวงศ์ ข้าราชการระดับสูง และคหบดี การพัฒนาที่อยู่อาศัยเริ่มต้นขึ้นสมัยหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 และได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว เมื่อมีการขยายถนนสุขุมวิท ราวปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา ในการขยายถนนสุขุมวิทขณะนั้นในช่วงต้นจากทางรถไฟไปจนถึงซอยวัฒนา (ซอยสุขุมวิท 19) จะมีลักษณะเป็นถนนอยู่ด้านเหนือและคูน้ำข้างถนนอยู่ด้านใต้คู่กันไปจนถึงซอยวัฒนา ถนนเลี้ยวเข้าซอยไปยังโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย ส่วนแนวถนนต่อจากนั้นไปเป็นลูกรังที่มีคูน้ำคูขนาบไปโดยตลอด ด้วยความที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ราคาที่ดินจึงยังไม่สูง ผู้ที่เข้าไปซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย จึงสามารถซื้อที่ดินขนาดใหญ่เพื่อปลูกสร้างบ้านเรือนที่มีบริเวณสำหรับปลูกต้นไม้ และสนามหญ้า เกิดเป็นบ้านพักอาศัยที่มีคุณภาพดี และเพิ่มปริมาณขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะที่ดินทางด้านเหนือซึ่งไม่มีคลองเดิมเป็นอุปสรรค จนพัฒนากลายเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อยชานเมืองกรุงเทพมหานครในสมัยนั้น การจัดสรรที่ดินบริเวณนี้เริ่มแรกโดย นาย เอ อี นานา ซึ่งได้ซื้อที่ดินแถบนี้ไว้มาก ได้เริ่มจัดสรรที่ดินของตนขึ้นเป็นบริษัทแรก เป็นที่ดินบริเวณซอยนานา แยกเข้าไปทั้งสองฟากของถนนสุขุมวิทในปัจจุบัน (เบญจวรรณ คงสว่าง, 2535) ต่อมาจึงได้มีเจ้าของที่ดินอื่นๆ เริ่มจัดสรรที่ดินของตนเองขึ้นเช่นกัน

ในช่วงที่การพัฒนาพื้นที่ริมถนนสุขุมวิทช่วงต้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยนั้น พื้นที่พาณิชยกรรม ก็ได้มีการพัฒนาขึ้นควบคู่กันไป โดยมีการขยายตัวของอาคารพาณิชย์ลักษณะตึกแถวออกไปริมสองข้างทาง มีตลาดสดเกิดขึ้นตามปากทางแยกจากถนนสุขุมวิท เช่น ตลาดสดปากซอยอโศก ทองหล่อ พระโขนง เป็นต้น ประกอบกับได้มีสถานที่ของหน่วยงานราชการแห่งใหม่ เข้ามาตั้งในพื้นที่ ได้แก่ กรมอุตุนิยมวิทยา วิทยาลัยครูประสานมิตร (มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ) พิพิธภัณฑทวีทยาาสตร์ และสถานีขนส่งเอกมัย เป็นต้น ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ขึ้นพร้อมๆ กับการขยายถนนซอยเพื่อเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทไปยังถนนเพชรบุรี ได้แก่ ถนนเอกมัย (สุขุมวิท 63) ถนนอโศก (ซอยสุขุม

วิท 21) และถนนนานาชาติ (สุขุมวิท 3) เป็นต้น ขณะเดียวกันก็มีการขยายซอยทางทิศใต้ของถนนสุขุมวิท เพื่อเชื่อมกับถนนพระราม 4 ได้แก่ ซอยอารี (สุขุมวิท 22) ซอยกล้วยน้ำไท (สุขุมวิท 42) เป็นต้น การเชื่อมโยงถนนทั้งสามสายเข้าหากัน ช่วยให้เกิดการเชื่อมโยงพื้นที่ภายนอก เกิดความสะดวกคล่องตัวในการเดินทางเข้าออกพื้นที่ มีความได้เปรียบในเชิงทำเลพื้นที่ทำให้การพัฒนาของกิจกรรมทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและชัดเจน



ภาพที่ 3.1 แสดงลักษณะถนนสุขุมวิทในอดีต

การพัฒนาของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในย่านสุขุมวิทนี้ที่เห็นได้ชัดเจนได้แก่ การปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ และการปลูกบ้านให้เช่า เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้น เจ้าของที่ดินที่เคยจัดสรรที่ดินแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ก็เริ่มซอยแบ่งพื้นที่ให้เล็กลง หรือเอกชนที่ลงทุนพัฒนาก็ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นอาคารพาณิชย์ โรงเรียน หรือโรงพยาบาล บางแห่งก็ดัดแปลงบ้านของตนให้ผู้อื่นมาเช่าอยู่อาศัย จนกระทั่งช่วงหลังปี พ.ศ. 2510 จึงได้มีการก่อสร้างอาคารสูง ขึ้นในย่านสุขุมวิท ซึ่งอาคารหลังแรกได้แก่ อาคารไซค์ชัย ตั้งอยู่บริเวณซอยอารี เป็นอาคารสำนักงานสูง 26 ชั้น และเริ่มมีการก่อสร้างอาคารสำนักงานอื่นๆ ตามมาโดยจะมีความสูงอยู่ที่ประมาณ 10 - 20 ชั้น โดยกิจกรรมหลักของอาคารสูงดังกล่าว ก็จะเป็นอาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ในช่วงสงครามเวียดนามเป็นระยะเวลาที่ย่านสุขุมวิทนั้นมีการพัฒนากิจกรรมด้านพาณิชย์และบริการขึ้นอย่างสูง เนื่องจากมีทหารอเมริกันเข้ามาตั้งฐานทัพในประเทศไทยหลายแห่ง เมื่อมีการพักผ่อนก็เดินทางเข้ามาเช่าที่พักอยู่แถวสุขุมวิทเป็นส่วนใหญ่ เพราะสะดวกในการเดินทางและมีโรงแรมและบ้านพักบริการในระดับราคาที่หลากหลาย ดังนั้นจึงเกิดสถานบริการ ไนท์คลับ บาร์ และร้านอาหารขึ้นในบริเวณตอนต้นของย่านสุขุมวิท บริเวณระหว่างซอยนานาชาติไปจนถึงแยกอโศก เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวและชาวต่างชาติที่ได้ยินชื่อเสียงของบริเวณนี้ กิจกรรมทางเศรษฐกิจและบริการอีกประเภทที่มีความสำคัญในพื้นที่ย่านสุขุมวิทได้แก่ โรงแรม โดยในบริเวณย่านสุขุมวิทนี้ มีโรงแรมมากมายหลายระดับทั้งสามดาวสี่ดาว และห้องพักรายวัน พัฒนาการของโรงแรมในย่านนี้เริ่มจากการก่อสร้าง อพาร์ทเมนต์เพื่อให้ชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยเช่าอยู่ โดยอาคารในช่วงต้นๆ ได้แก่อาคารสูง 9 ชั้นในซอยชัยยศ (สุขุมวิท 11) ต่อมาจึงมีการปลูกสร้างโรงแรมชวลิต บริเวณซอยชัยยศ และพัฒนาเป็นโรงแรมแอมบาสเดอร์และ

กลุ่มอาคารคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ โดยที่ตั้งหลักๆ ของโรงแรมในย่านนี้ จะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณช่วงต้นของถนนสุขุมวิท จนถึงช่วงถนนอโศก โรงแรมที่มีชื่อเสียงในช่วงสมัยนั้นได้แก่ โรงแรมแลนด์มาร์ค นานา ราชา แอมบาสเดอร์ แมนฮัตตัน เป็นต้น

พัฒนาของย่านสุขุมวิทเดินทางมาถึงจุดสูงสุด ในช่วงที่ประเทศไทยเริ่มมีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะนโยบายการพัฒนาให้ประเทศไทยเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (พ.ศ. 2535 – 2539) เกิดบริษัทข้ามชาติเข้ามาในประเทศไทย ทำให้มีชาวต่างชาติเดินทางมาทำงานในประเทศไทยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ย่านพักอาศัยชั้นดีอย่างสุขุมวิท ซึ่งมีความพร้อมทั้งทำเลที่ตั้ง และการคมนาคมที่สะดวก อยู่ใกล้สถานทูตของประเทศต่างๆ จึงเป็นพื้นที่ๆ ที่มีราคาที่ดินสูงเป็นอันดับต้นๆ ของประเทศ การพัฒนาส่วนใหญ่จึงมุ่งสร้างให้เกิดความคุ้มค่ากับราคาที่ดิน อาคารที่เกิดขึ้นในช่วงนี้จึงเป็นอาคารขนาดใหญ่ หรือโครงการก่อสร้างอาคารสูง เพื่อใช้ในกิจกรรมต่างๆ ทั้งอาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย คอนโดมิเนียม โรงแรม และห้างสรรพสินค้า โดยการพัฒนายังคงกระจุกตัวในช่วงต้นของถนนสุขุมวิท แต่ก็มีกระจายออกไปยังพื้นที่อื่นๆ ที่สำคัญได้แก่ บริเวณช่วงกลางถนน อโศก ที่เชื่อมต่อไปยังถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และช่วงระหว่างถนนอโศกไปจนถึงซอยทองหล่อ (สุขุมวิท 55) การพัฒนาช่วงนี้ของย่านสุขุมวิทจึงเป็นไปอย่างก้าวกระโดดและเติบโตด้วยแรงขับเคลื่อนของทุกด้าน จนกระทั่งยุคของเศรษฐกิจฟองสบู่เริ่มถึงจุดอิมตัว ผลจากการประกาศค่าเงินบาทลอยตัว ทำให้ผู้ลงทุนที่กู้ยืมเงินจากบรรษัทข้ามชาติต่างๆ ต้องแบกรับภาระหนี้สินในอัตราที่สูงขึ้นเป็นเท่าตัว การพัฒนาต่างๆ ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ซึ่งได้รับผลกระทบเช่นเดียวกับหลายๆ พื้นที่ในกรุงเทพ และในประเทศไทย จึงหยุดชะงักลงทันที คงเหลือแต่โครงการก่อสร้างอาคารที่ก่อสร้างไม่เสร็จ อยู่เป็นระยะๆ ตามถนนสุขุมวิท

ช่วงหลังจากปี พ.ศ. 2541 จนถึงปัจจุบัน ย่านสุขุมวิท กำลังกลับมาคึกคักอีกครั้ง เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ค่อยๆ ฟื้นขึ้นมา ความมั่นใจของนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในประเทศมากขึ้น ประกอบกับมีโครงการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ทั้งของภาครัฐและเอกชน ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ โครงการขนาดใหญ่ที่เคยหยุดการก่อสร้าง ก็เริ่มมีการปรับปรุงปิดฝุ่นเพื่อนำกลับมาพัฒนาอีกครั้ง การพัฒนาในช่วงนี้จึงเกิดการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน โรงแรม คอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า คอมเพล็กซ์โรงภาพยนตร์ ที่มีความสูงมากกว่า 20 ชั้นขึ้นไป และกระจายตัวออกไปตลอดแนวถนนสุขุมวิท และภายในซอยต่างๆ เกิดการพัฒนาโดยกลุ่มคนที่เรียกว่า Young Blood Developer สร้างร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าในระดับสูง และการพัฒนาอย่างต่อเนื่องนี้มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงบทบาทเดิมของย่านสุขุมวิทต่อไปในอนาคต



ภาพที่ 3.2 แสดงย่านสุขุมวิทในปัจจุบัน

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2 ลักษณะทางกายภาพ

3.2.1 อาณาเขตที่ตั้งและจำนวนพื้นที่

ในการกำหนดขอบเขตพื้นที่ย่านสุขุมวิทที่ทำการศึกษานี้ ซึ่งเป็นการศึกษาเน้นไปที่พื้นที่พาณิชย์กรรมเป็นหลัก ดังนั้นจึงพิจารณากำหนดพื้นที่ จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2545 โดยจะครอบคลุมในส่วนพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมเป็นส่วนใหญ่ (แผนที่ 3.1) โดยย่านสุขุมวิทนี้ เป็นพื้นที่เมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ครอบคลุมพื้นที่สองฝั่งถนนสุขุมวิท ในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย มีพื้นที่ประมาณ 12.10 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 7,562.50 ไร่ มีอาณาเขตพื้นที่ดังนี้

ทิศเหนือ	จุดแนวคลองแสนแสบฝั่งใต้
ทิศตะวันออก	จุดแนวถนนสุขุมวิท 63 และ ถนนสุขุมวิท 48
ทิศตะวันตก	จุดแนวทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ระบบทางด่วนชั้นที่ 1)
ทิศใต้	จุดแนวถนนพระราม 4

3.2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านสุขุมวิท


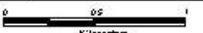
การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านสุขุมวิท ทำการศึกษาโดยรวบรวมข้อมูลแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในปี พ.ศ. 2501 ปี พ.ศ. 2515 ปี พ.ศ. 2535 ปี พ.ศ. 2540 และ ปี พ.ศ. 2545 เพื่อให้เห็นการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ในพื้นที่

การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2501

จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2501 (แผนที่ 3.2) พบว่า การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ในย่านสุขุมวิท เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย มีพื้นที่ประมาณ 4,177.88 ไร่ รองมาได้แก่ประเภทที่ว่างและถนน มีพื้นที่ประมาณ 2,195.82 ไร่ อันดับสามได้แก่การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม มีพื้นที่ประมาณ 545.75 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 55.24, 29.04 และ 7.22 ตามลำดับ ส่วนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม มีพื้นที่ประมาณ ไร่ คิดเป็นร้อยละ ของพื้นที่ทั้งหมด

พักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2501 มีจำนวนพื้นที่มากที่สุด โดยมีพื้นที่ประมาณ 4,177.88 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 55.24 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยกระจายตัวอยู่ครอบคลุมพื้นที่เกือบทั้งหมดของย่าน จากการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ขณะที่ในพื้นที่บริเวณริมคลองแสนแสบ และพื้นที่ริมถนนพระรามสี่ในบริเวณที่ต่อเนื่องมาจากท่าเรือคลองเตยมีชุมชนแออัดกระจายอยู่



<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> — ขอบเขตพื้นที่ศึกษา ■ พื้นที่กาจัดที่ดินพาณิชย์รวม 	<p>ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์รวมในย่านสุขุมวิท</p> <p>แผนที่ 3.1 แสดงพื้นที่ย่านสุขุมวิท</p> <p>ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>	<p>ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>  
---	--	--

ที่ว่าง ถนน นับเป็นประเภทพื้นที่ที่มีปริมาณเป็นอันดับสอง มีพื้นที่ประมาณ 2,195.82 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 29.04 ของพื้นที่ทั้งหมด จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ว่างส่วนใหญ่ จะอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่างซอยสุขุมวิท 39 (ซอยพร้อมพงษ์) ถึงซอยสุขุมวิท63 (ซอยเอกมัย) และพื้นที่บางส่วนที่ติดกับถนนพระราม 4 บริเวณซอยสุขุมวิท 16

พาณิชย์กรรม มีพื้นที่ประมาณ 137.69 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.82 ของพื้นที่ทั้งหมด มีลักษณะเกาะตัวไปตามแนวถนนสุขุมวิท ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์สูงประมาณ 2-3 ชั้น ซึ่งยังคงเห็นอาคารดังกล่าวหลงเหลืออยู่ในบริเวณ พื้นที่ชอยนานา สภาพทรุดโทรมและมีการใช้ประโยชน์อาคารหลากหลายประเภท

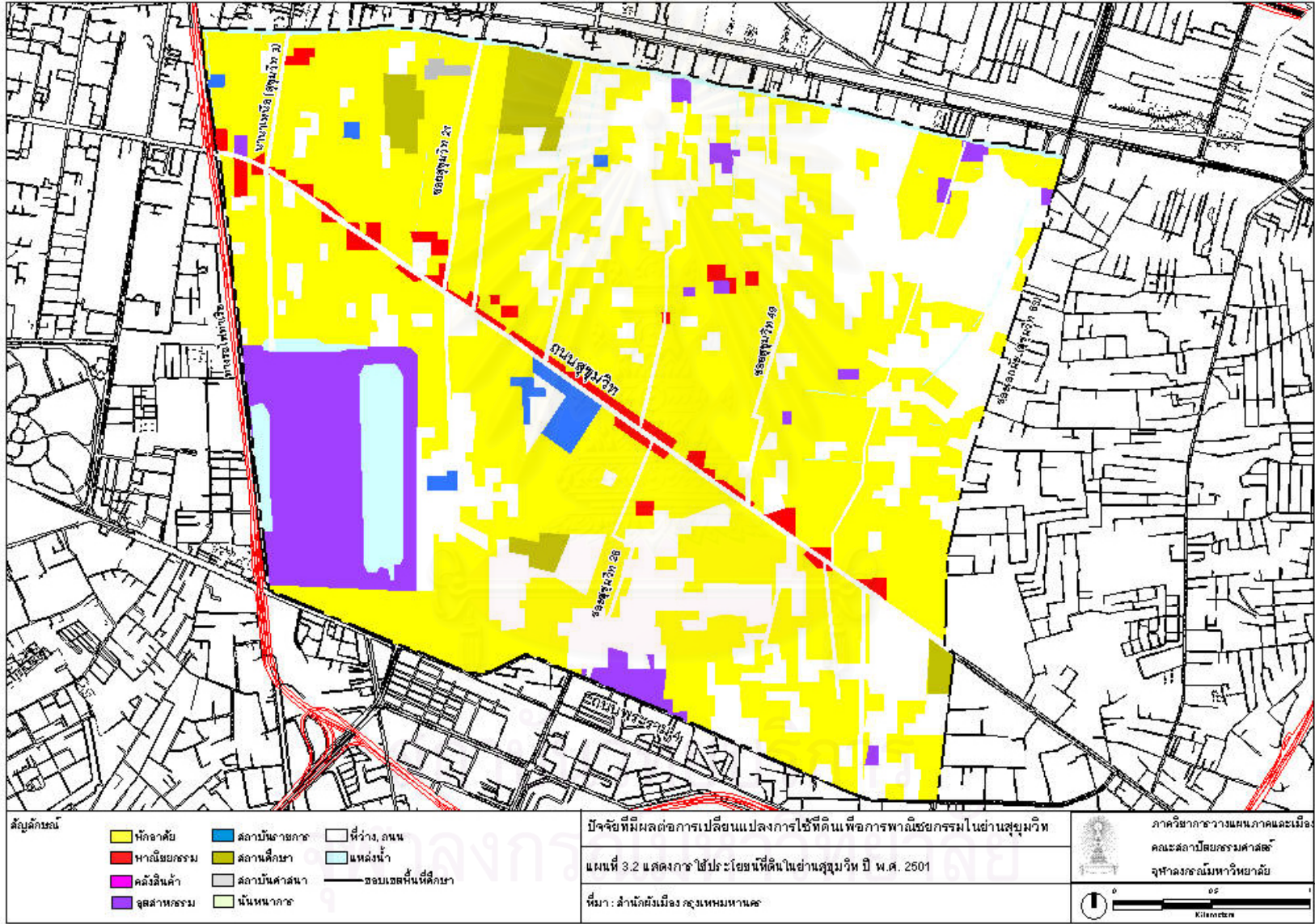
การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2515

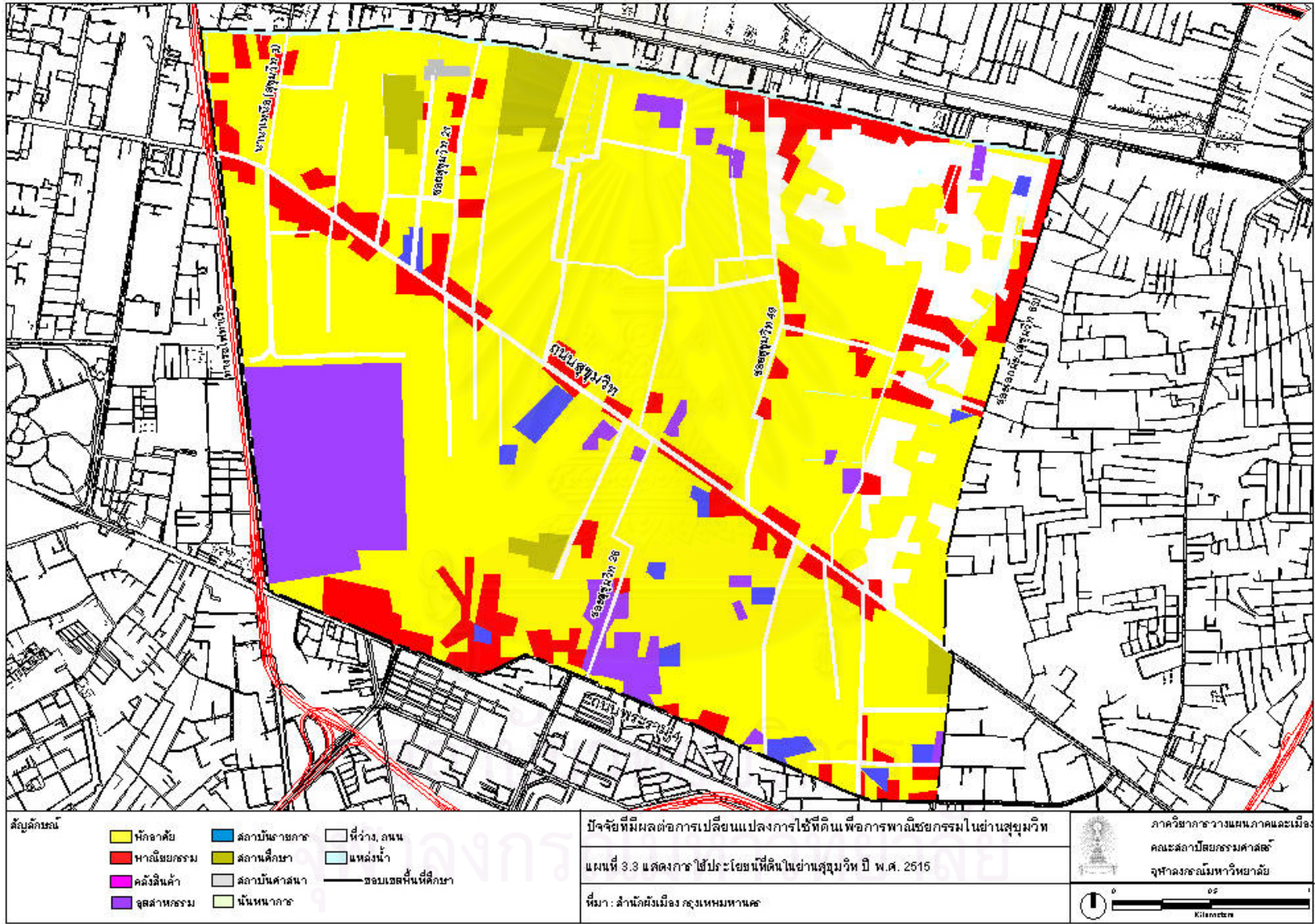
จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2515 (แผนที่ 3.3) พบว่า การใช้ที่ดินส่วนใหญ่ในย่านสุขุมวิท เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย มีพื้นที่ประมาณ 4,933.13 ไร่ รองมาได้แก่ประเภทที่ว่างและถนน มีพื้นที่ประมาณ 931.00 ไร่ และอันดับสามได้แก่การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม มีพื้นที่ประมาณ 708.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 65.23, 12.31 และ 9.37 ตามลำดับ

พักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมีจำนวนพื้นที่มากที่สุด โดยมีพื้นที่ประมาณ 4,933.13 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 65.23 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยกระจายตัวอยู่ครอบคลุมพื้นที่เกือบทั้งหมดของย่าน ในช่วงเวลานี้ได้มีการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยทำให้ปริมาณพื้นที่เพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะพื้นที่ที่เป็นที่ว่าง จะมีการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยเข้าไปแทนที่

ที่ว่าง ถนน นับเป็นประเภทพื้นที่ที่มีปริมาณเป็นอันดับสอง มีพื้นที่ประมาณ 931.00 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.31 ของพื้นที่ทั้งหมด จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ว่างส่วนใหญ่ จะอยู่ในบริเวณพื้นที่ระหว่างซอยสุขุมวิท 55(ซอยทองหล่อ) ถึงซอยสุขุมวิท63 (ซอยเอกมัย) ซึ่งมีลักษณะเป็นที่ดินที่มีขนาดที่ดินแปลงใหญ่ ที่สามารถพัฒนาได้ในอนาคต

พาณิชย์กรรม มีพื้นที่ประมาณ 708.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 9.37 ของพื้นที่ทั้งหมด เริ่มมีการขยายตัวออกไปตามแนวถนนสุขุมวิท และภายในถนนชอยที่สำคัญ เช่น ชอยนานา ชอยอโศก ชอยทองหล่อ และชอยเอกมัย และบางส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรมในบริเวณ ริมนถนนพระรามสี่ โดยมีลักษณะของรูปแบบและกิจกรรมที่แตกต่างกัน





การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2535

จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2535 (แผนที่ 3.4) พบว่า ในย่านสุขุมวิท การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมีพื้นที่เป็นร้อยละ 70.21 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือประมาณ 5,309.38 ไร่ รองมาเป็นพื้นที่สถาบันราชการ มีพื้นที่ 635.19 ไร่ และที่ว่าง, ถนน พื้นที่ 567.50 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 8.40 และ 7.50 ตามลำดับ ส่วนพื้นที่พาณิชยกรรม มีพื้นที่ประมาณ 553.88 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 7.32 ของพื้นที่ทั้งหมด

พักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2535 มีจำนวนพื้นที่มากที่สุด โดยมีพื้นที่ประมาณ 5,309.38 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 70.21 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยกระจายตัวอยู่ครอบคลุมพื้นที่เกือบทั้งหมดของย่าน จากการศึกษาพบว่า ในช่วงปีนี้รูปแบบการใช้ที่ดินพักอาศัยยังคงเป็นไปในแนวราบ ขณะเดียวกันเริ่มมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่เพื่อเป็นที่พักอาศัย เช่น คอนโดมิเนียม และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นต้น ขณะเดียวกันในส่วนของพื้นที่ฝั่งด้านใต้ถนนสุขุมวิท บริเวณติดกับถนนพระรามสี่ ยังคงมีชุมชนแออัดกระจายอยู่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่เป็นคลังสินค้า ในบริเวณที่ต่อเนื่องมาจากท่าเรือคลองเตย

สถาบันราชการ มีสัดส่วนพื้นที่ร้อยละ 8.40 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือประมาณ 635.19 ไร่ พื้นที่ขนาดใหญ่ที่สุดได้แก่บริเวณ สำนักงานโรงงานยาสูบ ส่วนสถาบันราชการอื่นๆ ที่สำคัญได้แก่ พิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์ ท้องฟ้าจำลอง และสถานีขนส่งสายตะวันออก (สถานีขนส่งเอกมัย) อาคารอู่ตุนิยมวิทยา

พาณิชยกรรม มีพื้นที่ประมาณ 553.88 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 7.32 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่จะขยายตัวไปตามแนวถนนสุขุมวิท และกระจุกตัวในบริเวณจุดตัดของถนนซอยต่างๆ ได้แก่บริเวณ ซอย นานา (สุขุมวิท 4) เป็นย่านการค้าและบริการ ประกอบด้วยโรงแรม ร้านอาหาร และไนท์คลับ ซอย อโศก (สุขุมวิท 21) บริเวณปากซอยจากถนนสุขุมวิท เป็นตลาดสดอโศก และห้องแถวโดยรอบ ขณะที่ด้านในบริเวณกลางซอยจะมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่อยู่หลายแห่ง เช่นอาคาร ซีโนไทย ทาวเวอร์ อาคารเสริมมิตร เป็นต้น ซอยสายน้ำผึ้ง (สุขุมวิท 22) บริเวณปากซอยมีอาคารพาณิชย์ สูงประมาณ 3-4 ชั้น และอพาร์ทเมนท์ขนาดกลาง ด้านในเป็นหอพักและร้านค้าตึกแถว ส่วนพื้นที่บริเวณปากซอยทองหล่อ (สุขุมวิท 55) ตลอดจนถึงบริเวณท้ายซอย มีตลาดสดบริเวณปากซอย และอาคารพาณิชย์ กระจายตัวตามสองฟากถนนซอย จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นจุดตัดของถนนซอยที่สามารถเชื่อมโยงไปยังถนนเพชรบุรี และถนนพระราม 4 ยกเว้นซอยทองหล่อ ที่ในปี พ.ศ. 2535 นี้กำลังดำเนินการก่อสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบและจะแล้วเสร็จในปีถัดมา นอกจากพื้นที่ดังกล่าว ยังมีพื้นที่

พาณิชย์กรรม บริเวณซอยสายน้ำผึ้ง (ซอยสุขุมวิท 22) บริเวณที่ติดกับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องมาจากตลาดคลองเตย มีลักษณะเป็นย่านค้าขายอะไหล่รถยนต์และอุปกรณ์ประดับยนต์

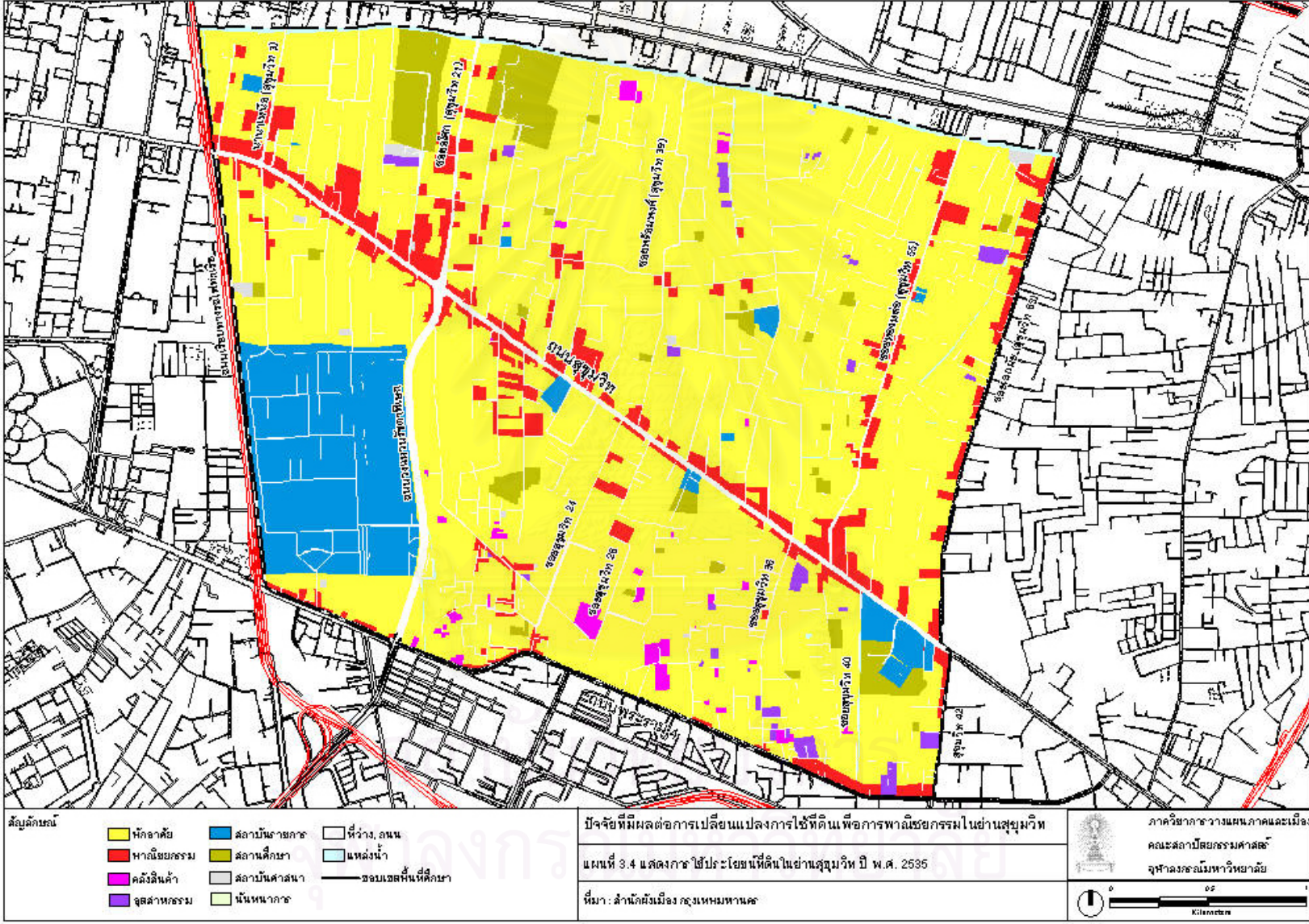
ที่ว่าง ถนน มีพื้นที่ประมาณ 567.50 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของพื้นที่ทั้งหมด นับเป็นประเภทพื้นที่ ที่มีปริมาณเป็นอันดับสาม รองจากพื้นที่ประเภทสถาบันราชการ ทั้งนี้โครงข่ายถนน ในพื้นที่มีความจำเป็นต่อการพัฒนาด้านต่างๆ จึงทำให้เกิดขยายเส้นทางของถนนซอยภายในย่าน เพื่อให้เกิดการเดินทางเชื่อมโยงภายในย่านได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

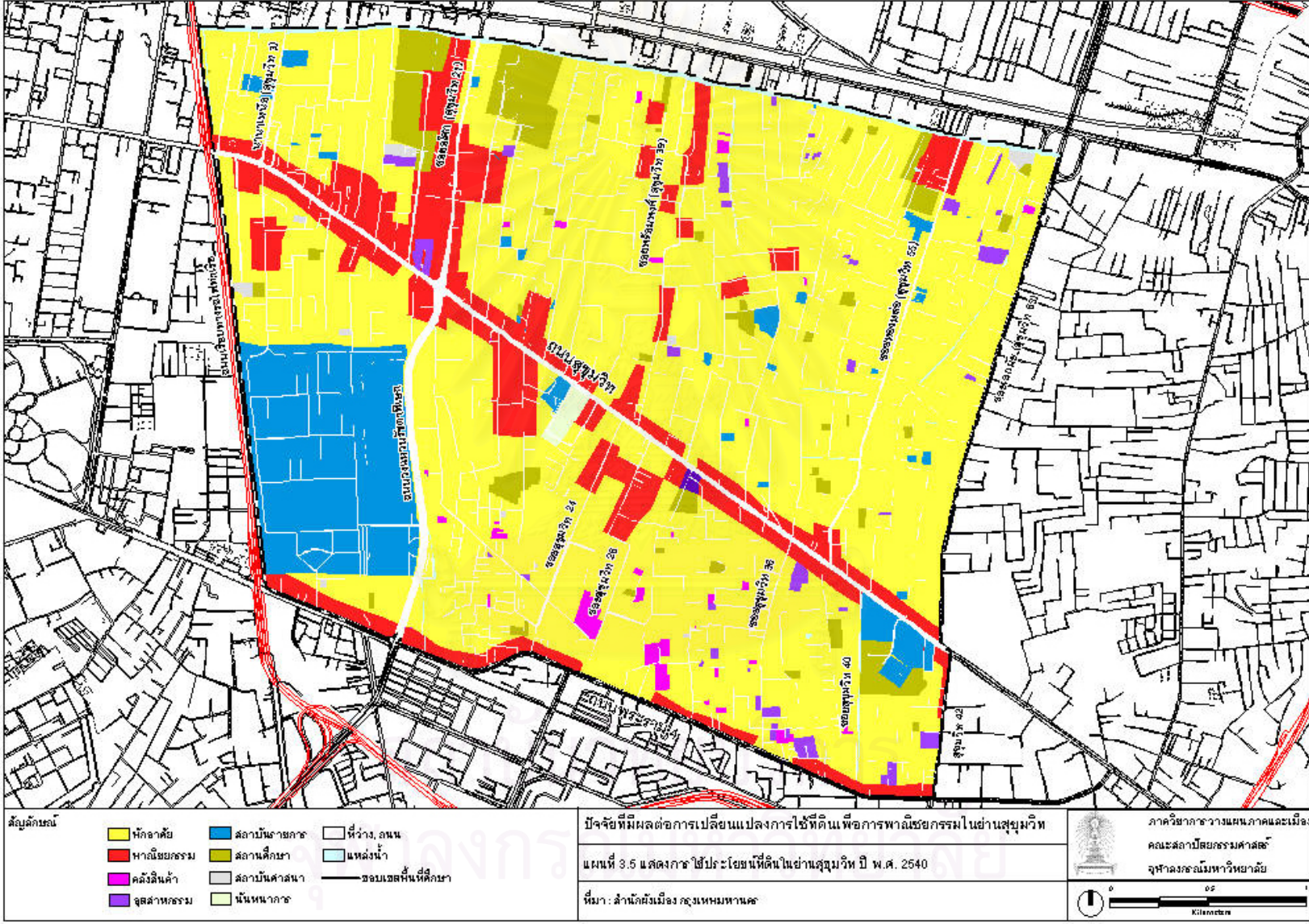
การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2540

จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2540 (แผนที่ 3.5) พบว่า ในย่านสุขุมวิท ยังคงมีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมีพื้นที่เป็นร้อยละ 63.84 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือประมาณ 4,828.12 ไร่ รองมาเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม มีพื้นที่ประมาณ 904.38 ไร่ และสถาบันราชการ มีพื้นที่ประมาณ 665.63 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.96 และ 8.80 ตามลำดับ สามารถพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทได้ดังนี้

พักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในย่านสุขุมวิท มีจำนวนพื้นที่มากที่สุดโดยมีพื้นที่ประมาณ 4,828.12 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 63.84 ของพื้นที่ทั้งหมด จากการศึกษาพบว่าจำนวนพื้นที่ที่ลดลงจากเดิม เนื่องจากผลของภาวะเศรษฐกิจของประเทศตกต่ำ ทำให้ในช่วงนี้ได้มีการชะลอการพัฒนาโครงการพักอาศัย ประกอบกับผู้ประกอบการบางรายหยุดการก่อสร้างอาคารโครงการพักอาศัยต่างๆ เห็นได้จากอาคารที่ก่อสร้างไม่เสร็จทั้งร้าง ในบริเวณที่เป็นทำเลหลักของย่านสุขุมวิท เช่น ถนนอโศก ฝั่งด้านศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ หรือบริเวณพื้นที่ย่านนานา และภายในซอยสุขุมวิทช่วงซอย 1-26 เป็นต้น

พาณิชย์กรรม จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2540 นี้ การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิทเริ่มมีการพัฒนาเพิ่มมากขึ้น เห็นได้จากจำนวนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นเป็น 904.38 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.96 ของพื้นที่ทั้งหมด และในช่วงนี้ได้มีการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งมีเส้นทางผ่านในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ตลอดแนวถนนสุขุมวิท ทำให้เกิดแนวโน้มในการเพิ่มศักยภาพให้แก่พื้นที่ ประกอบกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยเริ่มอึมตัว ดังนั้นจึงเกิดการพัฒนาศูนย์พาณิชย์กรรมโครงการใหม่ๆขึ้น เพื่อรองรับแนวโน้มในอนาคต โครงการที่เกิดขึ้นในเวลานี้ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม ทั้งนี้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักๆ ของพื้นที่เช่นย่านการค้าบริการ และในศตวรรษที่ 21 บริเวณนานา ก็ยังมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น และยังเกิดย่านสถานบันเทิงใหม่ๆ ภายในซอยสุขุมวิท 26 และซอยทองหล่อเพิ่มขึ้นอีกด้วย ทั้งนี้กิจกรรมเหล่านี้ได้ใช้การปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคารแทนการสร้างอาคารใหม่ๆ ทั้งการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ หรือ การปรับปรุงบ้านเก่าภายในซอยทองหล่อ





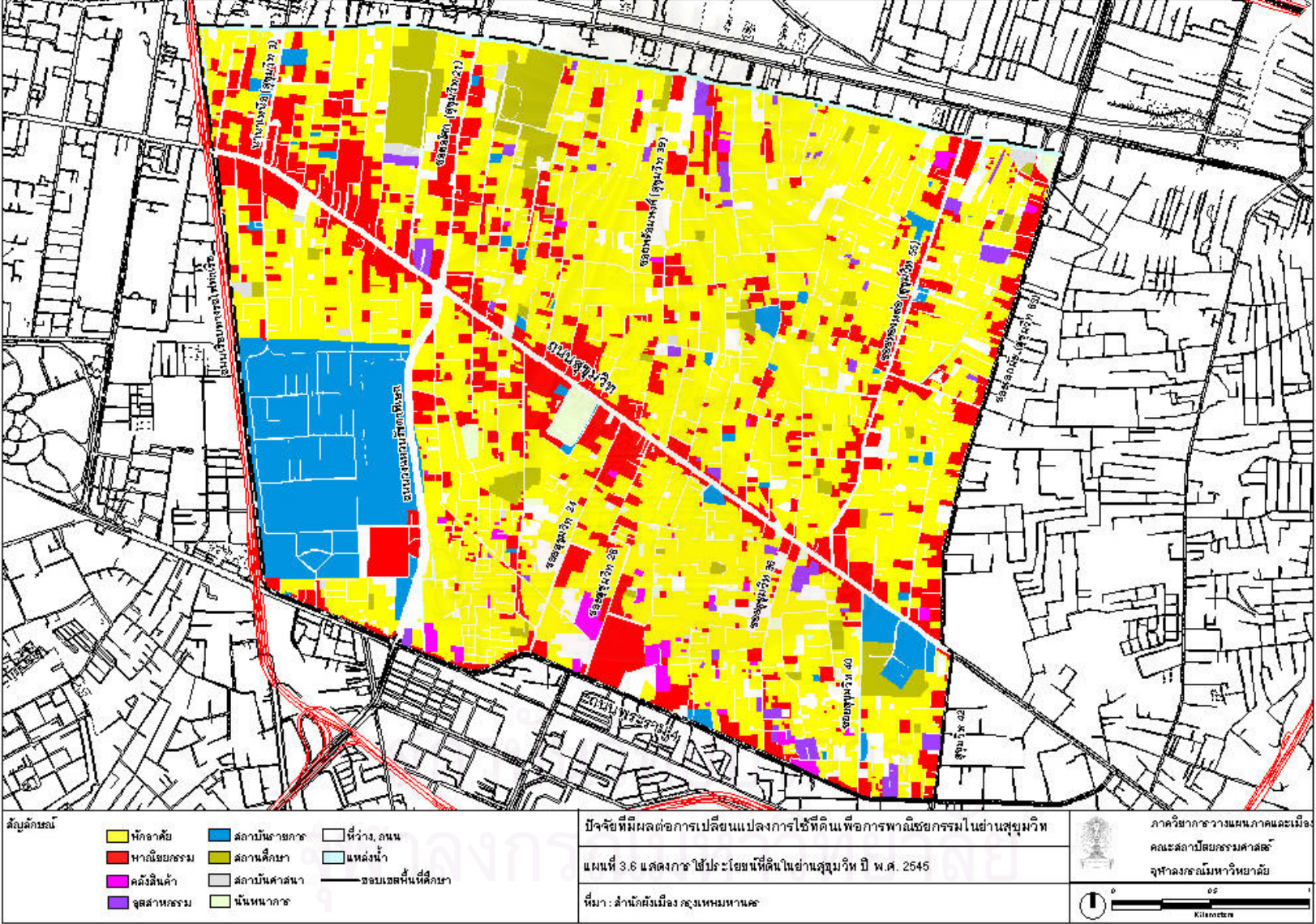
ที่ว่าง และถนน จากตัวเลขที่เพิ่มขึ้นสะท้อนให้เห็นถึงการพัฒนาถนนภายในพื้นที่ให้เชื่อมต่อถึงกันมากขึ้น ทั้งนี้เกิดจากโครงการแก้ไขปัญหาจราจร ซึ่งเป็นปัญหาหลักในพื้นที่ และความสะดวกในการเข้าถึงนี้ยังช่วยเอื้อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เพื่อกิจกรรมต่างๆ ตามมาอีกด้วย

การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2545

จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2545 (แผนที่ 3.6) พบว่า ย่านสุขุมวิท มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อพักอาศัยมีพื้นที่ประมาณ 3,908.13 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 51.68 ของพื้นที่ทั้งหมด รองมาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม มีพื้นที่ 1,272.88 ไร่ และสถาบันราชการ พื้นที่ 652.50 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16.83 และ 8.63 ตามลำดับ สามารถพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทได้ดังนี้

พักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในย่านสุขุมวิท มีจำนวนพื้นที่มากที่สุดโดยมีพื้นที่ประมาณ 3,908.13 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 51.68 ของพื้นที่ทั้งหมด มีลักษณะการกระจายตัวอยู่เต็มพื้นที่ในบริเวณพื้นที่ด้านในของแนวถนน จากการสำรวจพบว่ารูปแบบของอาคารพักอาศัยในพื้นที่นี้ มีรูปแบบเป็นอาคารสูง สลับบ้านพักอาศัย โดยเฉพาะบริเวณที่อยู่ช่วงต้นของถนนสุขุมวิทตั้งแต่ ถนนสุขุมวิท 1 จนถึงสุขุมวิท 26 จะมีการกระจุกตัวของ อาคารสูงพักอาศัย ทั้งคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนต์ ในขณะที่บ้านพักอาศัย ส่วนใหญ่จะมีจำนวนชั้นประมาณ 2 – 3 ชั้น ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ จะอยู่ในพื้นที่บริเวณด้านใน

พาณิชยกรรม การใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท มีจำนวนพื้นที่เป็นอันดับที่สองรองจากพื้นที่พักอาศัยโดยมีพื้นที่ประมาณ 1,272.88 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16.83 ของพื้นที่ทั้งหมด มีลักษณะการกระจายตัวเป็นแนวยาวตลอดแนวแกนถนนสุขุมวิท และถนนซอย โดยจะมีการกระจุกตัวที่บริเวณจุดตัดของถนนหลักและบริเวณหัวมุมถนนซอยที่สามารถเชื่อมโยงไปยังพื้นที่พักอาศัยด้านในได้ เช่น ซอยนานา (สุขุมวิท 3) ซอยอโศก (สุขุมวิท 21) ซอยพร้อมพงษ์ (สุขุมวิท 39) ซอยทองหล่อ (สุขุมวิท 55) และซอยเอกมัย (สุขุมวิท 63) เป็นต้น พื้นที่พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิทนี้ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทได้ดังนี้ ประเภทพื้นที่พาณิชยกรรมเดิม ได้แก่พื้นที่ที่เกิดการพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมต่อเนื่องมาตั้งแต่อดีต เช่น พื้นที่บริเวณซอยนานา ซึ่งเริ่มพัฒนามาตั้งแต่สมัยสงครามเวียดนาม และมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก ได้แก่ กิจกรรมการค้าและบริการ สถาบันบันเทิง และแหล่งพักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว ส่วนประเภทที่สองได้แก่ พื้นที่พาณิชยกรรมที่พัฒนาขึ้นตามการขยายตัวของระบบคมนาคมหลัก ได้แก่พื้นที่ที่เกิดการพัฒนาตามแนวถนนสายซอยที่มีการตัดถนนเชื่อมโยงออกไปยังพื้นที่ภายนอก เช่น ย่านอาคารสำนักงานในบริเวณซอยอโศก ซึ่งพัฒนาขึ้นตามโครงการถนนวงแหวนรัชดาภิเษก (ถนนวงแหวนรอบใน) ย่านการค้าบริเวณริมถนนซอยทองหล่อ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่พาณิชยกรรม ที่พัฒนาตามจุดที่ตั้งสถานีของโครงการระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่นรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งในบริเวณ



รอบๆที่ตั้งของสถานีรถไฟฯ ได้มีการพัฒนาพื้นที่บริเวณดังกล่าวให้เกิดเป็นย่านการค้า ได้แก่ บริเวณสถานีเอกมัย สถานีทองหล่อ และ สถานีพร้อมพงษ์ เป็นต้น

รูปแบบของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พาณิชยกรรมนี้ ส่วนใหญ่จะมุ่งตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่มีรายได้สูง และชาวต่างประเทศเป็นหลัก ดังจะเห็นได้จากโรงแรมระดับห้าดาวในพื้นที่บริเวณซอยสุขุมวิท 3 ถึงซอยสุขุมวิท 19 สำหรับนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาทำธุรกิจในประเทศ หรือร้านอาหารและภัตตาคารหลากหลายประเภท รวมทั้งสถานบันเทิงระดับสูง ในบริเวณย่านซอยอโศกและซอยทองหล่อ เพื่อเป็นที่พักผ่อนของนักธุรกิจหลังเลิกงาน ประกอบกับพื้นที่พักอาศัยในบริเวณนี้ที่มีราคาสูง ในปัจจุบันจึงเกิดย่านการค้าเฟอร์นิเจอร์และของแต่งบ้าน นำเข้าจากต่างประเทศในบริเวณถนนสุขุมวิท 24 ถึง สุขุมวิท 40 และภายในซอยทองหล่อ และซอยเอกมัย

สถาบันราชการ มีสัดส่วนพื้นที่ร้อยละ 8.63 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือประมาณ 652.50 ไร่ พื้นที่ขนาดใหญ่ที่สุดได้แก่บริเวณ โรงงานยาสูบ ริมถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ปัจจุบัน (พ.ศ. 2547) บริเวณบึงยาสูบ มีการพัฒนาให้เป็นสวนสาธารณะและพื้นที่นันทนาการ ส่วนสถาบันราชการอื่นๆ ที่สำคัญได้แก่ พิพิธภัณฑสถานวิทยาศาสตร์ ห้องฟ้าจำลอง และสถานีขนส่งสายตะวันออก (สถานีขนส่งเอกมัย)

ถนน ที่ว่าง มีพื้นที่ประมาณ 1,119 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 14.80 ของพื้นที่ทั้งหมด เป็นพื้นที่ที่มีปริมาณพื้นที่เป็นอันดับที่สาม รองจากพื้นที่พาณิชยกรรม ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงการพัฒนาระบบถนนในพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น เพื่อสร้างโครงข่ายเชื่อมโยงพื้นที่ภายในย่านสุขุมวิทเอง ให้มีการคมนาคมที่คล่องตัวและสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น เนื่องจากปัญหาการจราจรที่มีในเส้นทางหลัก ขณะเดียวกัน ก็แสดงให้เห็นถึงพื้นที่พักอาศัยที่มีการรื้อถอนอาคารกลายเป็นที่ว่างเพื่อรอการพัฒนาต่อไป

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2501-2545

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินสามารถแบ่งได้เป็นสองช่วงเวลา ได้แก่ ช่วงแรกระหว่างปี พ.ศ. 2501-2535 พบว่า การพัฒนาและเปลี่ยนแปลงของพื้นที่พาณิชยกรรมที่เห็นได้ชัด ในปี พ.ศ. 2515 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเป็น 708.75 ไร่ จากเดิม 137.69 ไร่ หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.76 ต่อปี สอดคล้องกับการขยายตัวของที่ดินประเภทพักอาศัย ที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ในช่วงปี พ.ศ. 2515-2535 ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาโครงการพักอาศัยทั้งบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ และยังเป็นช่วงที่เริ่มมีการพัฒนาอาคารสูงเพิ่มขึ้น ส่งผลให้พื้นที่พาณิชยกรรมลดลง ประมาณ ร้อยละ 1.40 ต่อปี และเป็นช่วงเดียวที่พื้นที่พาณิชยกรรมปรับตัวน้อยลง ซึ่งหลังจากช่วงเวลาดังกล่าว พื้นที่พาณิชยกรรมก็มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง (ตารางที่ 3.1) สำหรับการเปลี่ยนแปลงในช่วงที่สอง คือระหว่างปี พ.ศ.

ตารางที่ 3.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ระหว่างปี พ.ศ. 2535-2545

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)					การเปลี่ยนแปลง 2501-2515		การเปลี่ยนแปลง 2515-2535		การเปลี่ยนแปลง 2535-2540		การเปลี่ยนแปลง 2540-2545	
	2501	2515	2535	2540	2545	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ / ปี	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ / ปี	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ / ปี	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ / ปี
	ที่อยู่อาศัย	4,177.88	4,933.13	5,309.38	4,828.12	3,908.13	755.25	1.09	376.25	0.35	-481.26	-1.99	-920.00
พาณิชย์กรรม	137.69	708.75	553.88	904.38	1,272.88	571.06	5.76	-154.88	-1.40	350.50	7.75	368.50	5.79
อุตสาหกรรม	545.75	644.38	61.75	78.75	97.50	98.63	1.09	-582.63	-47.18	17.00	4.32	18.75	3.85
คลังสินค้า	-	-	55.56	50.00	72.50			55.56	5.00	-5.56	-2.23	22.50	6.21
สถาบันราชการ	71.75	106.44	635.19	665.63	652.50	34.69	2.33	528.76	4.16	30.43	0.91	-13.13	-0.40
สถาบันการศึกษา	167.69	167.69	274.75	296.25	277.50	0.00	0.00	107.06	1.95	21.50	1.45	-18.75	-1.35
สถาบันศาสนา	10.15	10.15	24.46	24.38	24.38	0.00	0.00	14.31	2.93	-0.09	-0.07	0.00	0.00
นันทนาการ	-	-	-	17.50	58.13					17.50	20.00	40.63	13.98
ที่ว่าง, ถนน	2,195.82	931.00	567.50	617.50	1,119.00	-1264.82	-9.70	-363.50	-3.20	50.00	1.62	501.50	8.96
แหล่งน้ำ	255.75	60.94	80.00	80.00	80.00	-194.81	-22.83	19.06	1.19	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	7,562.50	7,562.50	7,562.50	7,562.50	7,562.50								

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

2535-2545 ในช่วงนี้ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาและขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ 1.99 และ 4.71 ต่อปี ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2535-2540 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศเติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้มีการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยเปลี่ยนแปลงไป และหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ ในช่วงปี พ.ศ. 2540 พื้นที่พักอาศัยมีพื้นที่ลดลงต่อปีในอัตราที่สูงกว่าเดิมเพราะผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโดยตรง ทำให้เกิดการชะลอโครงการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ในทางตรงกันข้ามพื้นที่พาณิชย์กรรมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 7.75 ต่อปี ในระหว่างปี พ.ศ. 2535-2540 ซึ่งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจกำลังเติบโต ทำให้มีการตื่นตัวและกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาโครงการทางเศรษฐกิจขึ้นรองรับ และ 5.79 ต่อปี พ.ศ. 2540-2545 ซึ่งถึงแม้ว่าเศรษฐกิจจะมีการชะลอตัวในภาวะวิกฤต แต่ยังคงมีการขยายตัวของพื้นที่พาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้นในอัตราลดลงดังกล่าว ส่วนพื้นที่ประเภทอื่นที่ลดลงได้แก่พื้นที่คลังสินค้าเนื่องจากในช่วงปี พ.ศ. 2535-2540 ได้มีนโยบายย้ายสถานประกอบการอุตสาหกรรมออกจากพื้นที่เมือง ส่งผลให้คลังสินค้าย้ายออกไป คงเหลือแต่กิจกรรมที่ไม่มีมลพิษ เป็นอุตสาหกรรมในครัวเรือนอยู่บริเวณที่กำหนดเท่านั้น

พื้นที่อื่นๆที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น ได้แก่ พื้นที่ันทนาการ และพื้นที่ถนน ซึ่งเกิดจากการขยายเส้นทางจราจรและการพัฒนาถนนซอยให้เกิดโครงข่ายเชื่อมโยงภายในพื้นที่ ในขณะที่เมื่อมีการก่อสร้างโครงข่ายคมนาคมขนาดใหญ่เช่น บริเวณทางข้ามแยกเอกมัย-เพชรบุรี ทำให้เกิดพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ได้โครงการ จึงมีการปรับปรุงให้เกิดเป็นพื้นที่นันทนาการสำหรับประชาชนในชุมชนดังกล่าว

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท ระหว่าง ปี พ.ศ. 2501 - 2545 พบว่า ในช่วงระหว่างปี 2501-2515 นั้น ราคาที่ดินในย่านสุขุมวิทยังมีราคาไม่สูงมาก และมีที่ว่างเพียงพอ การพัฒนาจึงมีลักษณะเป็นไปในแนวราบเป็นหลัก เช่น บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น ต่อมาเมื่อการพัฒนาในแนวราบเกิดขึ้นจนเต็มพื้นที่ จึงเกิดการพัฒนาดังที่มึลักษณะหนาแน่นสูง เช่น อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ.2535-2545 ดังนั้นการศึกษการเปลี่ยนแปลงเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงไม่สามารถอธิบายภาพการเปลี่ยนแปลงได้ชัดเจนตามความเป็นจริง จึงจำเป็นต้องทำการศึกษาถึงการพัฒนาดังตั้งของกิจกรรมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ เพื่อให้เห็นภาพการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่อย่างแท้จริง

3.2.3 การพัฒนาอาคารสูง ในย่านสุขุมวิท

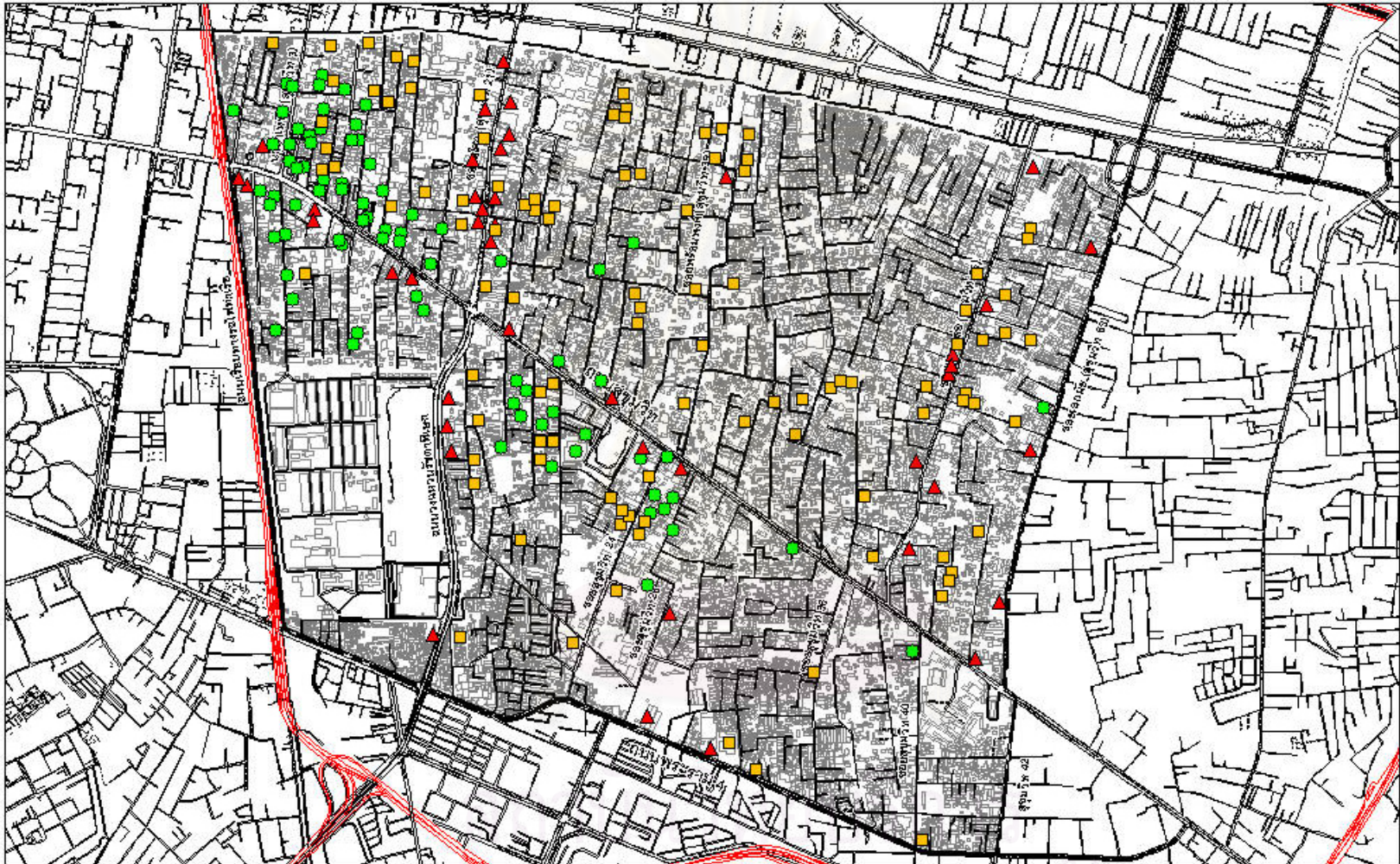
ปัจจุบันย่านสุขุมวิท มีสภาพการพัฒนาในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง โครงการพัฒนาส่วนใหญ่ในพื้นที่ ได้แก่ อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่เป็นหลัก ทำให้ทราบถึงภาพของการเปลี่ยนแปลงภายในย่านเป็นอย่างดี ในการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท จึงจำเป็นต้องทำการศึกษาถึงภาพการพัฒนาของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ (แผนที่ 3.7)



จากการศึกษาพบว่าอาคารสูงในพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีจำนวน 223 หลัง โดยสามารถแบ่งตามการใช้อาคารได้เป็น 3 กลุ่มหลักๆ ได้แก่ อาคารพักอาศัย จำนวน 102 หลัง โรงแรม จำนวน 78 หลัง และ พาณิชยกรรม จำนวน 43 หลัง โดยจะมีการกระจุกตัวของอาคารอยู่ตามบริเวณพื้นที่พาณิชยกรรมต่างๆ ของย่านสุขุมวิท ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

กลุ่มอาคารพักอาศัย – ได้แก่ อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม เป็นต้น ข้อมูลจากการสำรวจพบว่า กลุ่มอาคารพักอาศัย ส่วนใหญ่มีการกระจายตัว อยู่ทั่วไปในพื้นที่ย่านสุขุมวิท และความหนาแน่นมากขึ้นในพื้นที่บริเวณซอยสุขุมวิท 23 – 41 โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ ซึ่งมีอาคารประเภทนี้ อยู่ในบริเวณทั้งสองฝั่งถนนสุขุมวิทในเขตคลองเตยและเขตวัฒนา และหนาแน่นมากในเขตวัฒนา จากนั้นเริ่มกระจายตัว แล้วหนาแน่นขึ้นในบริเวณพื้นที่ซอยทองหล่อ ซึ่งจากการสำรวจพบส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมระดับบน

กลุ่มโรงแรม – เช่นเดียวกับกลุ่มอาคารพักอาศัย อาคารกลุ่มนี้มีการกระจายตัวอยู่ในบริเวณย่านสุขุมวิท แต่มีความหนาแน่นมากเฉพาะพื้นที่ซอยนานา บริเวณถนนสุขุมวิทในเขตวัฒนา ตั้งแต่ ซอยสุขุมวิท 1 ถึงซอยสุขุมวิท 19 และบางส่วนของพื้นที่คลองเตย ทั้งที่จากการสำรวจ กลุ่มอาคารโรงแรมในพื้นที่ซอยนานาส่วนใหญ่เป็นโรงแรมในระดับ 2-4 ดาว โดยมีโรงแรมระดับ 5 ดาว ได้แก่ โรงแรมเจดับบลิว แมริออท โรงแรมแลนด์มาร์ค และโรงแรมอามารี เป็นต้น

กลุ่มอาคารพาณิชยกรรม – ได้แก่ อาคารสำนักงาน และห้างสรรพสินค้า พบว่ากลุ่มอาคารพาณิชยกรรมส่วนใหญ่มีการกระจุกตัวหนาแน่น บริเวณริมถนนนอโคก (สุขุมวิท 21) ในพื้นที่เขตวัฒนา และบางส่วนของเขตคลองเตย ขณะที่มีส่วนกระจายตัวอยู่บริเวณพื้นที่ซอยนานาเนื่องจากมีความต่อเนื่องมาจากย่านเพลินจิต ในขณะที่พื้นที่ซอยทองหล่อ มีกลุ่มอาคารสำนักงาน แต่เป็นปริมาณน้อย ส่วนห้างสรรพสินค้า ที่โดดเด่นได้แก่ห้างดิเอ็มโพเรียมเพราะลักษณะของที่ตั้งที่ไม่ได้มีการรวมกันของกลุ่มอาคารสูงในด้านนี้ แต่อยู่ท่ามกลางอาคารพักอาศัย ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายสำคัญของตัวอาคาร



<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> — ขอบเขตพื้นที่ศึกษา ● โรงแรม ■ อาคารพักอาศัย ▲ สำนักงาน, ห้องสรรพสินค้า 	<p>ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการในย่านสุขุมวิท</p> <p>แผนที่ 3.7 แสดงการกระจายตัวของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ในย่านสุขุมวิท</p> <p>ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร</p>	 <p>ภาควิชาสถาปัตย์และผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> 
--	---	--

3.2.4 ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ในย่านสุขุมวิท

ระบบโครงข่ายถนน

ระบบโครงข่ายถนน เป็นโครงข่ายหลักที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ต่างๆ ในย่านสุขุมวิทได้มากที่สุด โดยสามารถ แบ่งออกเป็นระบบได้ดังนี้ (แผนที่ 3.8)

- ถนนสายหลัก

1.ถนนสุขุมวิท เป็นถนนสายหลักตัดผ่านกลางพื้นที่ย่าน ตั้งแต่บริเวณสุขุมวิท 1 ถึง บริเวณแยกเอกมัย (สุขุมวิท 63) เป็นจุดที่มีปริมาณการจราจรหนาแน่นมากที่สุดในพื้นที่ ตามบริเวณ จุดตัดหลักๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงโมงเร่งด่วน

2.ถนนพระราม 4 เป็นถนนสายหลักอีกสายที่ตัดผ่านบริเวณด้านใต้ของพื้นที่ศึกษา ในช่วงโมงเร่งด่วน มีปริมาณการจราจรหนาแน่นรองจากถนนสุขุมวิท

3.ถนนอโศก หรือ วงแหวนรัชดาภิเษก ซึ่งแบ่งออกเป็นสองช่วงคือ ด้านเหนือได้แก่พื้นที่ซอยอโศก (สุขุมวิท 21) มีช่องทางช่วงจราจรบริเวณแยกสุขุมวิท 8 ช่องจราจร และลดเหลือ 4 ช่อง บริเวณกลางซอย และเพิ่มเป็น 6 ช่องทางบริเวณแยกอโศก-เพชรบุรี ส่วนด้านใต้ได้แก่ซอยพื้นที่ปากซอยสุขุมวิท 16 เดิม ตัดไปเชื่อมกับถนนพระรามสี่ ขนาด 8 ช่องจราจรบริเวณแยกสุขุมวิท และลดเหลือ 6 ช่องไปตลอดแยกคลองเตย และมีทางข้ามแยกต่อเนื่องไปยังถนนพระราม 3 ได้ เป็นโครงการถนนวงแหวนรอบใน ที่เชื่อมโยงพื้นที่กรุงเทพฯ เพื่อให้การจราจรกระจายอยู่ภายนอกศูนย์กลางเมือง จากศักยภาพของถนนทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ไปตลอดสองข้างทาง

- ถนนสายรอง

ถนนสายรองในพื้นที่ย่านสุขุมวิท เป็นถนนโครงข่ายที่พัฒนาจากถนนซอยเดิมทำหน้าที่เชื่อมโยงถนนสายหลักในพื้นที่ ได้แก่ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 กับถนนหลักนอกพื้นที่ได้แก่ ถนนเพชรบุรี เข้าหากัน ถนนสายรองในย่านสุขุมวิทที่สำคัญได้แก่

1.ถนนนานาเหนือ (สุขุมวิทซอย 3) เชื่อมโยงถนนเพชรบุรีสู่ถนนสุขุมวิท เปิดเดินรถทางเดียว (Oneway) จากแยกถนนเพชรบุรี มาแยกนานา ในช่วงโมงเร่งด่วนจะมีปริมาณการจราจรหนาแน่นมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ต้นถนนสุขุมวิทที่เชื่อมเข้าสู่ย่านอาคารสำนักงานช่วงเพลินจิตติดกับต้องเจอจุดตัดที่แยกนานาทำให้สภาพการจราจรชะงักงัน

2.ถนนทองหล่อ (สุขุมวิทซอย 55) เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรี มีขนาด 4 ช่องจราจร สภาพการจราจรหนาแน่นเกือบตลอดวันโดยเฉพาะช่วงเวลา PrimeTime เนื่องจากเป็น

ถนนหลักที่จะมีถนนซอยต่างๆ ที่เชื่อมโยงพื้นที่พักอาศัยที่อยู่ภายใน (เส้นทางลัด) ตัดออกมา นอกจากนี้ยังเป็นย่านสถานบันเทิงและร้านอาหารซึ่งมักจะให้บริการในช่วงเวลาดังกล่าว

3. ถนนเอกมัย (สุขุมวิทซอย 63) เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรี และเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่าง ทางขึ้นลงทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ด้านพระรามเก้า ทำให้มีปริมาณรถเข้าสู่พื้นที่เป็นจำนวนมากประกอบกับมีช่องทางจราจรแค่ 4 ช่องทาง ทำให้มีปริมาณการจราจรหนาแน่นมากโดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน

โครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีโครงข่ายรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนให้บริการอยู่ 2 เส้นทางดังนี้

- ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) เป็นระบบรถไฟฟ้าแบบยกระดับ เปิดให้บริการเป็นสายแรก ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ให้บริการโดยบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีเส้นทางของระบบอยู่บนถนนสุขุมวิท ตลอดเส้นทางในพื้นที่ มีสถานีภายในพื้นที่ศึกษา 4 สถานี ได้แก่ สถานีนาา ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิทซอย 11 สถานีอโศก ตั้งอยู่บริเวณแยกอโศก-สุขุมวิท เป็นสถานีที่สามารถเปลี่ยนไปใช้ระบบรถไฟฟ้าใต้ดินได้ สถานีพร้อมพงษ์ บริเวณสุขุมวิทซอย 39 หน้าห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม และสถานีทองหล่อ ตั้งอยู่บริเวณปากซอยทองหล่อ (แผนที่ 3.8)

- ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (MRT) เป็นระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน เปิดให้บริการ เมษายน พ.ศ. 2547 มีเส้นทางของระบบอยู่ในแนวถนนรัชดาภิเษก (ถนนอโศก) มีจำนวนสถานีภายในพื้นที่ทั้งหมด 2 สถานี ได้แก่ สถานีสุขุมวิท ตั้งอยู่บริเวณแยกอโศกสุขุมวิท ซึ่งสามารถเดินทางต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีอโศก โดยมีทางลอยฟ้าเชื่อมถึงกัน และสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติ ตั้งอยู่หน้าศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (แผนที่ 3.8) นอกจากนี้ยังมีสถานีซึ่งอยู่นอกพื้นที่ศึกษาแต่มีอิทธิพลต่อพื้นที่ ได้แก่ สถานีเพชรบุรี มีทางขึ้นลงอยู่บริเวณแยกอโศก-เพชรบุรี

ระบบทางด่วน

ระบบทางด่วนที่มีจุดขึ้นลงและเส้นทางผ่าน ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ได้แก่

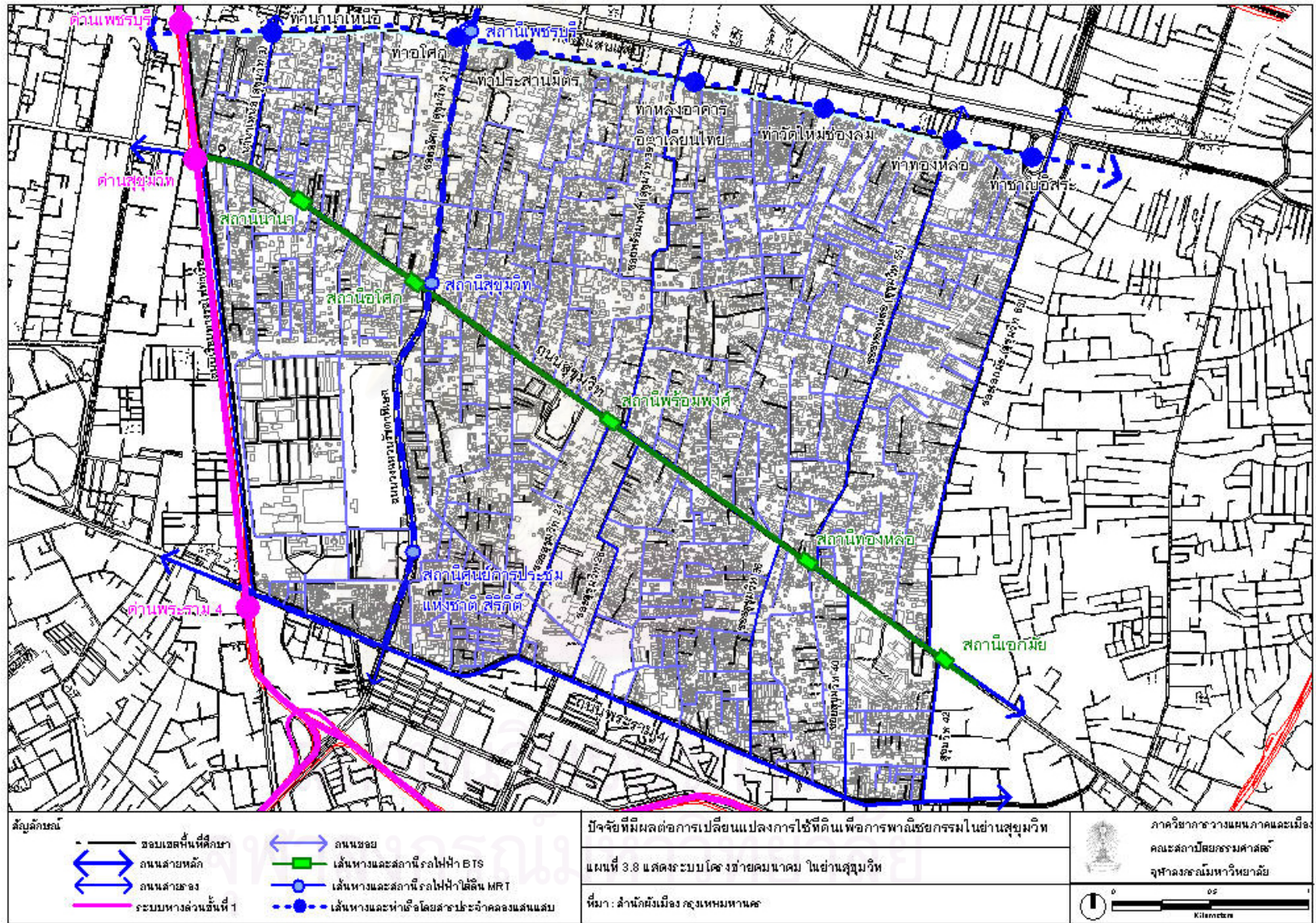
- ระบบทางด่วนชั้นที่ 1 หรือ ทางพิเศษเฉลิมมหานคร โดยมีจุดสิ้นสุดทางด่วนด้านตะวันตกเฉียงใต้ที่บริเวณดาวคะนอง ด้านตะวันออกที่บริเวณบางนาและเชื่อมต่อกับทางพิเศษบูรพาวิถี ในขณะที่ทางด้านเหนือสิ้นสุดเส้นทางที่บริเวณถนนวิภาวดีรังสิต ที่ด้านดินแดง ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับทางยกระดับดอนเมือง เพื่อเดินทางต่อไปยังพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร สำหรับจุดขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ในพื้นที่สุขุมวิท ได้แก่ ด้านสุขุมวิท บริเวณถนนเพลินจิตต่อกับถนนสุขุมวิท (แผนที่ 3.9)

- ระบบทางด่วนชั้นที่ 2 หรือทางพิเศษศรีรัช เป็นระบบทางด่วนที่มีผลต่อการติดต่อเชื่อมโยงจากภายนอกเข้าถึงพื้นที่ย่านสุขุมวิท โดยมีเส้นทางของระบบเชื่อมโยงไปยังพื้นที่รอบนอก

และย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ด้านเหนือมีจุดสิ้นสุดทางด่วนที่ด่านแจ้งวัฒนะและสามารถเชื่อมโยงกับทางพิเศษอุดรรัถยา (บางปะอิน-ปากเกร็ด) ด้านใต้มีเส้นทางบรรจบกับทางด่วน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ชั้นลงที่ด้านนอกที่ตั้ตั้งอยู่บริเวณถนนนอกโคกดินแดงก่อนถึงแยกอสมท. ด้วยระยะทางจากด้านนอกโคกถึงบริเวณพื้นที่ชอยอโคก ประมาณ 600 เมตร จึงสร้างความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่และนำปริมาณการจราจรเข้าสู่พื้นที่ในปริมาณมาก ส่งผลให้เกิดการจราจรหนาแน่นในบริเวณดังกล่าว โดยเฉพาะช่วงเวลาเร่งด่วน

ระบบคมนาคมทางน้ำ

ปัจจุบันย่านสุขุมวิท มีการเดินเรือโดยสารประจำทางในคลองแสนแสบ ซึ่งอยู่บริเวณด้านเหนือของพื้นที่ศึกษา ตลอดแนวคลอง ท่าเรือขึ้นลงภายในพื้นที่ทั้งหมด 7 ท่า ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณจุดตัดถนน อาคารสำนักงาน วัด และสถาบันการศึกษาสำคัญ ได้แก่ ท่านานาเหนือใต้สะพานข้ามคลองท่าสะพานอโคกบริเวณใต้สะพานข้ามคลองแสนแสบ ท่าประสานมิตรบริเวณด้านหลังมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ท่าด้านหลังอาคารอิตาเลียนไทย ท่าวัดใหม่ช่องลม ท่าทองหล่อใต้สะพานข้ามคลองและท่าชาญอิสระ (แผนที่ 3.8)

ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินกับระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง

พื้นที่พักอาศัยเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของย่านสุขุมวิท มีการกระจายตัวอยู่ภายในบริเวณระบบโครงข่ายถนนหลักและรอง โดยมีถนนชอยทำหน้าที่เป็นโครงข่ายเชื่อมโยงภายในพื้นที่ ซึ่งเป็นไปตามความเหมาะสมของการใช้ที่ดินในเมือง โดยอยู่ห่างจากการจราจรที่คับคั่งและเสียงรบกวน ในขณะที่พื้นที่พาณิชยกรรมจะมีการกระจายตัวไปตามแนวแกนของถนนหลักได้แก่ถนนสุขุมวิท และแนวแกนถนนสายรองต่างๆ เช่นการกระจายตัวตามแนวแกนถนนรัชดาภิเษก (ถนนอโคก) ของพื้นที่พาณิชยกรรม การขยายตัวตามแนวแกนถนนทองหล่อของกิจกรรมพาณิชยกรรม เป็นต้น และเมื่อมีการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส ทำให้เกิดการพัฒนาระบบพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้น มีการขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรม ในบริเวณจุดขึ้นลงสถานีรถไฟฟ้า และพื้นที่รอบๆ นอกจากนี้การตัดถนนชอยให้เกิดเป็นโครงข่ายภายในพื้นที่พักอาศัย ยังเอื้อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมเล็กๆ กระจายตัวอยู่ตามกลุ่มพื้นที่พักอาศัยในชุมชนต่างๆ พื้นที่นั้นหนาแน่นที่เพิ่มขึ้นบริเวณแยกเอกมัยเพชรบุรี เกิดจากการก่อสร้างทางข้ามแยกเอกมัย-เพชรบุรี เพื่อให้เกิดเส้นทางเชื่อมโยงกับทางขึ้นลงทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ จากด้านพระรามเก้าเพื่อระบายรถที่ต้องการเข้าสู่พื้นที่ศูนย์กลางเมือง ทำให้เกิดพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ใต้โครงการดังกล่าว จึงมีการปรับปรุงให้เกิดเป็นพื้นที่นั้นหนาแน่นสำหรับประชาชนในชุมชน (แผนที่ 3.10)

3.3.1 โครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจในย่านสุขุมวิท

ลักษณะโครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่านสุขุมวิท คุ้ได้จากสถิติสถานประกอบการจดทะเบียนจำแนกตามประเภทธุรกิจ ซึ่งรวบรวมจากข้อมูลของสำนักงานเขตวัฒนา และสำนักงานเขตคลองเตย ดังตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนสถานประกอบการจดทะเบียนจำแนกตามประเภทธุรกิจ พ.ศ. 2545

ประเภทธุรกิจ	จำนวนสถานประกอบการ	
	เขตวัฒนา	เขตคลองเตย
อุตสาหกรรม		
- สิ่งทอเสื้อผ้า	73	935
- หัตถกรรม	44	1,214
- อาหารเครื่องดื่ม	12	72
- วัสดุก่อสร้าง	27	394
- คลังสินค้า	32	1,233
รวม	188	3,848
บริการ		
- ร้านอาหาร	143	871
- โรงแรม	121	113
- บริการที่พักอาศัย	139	1,018
- ท่องเที่ยว	83	225
- กีฬา	47	128
รวม	533	2,355
การค้าปลีกค้าส่ง		
- ห้างสรรพสินค้า	15	8
- ร้านสะดวกซื้อ	63	81
- ร้านค้าปลีก	119	332
- ซูเปอร์มาร์เก็ต	94	87
รวม	291	508
อสังหาริมทรัพย์		
- อาคารพักอาศัย	236	518
- อาคารสำนักงาน	175	263
รวม	411	781
รวมสถานประกอบการทุกประเภท	1,423	7,492

ที่มา : รวบรวมจากข้อมูลของสำนักงานเขตวัฒนาและสำนักงานเขตคลองเตย

จากตาราง พบว่าในจำนวนสถานประกอบการจดทะเบียนรวมทั้งหมดในเขตวัฒนา มีจำนวน 1,432 แห่ง เขตคลองเตยมีจำนวนรวม 7,492 แห่ง โดยประเภทของสถานประกอบการที่จดทะเบียน

มากที่สุด ในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย ได้แก่ ธุรกิจบริการ และธุรกิจอุตสาหกรรม โดยมีจำนวนรวม 533 แห่ง และ 3,848 แห่ง ตามลำดับ

ทั้งนี้พื้นที่ตั้งของสถานประกอบการประเภทธุรกิจบริการ ในเขตวัฒนาส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในพื้นที่แขวงคลองเตยเหนือ คลองตันเหนือ และพระโขนงเหนือ ตามลำดับ ซึ่งบริเวณที่หนาแน่นได้แก่บริเวณซอยนานา ถึง ซอยอโศก ซึ่งประกอบไปด้วยร้านอาหาร บริการที่พักอาศัย กิจกรรมบริการท่องเที่ยว โดยกิจกรรมบริการที่ที่พักอาศัยและท่องเที่ยวที่ชัดเจนที่สุดได้แก่พื้นที่ซอยนานาซึ่งเป็นย่านสถานบันเทิง ร้านอาหาร ไนต์คลับ และเกสต์เฮาส์ให้บริการกับนักท่องเที่ยวเป็นหลัก และช่วงซอยเอกมัยจนถึง ซอยพระโขนง (ซึ่งอยู่นอกเขตพื้นที่ศึกษา) ประเภทธุรกิจที่มีจำนวนการจดทะเบียนรองลงมาได้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวนรวม 411 แห่ง แบ่งเป็น อาคารพักอาศัย 236 แห่ง และอาคารสำนักงาน 175 แห่ง โดยพื้นที่โดยกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ช่วงซอยสุขุมวิท 1 ถึง ซอยอโศก (สุขุมวิท 21) โดยเฉพาะพื้นที่ซอยอโศกที่มีกลุ่มอาคารสำนักงานขยายตัวไปตามแนวถนนอโศกตลอดทั้งสองฝั่ง กลุ่มอาคารพักอาศัยและอาคารสำนักงานจะเริ่มเบาบางลงในช่วงซอยอโศกจนถึงซอยเอกมัย (สุขุมวิท 63) สถานประกอบการประเภทต่อมาได้แก่ สถานประกอบการประเภทค้าปลีกและค้าส่ง มีจำนวนรวม 291 แห่ง ซึ่งมีการกระจายตัวออกไปอยู่ในพื้นที่ โดยเฉพาะร้านค้าปลีกและร้านสะดวกซื้อ ในขณะที่ห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ต จะอยู่ในพื้นที่ริมถนนสายรอง เช่นพื้นที่ซอยทองหล่อ เป็นต้น

ส่วนสถานประกอบการในเขตคลองเตย ที่มีจำนวนสถานประกอบการจดทะเบียนมากที่สุดได้แก่ธุรกิจประเภทอุตสาหกรรม มีจำนวนรวม 3,848 แห่ง โดยจะกระจุกตัวอยู่บริเวณท่าเรือคลองเตย และพื้นที่รอบๆ รองมาได้แก่ประเภทบริการ มีจำนวนรวม 2,355 แห่ง ซึ่งจะกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่เขต อันดับสามได้แก่ประเภทอสังหาริมทรัพย์ โดยมีจำนวนรวม 781 แห่ง และอันดับสุดท้ายได้แก่ประเภทค้าปลีกและค้าส่ง มีสถานประกอบการที่จดทะเบียนในประเภทนี้จำนวน 508 แห่ง พื้นที่สำคัญที่เห็นชัดได้แก่บริเวณพื้นที่พร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพรเวียม และพื้นที่ท้ายซอยสุขุมวิท 24 ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคอมเพล็กซ์และสถานบันเทิงขนาดใหญ่ และห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์ เป็นต้น

ข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลของทั้งพื้นที่เขตวัฒนาและเขตคลองเตย ที่ยังไม่มีการเก็บข้อมูลละเอียดในระดับแขวงหรือชุมชนและครอบคลุมพื้นที่กว้างกว่าพื้นที่ศึกษา เพราะฉะนั้นในการศึกษาจึงศึกษาในภาพรวมของโครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งทำให้ทราบถึงจุดที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักๆที่มีความโดดเด่น มีการกระจุกตัวและขยายตัวสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ที่ดิน ทั้งนี้จะศึกษาถึงการใช้อยู่อาศัยอาคารซึ่งจะทำให้ทราบถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักๆ ในพื้นที่พาณิชยกรรมของย่านสุขุมวิทต่อไป

3.3.2 ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินในย่านสุขุมวิทเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่ง ที่มีผลต่อการพัฒนาในด้านต่างๆในพื้นที่ เนื่องจากราคาที่ดินจะเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดิน และยังเป็นตัวกำหนดขนาดของสิ่งก่อสร้างได้อีกด้วย โดยหากราคาที่ดินต่ำ ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงใหญ่ ตรงกันข้ามถ้าราคาที่ดินมีราคาสูง ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินในขนาดที่เล็กลง แล้วก่อสร้างอาคารให้มีความสูง ขึ้นมาแทน เพื่อเป็นการลดต้นทุนที่ดินต่อหน่วยพื้นที่ขาย ทำให้คุ้มค้ำกับการลงทุนมากที่สุด ในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้ข้อมูลราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ. 2547 - 2550 ซึ่งสามารถพิจารณาแบ่งกลุ่มตามความแตกต่างของราคาที่ดินในพื้นที่ย่านสุขุมวิทได้ดังนี้ (แผนที่ 3.11)

กลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มที่มีราคาที่ดินสูงที่สุด มีราคาตั้งแต่ 260,000 บาท ขึ้นไป จนถึงสูงสุดที่ราคาประเมิน 300,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งได้แก่พื้นที่บริเวณริมถนนสุขุมวิท พื้นที่ริมถนนอโศก-รัชดา ในพื้นที่ซอยอโศก และถนนนานาเหนือ (ซอยสุขุมวิท 3) โดยพื้นที่บริเวณดังกล่าว มีการพัฒนาในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง

กลุ่มที่ 2 เป็นพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงรองลงมา อยู่ในช่วง 170,000 - 260,000 บาทต่อตารางวา โดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องจากกลุ่มที่ 1 โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ซอยนานา และบริเวณพื้นที่ริมถนนสายหลักและถนนสายรอง ได้แก่ ริมถนนพระราม 4 และ ถนนทองหล่อ (ซอยสุขุมวิท 55) ตามลำดับ

กลุ่มที่ 3 มีราคาประเมินที่ดิน อยู่ในช่วง 110,000 - 170,000 บาทต่อตารางวา พื้นที่บริเวณนี้ได้แก่ พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 59 ถึงซอยสุขุมวิท 61 และพื้นที่ริมถนนเอกมัย (ซอยสุขุมวิท 63)

กลุ่มที่ 4 เป็นพื้นที่ที่มีราคาประเมินอยู่ระหว่าง 80,000 - 110,000 บาทต่อตารางวา ได้แก่พื้นที่ชั้นในของซอยต่างๆ ในย่านสุขุมวิท เช่น ซอยสุขุมวิท 1 ซอยสุขุมวิท 26 ซอยสุขุมวิท 36 ซอยสุขุมวิท 38 ซอยสุขุมวิท 40 และซอยสุขุมวิท 63 เป็นต้น

กลุ่มที่ 5 เป็นพื้นที่ที่มีราคาประเมินอยู่ระหว่าง 55,000 - 80,000 บาทต่อตารางวา ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงค่อนข้างยาก และอยู่บริเวณด้านในของซอยย่อยต่างๆ และมีถนนซอยเชื่อมเป็นโครงข่ายเพียงบางพื้นที่เท่านั้น แต่ยังมีทำเลอยู่ใกล้กับพื้นที่พาณิชยกรรมของย่าน

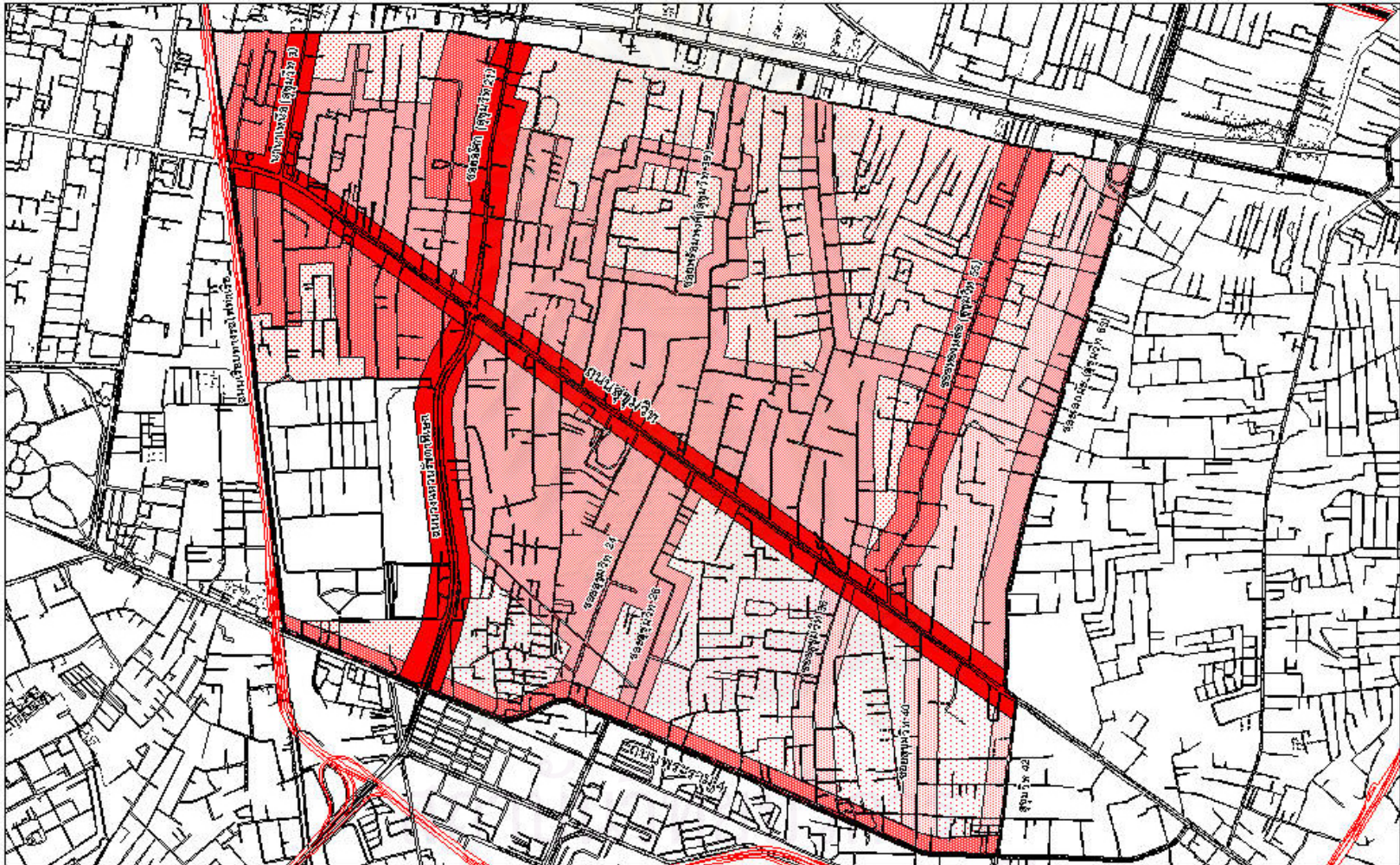
กลุ่มที่ 6 เป็นกลุ่มที่มีราคาที่ดินต่ำกว่า 55,000 บาทต่อตารางวา โดยมีเพียงพื้นที่บริเวณชุมชนในซอยสุขุมวิท 16 ทางด้านทิศใต้ของย่านสุขุมวิท ฝั่งถนนพระราม 4 โดยเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงลำบาก และมีเพียงถนนซอยย่อยเข้าถึงพื้นที่ ซึ่งเป็นข้อจำกัดที่ทำให้ที่ดินไม่เหมาะแก่การพัฒนา

จากการศึกษาเรื่องการใช้ที่ดิน พบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ในย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูง ราคาสูงสุดอยู่ที่ 300,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งจะอยู่ในบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรมที่สำคัญ ได้แก่ พื้นที่ซอยนานา พื้นที่ซอยอโศก พื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ซอยทองหล่อ ซึ่งมีราคาลดหลั่นกันตามลำดับ โดยเฉพาะพื้นที่ซอยนานา พื้นที่ซอยอโศก และพื้นที่ริมถนนสุขุมวิท จะมีราคาประเมินอยู่ที่ 260,000 บาทขึ้นไป เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพและมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับการพัฒนา มีโครงข่ายคมนาคมและขนส่งมวลชน มีความต่อเนื่องของเมืองจากย่านธุรกิจที่สำคัญ เช่น ย่านเพลินจิต และย่านราชประสงค์ เป็นต้น ขณะพื้นที่ที่มีราคาต่ำที่สุด คือ ประมาณ 34,000 บาทต่อตารางวา อยู่ในพื้นที่ที่มีการเข้าถึงลำบาก เพราะมีเพียงถนนย่อยเข้าสู่ตัวพื้นที่ ทั้งนี้ราคาขายจริงของแต่ละพื้นที่อาจมีราคาสูงกว่าราคาประเมิน โดยขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ

ตารางที่ 3.3 แสดงราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ. 2547 – 2550 บริเวณย่านสุขุมวิท

ลำดับ	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมิน (บาท / ตารางวา)	
		ต่ำสุด	สูงสุด
1	ถนนสุขุมวิท	85,000	300,000
2	ซอยสุขุมวิท 3 (ซอยนานาเหนือ)	130,000	300,000
3	ซอยสุขุมวิท 21 (อโศก)	170,000	260,000
4	ซอยสุขุมวิท 2,4,6,8,10,12	68,000	190,000
5	ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ)	68,000	190,000
6	ซอยสุขุมวิท 71 (คลองตัน)	85,000	170,000
7	ซอยสุขุมวิท 5,7,9,11,13,15,17,19	68,000	150,000
8	ซอยสุขุมวิท 1	85,000	130,000
9	ซอยสุขุมวิท 16,18,20,22,24	34,000	130,000
10	ซอยสุขุมวิท 23,25,27,29,31,33,35	51,000	130,000
11	ซอยสุขุมวิท 39 (ซอยพร้อมพงษ์)	77,000	130,000
12	ซอยสุขุมวิท 41,43,45,47,49,51,53	68,000	130,000
13	ซอยสุขุมวิท 63 (ซอยเอกมัย)	85,000	110,000
14	ซอยสุขุมวิท 26 (ซอยอารีย์)		100,000
15	ซอยสุขุมวิท 57,59,61	60,000	100,000
16	ซอยสุขุมวิท 28,30,32	51,000	85,000
17	ซอยสุขุมวิท 34,36,38	38,000	85,000
18	ซอยสุขุมวิท 40,42	51,000	85,000
19	ซอยสุขุมวิท 48		68,000

ที่มา : กรมที่ดิน



สัญลักษณ์

	ต่ำกว่า 55,000 บาท/ตร.วา		110,001 - 170,000 บาท/ตร.วา
	55,001 - 80,000 บาท/ตร.วา		170,001 - 260,000 บาท/ตร.วา
	80,001 - 110,000 บาท/ตร.วา		260,001 บาท/ตร.วา ขึ้นไป

— ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท
 แผนที่ 3.11 แสดงราคาประเมินที่ดิน ในย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2547 - 2550
 ที่มา : สบขที่ดิน

ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

0 0.2
Kilometers

3.4 ลักษณะทางสังคมประชากร

3.4.1 จำนวนประชากร

พื้นที่ย่านสุขุมวิท ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของแขวงคลองเตยเหนือ แขวงคลองตันเหนือของเขตวัฒนา และแขวงคลองเตย แขวงคลองตัน ของเขตคลองเตย จากข้อมูลกองทะเบียน สำนักงานเขตวัฒนาและสำนักงานเขตคลองเตย ในปี พ.ศ. 2546 พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีประชากรทั้งหมด 161,032 คน มีความหนาแน่นประชากร ประมาณ 8,807 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลในระดับแขวง และเนื่องจากเขตวัฒนาเป็นเขตที่แยกตัวออกมาจากเขตคลองเตยเมื่อ ปี พ.ศ. 2541 จึงทำให้ข้อมูลย้อนหลังของเขตวัฒนาย้อนหลังได้เพียง ปี พ.ศ. 2542 โดยในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากรจึง ใช้ข้อมูลของเขตคลองเตยในระดับแขวงซึ่งเป็นแขวงที่แยกตัวออกมาเป็นเขตวัฒนาดังที่กล่าวข้างต้น

เมื่อพิจารณา การเปลี่ยนแปลงประชากรพบว่า ประชากรของพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีแนวโน้มลดลง โดย เปรียบเทียบข้อมูล ปี พ.ศ. 2535 มีประชากรประมาณ 182,602 คน มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 9,987 คนต่อตารางกิโลเมตร ในปีพ.ศ. 2546 ประชากรลดลงไป 21,570 คน เหลือ 161,032 คน ส่วนความหนาแน่นประชากรเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 11.81 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงของประชากรที่ลดลง ชี้ให้เห็นถึงการพัฒนาเมืองที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงได้ระดับหนึ่ง เนื่องจากพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองจะมีประชากรเดินทางออกนอกพื้นที่ โดยเฉพาะย่านธุรกิจจะพบว่าประชากรจะหนาแน่นเฉพาะในช่วงเวลากลางวันในขณะที่เวลากลางคืนจะเงียบเหงา ในขณะที่พื้นที่ย่านสุขุมวิท มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในปริมาณมากและมีความหนาแน่นสูง ประชากรจึงยังมีการเปลี่ยนแปลงลดลงในอัตราที่น้อยกว่าพื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวที่ได้ทำการศึกษาเป็นข้อมูลของพื้นที่เขตคลองเตยในระดับแขวง ที่จัดเก็บในช่วงที่เขตวัฒนายังรวมอยู่กับเขตคลองเตย โดยเมื่อมีการแยกเขตวัฒนา ก็มีการเปลี่ยนแปลงแนวเขตการปกครอง ทำให้พื้นที่เปลี่ยนแปลงไป และประชากรในเขตคลองเตย ส่วนใหญ่อยู่ในชุมชนแออัด จึงมีอาจแสดงถึงประชากรในพื้นที่ย่านสุขุมวิทได้ชัดเจนเท่าที่ควร ดังนั้นจึงจะทำการศึกษารายละเอียดของลักษณะประชากรในแต่ละพื้นที่เพื่อให้เห็นถึงข้อมูลประชากรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนประชากร พื้นที่ ความหนาแน่น จำนวนบ้าน จำแนกตามแขวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2546

ลำดับ ที่	สำนักงานเขต / แขวง	ประชากร (คน)			พื้นที่ (ตร.กม.)	ความหนาแน่น (คน/ตร.กม.)	จำนวนบ้าน (หลัง)
		รวม	ชาย	หญิง			
1	เขตพระนคร	76,230	37,426	38,804	5.536	13,770	18,577
	แขวงพระบรมมหาราชวัง	6,316	3,718	2,598	1.647	3,835	1,298
	แขวงวังบูรพาภิรมย์	15,367	7,948	7,419	0.72	21,343	4,614
	แขวงวัดราชบพิธ	4,658	2,191	2,467	0.22	21,173	979
	แขวงสำราญราษฎร์	4,973	2,467	2,506	0.23	21,622	1,134
	แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ	4,521	2,039	2,482	0.144	31,396	992
	แขวงเสาชิงช้า	3,485	1,667	1,818	0.153	22,778	708
	แขวงบวรนิเวศ	8,413	3,733	4,680	0.496	16,962	1,651
	แขวงตลาดยอด	4,231	1,887	2,344	0.193	21,922	1,250
	แขวงชนะสงคราม	3,002	1,508	1,494	0.339	8,855	845
	แขวงบ้านพานถม	9,978	4,416	5,562	0.414	24,101	2,033
	แขวงบางขุนพรหม	6,939	3,661	3,278	0.458	15,151	2,102
	แขวงวัดสามพระยา	4,347	2,191	2,156	0.522	8,328	971
2	เขตดุสิต	150,365	81,851	68,514	10.665	14,099	29,197
	แขวงดุสิต	44,728	26,564	18,164	2.233	20,030	3,404
	แขวงวชิรพยาบาล	14,012	6,446	7,566	1.074	13,047	3,056
	แขวงสวนจิตรลดา	12,081	5,885	6,196	1.737	6,955	2,443
	แขวงสี่แยกมหานาค	9,226	4,571	4,655	0.339	27,215	2,370
	แขวงถนนนครไชยศรี	70,318	38,385	31,933	5.282	13,313	17,924
3	เขตหนองจอก	109,789	54,060	55,729	236.261	465	33,638
	แขวงกระทุ่มราย	22,223	10,882	11,341	38.132	583	6,769
	แขวงหนองจอก	13,461	6,642	6,819	29.992	449	3,384
	แขวงคลองสิบ	7,448	3,675	3,773	30.849	241	1,504
	แขวงคลองสิบสอง	9,253	4,569	4,684	38.867	238	2,659
	แขวงโคกแฝด	22,292	11,006	11,286	22.524	990	7,427
	แขวงคูฝิ่งเหนือ	10,073	4,983	5,090	17.75	567	3,339
	แขวงลำผักชี	18,045	8,797	9,248	33.358	541	7,018
	แขวงลำด้อยตั้ง	6,994	3,506	3,488	24.789	282	1,538
4	เขตบางรัก	60,300	29,400	30,900	5.536	10,892	23,194
	แขวงมหาพฤฒาราม	17,479	8,452	9,027	0.889	19,661	4,334
	แขวงสีลม	15,474	7,580	7,894	2.074	7,461	8,354
	แขวงสุริยวงศ์	6,999	3,411	3,588	0.82	8,535	4,297
	แขวงบางรัก	4,626	2,394	2,232	0.689	6,714	1,231
	แขวงสี่พระยา	15,722	7,563	8,159	1.064	14,776	4,978
5	เขตบางเขน	178,864	86,702	92,162	42.123	4,246	73,420
	แขวงอนุสาวรีย์	106,948	52,773	54,175	18.406	5,810	40,625

	แขวงท่าแร่	71,916	33,929	37,987	23.717	3,032	32,795
6	เขตบงกชบุรี	149,747	69,336	80,411	28.523	5,250	74,002
	แขวงคลองจั่น	88,091	40,820	47,271	12.062	7,303	39,489
	แขวงหัวหมาก	61,656	28,516	33,140	16.461	3,746	34,513
7	เขตปทุมวัน	97,533	48,055	49,478	8.369	11,654	24,476
	แขวงรองเมือง	26,155	13,075	13,080	1.3	20,119	7,197
	แขวงวังใหม่	15,388	7,903	7,485	1.403	10,968	5,104
	แขวงปทุมวัน	30,659	14,975	15,684	2.181	14,057	908
	แขวงลุมพินี	25,331	12,102	13,229	3.485	7,269	11,267
8	เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	72,040	35,983	36,057	1.931	37,307	19,602
	แขวงป้อมปราบ	25,440	12,671	12,769	0.535	47,551	6,554
	แขวงวัดเทพศิรินทร์	11,054	5,680	5,374	0.347	31,856	2,721
	แขวงคลองมหานาค	15,288	7,450	7,838	0.448	34,125	5,411
	แขวงบ้านบาตร	10,548	5,363	5,185	0.251	42,024	2,637
	แขวงวัดโสมนัส	9,710	4,819	4,891	0.35	27,743	2,279
9	เขตพระโขนง	101,370	47,747	53,623	13.986	7,248	34,839
	แขวงบางจาก	101,370	47,747	53,623	13.986	7,248	34,839
10	เขตมีนบุรี	112,734	54,022	58,712	63.645	1,771	38,230
	แขวงมีนบุรี	79,078	37,582	41,496	28.459	2,779	27,815
	แขวงแสนแสบ	33,656	16,440	17,216	35.186	957	10,415
11	เขตลาดกระบัง	132,027	63,691	68,336	123.859	1,066	46,864
	แขวงลาดกระบัง	30,610	14,750	15,860	10.823	1,363	10,020
	แขวงคลองสองต้นนุ่น	50,598	24,293	26,305	14.297	1,699	17,551
	แขวงคลองสามประเวศ	12,504	6,022	6,482	17.458	345	6,345
	แขวงลำปลาตี	15,502	7,572	7,930	33.752	459	6,236
	แขวงทับยาว	16,272	7,911	8,361	25.834	630	5,100
	แขวงชุมทอง	6,541	3,143	3,398	21.695	301	1,612
12	เขตยานนาวา	92,110	44,559	47,551	16.662	5,528	40,611
	แขวงช่องนนทรี	54,076	26,155	27,921	9.984	5,416	24,092
	แขวงบางโพงพาง	38,034	18,404	19,630	6.678	5,695	16,519
13	เขตสัมพันธวงศ์	35,547	17,908	17,639	1.416	25,104	13,183
	แขวงจักรวรรดิ	11,169	5,781	5,388	0.484	23,076	4,982
	แขวงสัมพันธวงศ์	13,886	6,939	6,947	0.483	28,749	4,488
	แขวงตลาดน้อย	10,492	5,188	5,304	0.449	23,367	3,713
14	เขตพญาไท	90,557	46,070	44,487	9.595	9,438	28,067
	แขวงสามเสนใน	90,557	46,070	44,487	9.595	4,801	28,067
15	เขตธนบุรี	175,768	86,030	89,738	8.551	20,555	41,630
	แขวงวัดกัลยาณ์	14,423	7,294	7,129	0.785	18,373	2,667
	แขวงหิรัญบุรี	16,665	8,054	8,611	0.691	24,117	3,757

	แขวงบางยี่เรือ	32,945	16,041	16,904	1.523	21,632	7,953
	แขวงบุคคโล	88,546	43,385	45,161	3.729	23,745	20,791
	แขวงตลาดพลู	23,189	11,256	11,933	1.823	12,720	6,462
16	เขตบางกอกใหญ่	85,075	41,178	43,897	6.18	13,766	26,568
	แขวงวัดอรุณ	18,707	9,606	9,101	0.834	22,430	4,337
	แขวงวัดท่าพระ	66,368	31,572	34,796	5.346	12,415	22,231
17	เขตห้วยขวาง	79,916	37,639	42,277	15.033	5,316	31,953
	แขวงห้วยขวาง	25,267	12,071	13,196	5.342	4,730	8,600
	แขวงบางกะปิ	17,218	8,237	8,981	5.408	3,184	9,218
	แขวงสามเสนนอก	37,431	17,331	20,100	4.283	8,739	14,135
18	เขตคลองสาน	107,150	52,182	54,968	6.051	17,708	28,299
	แขวงสมเด็จพระเจ้าพระยา	22,482	11,236	11,246	1.317	17,071	5,146
	แขวงคลองสาน	26,442	13,061	13,381	0.727	36,371	5,751
	แขวงบางลำภูล่าง	32,649	15,822	16,827	2.234	14,615	9,571
	แขวงคลองตันใต้	25,577	12,063	13,514	1.773	14,426	7,831
19	เขตดลิ่งชัน	104,254	49,800	54,454	29.479	3,537	31,688
	แขวงคลองชักพระ	12,105	5,836	6,269	1.251	9,676	4,146
	แขวงดลิ่งชัน	28,135	13,423	14,712	5.183	5,428	8,676
	แขวงจิมพลี	24,345	11,584	12,761	7.338	3,318	7,493
	แขวงบางพรหม	14,157	6,768	7,389	4.253	3,329	3,782
	แขวงบางระมาด	16,298	7,816	8,482	8.539	1,909	4,951
	แขวงบางเขิน	9,214	4,373	4,841	2.915	3,161	2,640
20	เขตบางกอกน้อย	152,867	74,910	77,957	11.944	12,799	43,128
	แขวงศิริราช	32,959	17,477	15,482	1.258	26,200	4,328
	แขวงบ้านช่างหล่อ	44,229	21,933	22,296	2.076	21,305	11,266
	แขวงบางขุนนนท์	11,011	5,228	5,783	1.492	7,380	3,493
	แขวงบางขุนศรี	41,225	19,305	21,920	4.36	9,455	12,811
	แขวงอรุณอมรินทร์	23,443	10,967	12,476	2.758	8,500	11,230
21	เขตบางขุนเทียน	123,525	59,562	63,963	120.687	1,024	47,007
	แขวงท่าข้าม	35,715	17,338	18,377	84.712	422	15,416
	แขวงแสมดำ	87,810	42,224	45,586	35.975	2,441	31,591
22	เขตภาษีเจริญ	140,051	67,121	72,930	17.834	7,853	42,788
	แขวงบางหว้า	41,582	20,216	21,366	5.105	8,145	13,107
	แขวงบางด้วน	32,015	15,334	16,681	2.514	12,735	8,293
	แขวงบางจาก	7,769	3,658	4,111	1.394	5,573	2,385
	แขวงบางแวก	21,185	10,011	11,174	3.022	7,010	7,144
	แขวงคลองขวาง	9,777	4,635	5,142	2.992	3,268	3,200
	แขวงปากคลองภาษีเจริญ	20,404	9,735	10,669	1.898	10,750	6,821
	แขวงคูหาสวรรค์	7,319	3,532	3,787	0.909	8,052	1,838

23	เขตหนองแขม	123,045	58,306	64,739	35.825	3,435	42,148
	แขวงหนองแขม	54,251	25,633	28,618	18.789	2,887	17,333
	แขวงหนองค้างพลู	68,794	32,673	36,121	17.036	4,038	24,815
24	เขตราษฎร์บูรณะ	97,273	47,418	49,855	15.782	6,164	31,907
	แขวงราษฎร์บูรณะ	40,063	19,212	20,851	6.716	5,965	12,763
	แขวงบางปะกอก	57,210	28,206	29,004	9.066	6,310	19,144
25	เขตบางพลัด	116,271	55,117	61,154	11.36	10,235	35,909
	แขวงบางพลัด	31,617	14,989	16,628	3.296	9,593	8,809
	แขวงบางซื่อ	30,010	14,248	15,762	2.846	10,545	9,276
	แขวงบางบำหรุ	21,306	9,831	11,475	2.332	9,136	8,477
	แขวงบางยี่ขัน	33,338	16,049	17,289	2.886	11,552	9,347
26	เขตดินแดง	155,766	74,270	81,496	8.354	18,646	46,939
	แขวงดินแดง	155,766	74,270	81,496	8.354	18,646	46,939
27	เขตบึงกุ่ม	141,465	66,159	75,306	24.311	5,819	48,015
	แขวงคลองกุ่ม	141,465	66,159	75,306	24.311	5,819	48,015
28	เขตสาทร	106,333	51,673	54,660	9.326	11,402	32,362
	แขวงทุ่งวัดดอน	49,644	23,881	25,763	3.195	15,538	14,776
	แขวงยานนาวา	31,865	15,412	16,453	2.09	15,246	7,532
	แขวงทุ่งมหาเมฆ	24,824	12,380	12,444	4.041	6,143	10,054
29	เขตบางซื่อ	158,079	75,922	82,157	11.545	13,692	45,962
	แขวงบางซื่อ	158,079	75,922	82,157	11.545	13,692	45,962
30	เขตจตุจักร	176,501	85,041	91,460	32.908	5,363	75,304
	แขวงลาดยาว	83,976	40,422	43,554	-	-	23,093
	แขวงเสนานิคม	15,228	7,140	8,088	-	-	8,419
	แขวงจันทระเกษม	27,653	13,199	14,454	-	-	16,921
	แขวงจอมพล	23,856	10,942	12,914	-	-	15,821
	แขวงจตุจักร	25,788	13,338	12,450	-	-	11,050
31	เขตบางคอแหลม	113,781	55,359	58,422	10.921	10,419	34,088
	แขวงบางคอแหลม	33,081	16,152	16,929	2.749	12,034	8,554
	แขวงวัดพระยาไกร	35,785	17,499	18,286	2.3	15,559	9,801
	แขวงบางโคล่	44,915	21,708	23,207	5.872	7,649	15,733
32	เขตประเวศ	135,549	65,007	70,542	52.49	2,582	48,945
	แขวงประเวศ	64,824	31,220	33,604	22.805	2,843	19,387
	แขวงหนองบอน	40,580	19,345	21,235	14.513	2,796	15,309
	แขวงคอไม้	30,145	14,442	15,703	15.172	1,987	14,249
33	เขตคลองเตย	133,131	64,867	68,264	12.994	10,246	53,280
	แขวงคลองเตย	87,894	43,044	44,850	7.249	12,125	34,200
	แขวงคลองตัน	16,327	7,886	8,441	1.895	8,616	7,573
	แขวงพระโขนง	28,910	13,937	14,973	3.85	7,509	11,507

34	เขตสวนหลวง	116,961	54,934	62,027	23.678	4,940	44,203
	แขวงสวนหลวง	116,961	54,934	62,027	23.678	4,940	44,203
35	เขตจอมทอง	173,133	84,088	89,045	26.265	6,592	55,392
	แขวงบางขุนเทียน	42,993	20,910	22,083	5.789	7,427	12,271
	แขวงบางค้อ	42,351	20,671	21,680	3.375	12,548	11,927
	แขวงบางมด	45,087	21,752	23,335	11.918	3,783	17,499
	แขวงจอมทอง	42,702	20,755	21,947	5.183	8,239	13,695
36	เขตดอนเมือง	157,643	78,503	79,140	36.803	4,283	55,616
	แขวงสีกัน	157,643	78,503	79,140	36.803	4,283	55,616
37	เขตราษฎร์เทพวิ	101,892	49,764	52,128	7.126	14,299	30,182
	แขวงทุ่งพญาไท	51,019	25,396	25,623	2.559	19,937	8,368
	แขวงถนนพญาไท	11,618	5,418	6,200	1.136	10,227	6,822
	แขวงถนนเพชรบุรี	18,515	8,821	9,694	1.148	16,128	6,138
	แขวงมักกะสัน	20,740	10,129	10,611	2.283	9,085	8,854
38	เขตลาดพร้าว	115,656	53,633	62,023	21.557	5,365	41,238
	แขวงลาดพร้าว	90,639	42,136	48,503	14.502	6,250	33,320
	แขวงจรัญเขี้ยว	25,017	11,497	13,520	7.055	3,546	7,918
39	เขตวัฒนา	82,582	39,313	43,269	12.565	6,572	41,834
	แขวงคลองเตยเหนือ	8,973	4,304	4,669	2.109	4,255	7,505
	แขวงคลองตันเหนือ	47,838	22,904	24,934	7.031	6,804	24,496
	แขวงพระโขนงเหนือ	25,771	12,105	13,666	3.425	7,524	9,833
40	เขตบางแค	183,809	87,077	96,732	44.456	4,135	67,044
	แขวงบางแค	60,975	28,989	31,986	10.963	5,562	26,404
	แขวงบางแคเหนือ	49,498	23,181	26,317	11	4,500	16,535
	แขวงบางไผ่	37,942	18,181	19,761	14.15	2,681	11,735
	แขวงหลักสอง	35,394	16,726	18,668	8.343	4,242	12,370
41	เขตหลักสี่	121,815	59,999	61,816	22.841	5,333	43,456
	แขวงทุ่งสองห้อง	87,232	42,701	44,531	16.886	5,166	31,939
	แขวงตลาดบางเขน	34,583	17,298	17,285	5.955	5,807	11,517
42	เขตสายไหม	160,170	76,670	83,500	44.615	3,590	64,333
	แขวงสายไหม	57,948	27,352	30,596	18.659	3,106	20,806
	แขวงออกเงิน	21,116	10,038	11,078	13.516	1,562	13,207
	แขวงคลองถนน	81,106	39,280	41,826	12.44	6,520	30,320
43	เขตคันนายาว	82,573	38,957	43,616	25.98	3,178	27,743
	แขวงคันนายาว	82,573	38,957	43,616	25.98	3,178	27,743
44	เขตสะพานสูง	79,974	37,230	42,744	28.124	2,844	25,118
	แขวงสะพานสูง	79,974	37,230	42,744	28.124	2,844	25,118
45	เขตวังทองหลาง	111,978	52,011	59,967	19.865	5,637	46,639
	แขวงวังทองหลาง	111,978	52,011	59,967	19.865	5,637	46,639

46	เขตคลองสามวา	117,060	56,238	60,822	110.686	1,058	43,292
	แขวงสามวาตะวันตก	31,604	14,937	16,667	24.249	1,303	14,495
	แขวงสามวาตะวันออก	17,375	8,487	8,888	40.574	428	5,711
	แขวงบางชัน	46,847	22,393	24,454	18.644	2,513	17,566
	แขวงทรายกองดิน	9,027	4,414	4,613	11.396	792	2,844
	แขวงทรายกองดินใต้	12,207	6,007	6,200	15.823	771	2,676
47	เขตบางนา	102,777	49,121	53,656	18.789	5,470	43,890
	แขวงบางนา	102,777	49,121	53,656	18.789	5,470	43,890
48	เขตทวีวัฒนา	61,177	28,884	32,293	50.219	1,218	24,918
	แขวงทวีวัฒนา	17,870	8,563	9,307	21.521	830	6,059
	แขวงศาลาธรรมสพน์	43,307	20,321	22,986	28.698	1,509	18,859
49	เขตทุ่งครุ	101,254	48,146	53,108	30.741	3,294	38,020
	แขวงบางมด	46,300	21,941	24,359	12.765	3,627	19,302
	แขวงทุ่งครุ	54,954	26,205	28,749	17.976	1,458	18,718
50	เขตบางบอน	89,140	43,232	45,908	34.745	2,566	41,281
	แขวงบางบอน	89,140	43,232	45,908	34.745	2,566	41,281
	กรุงเทพมหานคร	5,844,607	2,822,171	3,022,436	1,568.74	3,726	2,020,019

แหล่งข้อมูล : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.8 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากร และความหนาแน่นประชากร ในย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2535-2546

พื้นที่ในเขตปกครอง	พื้นที่ ตร.กม.	ประชากร		การเปลี่ยนแปลง	ความหนาแน่นประชากร (คน/ตร.กม.)		จำนวน การเปลี่ยนแปลง (%)
		2535	2546		2535	2546	
แขวงคลองเตยเหนือ	2.109		8,973			4,255	
แขวงคลองตันเหนือ	7.031		47,838			6,804	
แขวงคลองเตย	(8.231)7.249	96,594	87,894	-8,700	11,735	12,125	3.32
แขวงคลองตัน	(11.655)1.895	86,008	16,327	-69,681	7,379	8,616	16.76
ย่านสุขุมวิท	18.284	182,602	161,032	-21,570	9,987	8,807	-11.81

ที่มา : สำนักงานเขตคลองเตย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.4.2 ลักษณะประชากรในพื้นที่

ลักษณะประชากร จะสะท้อนออกมาจากสภาพการพัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจและการลงทุนในพื้นที่นั้น ย่านสุขุมวิทมีลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง ดังที่ศึกษาในเรื่องการพัฒนาอาคารสูง และโครงสร้างกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ในย่านสุขุมวิท ทำให้ทราบถึงพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และมีลักษณะเป็นกลุ่มกิจกรรมขึ้น ได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ โดยลักษณะของประชากรในพื้นที่เอง ก็มีความสัมพันธ์กับลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่นั้นๆ ด้วยเช่นกัน ซึ่งในการศึกษาข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้น จะเป็นการศึกษาในลักษณะประชากรโดยพิจารณาจากความสัมพันธ์ของประชากรต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ และสรุปเพื่อเป็นประเด็นในการศึกษาละเอียดต่อไป

พื้นที่ชอยนานา - เป็นที่ตั้งของสถานทูตของประเทศในพื้นที่แถบตะวันออกกลาง และทวีปแอฟริกา ที่นับถือศาสนาอิสลาม จึงทำให้มีชาวต่างชาติโดยเฉพาะชนชาติดังกล่าวเดินทางเข้ามาติดต่อกันในพื้นที่ ประกอบกับพื้นที่เป็นที่ตั้งของ โรงแรมและสถานบันเทิงซึ่งมีการกระจุกตัว เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว และชาวต่างชาติที่เข้ามาในพื้นที่ จึงพอจะทำให้เห็นถึงลักษณะประชากรของพื้นที่ได้นอกจากชาวต่างชาติที่มาติดต่อแล้วพบว่าประชากรอาหรับส่วนมากที่อาศัยและทำงาน บางส่วนเป็นเจ้าของกิจการและอาคารในพื้นที่

พื้นที่ชอยอโคก - พื้นที่ชอยอโคก เป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สถาบันการศึกษา และเป็นแหล่งงานที่สำคัญของย่านสุขุมวิท ประชากรในพื้นที่ชอยอโคกส่วนใหญ่จึงเป็นประชากรภาคกลางวัน ได้แก่ พนักงานบริษัทและผู้ติดต่อสัญจรในพื้นที่ นักเรียน นักศึกษามหาวิทยาลัย เป็นหลัก

พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ - พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และส่วนใหญ่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยในระดับบน และจากการสำรวจ พบว่าประชากรในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่น ชาวเกาหลีใต้ และสิงคโปร์ ตามลำดับ โดยเมื่อพิจารณาจากราคาซื้อขายและราคาเช่า ของอาคารพักอาศัยในพื้นที่นี้ ตัวอย่างเช่น คอนโดมิเนียมซึ่งมีราคาซื้อขายห้องสตูดิโอประมาณ 2 ล้านบาทขึ้นไป ขณะที่ค่าเช่าห้อง สามห้องนอน อยู่ที่ประมาณ 100,000 – 150,000 บาทต่อเดือน ทำให้เห็นว่าประชากรที่อาศัยในพื้นที่ เป็นประชากรระดับบนที่มีความสามารถซื้อค่อนข้างสูง

พื้นที่ชอยทองหล่อ - ลักษณะของประชากรในพื้นที่ชอยทองหล่อ เป็นประชากรระดับบนในพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่อาศัยในบ้านพักและคอนโดมิเนียม ที่มีวิถีชีวิตและรูปแบบการดำเนินที่ทันสมัยชอบทดลองสิ่งใหม่ สังเกตได้จากการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมในพื้นที่ที่เน้นไปยังกลุ่มลูกค้าระดับบนและมีวิถีชีวิตสมัยใหม่ที่พยายามใส่กิจกรรมใหม่ๆ เข้าไปในโครงการ

3.4.3 บริการด้านสังคม

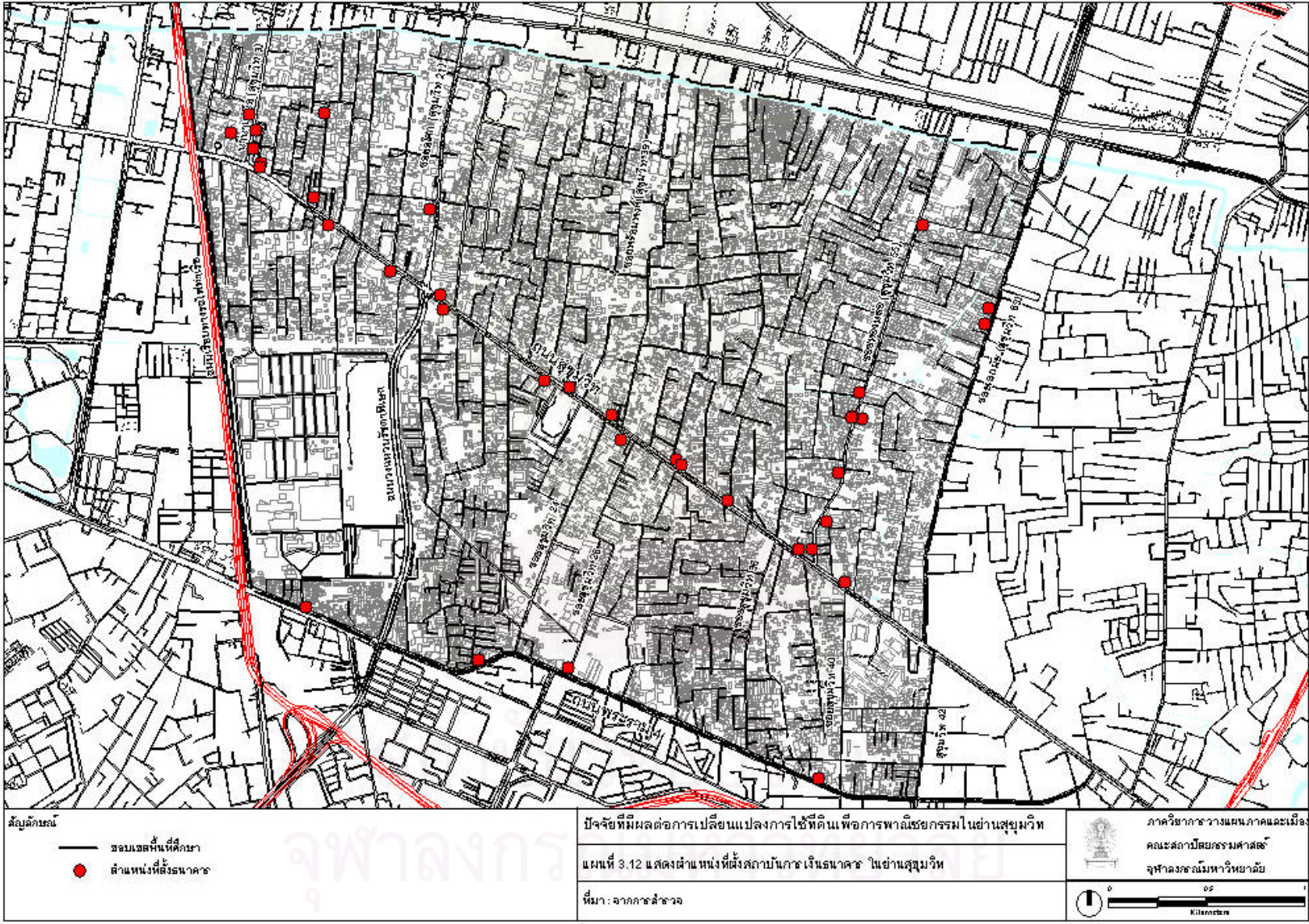
ในย่านสุขุมวิทประกอบด้วยบริการสังคม สถาบันต่างๆ ที่จำเป็นต่อการเป็นย่านพาณิชย์กรรม และมีผลต่อประชากรรวมทั้งการเป็นแหล่งชุมชนในย่านด้วย บริการด้านสังคมที่ส่งเสริมให้ย่านสุขุมวิท มีศักยภาพในการพัฒนา และรองรับกับความต้องการของประชากรในย่าน และประชากรจากภายนอก ได้แก่

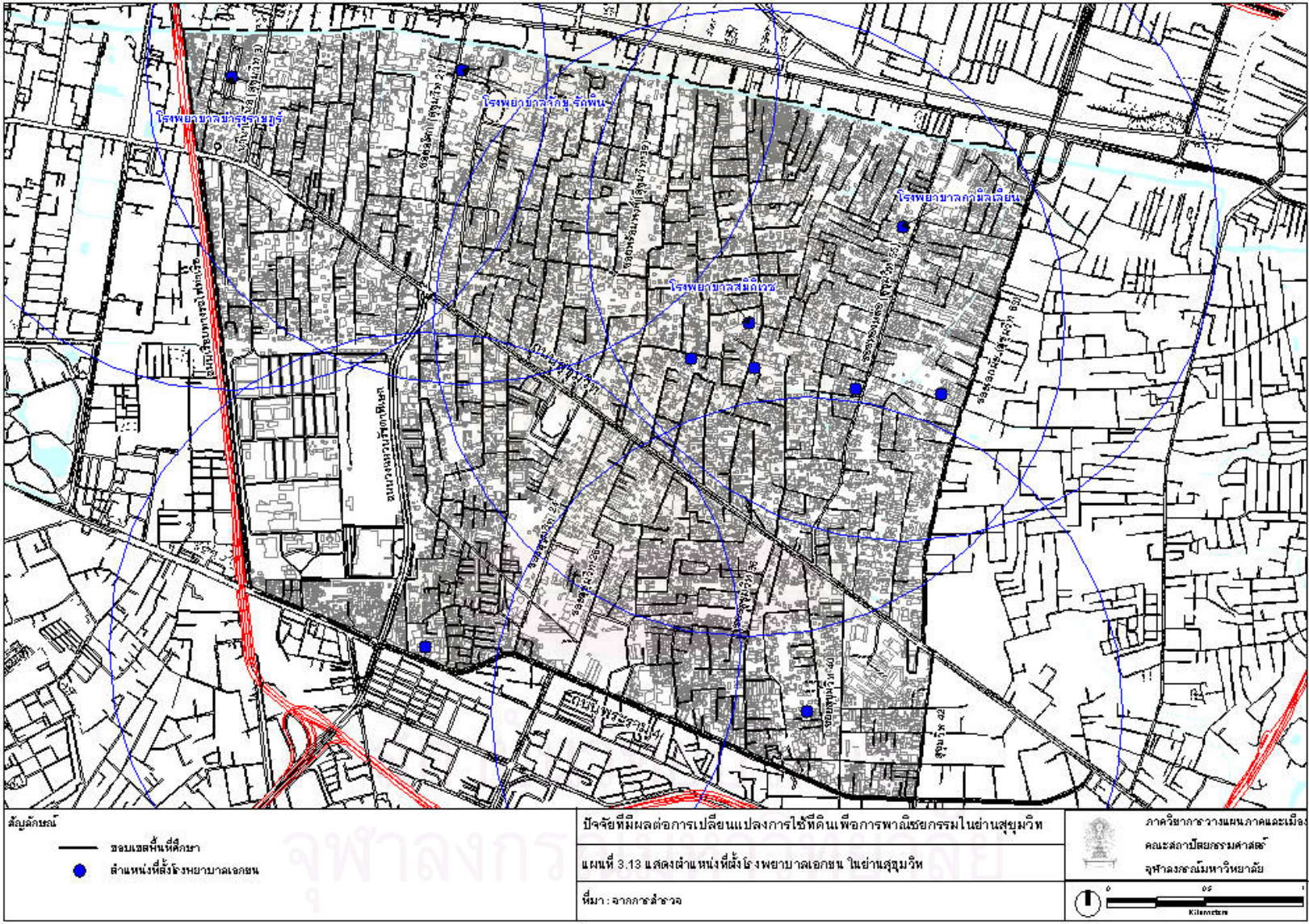
สถาบันด้านการเงินธนาคาร – พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีสถาบันการเงินและธนาคาร จำนวน 35 แห่ง มีการกระจายตัวอยู่ในบริเวณริมถนนสุขุมวิท ทั้งในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย โดยเฉพาะพื้นที่พาณิชย์กรรมสำคัญต่างๆ เช่น พื้นที่ซอยนานา พื้นที่ซอยอโศก เป็นต้น (แผนที่ 3.12)

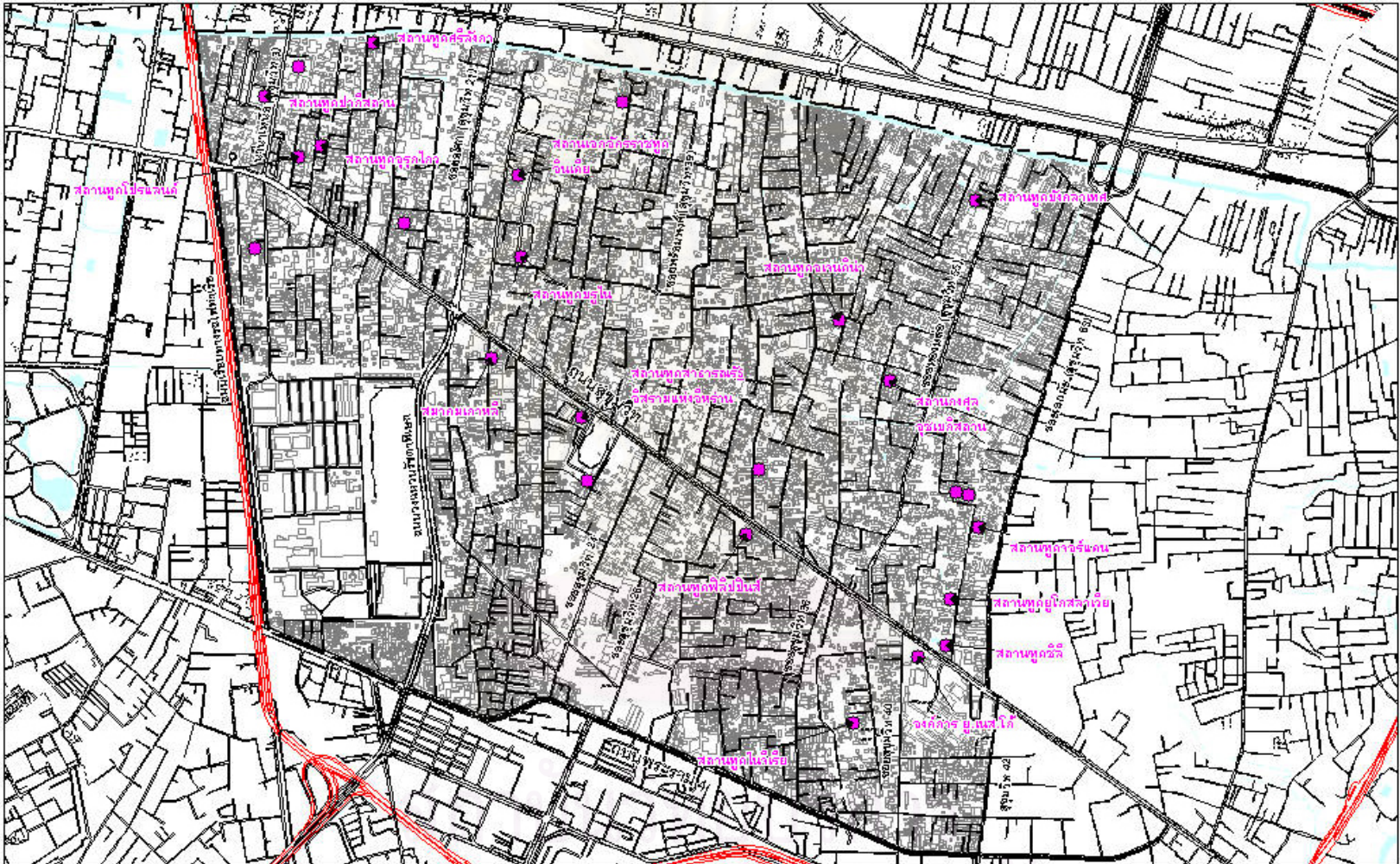
โรงพยาบาล - ในพื้นที่ทำการศึกษารักษาโรงพยาบาลเอกชนในพื้นที่ โดยโรงพยาบาลเอกชนในพื้นที่ หลักๆ ได้แก่ โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ โรงพยาบาลสมิติเวช และโรงพยาบาลคามิลเลียน เนื่องจากโรงพยาบาลเป็นปัจจัยหนึ่งในการตัดสินใจของผู้อยู่อาศัย ที่จะเลือกซื้อที่พักอาศัยที่สามารถเดินทางไปยังโรงพยาบาลใกล้ที่พักได้สะดวก เมื่อมีเหตุฉุกเฉิน และทำให้รู้สึกปลอดภัย (แผนที่ 3.13)


สถานทูต – ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีสถานทูต สมาคม และสถานกงสุลของประเทศต่างๆ ตั้งอยู่จำนวน 24 แห่ง กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท โดยเฉพาะสถานทูตของประเทศในแถบตะวันออกกลาง เช่น สถานทูตปากีสถาน สถานทูตอิหร่าน สถานทูตบรูไน สถานทูตไนจีเรีย สถานทูตศรีลังกา สถานทูตบังคลาเทศ เป็นต้น (แผนที่ 3.14)

สถาบันการศึกษา – สถาบันการศึกษาที่สำคัญในย่านสุขุมวิท ได้แก่ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 23 โดยเป็นสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาแห่งเดียวในพื้นที่ สถานศึกษาอีกแห่งที่สำคัญได้แก่ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย ซึ่งสถานศึกษาทั้งสองแห่งก่อตั้งมาเป็นเวลานาน และมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่รอบๆ โดย ส่วนสถานศึกษาอื่นๆ นั้นมีการกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่ เพียงพอต่อความต้องการของชุมชน เช่น โรงเรียนสาयน้ำทิพย์ โรงเรียนสาयน้ำผึ้ง โรงเรียนปทุมคงคา เป็นต้น (แผนที่ 3.15)







<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> — ถนนเขตพื้นที่ศึกษา ● สถานที่ตั้งสถานชุกต และองค์การสาธารณะ 	<p>ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท</p> <p>แผนที่ 3.14 แสดงตำแหน่งที่ตั้งสถานชุกต ในย่านสุขุมวิท</p> <p>ที่มา : สำนักงานเมืองกรุงเทพมหานคร</p>	<p>ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> 
--	---	--

สรุปสภาพทั่วไปของย่านสุขุมวิท

จากการศึกษาที่ผ่านมาทำให้ทราบถึง ภาพรวมของพัฒนาการของย่าน ซึ่งพัฒนาการมากกว่า 70 ปี เริ่มจากสมัยที่เป็นส่วนหนึ่งของทุ่งบางกะปิ ที่เป็นทีโล่งแจ้งว่าง ผ่านการพัฒนาจัดสรรเป็นย่านพักอาศัยชั้นดี จนพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองในปัจจุบัน ซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงาน มีกิจกรรมการค้าและบริการที่เป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่ ทั้งนี้ได้มีการขยายตัวมาจากย่านเพลินจิตเรื่อยมาจนถึงบริเวณถนนนอโศกและทองหล่อในปัจจุบัน

ในการศึกษาเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านสุขุมวิท ทำให้ทราบถึงพื้นที่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมซึ่งเป็นประเด็นหลักในการศึกษา พบว่ารูปแบบหลักๆ ของการขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรม จะเป็นไปตามแนวแกนถนนสายหลักและถนนสายรองที่ผ่านในพื้นที่ ซึ่งการพัฒนาและขยายตัวนี้มีความสัมพันธ์กับการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมอย่างชัดเจน ในขณะที่พื้นที่พาณิชยกรรมขนาดเล็ก ก็ยังมีการกระจายตัวแทรกอยู่ในพื้นที่พักอาศัยตามชุมชนต่างๆ เกิดเป็นย่านพาณิชยกรรมในระดับชุมชนที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจแตกต่างกันออกไปตามพื้นที่ต่างๆ ซึ่งจะมีลักษณะเด่นในประเด็นของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินและกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในพื้นที่ สามารถจำแนกได้เป็นพื้นที่ต่างๆ ดังนี้

- พื้นที่ซอยนานา เป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก ได้แก่ กิจกรรมการค้าและบริการ สถานบันเทิง และแหล่งพักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งมีชื่อเสียงในระดับโลก พื้นที่อีกจุดหนึ่งได้แก่ - พื้นที่ซอยนอโศก เป็นย่านอาคารสำนักงาน ตลอดแนวถนนนอโศกด้านเหนือ (สุขุมวิท 21) และบางส่วนของพื้นที่ซอยนอโศกด้านใต้ (ถนนรัชดาภิเษก)

- พื้นที่พร้อมพงษ์ เป็นย่านอาคารชุดพักอาศัยทั้งแบบขายและให้เช่า ย่านโรงแรมระดับ 3 ดาวขึ้นไป มีย่านร้านอาหารระดับสูงและเฟอร์นิเจอร์นำเข้า และห้างสรรพสินค้าที่เน้นกลุ่มผู้บริโภคในระดับบน และชาวต่างชาติ

- พื้นที่ซอยทองหล่อ เป็นย่านการค้าที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจเด่นๆ เช่น ร้านอาคารและสถานบันเทิงยามราตรี ย่านสตูดิโอถ่ายภาพแต่งงาน มีห้างสรรพสินค้าในลักษณะที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ เน้นการออกแบบ ทั้งที่ปรับปรุงจากอาคารเดิมและก่อสร้างขึ้นมาใหม่ นับเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงมากที่สุด

ส่วนการศึกษาลักษณะทางด้านสังคม พบว่า ย่านสุขุมวิทนอกจากจะมีพื้นที่พาณิชยกรรมสำคัญต่างๆ ได้แก่ พื้นที่ซอยนานาที่มีกิจกรรมท่องเที่ยวระดับภูมิภาค มีแหล่งงานที่สำคัญอย่างพื้นที่ซอยนอโศก มีพื้นที่พาณิชยกรรมและพักอาศัยระดับบนในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่สถานบันเทิงในพื้นที่ซอยทองหล่อแล้วนั้น มีความเชื่อมโยงกับพื้นที่ย่านธุรกิจและย่านพักอาศัยสำคัญของ

กรุงเทพมหานครด้วยระบบคมนาคมที่มีประสิทธิภาพ ยังเป็นพื้นที่ที่มีบริการด้านสังคมครบถ้วนอีกด้วย ได้แก่ โรงพยาบาลที่ทันสมัย โรงเรียนและสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา โรงเรียนนานาชาติ เป็นต้น ปัจจุบันดังกล่าวล้วนส่งเสริมให้ย่านสุขุมวิทเป็น พื้นที่ที่มีทำเลดีที่สุดที่หนึ่งของกรุงเทพมหานคร ทั้งเพื่อการพักอาศัยและการพาณิชย์กรรม

ทั้งนี้เนื้อหาในบทต่อไป จะทำการศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมในแต่ละพื้นที่ซึ่งถือเป็นกรณีศึกษา เนื่องจากพื้นที่ ที่ยกมาข้างต้น จัดเป็นพื้นที่ที่มีความโดดเด่นในแง่กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ต่างกัน ลักษณะของประชากรที่แตกต่างกัน และยังเป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินดังที่ทำการศึกษาไว้ข้างต้น



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พัฒนาการและสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท

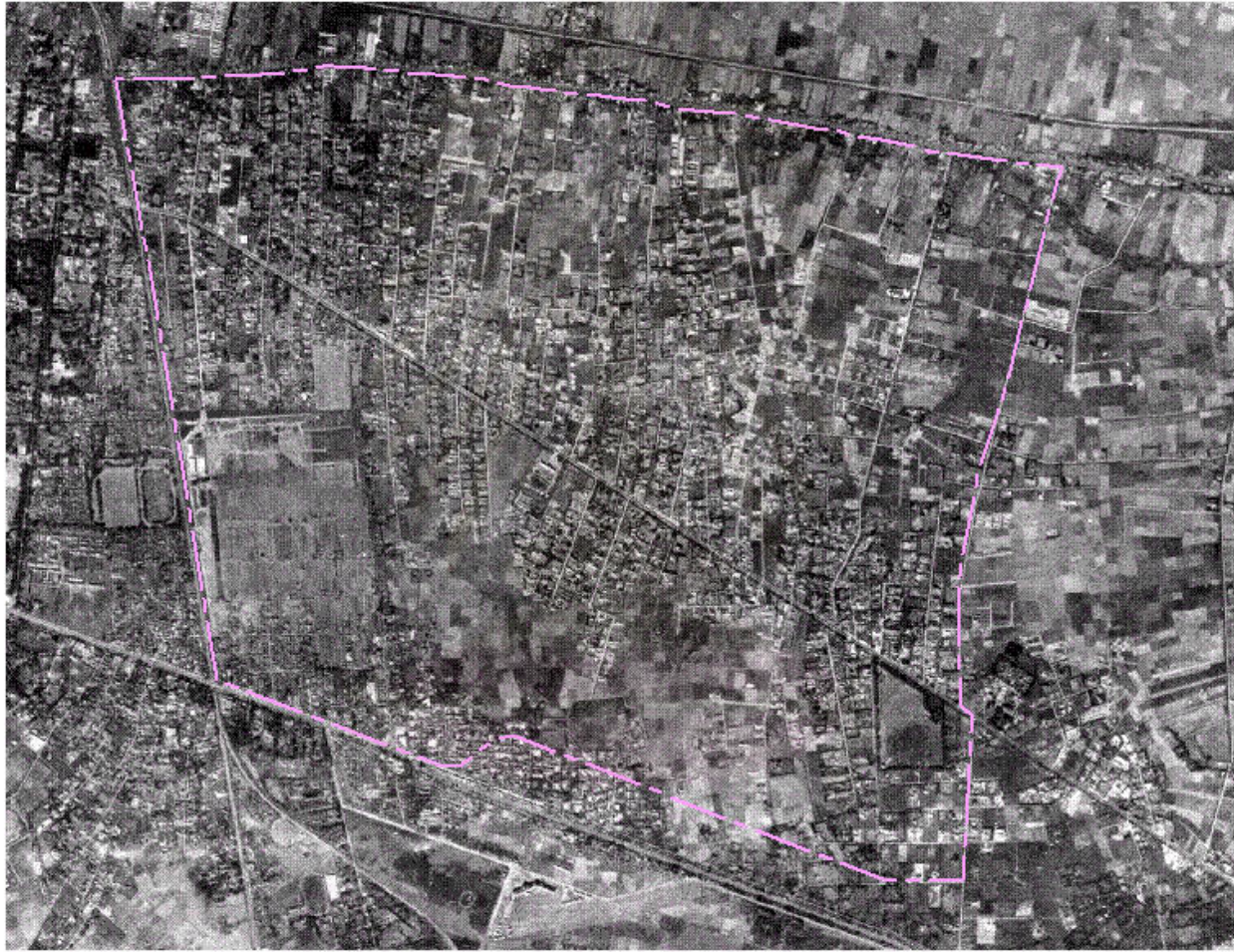
พัฒนาการและสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะเป็นการวิเคราะห์เพื่อหาสภาพการเปลี่ยนแปลงของย่าน โดยการวิเคราะห์พัฒนาการจะเป็นการศึกษาภาพรวมของการเปลี่ยนแปลง ในแง่การขยายตัวของพื้นที่พาณิชย์กรรม ทั้งในแนวราบและแนวตั้งที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น ส่วนการวิเคราะห์สภาพการเปลี่ยนแปลง จะทำการศึกษาพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีเอกลักษณ์และความโดดเด่น และคาดว่าความเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ดังกล่าวส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและบทบาทของย่านสุขุมวิทในภาพรวม ทั้งนี้เพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงในภาพรวม จึงเริ่มจากการศึกษาพัฒนาการของย่านสุขุมวิท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

4.1 พัฒนาการของของย่านสุขุมวิท

ย่านสุขุมวิท มีพัฒนาการมาเกือบ 70 ปี การวิเคราะห์พัฒนาการของย่านสุขุมวิทจึงเป็นการแสดงให้เห็นภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ ตลอดช่วงเวลาดังกล่าว โดยจะแบ่งช่วงการพัฒนาของพื้นที่ เป็นช่วงเวลาต่างๆ ทั้งนี้สันนิษฐานว่า การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาของย่านสุขุมวิท มีความสัมพันธ์สอดคล้องกันกับเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจ ทั้งช่วงการพัฒนา ภาวะฟองสบู่ และภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ ดังนั้นจึงจะนำเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจที่คิดว่ามีผลต่อการพัฒนาในช่วงเวลาต่างๆ ประกอบการศึกษาพัฒนาการนี้ด้วย โดยในการศึกษาจะครอบคลุมประเด็นของการขยายตัวของพื้นที่เมือง โครงข่ายคมนาคมขนส่ง การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจสังคม ซึ่งได้แบ่งช่วงการพัฒนาออกเป็น 5 ช่วงเวลาดังนี้

ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2479 - พ.ศ. 2500 เป็นช่วงเริ่มก่อสร้างถนนสุขุมวิท จนถึงเวลาที่เริ่มวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 1 ของประเทศ

ในช่วงแรกที่มีการก่อสร้างถนนสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2479 พื้นที่สุขุมวิทยังมีชื่อเรียกว่า ทุ่งบางกะปิ เป็นที่ดินเกษตรกรรมทางฝั่งตะวันออกของเมือง บ้านเรือนและอาคารส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณริมคลองแสนแสบ เนื่องจากยังคงใช้คลองเป็นเส้นทางสัญจรของพื้นที่อยู่ ต่อมาเมื่อมีการก่อสร้างถนนสุขุมวิท โดยที่ช่วงแรก เริ่มก่อสร้างจากถนนเพลินจิต ไปจนถึงแยกโกศก แล้วเลี้ยวเข้าไปในซอยสุขุมวิท 19 ในปัจจุบัน โดยเป็นถนนลาดยาง ขณะที่ถนนช่วงต่อจากแยกโกศก จะเป็นถนนรอยกวาดถนน



สัญลักษณ์

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

จุฬาลงกรณ์

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท

ภาพที่ 4.1 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2495

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร



ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จากภาพถ่ายทางอากาศในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ.2495 แสดงให้เห็นถึงการขยายตัวของพื้นที่เมือง ที่เริ่มมีการเกาะตัวไปตามแนวถนนสุขุมวิท และถนนซอยต่างๆ ตั้งแต่ช่วงถนนเพลินจิต จนถึงแยกเอกมัย โดยจะมีความหนาแน่นของบ้านพักในบริเวณสุขุมวิทซอย 1 ถึงสุขุมวิทซอย 21 ขณะที่พื้นที่ด้านเขตคลองเตยในปัจจุบัน ยังมีการพัฒนาเฉพาะพื้นที่ที่ติดกับแนวถนนสุขุมวิทต่อเนื่องเข้ามาตามซอยต่างๆ ระยะห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 200 เมตร และกลายเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และที่โล่งชุมชนหนาแน่นมากในบริเวณถนนพระราม 4 เมื่อพิจารณาจากภาพถ่ายทางอากาศจะเห็นว่าพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีขนาดแปลงที่ดินขนาดใหญ่ต่อเนื่องกัน โดยเฉพาะพื้นที่ระหว่างถนนสุขุมวิทและถนนพระราม 4 และพื้นที่บริเวณระหว่างซอยกลาง ซอยทองหล่อ และเอกมัย พื้นที่ว่างขนาดใหญ่ได้แก่บริเวณโรงงานยาสูบ และบริเวณโรงเรียนปทุมคงคา

การพัฒนาเส้นทางคมนาคม ของพื้นที่ในช่วงเวลานี้ มีถนนสายหลักได้แก่ ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 โดยถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 ยังมีคลองระบายน้ำขนานไปกับถนนตลอดเส้นทาง โดยมีถนนซอยที่เชื่อมระหว่าง ถนนสุขุมวิทกับถนนพระราม 4 ได้แก่ ซอยกล้วยน้ำไท ถนนซอยส่วนใหญ่ในย่านสุขุมวิท จะตัดตามแนวของแปลงที่ดินจากถนนสุขุมวิท ไปสิ้นสุดบริเวณคลองแสนแสบ และเนื่องจากพื้นที่ฝั่งใต้ของถนนสุขุมวิท ยังมีคลองระบายน้ำอยู่ การพัฒนาพื้นที่ที่บริเวณนี้จึงทำได้ยากและช้าว่าพื้นที่ทางด้านเหนือ

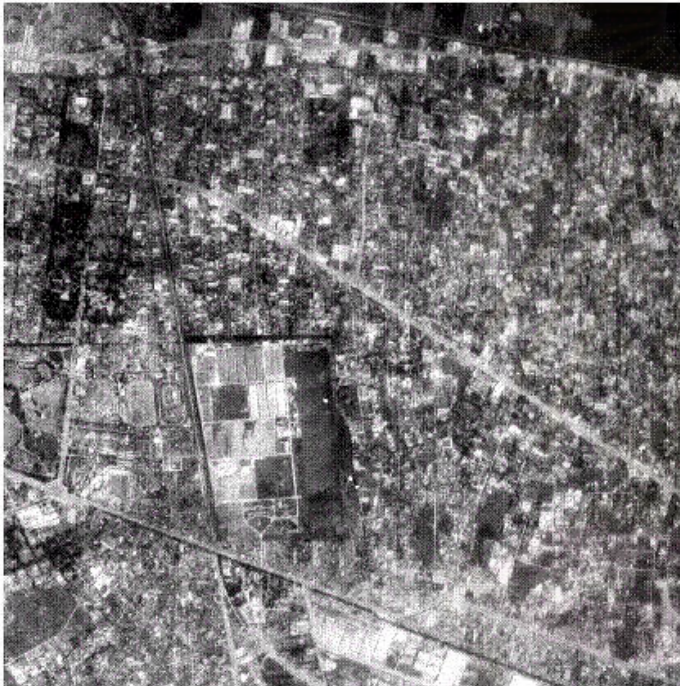
สำหรับด้านเศรษฐกิจและสังคม จากการศึกษาความเป็นมาของพื้นที่ ทราบว่า ในช่วงการแรกของการพัฒนาย่านสุขุมวิท กลุ่มคนกลุ่มแรกที่เข้ามาพัฒนาและจับจองพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย ได้แก่กลุ่มข้าราชการและเจ้านายชั้นสูงที่มีฐานะดี เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิทมีขนาดแปลงที่ดินใหญ่ สามารถสร้างบ้านเดี่ยวและมีสวนอยู่ในบริเวณบ้าน ได้คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และเดินทางไปยังพื้นที่ที่ธุรกิจ เช่น ย่านสีลม ได้สะดวก ในระยะนี้เองเริ่มมีสถานที่ราชการ สถานทูต และกงสุลของประเทศต่างๆ เข้ามาตั้งในพื้นที่ เพราะราคาที่ดินสมัยนั้นยังไม่สูงมาก สามารถซื้อที่ดินแปลงใหญ่เป็นสำนักงานได้

ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2501 – พ.ศ. 2529 ช่วงพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่สุขุมวิท

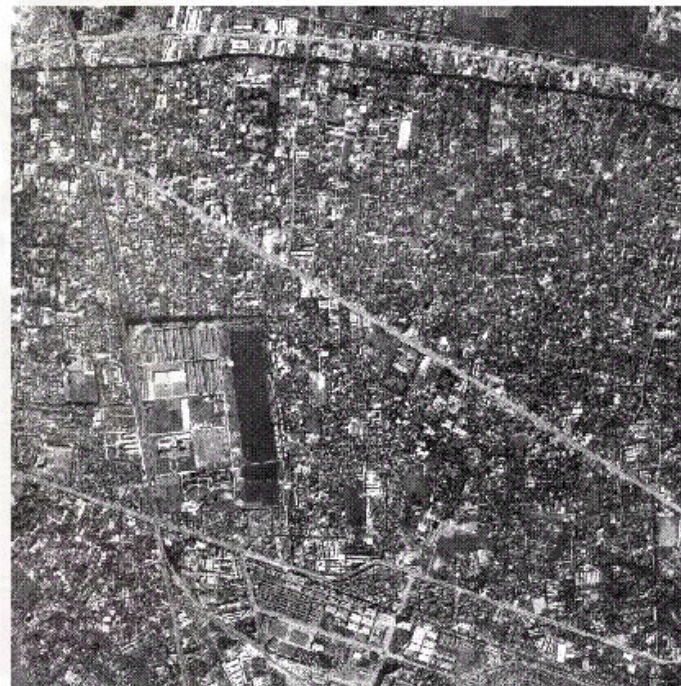
ย่านสุขุมวิทในช่วงเวลา 30 ปีของการพัฒนาช่วงนี้ การขยายตัวของพื้นที่เมืองมีความเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว แต่การพัฒนาเน้นที่การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและการพัฒนาระบบถนนเป็นหลัก โดยเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญในช่วงเวลานี้ได้แก่การเริ่มใช้ แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2504 -2509) ซึ่งเน้นที่การพัฒนาเศรษฐกิจและการพัฒนาด้านกายภาพเป็นสำคัญ

พัฒนาการในช่วงนี้สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ช่วงเวลา ได้แก่ ช่วงปี พ.ศ. 2501 – พ.ศ. 2510 ซึ่งเป็นช่วงที่เน้นการพัฒนาด้านระบบโครงข่ายถนน จากการศึกษาพบว่าในปีพ.ศ. 2503 ถนนสุขุมวิท

พ.ศ. 2510



พ.ศ. 2516



สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์

สัญญาฉบับที่

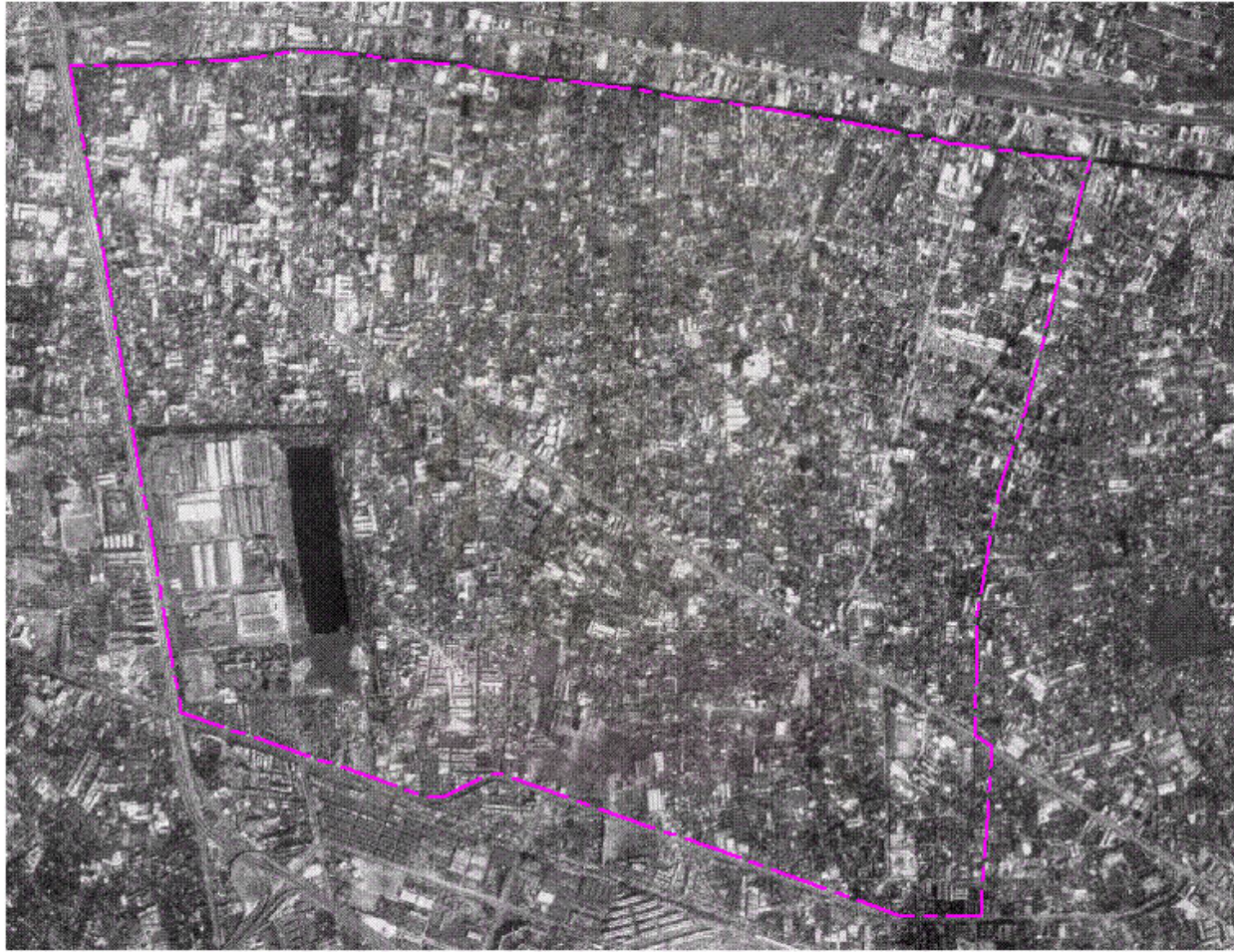
ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท

ภาพที่ 4.2 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2510 และ พ.ศ. 2516

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





สัญลักษณ์

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

จุฬาลงกรณ์

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท

ภาพที่ 4.3 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2524

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ได้รับการพัฒนาเป็น ถนนคอนกรีต มาตรฐาน และในปี พ.ศ. 2505 – 2508 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ได้ถูกสร้างขึ้นขนานไปทางด้านเหนือของคลองแสนแสบ (มุสดี ทิพทัส และมานพ พงศทัต , 2525) จากภาพถ่ายทางอากาศปี พ.ศ. 2510 พบว่า การขยายตัวของพื้นที่เมือง ขยายตัวอยู่ทั่วบริเวณย่านสุขุมวิท และถึงจะมีการสร้างถนนเพชรบุรีตัดใหม่ขึ้น แต่การขยายตัวของบ้านเรือนยังคงไม่มากเท่าพื้นที่บริเวณถนนสุขุมวิท เนื่องจากข้อจำกัดของสภาพแวดล้อมในพื้นที่ที่มีคลองแสนแสบ ทำให้การพัฒนาลำบากกว่าในพื้นที่ ในขณะที่บริเวณพื้นที่ฝั่งด้านใต้ของถนนสุขุมวิท ซึ่งเดิมเป็นที่โล่งได้มีการตัดถนนซอยเข้าไปในพื้นที่และก่อสร้างบ้านพักอาศัย ในช่วงนี้ เส้นทางคมนาคมระบบถนน ถึงตัดขึ้นใหม่หลายพื้นที่เพื่อนำการพัฒนาเข้าสู่พื้นที่ มีการก่อสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบ จากถนนนา และอโศก เพื่อเชื่อมพื้นที่กับถนนเพชรบุรี

ช่วงเวลาการพัฒนาลดลงอีกช่วงได้แก่ ช่วงเวลาระหว่าง ปี พ.ศ. 2511 - พ.ศ. 2520 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ในระหว่างปี พ.ศ. 2512 – 2515 นับเป็นช่วงเวลาที่บ้านจัดสรรเฟื่องฟูที่สุด เป็นช่วงที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับคนชั้นกลางเกิดขึ้นอย่างมาก จัดได้ว่าเป็นยุคทองของบ้านจัดสรร (สรรเพชญ นนทภักดิ์, 2539) ปี พ.ศ. 2514 – 2515 มีการก่อสร้างถนนรัชดาภิเษกเชื่อมกับถนนอโศก ทำให้พื้นที่มีศักยภาพในการเข้าถึงมากขึ้น ส่งผลให้เกิดการพัฒนาในบริเวณโดยรอบพื้นที่ซอยอโศกมากขึ้น

ในขณะที่ช่วงพัฒนาลดลงช่วงที่สามระหว่างปี 2521-2529 เป็นช่วงที่มีการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้นจนเต็มพื้นที่ย่านสุขุมวิท โดยจากสถิติพื้นที่พักอาศัยของเขตพระโขนง (ขณะนั้นเขตวัฒนาอยู่ในพื้นที่แขวงคลองเตยเหนือ เขตพระโขนง) พบว่าพื้นที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจาก 11,161.70 ไร่ ในปี พ.ศ. 2511 เป็น 27,780.83 ไร่ ในปี พ.ศ. 2529 เป็นการเพิ่มขึ้นเกือบ 2.5 เท่า ในขณะที่พื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นจาก 1,175 ไร่ ในปี พ.ศ. 2511 เป็น 3,593.75 ไร่ ในปี พ.ศ. 2529 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นถึง 3.05 เท่า (เรื่องเดียวกัน : 41) ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงยังเป็นไปในแนวราบเป็นหลัก และเริ่มกระจายตัวจนเต็มพื้นที่ย่าน การพัฒนาด้านคมนาคมหลักๆ ในพื้นที่ ของช่วงเวลานี้ได้แก่ การก่อสร้างระบบทางด่วนขั้นที่ 1 หรือทางพิเศษเฉลิมมหานคร ประมาณ ปี พ.ศ. 2520 - 2524 ซึ่งทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทกลายเป็นศูนย์กลางที่มีการติดต่อเชื่อมโยงไปยังพื้นที่ต่างๆ ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัย และทำงานเพิ่มมากขึ้น

ช่วงที่ 3 พ.ศ. 2530 – พ.ศ. 2539 ช่วงพัฒนาที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในแนวสูง

ภาพรวมของการพัฒนาในช่วงนี้ พบว่าเป็นช่วงที่เริ่มมีการพัฒนาอาคารสูงในย่านสุขุมวิท เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศฟื้นตัวและมีมาตรการกระตุ้นการลงทุนของรัฐบาล ทำให้เกิดการ

พัฒนาโครงการต่างๆ ขึ้นในบริเวณย่านสุขุมวิทเป็นจำนวนมาก จากข้อมูลจำนวนและพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตคลองเตย (พื้นที่ย่านสุขุมวิทในขณะนั้นอยู่ในแขวงคลองเตยและแขวงคลองตัน เขตคลองเตย) ปี พ.ศ. 2530 – 2534 พบว่ามีพื้นที่อาคารรวม 8,828,814 ตารางเมตร เฉพาะปี พ.ศ. 2534 มีพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างถึง 3,227,721 ตารางเมตร มากกว่าปี พ.ศ. 2530 ถึง 2,941,093 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 จำนวนและพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตคลองเตยรายแขวง ปี พ.ศ. 2530 -2534

พื้นที่	2530		2531		2532		2533		2534		พื้นที่อาคาร
	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	หน่วย	พื้นที่	
แขวงคลองเตย	80	99,254	95	133,414	171	959,870	343	792,650	118	881,739	2,866,927
แขวงคลองตัน	346	187,374	461	501,176	437	1,801,133	487	1,126,222	434	2,345,982	5,961,887
ย่านสุขุมวิท	426	286,628	556	634,590	608	2,761,003	830	1,918,872	552	3,227,721	8,828,814

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร หมายเหตุ : พื้นที่ย่านสุขุมวิทในขณะนั้นอยู่ในแขวงคลองเตย แขวงคลองตัน เขตคลองเตย

การพัฒนาของอาคารสูงในพื้นที่ย่านสุขุมวิท จากข้อมูลพื้นที่อาคารสูงของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2534 ในย่านสุขุมวิทมีพื้นที่อาคารรวม 2,506,345 ตารางเมตร แบ่งเป็นอาคารพักอาศัย 1,660,344 ตารางเมตร อาคารพาณิชย์กรรม 729,676 ตารางเมตร และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 116,325 ตารางเมตร และยังมีอาคารที่ยังที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมอีก 3,001,488 ตารางเมตร แบ่งเป็นอาคารพักอาศัย 1,560,547 ตารางเมตร อาคารพาณิชย์กรรม 1,114,218 ตารางเมตร และอาคารพาณิชย์-พักอาศัย 326,723 ตารางเมตร รวมพื้นที่เมื่อสร้างเสร็จแล้วจะมีพื้นที่อาคารสูง ถึง 5,507,833 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.2)

นอกจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่อาคารและอาคารสูงแล้ว การพัฒนาในช่วง 10 ปีนี้ ยังมีการพัฒนาทางด้านโครงข่ายระบบคมนาคมเพื่อให้เกิดความคล่องตัวและแก้ปัญหาการจราจรแล้วยังเป็นการสร้างระบบขนส่งที่มีประสิทธิภาพในพื้นที่ ในช่วงปี พ.ศ. 2530 ได้มีการก่อสร้างโครงการถนนวงแหวน รัชดาภิเษก ในบริเวณปากซอยสุขุมวิท 16 เดิมผ่านบริเวณบึงยาสูบและ ไปบรรจบกับถนนพระราม 4 บริเวณตลาดคลองเตย ซึ่งถือเป็นถนนสายหลักของพื้นที่ เนื่องจากมีลักษณะเป็นวงแหวนเชื่อมโยงไปยังพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร ในช่วง พ.ศ. 2536 – 2538 ได้มีการขยายเส้นทางจราจรในถนนซอยต่างๆ และการสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบเพิ่มในซอยทองหล่อ ทางด้านสถานการณ์เศรษฐกิจของประเทศนั้น ในช่วงปลายปี 2537 ภาวะเศรษฐกิจส่อเค้าฟองสบู่ เนื่องจากการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเกิดการกู้ธนาคารและสถาบันการเงินต่างประเทศ มาซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไรเป็นจำนวนมาก



สัญลักษณ์

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท

ภาพที่ 4.4 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2530

ที่มา: กรมแผนที่ทหาร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย







สัญลักษณ์

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ปัจจุบันที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท
 ภาพที่ 4.5 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2534
 ที่มา: กรมแผนที่ทหาร

	ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง
	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	





สัญลักษณ์

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

จุฬาลงกรณ์

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท
 ภาพที่ 4.6 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2538
 ที่มา: กรมแผนที่ทหาร

	ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	

ตารางที่ 4.2 แสดงพื้นที่อาคารสูงบริเวณย่านสุขุมวิท

ประเภท	จนถึง พ.ศ. 2534			
	อาคารสร้างเสร็จแล้ว		อาคารอยู่ระหว่างก่อสร้าง	
	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
พักอาศัย	225,737	1,660,344	138,502	1,560,547
พาณิชยกรรม	89,749	729,676	81,084	1,114,218
พาณิชย-พักอาศัย	10,300	116,325	15,360	326,723
รวม	325,786	2,506,345	234,946	3,001,488

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ช่วงที่ 4 พ.ศ. 2540 – พ.ศ. 2543 ช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ

จากผลของการเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กันเป็นจำนวนมาก สูดท้ายเมื่อพองสบู่แตก ในปี พ.ศ. 2540 รัฐบาลสมัยนั้นจำเป็นต้องมีการกู้เงินจากต่างประเทศเพื่อแก้ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจภายในประเทศ มีการปล่อยลอยตัวค่าเงินบาท ส่งผลให้การพัฒนาในภาพรวมของประเทศ มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ เฉลี่ย เหลือเพียงร้อยละ 0.44 ต่อปี (ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล, 2545)

ย่านสุขุมวิทซึ่งมีการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ ต่อเนื่องกันมาตลอดจึงได้รับผลกระทบจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจด้วยเช่นกัน การพัฒนาด้านพาณิชยกรรมและพักอาศัยทั้งอาคารสูงอาคารขนาดใหญ่ ในพื้นที่จึงชะงักงัน และบางแห่งต้องหยุดการก่อสร้าง จากข้อมูลการศึกษาของศูนย์บริการวิชาการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง “สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร” ในปี พ.ศ. 2543 พบว่า ในเขตวัฒนาและเขตคลองเตยซึ่งเป็นที่ตั้งของย่านสุขุมวิท มีอาคารที่หยุดการก่อสร้างรวมกันเป็นจำนวน 45 หลัง มีพื้นที่รวมกัน 1,339,075 ตารางเมตร ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อาคารที่หยุดการก่อสร้างกับพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง พบว่า พื้นที่อาคารที่หยุดก่อสร้าง มีอัตราส่วนร้อยละ 6.76 ของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในพื้นที่ทั้งหมด ตัวเลขดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งที่แสดงให้เห็นถึงผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่มีต่อการพัฒนาในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ซึ่งในพื้นที่ย่านสุขุมวิทในปัจจุบันยังคงมีอาคารที่หยุดก่อสร้างหลงเหลือให้เห็นอยู่ เช่น บริเวณพื้นที่ซอยทองหล่อ และพื้นที่ซอยนานา

แม้ว่าจะเกิดภาวะเศรษฐกิจซึ่งส่งผลต่อการพัฒนาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่ แต่การพัฒนาด้านพาณิชยกรรมในพื้นที่ก็ยังคงมีต่อไป แม้จะเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราลดลงก็ตาม จากข้อมูลการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในย่านสุขุมวิท ในบทที่ผ่านมา พบว่าพื้นที่พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท ในปี พ.ศ. 2545 มีพื้นที่ 1,272.88 ไร่ เพิ่มขึ้น จาก ปี พ.ศ. 2540 ที่มีพื้นที่ 904.38 ไร่ เป็นจำนวน 368.50

ไว้ หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.79 ต่อปี ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการสามารถปรับตัวและเห็นถึงศักยภาพในการพัฒนา ที่พลิกวิกฤติให้เกิดเป็นโอกาสได้ โครงการพัฒนาที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ ซึ่งถือเป็นจุดเด่นของพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินติดกับสวนสาธารณะอุทยานเบญจสิริ ท่ามกลางอาคารพักอาศัย คอนโดมิเนียม ในพื้นที่นี้ ห้างสรรพสินค้า ดิเอ็มโพเรียม เป็นศูนย์การค้าที่เน้นขายสินค้าระดับบน สินค้าแบรนด์เนม และสินค้านำเข้าจากต่างประเทศ หลังจากนั้นทิศทางการพัฒนาของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท โดยเฉพาะพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ จึงปรับเปลี่ยนให้กลายเป็นการบริการและการค้าในระดับบน และมีแนวโน้มจะกลายเป็นย่านการจับจ่ายสำหรับผู้มีรายได้สูงในเวลาต่อมา

การพัฒนาด้านโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ในช่วงเวลานี้ นับเป็นมีความสำคัญต่อบทบาทและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิทเป็นอย่างมาก โดยในช่วงปี พ.ศ. 2540 ช่วงเดียวกับภาวะเศรษฐกิจ ได้มีการก่อสร้างโครงการระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ตามมติเห็นชอบของกรม.สมัยนั้นขึ้นเป็นเส้นทางแรก ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) ซึ่งเป็นระบบรถไฟฟ้ายกระดับ และเปิดให้บริการในปลายปี พ.ศ.2542 โดยมีเส้นทาง 2 เส้นทาง ได้แก่ สายสีลม และสายสุขุมวิทซึ่งผ่านภายในพื้นที่

ช่วงที่ 5 พ.ศ. 2544 – ปัจจุบัน

การพัฒนาในช่วงนี้ เป็นช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจเริ่มปรับตัวดีขึ้น มีนโยบายกระตุ้นการลงทุนเพื่อกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของรัฐบาล ประกอบกับผู้ประกอบการปรับตัวจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ จึงเริ่มมีการลงทุนและพัฒนาในพื้นที่อีกครั้ง โดยรูปแบบการลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม โดยจะทำการศึกษาในเรื่องการเปลี่ยนแปลงต่อไป ทั้งนี้การพัฒนาในพื้นที่ที่เห็นได้ชัดเริ่มจาก การก่อสร้างโครงการใหม่ขึ้นในพื้นที่ ทั้งโครงการอาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชยกรรม เป็นต้น มีการปรับปรุงอาคารที่หยุดก่อสร้างเพื่อนำอาคารเหล่านั้นกลับมาใช้อีกครั้ง โดยมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร หรือ คงไว้ซึ่งการใช้ประโยชน์อาคารตามที่ได้ขออนุญาตไว้ (แผนที่ 4.1)

ทางด้านโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ได้มีการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนประเภทรางเพิ่มขึ้นอีกระบบ โดยในปี พ.ศ. 2545 ได้มีการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ขึ้นเพื่อเป็นการบรรเทาสภาพปัญหาจราจรในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ระบบรถไฟฟ้าใต้ดินหรือระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ได้เปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2547 โดยมีระยะทางประมาณ 20 กิโลเมตร มีเส้นทางบางซื่อถึงหัวลำโพง และมีสถานีผ่านในพื้นที่สุขุมวิท ได้แก่ สถานีสุขุมวิท สถานีเพชรบุรี และสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ทั้งนี้การที่มีระบบขนส่งมวลชนถึงสองเส้นทางในพื้นที่ชอยอโศก ทำให้พื้นที่มี

ศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ที่สะดวกมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนารายในพื้นที่โดยเฉพาะอาคารสูงซึ่งเป็นการพัฒนาหลักของพื้นที่เพิ่มขึ้นด้วย

ทางด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ ซึ่งมีการปรับตัวไปในทิศทางที่มุ่งไปยังกลุ่มเป้าหมายในระดับบน อย่างต่อเนื่องจนพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ กลายเป็นย่านจับจ่ายซื้อของผู้มีรายได้สูง ทั้งจากในพื้นที่และภายนอกพื้นที่ซึ่งสามารถเดินทางเข้าออกพื้นที่ได้สะดวกรวดเร็วจากระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่

สรุปพัฒนาการของย่านสุขุมวิท

ภาพของพัฒนาการของย่านสุขุมวิท ในช่วงเวลาดังแต่ ปี พ.ศ. 2479 จนถึงปัจจุบัน ทำให้เห็นการพัฒนาในช่วงแรกที่สภาพแวดล้อมมีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลง จากการเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ไปเป็นพื้นที่พักอาศัยชั้นดี ต่อมาในช่วงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งมีพัฒนาการกระจายไปทั่วพื้นที่ย่านสุขุมวิทอย่างรวดเร็ว จนกลายเป็นกลายเป็นบทบาทที่สำคัญของย่านสุขุมวิท พัฒนาการในช่วงต่อมา พัฒนาจากอาคารพักอาศัยแนวราบ มาเป็นอาคารพักอาศัยในแนวสูง ซึ่งเกิดขึ้นในปริมาณมากและรวดเร็ว เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ในแนวราบได้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วทั้งย่านสุขุมวิท ประกอบกับความต้องการที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้น ราคาที่ดินที่สูงขึ้น และลักษณะของประชากรในพื้นที่ รูปแบบการพัฒนาที่พักอาศัยจึงเปลี่ยนไป ในช่วงนี้เองที่ส่งผลให้พื้นที่พาณิชยกรรม รวมถึงการพัฒนาอาคารพาณิชยกรรม เปลี่ยนแปลงไปด้วย ทั้งนี้ด้วยปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ที่สะดวกจากระบบโครงข่ายถนน และทางด่วน ทำให้ศักยภาพของย่านสุขุมวิทเหมาะสมกับการพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมมากขึ้น จนถึงช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งทำให้การพัฒนาด้านพักอาศัยเริ่มชะลอตัวลง แต่ด้านพาณิชยกรรมยังคงมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และส่งผลให้เกิดกลุ่มกิจกรรมการค้าระดับบน ที่รองรับผู้ที่มีรายได้สูง

พัฒนาการในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น จนถึงปัจจุบัน ทำให้เกิดรูปแบบการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมุ่งเน้นไปที่พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์และพื้นที่ชอยทองหล่อ มีลักษณะเป็นกิจกรรมที่มีกลุ่มเป้าหมายเฉพาะเจาะจง เป็นกลุ่มที่มีรายได้สูง ในขณะที่กิจกรรมในพื้นที่กิจกรรมหลักๆ เช่นพื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโศก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ก็มีความแตกต่างกันชัดเจนยิ่งขึ้นทั้งนี้จะทำการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท ในระดับพื้นที่พาณิชยกรรม เพื่อให้เห็นถึงรายละเอียดและความแตกต่างของกิจกรรมพาณิชยกรรมในแต่ละพื้นที่ชัดเจนยิ่งขึ้น และนำไปสู่การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างแท้จริงต่อไป

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนและพื้นที่อาคารที่ยุติการก่อสร้างในกรุงเทพมหานคร

เขตปกครอง	จำนวนอาคารที่ยุติการสร้าง		พื้นที่อาคารที่ยุติการสร้าง		อาคารขออนุญาต		อัตราส่วนอาคารที่หยุดสร้างต่ออาคารที่ได้รับอนุญาต (ร้อยละ)
	หลัง	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	
พระนคร	-	-	-	-	59	238,883	0.00
ป้อมปราบฯ	10	2.03	13,980	0.13	97	356,597	3.92
สัมพันธวงศ์	-	-	-	-	35	94,143	-
ปทุมวัน	21	4.26	1,281,239	11.84	220	4,704,392	27.23
ราชเทวี	12	2.43	887,463	8.20	189	2,649,029	33.50
บางรัก	26	5.27	373,536	3.45	224	2,867,001	13.03
ดุสิต	1	0.20	5,579	0.05	69	196,751	2.84
พญาไท	10	2.03	169,651	1.57	277	2,136,817	7.94
สาทร	10	2.03	470,752	4.35	226	1,966,060	23.94
ยานนาวา	8	1.62	563,202	5.20	283	5,047,843	11.16
บางคอแหลม	4	0.81	148,396	1.37	169	2,369,037	6.26
บางซื่อ	7	1.42	101,478	0.94	136	1,510,191	6.72
จตุจักร	17	3.45	505,821	4.67	591	5,837,714	8.66
ห้วยขวาง	23	4.67	1,703,467	15.74	829	6,482,060	26.28
ดินแดง	18	3.65	126,503	1.17			
คลองเตย	24	4.87	737,178	6.81	871	10,897,704	6.76
วัฒนา	21	4.26	601,897	5.56			
บางพลัด	11	2.23	134,490	1.24	190	2,478,140	5.43
บางกอกน้อย	4	0.81	109,848	1.01	140	977,453	11.24
บางกอกใหญ่	1	0.20	3,302	0.03	120	342,378	0.96
คลองสาน	5	1.01	127,293	1.18	113	1,417,517	8.98
ธนบุรี	2	0.41	37,476	0.35	109	453,858	8.26
ดอนเมือง	28	5.68	627,517	5.80	353	5,916,078	10.61
หลักสี่	1	0.20	8,774	0.08			
บางเขน	57	11.56	228,390	2.11	338	3,030,636	7.54
สายไหม	5	1.01	22,071	0.20			
ลาดพร้าว	7	1.42	171,355	1.58	281	1,399,741	12.24
บางกะปิ	24	4.87	301,324	2.78	960	5,974,641	5.04
วังทองหลาง	5	1.01	305,886	2.83			
พระโขนง	9	1.83	67,614	0.62	525	4,071,905	1.66
บางนา	8	1.62	103,267	0.95			
ประเวศ	22	4.46	252,262	2.33	822	6,259,759	4.03
สวนหลวง	1	0.20	50,720	0.47			
บึงกุ่ม	30	6.09	87,937	0.81			
คันนายาว	2	0.41	40,817	0.38	457	2,435,821	3.61
สะพานสูง	5	1.01	37,969	0.35			
คลองจั่น	1	0.20	27,882	0.26	181	523,353	5.33
ทวีวัฒนา	-	-	-	-			
ภาษีเจริญ	2	0.41	5,184	0.05	338	2,359,328	0.22
บางแค	11	2.23	93,410	0.86			
หนองแขม	11	2.23	69,455	0.64	168	692,258	10.03
ราษฎร์บูรณะ	2	0.41	52,446	0.48	223	3,469,657	1.51
ทุ่งครุ	5	1.01	20,849	0.19			
จอมทอง	2	0.41	30,187	0.28	114	752,175	4.01
มีนบุรี	6	1.22	38,151	0.35	232	929,307	4.11
คลองสามวา	2	0.41	9,935	0.09			
ลาดกระบัง	-	-	-	-	162	847,617	-
หนองจอก	6	1.22	27,240	0.25	89	638,362	4.27
บางขุนเทียน	5	1.01	36,167	0.33	388	1,994,810	1.81
บางบอน	1	0.20	5,568	0.05			
กรุงเทพมหานคร	493	100.00	10,824,928	100.00	10,578	94,319,016	11.48

ที่มา : ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

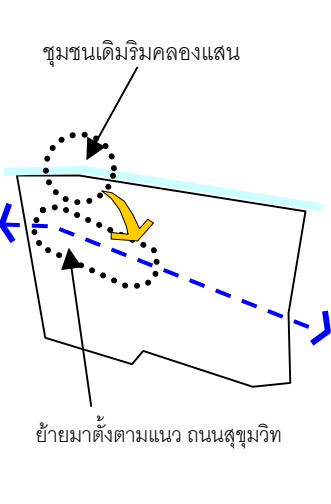
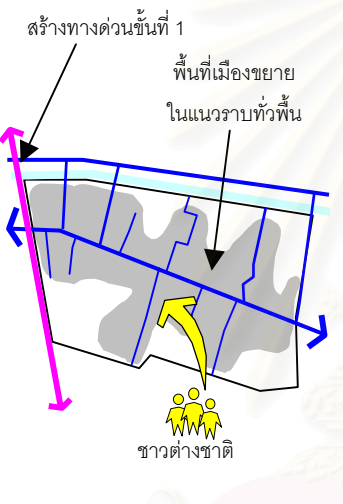
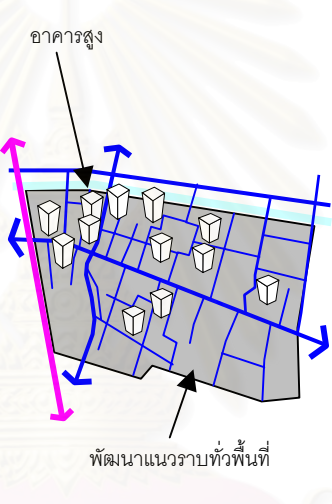
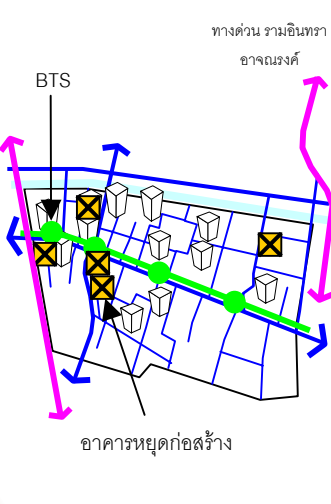
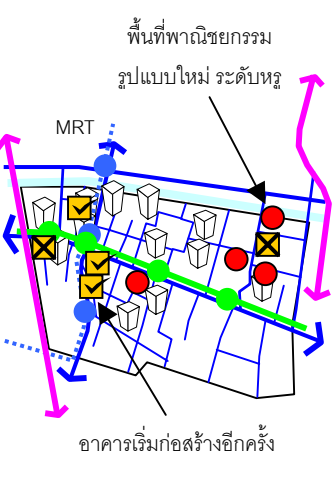
ตารางที่ 4.4 พัฒนาการของย่านสุขุมวิท

ประเด็น	ช่วงที่ 1 2479 – 2500	ช่วงที่ 2 2501 - 2529	ช่วงที่ 3 2530 - 2539	ช่วงที่ 4 2540 - 2543	ช่วงที่ 5 2544 - ปัจจุบัน
การขยายตัวของพื้นที่เมือง	<ul style="list-style-type: none"> - ท่างบางกะปิ - อาคารบ้านเรือนในช่วงแรกจะเกาะตัวริมคลองแสนแสบ - การขยายตัวของพื้นที่เมืองเริ่มเกาะไปตามแนวถนนสุขุมวิท และถนนซอยหลัก เช่น นานา อโศก พร้อมพงษ์และทองหล่อ เป็นต้น 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ที่เคยเป็นที่ว่าง และพื้นที่เกษตรกรรม ที่มีขนาดแปลงที่ดินผืนใหญ่ ได้ถูกพัฒนาเป็นที่พักอาศัย - มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย พื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นจนเต็ม พื้นที่ย่านสุขุมวิท - การพัฒนาในแนวราบ โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ดินประเภทพักอาศัยและพาณิชยกรรม แสดงให้เห็นความเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่รวดเร็วของย่านในช่วง 30 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> - เริ่มมีการพัฒนาอาคารสูงในย่านสุขุมวิท และมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารสูงเพิ่มขึ้นมาก หลังจากปี พ.ศ. 2534 - เกิดการพัฒนาจากอาคารพักอาศัยแนวราบ เป็นอาคารสูง - เกิดกลุ่มอาคารสำนักงานในพื้นที่ซอยอโศก และ นานา 	<ul style="list-style-type: none"> - การพัฒนาต่อเนื่องมาจากช่วงเศรษฐกิจเติบโตสูงสุด จนกระทั่งเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 วิกฤตอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการพัฒนาหลักในพื้นที่จึงชะลอตัวลง - เกิดโครงการยุติการก่อสร้างในพื้นที่ - การพัฒนาด้านพาณิชยกรรมปรับตัวเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจ โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายระดับบน และเป็นกิจกรรมเดียวที่ยังมีการพัฒนาในภาวะวิกฤต 	<ul style="list-style-type: none"> - การขยายตัวยังคงเป็นไปในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง ทั้งพาณิชยกรรมและพักอาศัย - โครงการที่ยุติการก่อสร้าง บางโครงการเริ่มมีการปรับปรุงและนำกลับมาก่อสร้างอีก โดยมีทั้งอาคารที่ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร หรือคงไว้ตามที่ขออนุญาต - การพัฒนาในแนวราบส่วนใหญ่เป็นห้างสรรพสินค้าในรูปแบบใหม่ที่เน้นกลุ่มเป้าหมาย ที่มีวิถีชีวิตสมัยใหม่ อยู่ในซอยทองหล่อ
โครงข่ายคมนาคมระบบขนส่งมวลชน	<ul style="list-style-type: none"> - เริ่มสร้างถนนสุขุมวิท เป็นถนนลาดยางจาก เพลินจิตไปถึงอโศก มีคลองระบายน้ำขนานไปกับถนนสุขุมวิท - มีถนนซอยกัลยน้ำไทเชื่อมโยงสุขุมวิท กับพระราม 4 - ถนนซอยตัดหลักจากถนนสุขุมวิท ไปสิ้นสุดที่คลองแสนแสบ 	<ul style="list-style-type: none"> - ขยายและปรับปรุงถนนสุขุมวิท - พ.ศ.2505-2508 สร้างถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ขนานไปกับคลองแสนแสบทางด้านเหนือของพื้นที่ - สร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบในบริเวณถนน นานา อโศก เอกมัย - พ.ศ.2520-2524 สร้างระบบทางด่วนขั้นที่ 1 	<ul style="list-style-type: none"> - พัฒนาโครงข่ายคมนาคม พ.ศ. 2530 ก่อสร้าง ถนนวงแหวนรัชดาภิเษก ในบริเวณซอยสุขุมวิท 16 เดิม - ปรับปรุงและขยายถนนสายรองในพื้นที่เช่น ถนนทองหล่อ เอกมัย - สร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบในซอยทองหล่อ 	<ul style="list-style-type: none"> - รถไฟฟ้าบีทีเอส เปิดให้ใช้บริการในปี พ.ศ. 2542 	<ul style="list-style-type: none"> - เปิดใช้ระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ปี พ.ศ. 2547

ตารางที่ 4.4 พัฒนาการของย่านสุขุมวิท (ต่อ)

ประเด็น	ช่วงที่ 1 2479 - 2500	ช่วงที่ 2 2501 - 2529	ช่วงที่ 3 2530 - 2539	ช่วงที่ 4 2540 - 2543	ช่วงที่ 5 2544 - ปัจจุบัน
สถานะเศรษฐกิจของประเทศในช่วงนั้น	<ul style="list-style-type: none"> - ร่างแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับแรก 	<ul style="list-style-type: none"> - เริ่มต้นใช้ แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2504 - 2509 และเพิ่มเนื้อหาในการพัฒนาด้านสังคม จึงเป็น แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ต่อมา - พ.ศ. 2512-2515 เป็นยุคเฟื่องฟูของธุรกิจบ้านจัดสรร มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลางเพิ่มขึ้นมากมาย 	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นสูงมาก ราคาซื้อขายจริง สูงกว่าราคาประเมิน - สถานะเศรษฐกิจของประเทศ เติบโตสูงสุดเกิดการกระตุ้นให้มีการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และเศรษฐกิจในสาขาต่างๆ - ในช่วงปี 2537-2538 มีผู้เงินจากต่างประเทศเพื่อลงทุนและมีการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรเป็นจำนวนมาก 	<ul style="list-style-type: none"> - เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ในปี พ.ศ. 2540 ยุคฟองสบู่แตก รัฐบาลปล่อยลอยตัวค่าเงินบาท ส่งผลให้เงินบาทอ่อนตัว มีผลต่อการลงทุนในประเทศเศรษฐกิจของประเทศเติบโตเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.44 ต่อปี 	<ul style="list-style-type: none"> - สถานะเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้มีการพัฒนาในพื้นที่อีกครั้ง - ลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่เน้นไปที่ระดับบน ทำให้มีลักษณะเป็นย่านจับจ่ายของผู้มีรายได้สูง
ลักษณะทางสังคมประชากร	<ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มประชากร ที่เข้ามาในพื้นที่ได้แก่ กลุ่มผู้มีฐานะ ช่างราชการ และคนหนี อยู่อาศัยในพื้นที่ - ชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาติดต่อในพื้นที่ - มีสถานทูตและสถานกงสุลของประเทศต่างๆ เช่น สถานทูตปากีสถาน เป็นต้น - สถานศึกษาที่สำคัญ ได้แก่ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> - พ.ศ. 2506 - 2516 เกิดสงครามเวียดนาม มีการตั้งฐานทัพอเมริกาในประเทศไทย ทำให้มีนักท่องเที่ยงและทหารเริ่มเดินทางเข้ามาในพื้นที่ - เกิดระดับชนชั้นทางสังคมที่ชัดเจนขึ้น เป็นกลุ่มคนที่มีรายได้สูง ปานกลาง และต่ำ 	<ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มผู้มีรายได้สูง และชนชั้นกลาง - ชาวต่างชาติ เข้ามาอาศัยและทำงานในพื้นที่ - เกิดค่านิยมที่ดีเกี่ยวกับการมีที่พักอาศัยและที่ทำงานในย่านสุขุมวิท ซึ่งส่งผลให้เกิดภาพพจน์ด้านบวกแก่พื้นที่ ในความคิดของบุคคลทั่วไป 	<ul style="list-style-type: none"> - สถานะเศรษฐกิจ ที่เริ่มทงตัวในปลายปี 2543 ประชากรที่ไม่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจ เป็นกลุ่มประชากรหลักในพื้นที่ - ค่านิยม ต่อพื้นที่ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน แม้จะเกิดวิกฤตเศรษฐกิจแต่การพัฒนาด้านพาณิชยกรรม ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ภาพพจน์ที่ดีต่อพื้นที่ ทำให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยและที่ทำงานในย่านนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ลักษณะประชากรมีความแตกต่างกันไปแต่ละพื้นที่อย่างชัดเจน - กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง และนักธุรกิจที่อาศัยในพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และทองหล่อ

ตารางที่ 4.4 พัฒนาการของย่านสุขุมวิท (ต่อ)

ประเด็น	ช่วงที่ 1 2479 – 2500	ช่วงที่ 2 2501 - 2529	ช่วงที่ 3 2530 - 2539	ช่วงที่ 4 2540 - 2543	ช่วงที่ 5 2544 - ปัจจุบัน
<p>โครงสร้างภาพรวมของการพัฒนาการในพื้นที่</p>					
<p>ประเด็นหลักที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพแวดล้อมที่ดีของพื้นที่ ส่งผลให้เกิดการพัฒนาเป็นที่พักอาศัย - คลองระบายน้ำด้านฝั่งใต้ถนนสุขุมวิท และคลองแสนแสบทางด้านเหนือ เป็นข้อจำกัดของพื้นที่ในการพัฒนา - การก่อสร้างถนนสุขุมวิท เกิดอาคารบ้านเรือน จากริมคลองแสนแสบ มาที่ริมถนนสุขุมวิท 	<ul style="list-style-type: none"> - การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง และทางด่วน เพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ ทำให้เกิดการพัฒนาด้านพื้นที่อย่างสูง - กลุ่มประชากร ที่เป็นชาวต่างชาติที่อาศัย และเข้ามาติดต่อในพื้นที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบกิจกรรมพาณิชยกรรม - ข้อจำกัดของการขยายพื้นที่เมือง เพราะการพัฒนาแนวราบเต็มพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - การพัฒนาด้านกายภาพ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของการพัฒนา ในลักษณะที่มีความหนาแน่น เพิ่มขึ้น - ลักษณะประชากร ที่เปลี่ยนไป ทำให้มีความต้องการ ที่พักอาศัย และแหล่งงานมากขึ้น ส่งผลให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่อย่างสูง 	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพวิกฤตทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้การพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ชะลอตัวลง และบางโครงการหยุดการก่อสร้าง - การเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ที่เน้นกลุ่มเป้าหมายระดับบน 	<ul style="list-style-type: none"> - ลักษณะประชากร มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่อย่างมาก - ระบบโครงข่ายคมนาคม และขนส่งมวลชน ทำให้ศักยภาพของพื้นที่ในการเป็นย่านพาณิชยกรรมสูงขึ้นไป เกิดการพัฒนาพาณิชยกรรมในพื้นที่ในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง

ตารางที่ 4.4 พัฒนาการของย่านสุขุมวิท (ต่อ)

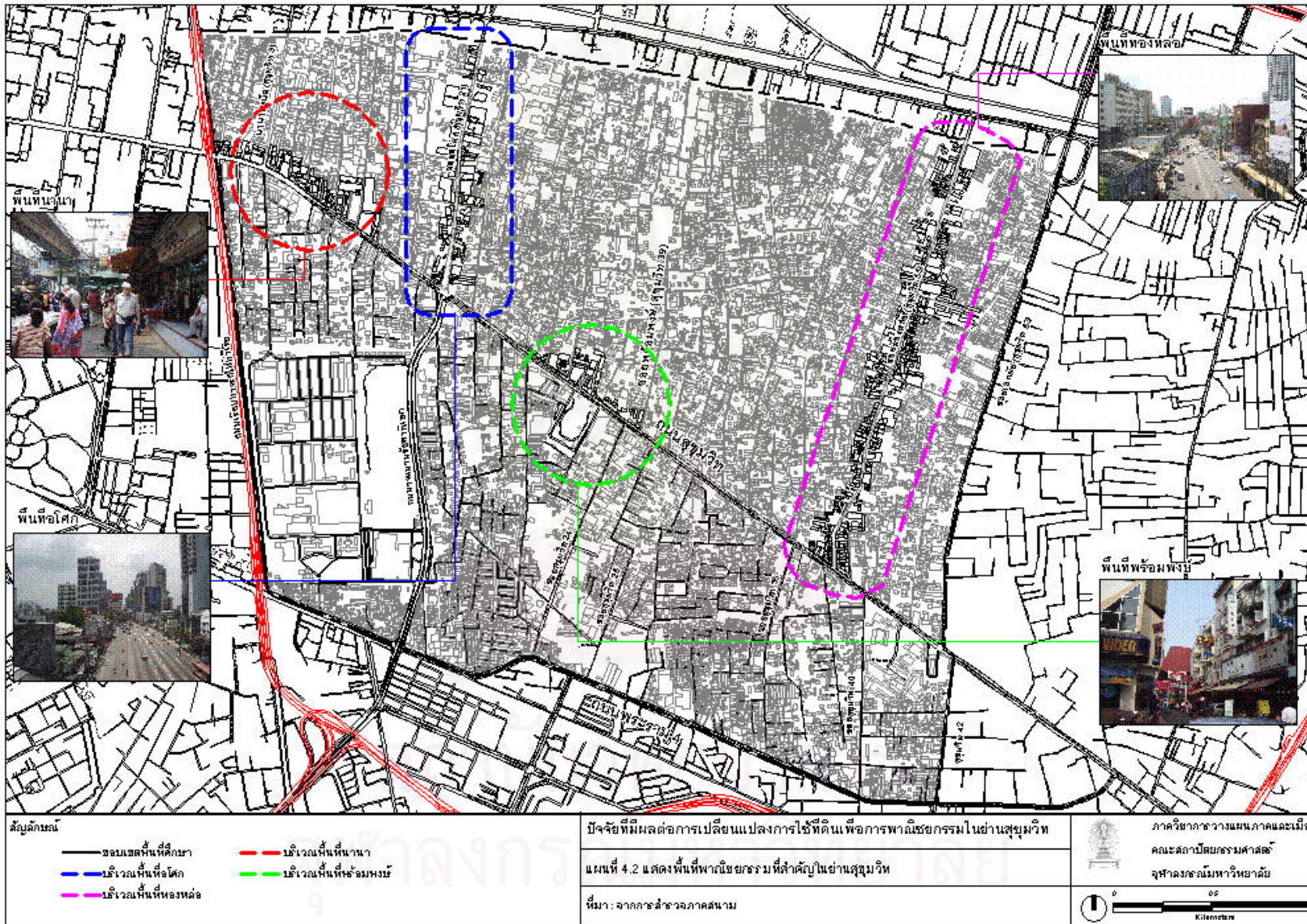
ประเด็น	ช่วงที่ 1 2479 – 2500	ช่วงที่ 2 2501 - 2529	ช่วงที่ 3 2530 - 2539	ช่วงที่ 4 2540 - 2543	ช่วงที่ 5 2544 - ปัจจุบัน
ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง	ระดับชุมชน				ลักษณะประชากรในพื้นที่ที่เป็นผู้มีรายได้สูง
	ระดับเมือง				
	ระดับภูมิภาค	ชาวต่างชาติที่เข้ามาในพื้นที่		ภาวะวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ	นักท่องเที่ยว
หมายเหตุ : ก - กายภาพ ค - เศรษฐกิจ ส - สังคม	<p>←————— พัฒนาด้านอาคารสูงหนาแน่น —————→</p> <p>←————— เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว —————→</p>				

4.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท

จากการศึกษาพัฒนาการของย่านสุขุมวิท พบว่า การเปลี่ยนแปลงในภาพรวมด้วยศักยภาพของพื้นที่และการพัฒนาในด้านต่างๆ ภายในพื้นที่ทำให้เกิดพื้นที่พาณิชยกรรมที่มีรูปแบบการรวมตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นกิจกรรมหลักของพื้นที่นั้นๆ ดังนั้นในการวิเคราะห์สภาพการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท จะทำการศึกษาลงในรายละเอียดของพื้นที่พาณิชยกรรมที่สำคัญต่างๆ ในย่านสุขุมวิท ได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ เพื่อให้ทราบถึงความเปลี่ยนแปลงในแต่ละพื้นที่ ซึ่งคาดว่าจะมีปัจจัยที่แตกต่างกันไป เพื่อให้การวิเคราะห์เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท ในบทต่อไปตรงตามสภาพความเป็นจริง สำหรับการวิเคราะห์สภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท มีแนวทางในการวิเคราะห์ตามขั้นตอนต่อไปนี้

1. การใช้ประโยชน์อาคาร ทำการศึกษาในรายละเอียดลักษณะกิจกรรมภายในอาคาร ลักษณะและความสูงของอาคาร เพื่อให้เห็นการเปลี่ยนแปลงการใช้กิจกรรมอาคารในพื้นที่
2. การติดต่อสัญจรภายในพื้นที่ วิเคราะห์ถึงความสะดวกในการเข้าถึงภายในพื้นที่ โดยผ่านระบบการคมนาคมประเภทต่างๆ
3. ลักษณะประชากรในพื้นที่วิเคราะห์หาลักษณะของประชากรเพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของระดับ และค่านิยมของประชากร ต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่
4. สภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ปัจจุบัน ศึกษาการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารในพื้นที่หลัก เพื่อให้เห็นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการพัฒนาที่พักอาศัย ที่มีความสัมพันธ์กับการรูปแบบการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม

ในการวิเคราะห์ได้กำหนดพื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะ มีความโดดเด่น และมีการเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมของย่านสุขุมวิท ตามการศึกษาที่พบในบทที่ 3 ทั้งนี้การกำหนดขอบเขตของพื้นที่ต่างๆ จะพิจารณาจาก ขอบเขตแนวถนน และขอบเขตของพื้นที่กิจกรรมทางพาณิชยกรรมที่มีความหนาแน่นและต่อเนื่องกัน มีลักษณะเป็นศูนย์กลางในพื้นที่และขยายออกไป โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 พื้นที่หลักๆ (แผนที่ 4.2)



4.2.1 พื้นที่ชอยนานา

นานาเป็นย่านการค้าและบริการ สำหรับชาวต่างประเทศโดยเฉพาะ กลุ่มพื้นที่อาคารที่ทำการวิเคราะห์ ได้แก่พื้นที่บริเวณด้านเหนือของถนนสุขุมวิท ตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 1 ถึงพื้นที่ ซอยสุขุมวิท 15 และพื้นที่บริเวณด้านใต้ของถนนสุขุมวิท ตั้งแต่ถนนเรียบทางรถไฟ จนถึง ซอยสุขุมวิท 12 ซึ่งวิเคราะห์เป็นประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. การใช้ประโยชน์อาคาร

ทำการสำรวจจากกลุ่มอาคาร จำนวน 179 หลัง ในพื้นที่ชอยนานา (แผนที่ที่ 4.3) พบว่าการใช้ประโยชน์อาคารประเภทหลักของพื้นที่ได้แก่ อาคารพาณิชย์กรรม มีจำนวน 134 หลัง รองลงมาได้แก่ โรงแรม มีจำนวน 16 หลัง อันดับสามได้แก่อาคารประเภทบ้านพักอาศัย จำนวน 15 หลัง ส่วนใหญ่เป็นบ้านชั้นเดียวและสองชั้น ต่อมาเป็น อาคารสำนักงาน จำนวน 4 หลัง อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4 หลัง ธนาคาร จำนวน 3 หลัง และ ห้างสรรพสินค้า จำนวน 1 หลัง ตามลำดับ

ในส่วนของอาคารพาณิชย์กรรม จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่ชอยนานา เป็นพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงในระดับประเทศ มีชาวต่างชาติเดินทางเข้าออกและพักอาศัยอยู่ตลอด ทำให้เกิดร้านอาหาร และคอฟฟี่ช็อป ที่เป็นแฟรนไชส์จากต่างประเทศ เช่น ร้านกาแฟสตาร์บัค และคอฟฟี่เวลิริต ร้านแซนวิชซัปเวย์ เป็นต้น จากการสำรวจพบว่าในช่วงหัวค่ำ จะมีร้านอาหาร และไนต์คลับ เปิดให้บริการ โดยปรับเปลี่ยนจากร้านอาหารตอนเช้า เป็นร้านจำหน่ายสุรา นอกจากนี้ยังมีร้านอาหาร บาร์ ไนต์คลับ สถานบันเทิงต่างๆ และร้านค้าปลีก ให้บริการแก่ประชากรในพื้นที่ที่มีใช้นักท่องเที่ยวด้วยเช่นกัน

โรงแรมในพื้นที่ชอยนานามีจำนวน 6 แห่ง กระจายอยู่ในพื้นที่ทั้งสองฝั่งถนนสุขุมวิท และถนนซอยแบ่งเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว เช่น โรงแรมแลนด์มาร์ค และโรงแรมเจดับบลิว แมริออท ระดับราคาห้องพักอยู่ที่ 5,000 – 70,000 บาทต่อคืน ระดับ 2 – 3 ดาว ได้แก่ โรงแรมอามารี โรงแรมนานา เดอะปาร์คไฮเต็ล และโรงแรมไมอามี ราคาห้องพักประมาณ 3,500 – 25,000 บาทต่อคืน ส่วนเกสเฮ้าส์มีการนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงโดยทาบต่อกันให้เกิดพื้นที่แล้วแบ่งเป็นห้องให้เช่า ราคาห้องพัก 1,500 – 3,000 บาทต่อคืน ซึ่งในการจัดประเภทจึงนำไปรวมเป็นอาคารพาณิชย์กรรม

อาคารสำนักงาน และอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนเท่ากันคือ 4 หลัง โดยในส่วนของอาคารชุดพักอาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูง เช่น อาคารเดอะเทรนต์ คอนโดมิเนียม เป็นต้น ส่วนอาคารสำนักงานในพื้นที่ชอยนานาที่เป็นอาคารสูงเช่น อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงไทย (อาคาร

สุขุมวิท 2) อาคารแปซิฟิกเพลส เป็นต้น ส่วนห้างสรรพสินค้ามีเพียงแห่งเดียว ได้แก่ เพลินิจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอาคารชุดเดียวกับอาคาร เจดับบลิว แมริออท

ส่วนกิจกรรมที่พบได้พบทางท่าริมถนนสุขุมวิทตอนต้นทั้งสองฝั่ง โดยตั้งแต่ซอย 1 จนถึงซอยสุขุมวิท 17 ได้แก่ร้านค้าหาบเร่แผงลอย ซึ่งขายสินค้าหลากหลายสำหรับนักท่องเที่ยว สินค้าส่วนใหญ่เป็นเสื้อผ้า กระเป๋าเดินทาง และของที่ระลึกต่างๆ เป็นต้น แผงลอยในบริเวณริมทางเท้าจะเริ่มตั้งร้านตั้งแต่วันที่ 10.00 น ไปจนถึงเที่ยงคืน ถ้าหากยังมีนักท่องเที่ยวอยู่ โดยจะมีอาคารพาณิชย์และซอยในพื้นที่เช่นอาคารพาณิชย์ในซอยสุขุมวิท 9 เป็นที่เก็บอุปกรณ์ รถเข็นหรือสินค้าที่วางขาย

นอกจากนี้ ในพื้นที่ซอยนานา ยังมีโครงการก่อสร้าง ซึ่งกำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2548 จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการนานาสแควร์ ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 3 หรือซอยนานาเหนือ ซึ่งเป็นโครงการอาคารห้างสรรพสินค้าที่จะทำให้พื้นที่ในบริเวณนี้มีกิจกรรมเชิงพาณิชย์เพิ่มขึ้นในอนาคต และโครงการที่หยุดการก่อสร้างชั่วคราวเป็นเวลามากกว่า 5 ปี อีก 1 โครงการ ได้แก่โครงการก่อสร้างอาคารคอมเพล็กซ์ บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสนานา

2. ลักษณะอาคารและความสูงของอาคาร

ในอาคารที่ทำการสำรวจจำนวน 179 หลัง ประกอบด้วยอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้น จำนวน 103 หลัง อาคารสูง 5-9 ชั้น จำนวน 58 หลัง อาคารสูง 10-14 ชั้น จำนวน 6 หลัง อาคารสูง 15-19 ชั้น จำนวน 3 หลัง อาคารสูง 20-24 ชั้นจำนวน 2 หลัง และอาคารสูง 30-34 ชั้นจำนวน 7 หลัง โดยมีการกระจายตัวของอาคารต่างๆ ดังต่อไปนี้ (แผนที่ที่ 4.4)

อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้นและอาคารสูง 5-9 ชั้น ในพื้นที่ซอยนานา ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ ที่มีกระจายตัวอยู่ทั่วไป โดยอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้นจะอยู่ในพื้นที่บริเวณระหว่างสุขุมวิทซอย 5 กับ ซอย 7 และภายในถนนสุขุมวิทซอย 8 และอาคารสูง 5-9 ชั้นจะอยู่บริเวณ ซอยนานาเหนือ (ซอย 3) และตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 7/1 จนถึงซอย 15 เป็นต้น ส่วนอาคารที่มีความสูง 30 ชั้นขึ้นไป ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมถนนสุขุมวิท โดยเฉพาะช่วงสุขุมวิท ซอย 2 ได้แก่อาคารสำนักงาน ธนาคารกรุงไทย อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ โรงแรม เจดับบลิว แมริออท และ บริเวณตรงข้ามซอยสุขุมวิท 5 ได้แก่ อาคารแลนด์มาร์กและ อาคารแปซิฟิกเพลส เป็นต้น

3. การติดต่อสัญจรภายในพื้นที่

เส้นทางติดต่อสัญจรภายในพื้นที่ซอยนานา แบ่งได้หลักๆดังนี้ (แผนที่ที่ 4.5) โครงข่ายถนน ถนนสายหลักที่ผ่านพื้นที่ซอยนานา และเป็นแกนเส้นทางเข้าถึงพื้นที่ได้แก่ถนนสุขุมวิท โดยถนน

สุขุมวิทในช่วงพื้นที่ซอยนานา ตั้งแต่เริ่มต่อจากถนนเพลินจิต ไปจนถึงสุขุมวิทซอย 12 มีช่องทางจราจร 6 ช่องจราจร โดยแบ่งเป็น เส้นทางเข้าเมือง 5 ช่องจราจรและเส้นทางออกเมือง 1 ช่องจราจรโดยเป็นช่องทางเดินรถมวลชน การจัดการเดินรถในพื้นที่จากถนนซอยเข้าสู่ถนนสุขุมวิท มีลักษณะเป็นเส้นทางเดินรถทางเดียวเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะฝั่งเหนือของถนนสุขุมวิท เช่น สุขุมวิทซอย 3 (นานาเหนือ) จะมีการเดินรถทางเดียวจากถนนเพชรบุรี เข้าสู่ถนนสุขุมวิท นับเป็นถนนสายรอง มีขนาด 4 ช่องจราจร ส่วนถนนซอยที่มีการเดินรถทางเดียว ได้แก่ ถนนสุขุมวิทซอย 3/1 ซอย 5 ซอย 7/1 ซอย 9 และซอย 13

ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอส มีเส้นทางผ่านบนถนนสุขุมวิท โดยมีสถานีในพื้นที่ได้แก่สถานีนานา มีบันไดขึ้นลงสถานีทั้งสองฝั่งถนน ฝั่งเหนือมีบันไดเลื่อนขึ้นจากบริเวณปากซอยสุขุมวิท 7 และบันไดเลื่อนขึ้นบริเวณปากซอยสุขุมวิท 8 ทางฝั่งใต้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เดินทาง ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่เป็นเส้นทางหลักส่วนหนึ่งที่นักท่องเที่ยวและผู้ทำงานในพื้นที่ใช้เดินทางมา ทำให้เกิดการเข้าถึงพื้นที่จากคนภายนอกได้สะดวกมากขึ้น และจำนวนผู้ใช้พื้นที่ซอยนานามีประชากรมากขึ้นตามไปด้วย

การเดินเท้า เนื่องจากขนาดความกว้างของถนนซอยและทางเท้าในพื้นที่ซอยนานามีขนาดเล็กประมาณ 2.5-3 เมตร ประกอบกับมีร้านค้าแผงลอยตั้งขายอยู่บนทางเท้าทำให้ขนาดทางเท้ายิ่งเล็กลงไปในขณะที่ประชากรผู้สัญจรมีจำนวนมาก จึงมีการจัดการทางวิ่งของรถและแยกทางเดินคนโดยอัตโนมัติ เช่นซอยนานาใต้ (สุขุมวิทซอย 4) บริเวณนานาพลาซ่า เป็นต้น ในช่วงเวลาเย็นพบว่ามีการติดจากการขนส่งสินค้าและรถแท็กซี่ที่จอดภายในถนนซอยประกอบกับนักท่องเที่ยวเริ่มเดินทางเข้าพื้นที่ทำให้บาทวิถีมีพื้นที่รองรับประชากรสัญจรไม่พอ

4. ลักษณะประชากรในพื้นที่

ลักษณะของประชากรในพื้นที่ มีความสำคัญต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ซอยนานาอย่างยิ่ง โดยสังเกตได้จาก การที่พื้นที่ซอยนานาสามารถแบ่งเป็น zone ย่อยต่างๆ ซึ่งจะสะท้อนถึงกลุ่มประชากรในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี

บริเวณซอยนานาเหนือ (สุขุมวิท 3) ถึงซอยสุขุมวิท 3/1 เป็น zone ที่มีประชากรส่วนใหญ่เป็นชาวมุสลิม จากการสำรวจพบว่าประชากรมุสลิมส่วนมากที่อาศัยและทำงานใน zone นี้ได้แก่ชาวปากีสถาน อิหร่าน และอินเดีย บางส่วนเป็นชาวไทยซิกข์ ที่เป็นเจ้าของกิจการและอาคารในพื้นที่

บริเวณซอย 5 ถึงซอย 13 เป็นพื้นที่ที่สามารถจำแนกประชากรส่วนใหญ่ที่เข้ามาใช้ได้ 2 กลุ่มหลักๆ ดังนี้ กลุ่มชาวต่างชาติ ได้แก่ ชาวยุโรปและอเมริกา ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวทั้งที่เข้าพักใน

โรงแรมและเกสต์เฮาส์ในพื้นที่ และนักท่องเที่ยวที่มาจากภายนอกพื้นที่ ส่วนประชากรอีกกลุ่ม ได้แก่ ชาวไทยที่ค้าขายอยู่ในพื้นที่ โดยส่วนมากจะเป็นประชากรจากภายนอกซึ่งเดินทางมาทำงานในพื้นที่

บริเวณซอยสุขุมวิท 2 ถึงสุขุมวิท 6 เป็นพนักงานบริษัท ซึ่งเป็นประชากรช่วงกลางวัน ที่ทำงานในอาคารสำนักงานต่างๆ

5. สภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ปัจจุบัน

สภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ซอยนานาในปัจจุบัน เมื่อพิจารณาแล้วพบว่า มีลักษณะการเปลี่ยนแปลงหลักๆ ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพักอาศัยเป็นพาณิชยกรรม

จากการวิเคราะห์พบว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในพื้นที่ซอยนานา จะมีการขยายตัวไม่มากนัก โดยส่วนใหญ่จะเป็นการเปลี่ยนแปลงจากการขยายตัวในแนวราบไปเป็นการขยายตัวในแนวตั้งแทน ดูได้จากอาคารพาณิชย์ซึ่งเดิมในช่วงปี พ.ศ. 2535-2540 อาคารพาณิชย์ ในบริเวณซอย สุขุมวิทซอย 1-3 กับบริเวณซอยสุขุมวิท 6-8 เป็นอาคารพักอาศัย จนกระทั่งในปีพ.ศ. 2545 จึงเห็นความเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารพาณิชย์อย่างชัดเจน คงเหลือแต่อาคารที่การเข้าถึงไม่สะดวกเท่านั้นที่ยังคงเป็นอาคารพักอาศัย

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารพาณิชย์กรรม

สำหรับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารพาณิชย์กรรมในพื้นที่ซอยนานาสามารถ จำแนก ได้เป็นลักษณะหลักๆ ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.6)

1. การรื้ออาคารเดิมแล้วสร้างใหม่

จากการวิเคราะห์พบว่าการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารพาณิชย์กรรม จากตึกแถวไป เป็น อาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่ ตัวอย่างเช่นพื้นที่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 2 เดิมเป็นอาคารพาณิชย์ความสูงประมาณ 4 ชั้น จนปีพ.ศ. 2538 จึงได้มีการก่อสร้างเป็นอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์และอาคาร เจดับบลิว แมริออท ขึ้น และปีพ.ศ. 2540 ก็มีการรื้ออาคารพาณิชย์บริเวณข้างเคียง แล้วก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานความสูง 30 ชั้น ซึ่งต่อมาก็ได้หยุดการก่อสร้างชั่วคราวเนื่องจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ในช่วงปีดังกล่าว และปรับปรุงและก่อสร้างต่อเติมจนแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2547 ซึ่งปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงานธนาคารกรุงไทย (อาคารสุขุมวิท 2) กรณีที่สองได้แก่บริเวณปากซอยนานาเหนือถนนสุขุมวิท 3 ในปี พ.ศ. 2535 เดิมเป็นอาคารพาณิชย์ความสูงประมาณ 4 ชั้น จนพ.ศ. 2540 มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เพิ่มเติม และเมื่อ พ.ศ. 2545 ได้มีการรื้ออาคารพาณิชย์แล้วก่อสร้างโครงการ

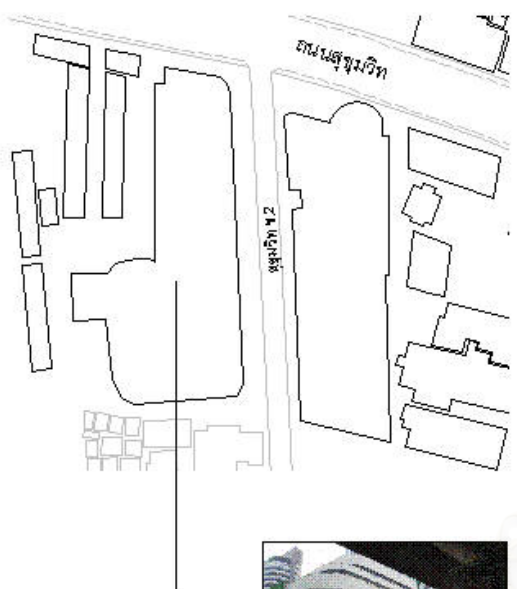

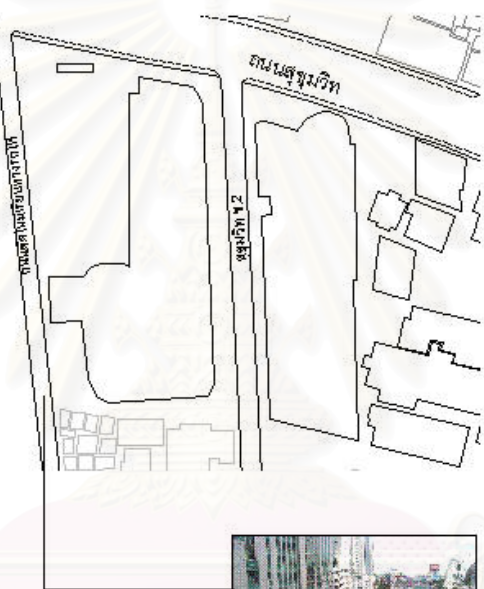

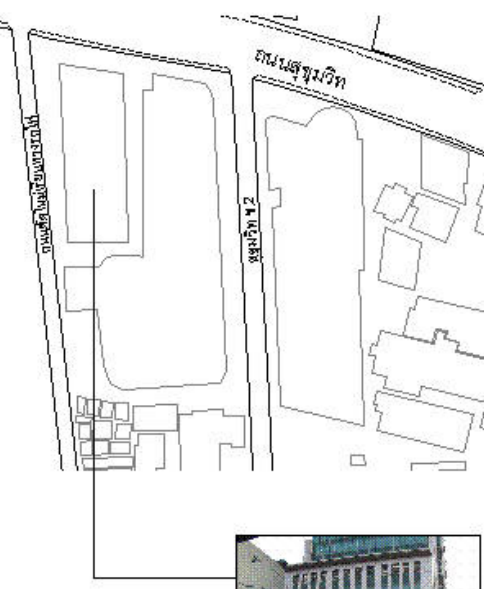


นานาสแควร์ เป็นอาคาร สูง 8 ชั้น ขนาดประมาณ 3,000 ตร.ม. เป็นอาคารห้างสรรพสินค้าแทนที่อาคารพาณิชย์เดิม

2. การดัดแปลงและต่อเติมอาคาร

ในบริเวณพื้นที่ชอยนานา มีการดัดแปลงและต่อเติมอาคาร เพื่อให้สามารถขยายกิจการและการดำเนินงานธุรกิจต่างๆ เมื่อพิจารณาแล้วพบว่า บริเวณที่มีการดัดแปลงอาคารส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหนาแน่นอยู่แล้วเช่น เป็นอาคารพาณิชย์ซึ่งด้านหน้ามีร้านค้าหาบเร่แผงลอยอยู่เต็มพื้นที่ หรือบริเวณที่มีอาคารพาณิชย์ก่อสร้างติดกันเป็นกลุ่มใหญ่ๆ เป็นต้น อาคารที่ทำการดัดแปลงอาคารในพื้นที่ชอยนานา ได้แก่ อาคารบิลิเนสตินน์ ตั้งอยู่ในกลุ่มอาคารพาณิชย์บริเวณชอยสุขุมวิท 11 ซึ่งเดิมเป็นอาคารพาณิชย์สูง 5 ชั้นสร้างคู่กันสี่หลัง ผู้ประกอบการได้ต่อเติมอาคารในบริเวณที่เป็นช่องว่างระหว่างอาคารขึ้นไปให้สูงขึ้นเป็น 8 ชั้นและทำเป็นทางเข้าหลักของอาคาร

3. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารและกิจกรรมในอาคาร

จากการวิเคราะห์พบว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ชอยนานาที่เห็นได้ชัดเจน ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารของโรงแรมแอมบาสเดอร์ บริเวณชอยสุขุมวิท 13 ซึ่งเดิมเป็นห้องพักของโรงแรม ปัจจุบันกำลังทำการปรับปรุงอาคารและเปลี่ยนเป็นอาคารชุดพักอาศัย ชื่อโครงการ เดอะเทรนต์คอนโดมิเนียม ซึ่งจะแล้วเสร็จในช่วงสิ้นปีพ.ศ. 2548 สำหรับกิจกรรมการค้าและบริการในพื้นที่ พบว่าการเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่จะกระทำอยู่ในพื้นที่อาคารเดิมเป็นหลัก โดยมีการเปลี่ยนแปลงไปไม่มาก แต่มีการขยายตัวไปยังอาคารต่างๆ และเพิ่มจำนวนชั้นขึ้นไปตามความจำเป็น เช่นกิจกรรม ร้านอาหารอิสลาม ด้านล่างจะเป็นพื้นที่ของร้านอาหารแต่ด้านบนชั้นสองเป็นบริษัทส่งออกสินค้า ขณะที่ชั้นสาม เป็นพื้นที่เก็บสินค้า เป็นต้น ตัวอย่างการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมอาคาร เช่น ร้านแซนวิชซิปเวย์ บริเวณใต้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีนานา เดิมเป็นร้านถ่ายรูปและเปลี่ยนแปลงเป็นร้านอาหารฟาสฟู้ด เป็นต้น

<p>2539</p>   <p>อาคาร เพชรเจ็พเซ็นเตอร์</p>	<p>2545</p>   <p>ถนนตัดใหม่ เอ็ม ทหารบก ไฟ</p>	<p>2547</p>   <p>อาคาร สำนักงาน</p>
<p>สัญลักษณ์</p>	<p>ปัจจุบันที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท แผนที่ 4.6 แสดงสภาพการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่นาบ (แผนที่ 1) ที่มา : จากงานวิเคราะห์</p> <div style="text-align: right;">  <p>ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> </div>	

2539

ถนนสุขุมวิท

สภาพอาคารตึกแถวก่อนมีการรื้อถอน


2545

ถนนสุขุมวิท

พื้นที่ก่อสร้างโครงการนานาสแควร์

โครงการ นานาสแควร์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญลักษณ์	ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท	 ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	แผนที่ 4.6 แสดงสภาพการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่นาบ (แผนที่ 2)	
	ที่มา : จากงานวิเคราะห์	

4.2.2 พื้นที่ชอยอโตก

เป็นย่านอาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัย ทั้งยังเป็นจุดเชื่อมต่อของระบบคมนาคมขนส่ง ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส กับ รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT โดยพื้นที่ที่ทำการศึกษาคจะครอบคลุมจากบริเวณปากชอยอโตกถึงคลองแสนแสบ โดยพิจารณาวิเคราะห์ตามประเด็นต่างๆ ต่อไปนี้

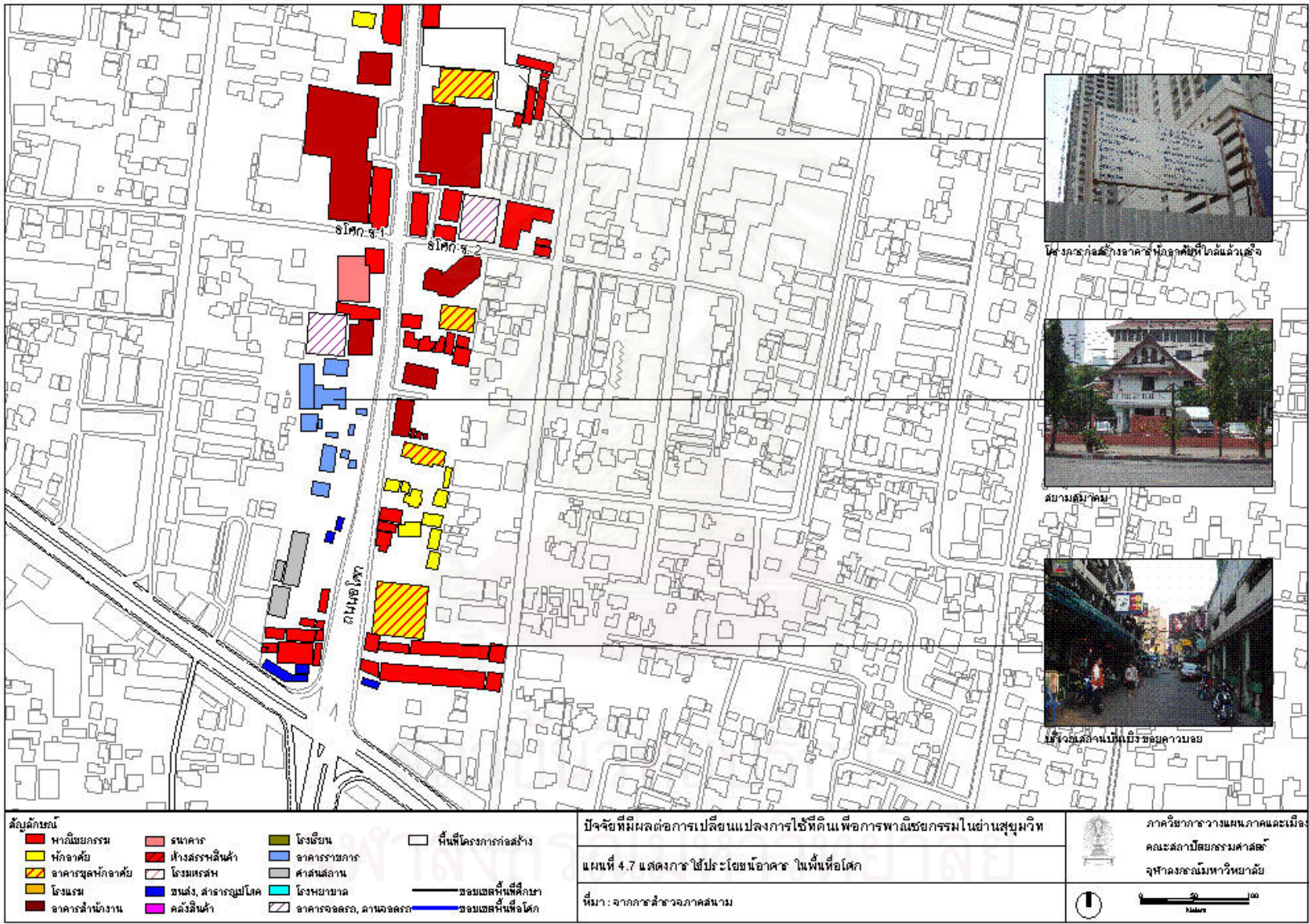
1. การใช้ประโยชน์อาคาร

จากการวิเคราะห์พบว่า จากจำนวนอาคารทั้งหมด 137 หลัง แบ่งเป็น อาคารประเภทพาณิชยกรรม จำนวน 81 หลัง อาคารพักอาศัยจำนวน 15 หลัง อาคารชุดพักอาศัยจำนวน หลัง โรงแรมจำนวน 7 หลัง อาคารสำนักงานจำนวน 9 หลัง ธนาคารจำนวน 1 หลัง ขนส่งและสาธารณูปโภค จำนวน 6 หลัง อาคารจอดรถจำนวน 2 หลัง โรงเรียนจำนวน 1 หลัง อาคารที่ทำการราชการจำนวน 12 หลัง อาคารศาสนสถานจำนวน 3 หลัง พื้นที่โครงการก่อสร้าง จำนวน 2 โครงการ (แผนที่ที่ 4.7)

ในส่วนของอาคารประเภทพาณิชยกรรมในพื้นที่ชอยอโตก จะแบ่งออกเป็น 2 ช่วงด้วยกัน ช่วงที่ 1 อาคารจะกระจายตัวอยู่ในตอนต้นของพื้นที่ตั้งแต่ถนนสุขุมวิทจนถึงบริเวณหน้าสยามสมาคม อาคารส่วนนี้เป็นอาคารพาณิชย์ตึกแถวซึ่งมีกิจกรรมค้าขายและสถานบันเทิงเป็นหลัก อาคารช่วงที่ 2 เป็นอาคารบริเวณช่วงตั้งแต่ชอยอโตก 1 ถึงชอยอโตก3และเลยไปจนถึงชอยโรจนา ซึ่งจะเป็นอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่มีความสูงตั้งแต่ 20 ชั้นขึ้นไป อาคารลักษณะนี้จะเกาะตัวอยู่ 2 ฝั่งของถนนอโตก นอกจากนี้ยังมีอาคารประเภทพักอาศัย โดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารบ้านเดี่ยวสูง 2 ชั้นกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เฉพาะตอนต้นของชอยอโตก

อาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารขนาดใหญ่ กระจายตัวอยู่ทั่วไปทั้ง 2 ฝั่ง เช่นอาคาร ลาสโคลินาส เป็นอาคารชุดพักอาศัยความสูง 35 ชั้น อโตกเพลส อโตกทาวเวอร์ และอาคาร แกรนด์ปาร์ค วิว อโตก โรงแรมในพื้นที่ชอยอโตกมี 1 โรงแรมซึ่งเป็นโรงแรมลักษณะบูติกไฮเทล ชื่อโรงแรม แบงคอก บูติก ไฮเทล มีลักษณะนิคมาร์เก็ตรองรับลูกค้าระดับสูง (กำลังซื้อสูง) ซึ่งอาคารลักษณะบูติกไฮเทลจะมีความแตกต่างกับโรงแรมทั่วไปคือห้องพัก แต่ละห้องจะมีเอกลักษณ์เป็นของตัวเองไม่เหมือนโรงแรมทั่วๆ ไปซึ่งจะมีการดีไซน์ห้องพักซ้ำๆ กัน นับเป็นจุดที่ทำให้เห็นถึงความต้องการอันหลากหลายของผู้บริโภคระดับสูง

อาคารสำนักงาน ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงที่กระจายตัวอยู่ตามพื้นที่สองฝั่งของถนนอโตก อาคารสำนักงานในพื้นที่จะเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและอาคารสำนักงานของบริษัทเอง เช่น อาคาร จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทในเครือ แกรมมี่ อาคาร โอเชียนทาวน์เวอร์





เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทในเครือไอเซียน อาคารชินไทยอันเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทในเครือชินไทย เป็นต้น

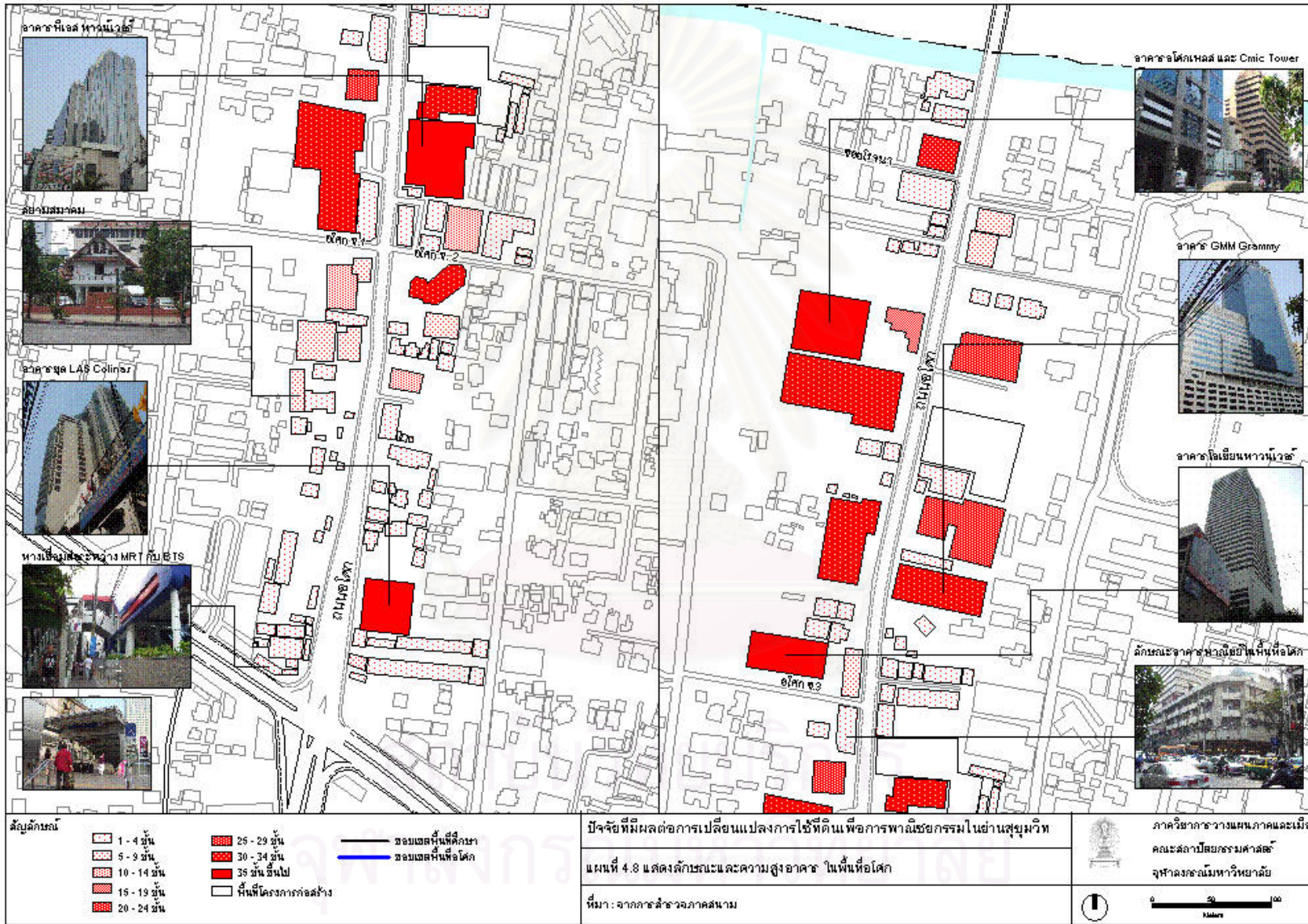
อาคารประเภทขนส่งและสาธารณูปโภค ซึ่งในที่นี้ได้แก่อาคารของสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ตั้งอยู่บริเวณปากซอยถนนอโศก ซึ่งมีการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส ในทางออกที่ 1 อาคารนี้สร้างเป็นอาคารสูง 2 ชั้น มีบันไดเลื่อนเชื่อมต่อกับจากชั้นล่าง (Street Level) ถึงชั้นบน (BTS Concourse Level) เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้โดยสาร และคาดว่าพื้นที่ว่างที่อยู่ภายในจะเปิดขายให้กับเอกชน เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมขนาดเล็กต่อไป

พื้นที่โครงการก่อสร้าง จำนวน 2 โครงการ เป็นการก่อสร้างอาคารพักอาศัยทั้งหมด ได้แก่ โครงการ ศุภาลัย พรีเมียร์ เฟลสอโศก บริเวณ หน้าทางเข้ามหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ และโครงการก่อสร้างบริเวณข้างอาคารอโศกเฟลส เป็นต้น แสดงให้เห็นความต้องการที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน และสภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น

2. ลักษณะอาคารและความสูงของอาคาร

ในการสำรวจอาคารจำนวน 137 หลัง พบว่า มีอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้น จำนวน 110 หลัง อาคารสูง 5-9 ชั้น จำนวน 9 หลัง อาคารสูง 10-14 ชั้น จำนวน 3 หลัง อาคารสูง 15-19 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคารสูง 20-24 ชั้น จำนวน 3 หลัง อาคารสูง 25-29 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคารสูง 30-34 ชั้น จำนวน 6 หลัง และอาคารสูง 35 ชั้นขึ้นไปจำนวน 4 หลัง (แผนที่ที่ 4.8)

อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้นและอาคารที่มีความสูง 5-9 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ หรือตึกแถวซึ่งกระจายตัวอยู่ใกล้ถนนสุขุมวิทบริเวณต้นซอยอโศก ตั้งแต่ อโศกซอย 1 ถึง อโศกซอย 3 โดยอาคารตึกแถวเหล่านี้ทำกิจกรรมพาณิชย์เกี่ยวกับการค้าขายอาหารและสำนักงานขนาดเล็ก เป็นส่วนใหญ่ ส่วนอาคารที่มีความสูง 20 ชั้นขึ้นไปจะเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 400 – 1,000 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยอาคารส่วนใหญ่จะแบ่งพื้นที่เป็นที่จอดรถ อาคารสำนักงาน และส่วนร้านค้า บางแห่งมีคอนโดมิเนียมอยู่ในชั้น Hight Zone นอกจากนี้ภายในอาคาร ยังมีสถานทูตบางประเทศเช่าเป็นที่ทำการ กลุ่มอาคารนอกเหนือจากนี้ จะเป็นกิจกรรมรอง ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านค้าอุปกรณ์สำนักงาน บริการรับแปลเอกสาร ส่งเอกสาร โรงเรียนสอนภาษา ร้านค้าสะดวกซื้อ ซูเปอร์มาร์เก็ต คอฟฟี่ช็อป ฯลฯ



3. การติดต่อสัญจรภายในพื้นที่

เส้นทางหลักในการติดต่อสัญจรภายในพื้นที่ สามารถแบ่งเป็นระบบต่างๆได้ดังนี้

โครงข่ายถนน ถนนสายหลักในพื้นที่ได้แก่ถนนอโศก มีช่องทางจราจรจากปากซอยอโศกด้านถนนสุขุมวิท 8 ช่องทาง และเหลือ 4 ช่องทางหลังจากเข้าซอยมาประมาณ 200 เมตร และขยายเป็น 6 ช่องทางบริเวณท้ายซอยช่วงสะพานอโศก ถนนสายรองได้แก่ ถนนซอยต่างๆ ที่เชื่อมโยงเป็นโครงข่ายซึ่งสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้จากซอยสุขุมวิท 19 สุขุมวิท 23 และสุขุมวิท 31 ผ่านถนนอโศก ซอย 1 และอโศกซอย 2 ตามลำดับ (แผนที่ที่ 4.9)

ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ที่ผ่านในพื้นที่ซอยอโศกมีสองระบบ ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟใต้ดิน MRT ซึ่งทั้งสองระบบมีการเชื่อมต่อกับระบบที่สถานีสถานีอโศกของรถไฟฟ้าบีทีเอสกับ สถานีสุขุมวิทของ MRT สร้างความสะดวกในการเข้าถึงให้แก่พื้นที่ แต่ยังมีติดปัญหาที่ไม่สามารถเข้าถึงโดยตรงจำเป็นต้องใช้รถโดยสารประจำทาง หรือ มอเตอร์ไซด์รับจ้าง

การคมนาคมทางน้ำ ในพื้นที่ซอยอโศกมีท่าเรือโดยสารให้บริการในคลองแสนแสบ บริเวณใต้สะพานอโศก และบริเวณด้านหลังมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ได้แก่ ท่าสะพานอโศก และท่าประสานมิตร ซึ่งท่าอโศกนับเป็นท่าเรือที่มีผู้ใช้บริการมากท่าหนึ่งในคลองแสนแสบ

4. ลักษณะของประชากรในพื้นที่

จากการสำรวจพบว่า ประชากรในพื้นที่ซอยอโศกส่วนใหญ่เป็นประชากรภาคกลางวัน Day life Population ได้แก่ คนทำงาน และผู้ติดต่อสัญจรในพื้นที่ นักเรียน นักศึกษามหาวิทยาลัย เป็นต้น ทั้งนี้ประชากรกลุ่มดังกล่าวเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง ถึง สูง และมีค่านิยมในการบริโภคสินค้ามีราคาจากต่างประเทศ รวมทั้งสินค้าแบรนด์เนม ประชากรในช่วงวัยทำงาน ส่วนใหญ่อาศัยในอพาร์ทเมนต์หรือคอนโด และมีความต้องการจะหาที่พักอาศัยให้อยู่ใกล้ที่ทำงาน และพักผ่อนหย่อนใจมากที่สุด

5. สภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ปัจจุบัน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพักอาศัยเป็นพาณิชยกรรม

เนื่องจากพื้นที่พาณิชยกรรมในพื้นที่ซอยอโศก มีลักษณะเป็นการขยายตัวไปตามแนวแกนถนนอโศกทั้งสองฝั่ง โดยพัฒนามาตั้งแต่ช่วงเวลาที่มีการขยายถนนซอยอโศกให้กว้างขึ้นเพื่อเป็นแนวถนนวงแหวนรอบใน หรือวงแหวนรัชดาภิเษก ทำให้เกิดความอึดอัดในการขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรม ปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่พาณิชยกรรมมีการเพิ่มขึ้นในปริมาณน้อย เช่นพื้นที่

Pocket Park ซึ่งพัฒนาจากที่โล่งว่างเปล่าของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ นอกจากนี้พื้นที่ที่มีแนวโน้มจะเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตได้แก่บริเวณที่โล่งปากซอยอโศกซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟใต้ดิน สถานีสุขุมวิท ที่กำลังรอการพัฒนา

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารพาณิชย์กรรม

1. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารและกิจกรรมในอาคาร

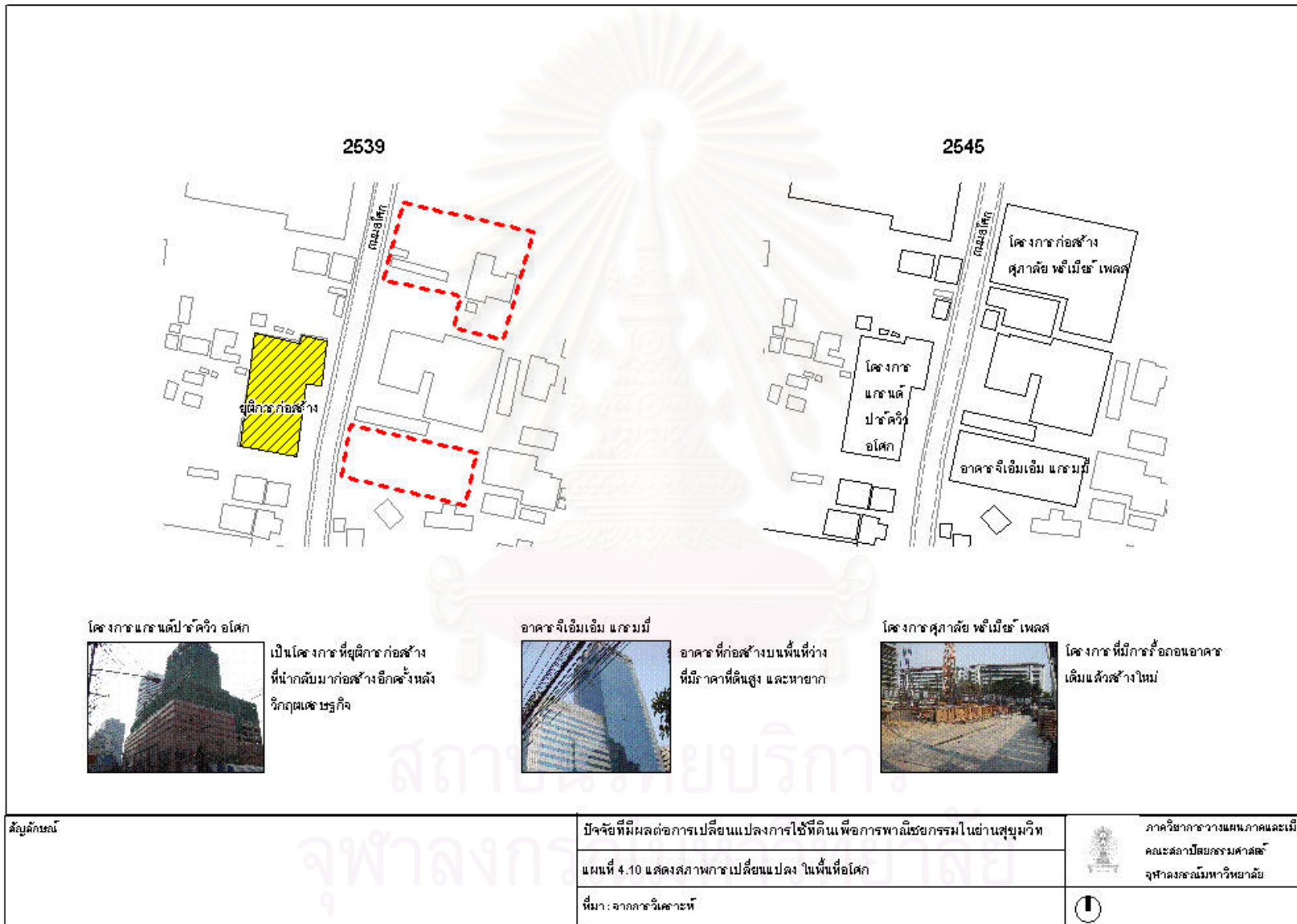
การเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดของอาคารพาณิชย์กรรมในพื้นที่ซอยอโศก ได้แก่โครงการแกรนด์ วิว พาร์ค อโศก จากสภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ในปีพ.ศ. 2540 ทำให้โครงการอาคารสำนักงานต่างๆที่กำลังก่อสร้างในขณะนั้น ต้องหยุดการก่อสร้างลงชั่วคราวโดยเหตุผลทางการเงิน เมื่อเศรษฐกิจกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง เป็นโอกาสให้เกิดโครงการต่อเติมอาคารสำนักงานที่เคยหยุดก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงปรับปรุงให้เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแทน มีราคาเริ่มต้นที่ 1.7 ล้านบาท และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2549 ซึ่งจะทำให้ Supply ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ซอยอโศกเพิ่มขึ้นตามความต้องการของตลาด (แผนที่ที่ 4.10)

2. การรื้ออาคารเดิมแล้วสร้างใหม่

เนื่องจากอาคารในพื้นที่ส่วนใหญ่โดยเฉพาะตึกแถว ได้ทำการปลูกสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 จึงมีสภาพทรุดโทรมลงมาก อีกทั้งสภาพเศรษฐกิจที่ดีขึ้น จึงยังมีโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขึ้นใหม่ในพื้นที่ โดยการรื้ออาคารตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างเดิมออกแล้วสร้างใหม่เป็นอาคารสูงแทน เช่น โครงการก่อสร้าง ศุภาลัย พรีเมียร์ เฟลส คอนโดมิเนียม ะดับราคาเริ่มต้น 2.5 ล้านบาท เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่อโศก

เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักของพื้นที่ซอยอโศก มีลักษณะเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานกระจายตัวตามแนวถนนอโศกทั้งสองฝั่ง และถนนรัชดาภิเษก จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ ซึ่งว่าจ้างให้บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ทำการสำรวจวิจัยอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2546 พบว่า ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวม 511,628 ตร.ม. แบ่งเป็น อาคารสำนักงานที่ใช้เอง จำนวน 57,000 ตร.ม. และอาคารสำนักงานเพื่อการให้เช่า จำนวน 454,628 ตร.ม. ซึ่งมีพื้นที่ว่าง ประมาณ 97,107 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงานเพื่อการให้เช่า ซึ่งราคาเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ซอยอโศก ปีพ.ศ. 2546 มีราคาเช่าเดือนละ 304 บาทต่อตร.ม. และราคาขายประมาณตารางเมตรละ 33,050 บาท (ตารางที่ 4.5)



โครงการแคนเตอร์ปาร์ควีจ อโศก



เป็นโครงการที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ที่นำกลับมาก่อสร้างอีกครั้งหลัง
วิกฤตเศรษฐกิจ

อาคารจีเอ็มเอ็ม แกรมมี่



อาคารที่ก่อสร้างบนพื้นที่ว่าง
ที่มีราคาที่ดินสูง และหายาก

โครงการศาลาย พรีเมียร์ เพลส



โครงการที่มีภาครื้อถอนอาคาร
เดิมแล้วสร้างใหม่

สัญญาฉบับนี้	ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท	ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	แผนที่ 4.10 แสดงสภาพการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่อโศก	
	ที่มา: อากาศวิไลอะพี	

เมื่อทำการวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงราคาเช่าและซื้อขายอาคารสำนักงาน ในพื้นที่ชอยอโคกพบว่า ในปีพ.ศ.2546 ราคาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ชอยอโคก มีอัตราลดลงจากปี พ.ศ. 2537 และปี พ.ศ. 2540 ที่มีราคาเช่า 350 และ 345 บาทต่อตารางเมตร เป็น 304 บาทต่อตารางเมตร เปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 1.43 และ 11.88 ตามลำดับ ซึ่งในปี พ.ศ. 2537 นับเป็นช่วงที่ภาวะตลาดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท กำลังมีการเติบโตอย่างสูง ขณะช่วงปี พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ราคาเช่าจึงปรับตัวลง เล็กน้อย และเมื่ออยู่ในช่วงวิกฤตกรอบการพัฒนาในพื้นที่เริ่มชะลอตัวลง ราคาเช่าจึงปรับตัวลดลงในปี พ.ศ. 2543 และทรงตัวอยู่จนถึงปี พ.ศ. 2546 ซึ่งจากพัฒนาการของย่านสุขุมวิท แสดงให้เห็นว่าการแข่งขันที่สูงเนื่องจากอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้นหลังช่วงปี พ.ศ. 2543 ทำให้ราคาเช่าลดลง ในการสำรวจภาคสนาม เมื่อเดือนพฤษภาคม ปีพ.ศ. 2547 พบว่าราคาเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ชอยอโคก มีราคาอยู่ที่ประมาณ 300 – 325 บาทต่อตารางเมตร แสดงให้เห็นแนวโน้มในอนาคตซึ่งค่าเช่ามีการปรับตัวสูงขึ้น และมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้นอีกจนเท่าราคาเมื่อปีพ.ศ. 2537 เนื่องจากภาวะตลาดที่ปรับตัวขึ้น และความต้องการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ จากการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมและระบบขนส่งมวลชน (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.5 แสดงสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน

รายการ	สีลม	เพลินจิต	สุขุมวิท	เพชรบุรี	พระราม9	พญาไท	คลองเตย	รวม
อาคารสำนักงานที่ตัวเอง								
พื้นที่เช่าสุทธิ	129,229	26,717	57,000				20,850	233,796
พื้นที่ใช้สอยจริง	129,229	26,717	57,000				20,850	233,796
อาคารสำนักงานเพื่อการให้เช่า								
พื้นที่เช่าสุทธิ	1,197,481	505,173	454,628	110,260	177,003	168,999	97,990	2,711,534
พื้นที่ใช้สอยจริง	1,014,336	429,211	357,521	98,640	138,304	146,057	81,322	2,265,391
พื้นที่ว่าง	183,145	75,962	97,107	11,620	38,699	22,942	16,668	446,143
% ว่าง	15.3	15.0	21.4	10.5	21.9	13.6	17.0	16.5
อาคารสำนักงานโดยรวม								
พื้นที่เช่าสุทธิ	1,326,710	531,891	511,628	110,260	177,003	168,999	118,840	2,945,330
พื้นที่ใช้สอยจริง	1,143,565	455,928	414,521	98,640	138,304	146,057	102,172	2,499,187
พื้นที่ว่าง	183,145	75,962	97,107	11,620	38,699	22,942	16,668	446,143
% ว่าง	13.8	14.3	19.0	10.5	21.9	13.6	14.0	15.1

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ

ตารางที่ 4.6 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาเช่าอาคารสำนักงาน

ทำเล	ถนน	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)						
		ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2540	เปลี่ยนแปลง 2537-2540	ปี พ.ศ. 2542	เปลี่ยนแปลง 2540-2543	ปี พ.ศ. 2545	เปลี่ยนแปลง 2543-2546
A	สีลม	504	396	-21.43	369	-6.82	353	-4.34
B	เพลินจิต	558	497	-10.93	420	-15.49	420	0.00
C	อโศก - สุขุมวิท	350	345	-1.43	304	-11.88	304	0.00
D	เพชรบุรี	450	400	-11.11	300	-25.00	270	-10.00
E	พระราม 9 - รัชดา	500	325	-35.00	240	-26.15	308	28.33
F	พญาไท	375	315	-16.00	300	-4.76	250	-16.67
G	พระราม 4 - คลองเตย	475	337	-29.05	300	-10.98	250	-16.67

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ

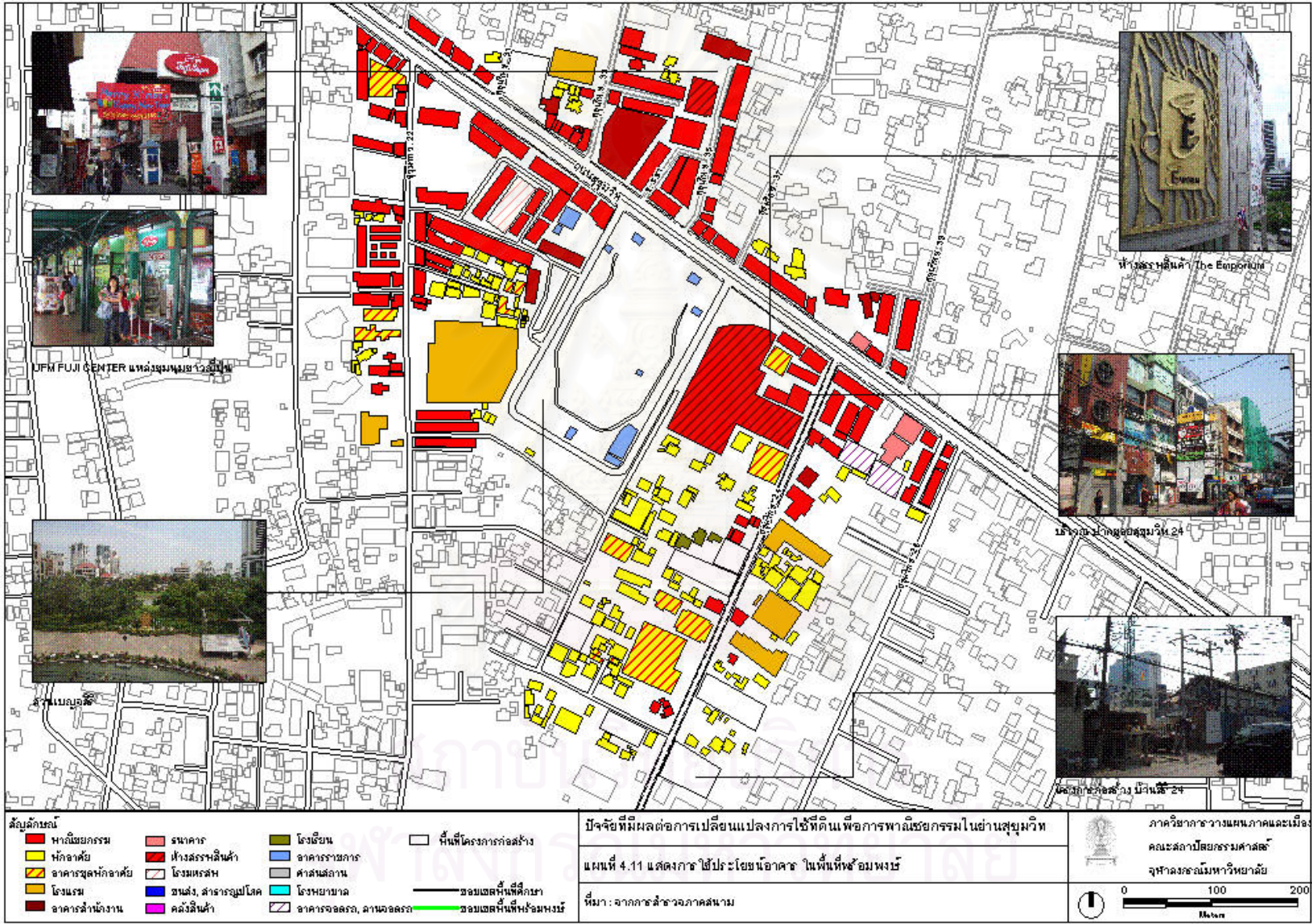
4.2.3 พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์

เป็นพื้นที่บริเวณสองฝั่งถนนสุขุมวิท ฝั่งเหนือตั้งแต่ชอยสุขุมวิทชอย 29 ถึงชอย 39 และฝั่งใต้เริ่มจากชอยสุขุมวิท 22 ถึงชอย 26 ซึ่งเป็นบริเวณที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหนาแน่น และขยายตัวออกไปจากศูนย์กลาง ไปยังบริเวณโดยรอบอุทยานเบญจสิริ และห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม กิจกรรมส่วนใหญ่จะเป็นในระดับสูง ตอบรับกับค่านิยมของประชากรในพื้นที่ โดยเฉพาะกลุ่มเป้าหมายที่เป็นชาวญี่ปุ่น

1. การใช้ประโยชน์อาคาร

จากการสำรวจกลุ่มอาคารในพื้นที่ จำนวน 363 หลัง แบ่งเป็นอาคารประเภทพาณิชย์กรรมจำนวน 142 หลัง อาคารประเภทพักอาศัย จำนวน 174 หลัง อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 15 หลัง โรงแรม จำนวน 7 หลัง อาคารที่ใช้ประโยชน์ประเภทสถานศึกษา จำนวน 3 หลัง อาคารสำนักงาน จำนวน 4 หลัง โรงมหรสพ 1 หลัง ธนาคาร 3 หลัง อาคารราชการ 10 หลัง อาคารจอดรถ จำนวน 2 แห่ง และห้างสรรพสินค้า จำนวน 2 หลัง (แผนที่ที่ 4.11)

อาคารประเภทพาณิชย์กรรม ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว ซึ่งกระจายตัวอยู่ในพื้นที่บริเวณริมถนนสุขุมวิท และในถนนชอยทั้งนี้ มีลักษณะเป็นกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างในชุดเดียวกัน บริเวณหลักๆ ได้แก่ บริเวณช่วงชอยสุขุมวิท 33-35 ภายในชอยสุขุมวิท 22 ต่อเนื่องมาจนถึงสวนเบญจสิริ และช่วงต้นชอยสุขุมวิท 24-26 ซึ่งกิจกรรมบริการ ร้านอาหารญี่ปุ่น คลับและบาร์ สำหรับบริการชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น



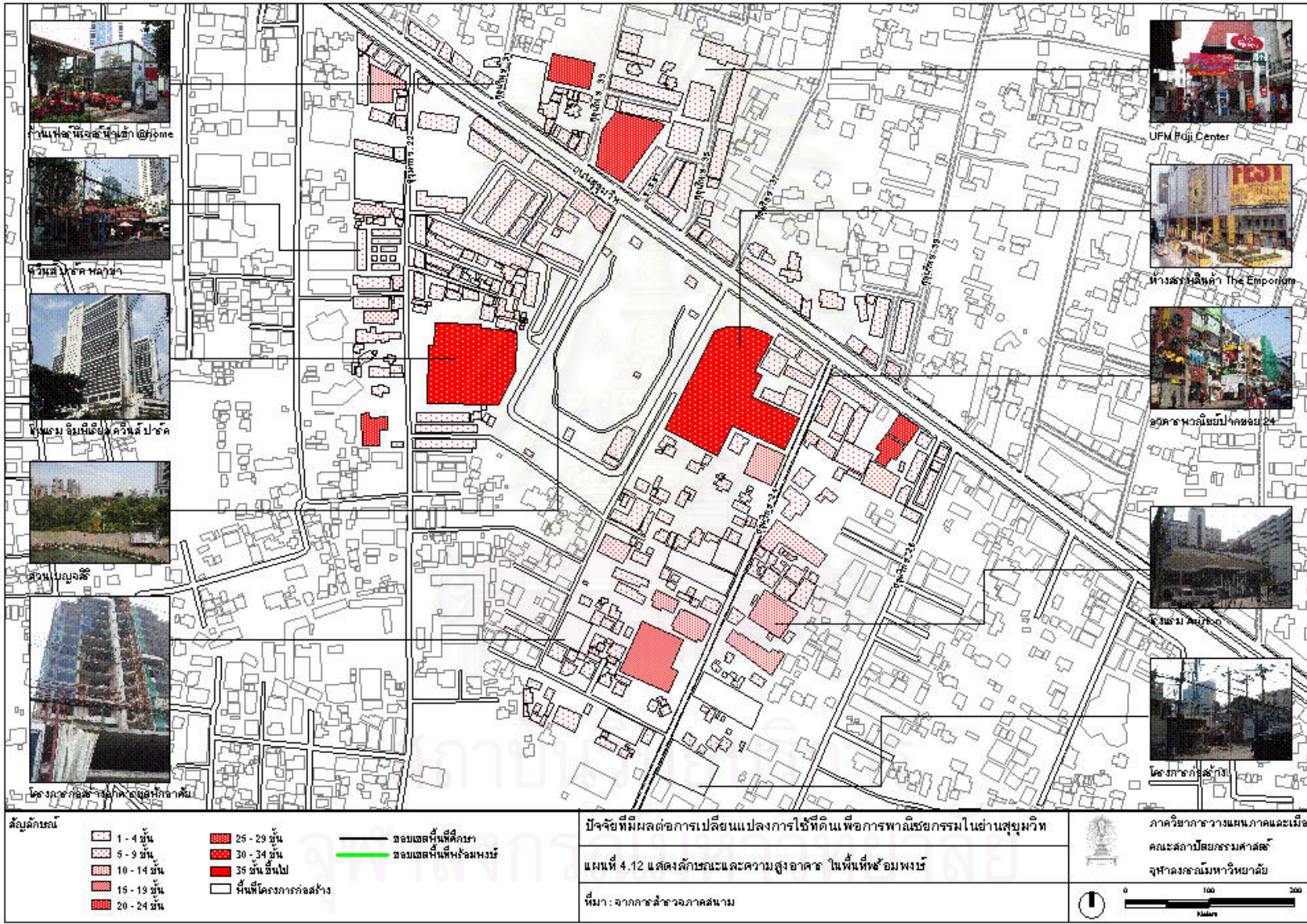
อาคารประเภทพักอาศัย มีจำนวนมากที่สุดแต่ก็มีปริมาณพื้นที่น้อยที่สุด เนื่องจากจะเป็นบ้านเดี่ยวสองชั้นเสียส่วนใหญ่ การกระจายตัวอยู่ในพื้นที่โดยเฉพาะบริเวณในซอยสุขุมวิท 24 ทั้งสองฝั่งเริ่มจากช่วงเลยอาคารเอ็มโพเรียมเป็นต้นไปจนถึงซอยเมธินีเวสต์

อาคารชุดพักอาศัยและโรงแรม ในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์นับเป็นอาคารที่มีบทบาทสำคัญในพื้นที่ เพราะเป็นแหล่งพักอาศัยของประชากรชาวญี่ปุ่นที่เป็นประชากรหลัก จากการสำรวจพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 24 ส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดใหญ่ เช่นอาคารอาซา การ์เดน อาคารซีทีสเคป อาคารแกรนด์วิว คอนโดมิเนียมน เป็นต้น อาคารชุดเหล่านี้จะมีจำนวนห้องพักน้อย แต่เป็นห้องประเภท 2-3 ห้องนอนสำหรับครอบครัวโดยเฉพาะ ราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 50,000-100,000 บาทต่อเดือน ผู้เช่าส่วนใหญ่ร้อยละ 80 เปอร์เซ็นต์เป็นชาวญี่ปุ่น ในส่วนของโรงแรม นักท่องเที่ยวที่เข้าพักส่วนใหญ่เป็นชาวเอเชีย ได้แก่ ญี่ปุ่น ฮองกง จีน และเกาหลี ตามลำดับ โรงแรมในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ มีจำนวน 6 แห่ง เป็นโรงแรมระดับห้าดาว 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรม อิมพีเรียล คิวินส์ ปาร์ค ที่เหลือเป็นโรงแรมระดับ 2-3 ดาว ได้แก่ โรงแรม โนวเทล โลตัส แวงคอก โรงแรมอิมพาลา และโรงแรมอริสตัน เป็นต้น

ส่วนอาคารประเภทห้างสรรพสินค้า ซึ่งในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ นับเป็นจุดดึงดูดตึงนักท่องเที่ยวและคนภายนอกให้เข้ามาในพื้นที่ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม ซึ่งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 24 ติดกับสวนเบญจสิริ เป็นห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงานช่อง 3 และห้องชุดพักอาศัย แต่บทบาทโดดเด่นของห้างสรรพสินค้าที่จำหน่ายสินค้าแบรนด์เนม ราคาสูงจากต่างประเทศ และสินค้านำเข้าจากประเทศญี่ปุ่น ส่วนห้างสรรพสินค้าอีกแห่งที่มีความสำคัญได้แก่ ยูเอฟเอ็ม ฟุจิ เซ็นเตอร์ ที่เป็นแหล่งศูนย์รวมสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพื่อคนญี่ปุ่น อยู่บริเวณสุขุมวิทซอย 35

2. ลักษณะอาคารและความสูงของอาคาร

ในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ที่ทำการศึกษา ภาพรวมของพื้นที่จะเป็นอาคารขนาดเล็กกระจายอยู่ทั่วๆ พื้นที่ โดยจะมีอาคารสูงแทรกมาเป็นจุดๆ เช่นอาคารดิเอ็มโพเรียม และอาคารชุดพักอาศัยต่างๆ ดังรายละเอียดต่อไปนี้ ในจำนวนอาคาร 363 หลัง ประกอบด้วย อาคารสูง 30 ชั้นขึ้นไป จำนวน 2 หลัง ได้แก่ โรงแรมอิมพีเรียล คิวินส์ ปาร์ค และ อาคารดิเอ็มโพเรียม ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 22 และปากซอยสุขุมวิท 24 ตามลำดับ อาคารสูง 20-29 ชั้น จำนวน 5 หลังซึ่งเป็นโรงแรม อาคารชุดพักอาศัย กับอาคารสำนักงาน อาคารสูง 10-19 ชั้น จำนวน 7 หลัง เป็นอาคารชุดพักอาศัยและคอนโดมิเนียมบริเวณซอย 24 และอาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้น จำนวน 330 หลัง และอาคารสูง 5-9 ชั้น จำนวน 19 หลัง (แผนที่ที่ 4.12)



อาคารสูงตั้งแต่ 1-9 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีกิจกรรมการค้า และบริการเป็นหลัก แต่มีความพิเศษเฉพาะกลุ่มเป้าหมาย แตกต่างกันไป เช่น สแกนดิเนเวีย นลิฟิง เป็นโซว์รูมเฟอร์นิเจอร์นำเข้าจากประเทศกลุ่มสแกนดิเนเวีย มีลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ทั่วยุโรป และเอเชีย ร้านอาหารส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารญี่ปุ่นและเกาหลี ส่วนอาคารที่สูง 5-10 ชั้น จะเป็นร้านอาหาร และสถานบันเทิง โดยเฉพาะในซอยสุขุมวิท 33 และสุขุมวิท 24 ในขณะที่บางส่วนเป็นสำนักงานขนาดเล็ก และสถานที่ออกกำลังกาย สำหรับอาคารสูงตั้งแต่ 10 ชั้นขึ้นไป ส่วนใหญ่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งมีผู้เช่าเป็นชาวต่างชาติ เช่น ญี่ปุ่น เกาหลี สิงคโปร์ และชาวยุโรป ตามลำดับ

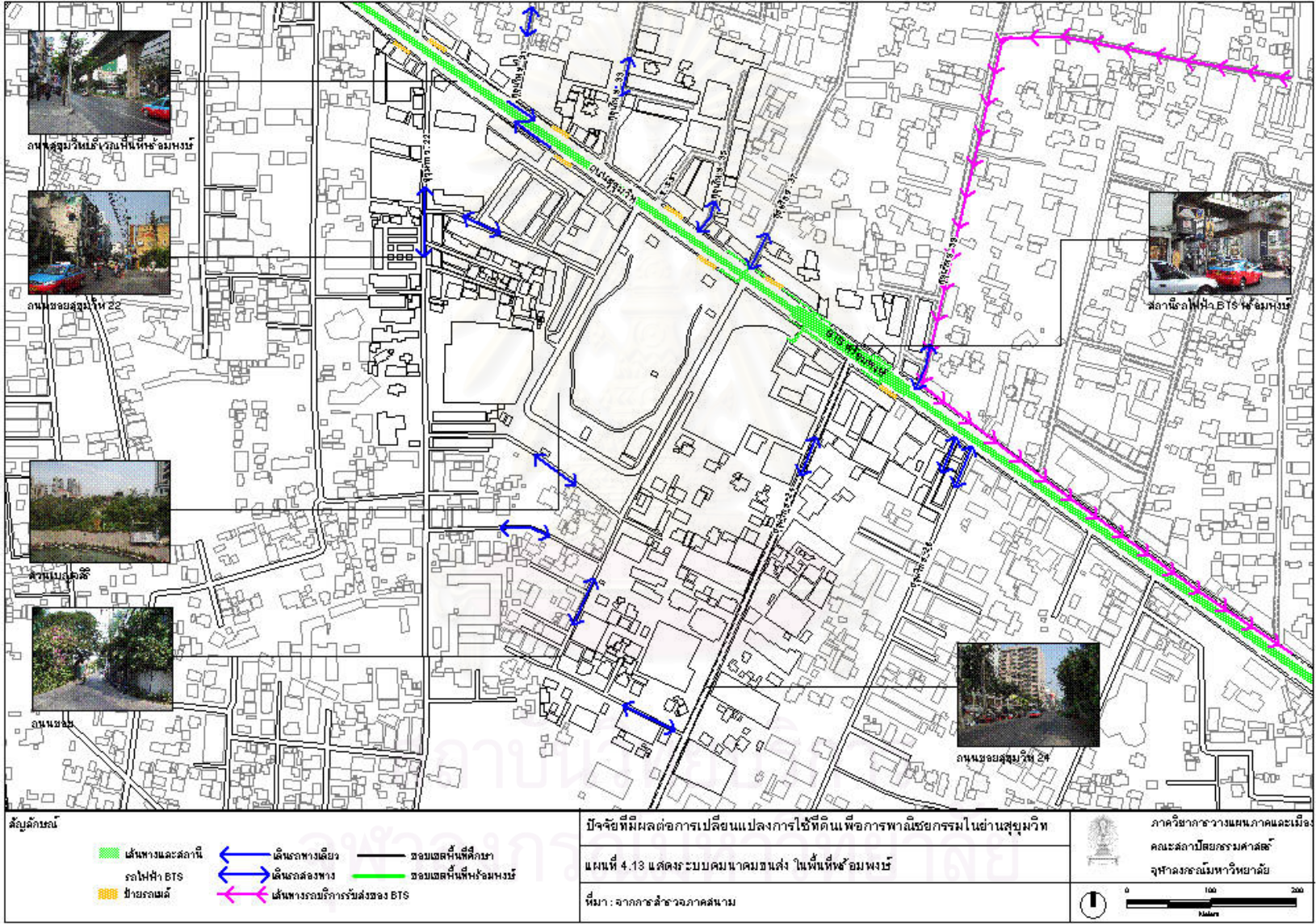
3. การติดต่อสัญจรภายในพื้นที่

เส้นทางหลักในพื้นที่ได้แก่ถนนสุขุมวิทและรถไฟฟ้าบีทีเอสใน เส้นทางรองได้แก่ ถนนสุขุมวิท ซอย 24 และซอย 39 (พร้อมพงษ์) ซึ่งทั้งสองซอยนี้สามารถเชื่อมต่อกับถนนสายหลักนอกพื้นที่ได้แก่ ถนนพระรามสี่ และ ถนนเพชรบุรี นอกจากนี้ยังมีระบบคมนาคมอื่นๆ ซึ่งสามารถพิจารณาเป็นหมวดต่างๆ จะได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.13)

โครงข่ายถนน ถนนสายหลักที่ผ่านพื้นที่ได้แก่ถนนสุขุมวิท โดยถนนสุขุมวิทในช่วงพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ มีขนาด 6 ช่องจราจร แบ่งเป็น เส้นทางเข้าเมือง 3 ช่องจราจรและเส้นทางออกเมือง 3 ช่องจราจร ถนนสายรองที่ภายในพื้นที่ที่สำคัญได้แก่ ถนนซอย 22 ซอย 24 และซอย 39 โดย ถนนซอย 22 และ ซอย 24 มีขนาด 4 ช่องจราจร และสามารถเชื่อมโยงกับถนนพระรามสี่ ที่เป็นถนนสายหลักทางตอนใต้ของพื้นที่ ในขณะที่ถนนซอย 39 เป็นซอยที่สามารถเชื่อมโยงพื้นที่ด้านเหนือ โดยเชื่อมต่อกับถนนเพชรบุรี และมีถนนซอยย่อยที่เป็นโครงข่ายเชื่อมโยงกับถนนซอยต่างๆ ในย่านสุขุมวิท เช่น ซอยสุขุมวิท 49 ซอยทองหล่อ และ เอกมัย เป็นต้น

รถไฟฟ้าบีทีเอส ในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ มีสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์ อยู่บริเวณด้านหน้าห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม และมีทางเชื่อมลอยฟ้าจากสถานีตรงเข้าห้างสรรพสินค้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้สัญจรในพื้นที่

รถบริการรับส่ง ในพื้นที่สำรวจพบว่ามีการบริการรับส่งของบีทีเอส (Shuttle Bus) ซึ่งเป็นบริการฟรีให้แก่ผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยเส้นทางวิ่งจะเชื่อมระหว่างซอยพร้อมพงษ์ ไปยังซอยทองหล่อ วนเป็นรอบๆ ทั้งนี้เนื่องจากภายในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ ซอย 49 และซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีอาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม และบ้านพักอาศัยอยู่มากนั่นเอง นอกจากนี้ยังมีบริการรับส่งของอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ลึกเข้าไปในซอยพร้อมพงษ์ ให้บริการแก่ผู้ที่เช่าอาศัยอยู่ โดยเฉพาะแม่



บ้านชาวญี่ปุ่น ซึ่งจะมีเส้นทางไม่แน่นอนแต่ก็จะมีจุดหมายปลายทางที่ห้างสรรพสินค้าหรือสถานีรถไฟฟ้่าเป็นหลัก

4. ลักษณะของประชากรในพื้นที่

จากการสำรวจประชากรในพื้นที่พร้อมพงษ์ส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่น ชาวเกาหลีใต้ และสิงคโปร์ ตามลำดับ ทั้งนี้เป็นผู้ที่เข้ามาทำงานเป็นผู้บริหารระดับสูงในบริษัทต่างชาติ หรือทำงานเป็นที่ปรึกษาของบริษัทร่วมทุนระหว่างประเทศ โดยจะมาพักอาศัยอยู่เป็นครอบครัว เฉลี่ยครอบครัวละ 3-4 คน จากการสอบถามจากศูนย์ส่งเสริมเทคโนโลยีญี่ปุ่น คาดว่ามีครอบครัวชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่ในพื้นที่ประมาณ 100 – 200 ครอบครัว เมื่อพิจารณาจากค่าเช่าพักของห้องพักขนาด 3 ห้องนอนสำหรับครอบครัว 4 คน ซึ่งมีราคาห้องพัก เฉลี่ยประมาณ 100,000 บาทต่อเดือน จึงพอจะประเมินถึงค่าครองชีพและและรายได้ของประชากรในพื้นที่ และใช้ในการอธิบายถึงระดับของบริการในพื้นที่ที่เน้นระดับราคาสูง และบริการชั้นหนึ่งซึ่งเป็นที่ที่ชาวญี่ปุ่นระดับนักบริหารส่วนใหญ่ให้ความสำคัญ

5. สภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ปัจจุบัน

สภาพการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ เป็นการเปลี่ยนแปลงในลักษณะของรูปแบบอาคารพาณิชย์กรรม เช่น การรื้ออาคารเดิมแล้วสร้างใหม่ และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารและกิจกรรมในอาคาร เสียเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับลักษณะของประชากรในพื้นที่ และการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญ

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารพาณิชย์กรรม

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารพาณิชย์กรรมในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ สามารถจำแนกได้เป็นลักษณะหลักๆ ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.14)

1. การรื้ออาคารเดิมแล้วสร้างใหม่

ในปัจจุบัน พ.ศ. 2548 มีโครงการก่อสร้างต่างๆ ในพื้นที่ เป็นจำนวนถึง 8 โครงการ โดยพื้นที่ที่มีการก่อสร้างมากที่สุดได้แก่พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 24 แบ่งเป็นโครงการที่รื้ออาคารเดิมแล้วสร้างใหม่จำนวน 6 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 4 โครงการ โครงการก่อสร้างอาคารสำนักงาน และอาคารพักอาศัย อย่างละ 1 โครงการ

จากจำนวนโครงการที่สร้างใหม่ส่วนใหญ่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย วิเคราะห์ว่าเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจอาคารชุดซึ่ง มีความต้องการสูง ทั้งนี้จากการสอบถามผู้ประกอบการให้ความเห็นว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการมีได้เน้นที่ชาวต่างชาติเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ยังรวมถึงคน

ไทยที่สนใจและมีกำลังทรัพย์ในการซื้ออีกด้วย ทำให้แนวโน้มประชากรในพื้นที่น่าจะสูงขึ้นเมื่อโครงการเหล่านี้แล้วเสร็จในอนาคต

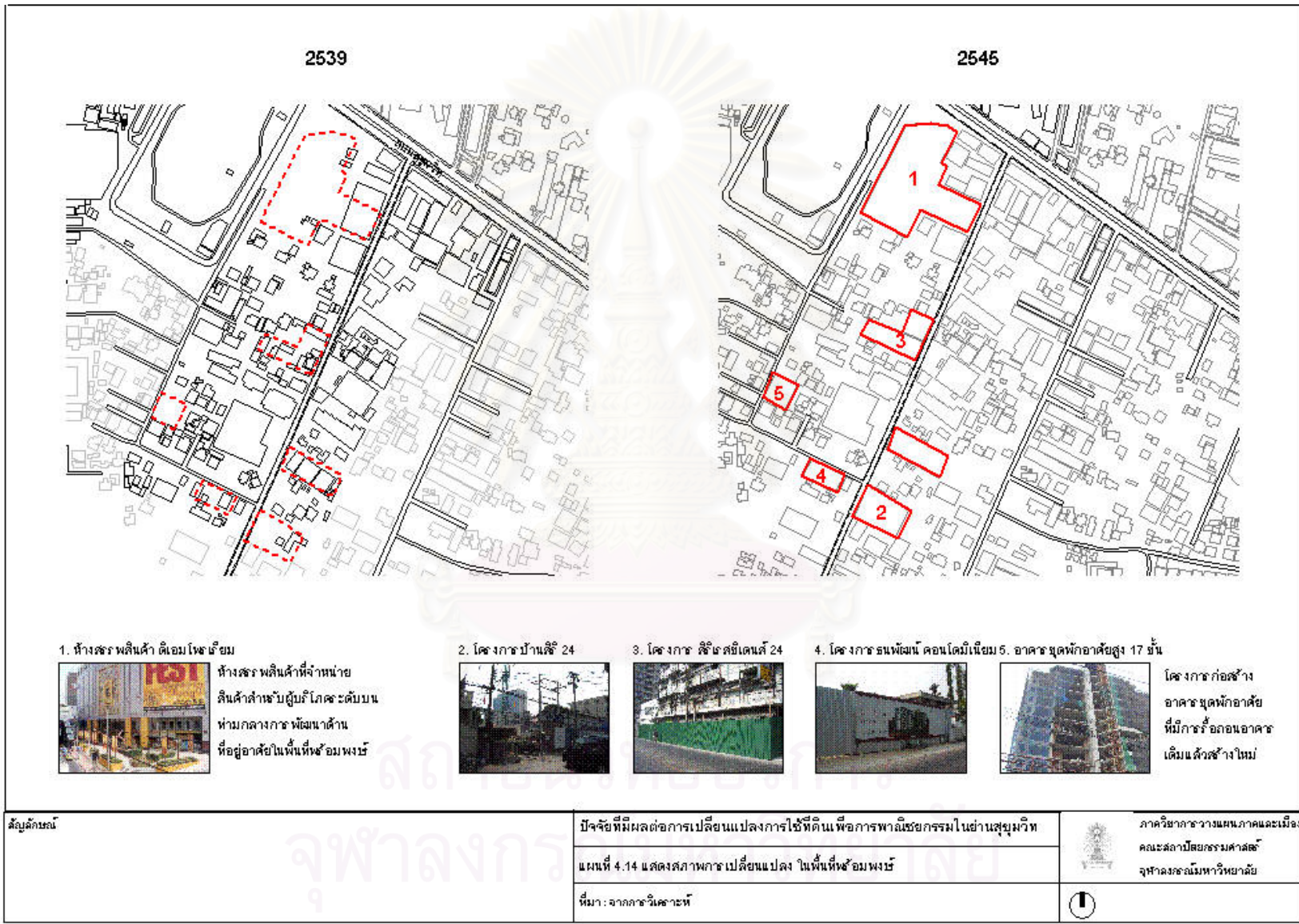
2. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารและกิจกรรมในอาคาร

จากการวิเคราะห์พบว่าอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมในอาคารในพื้นที่ ได้แก่ อาคารซึ่งเป็นโรงภาพยนตร์เก่า บริเวณด้านหลัง วิลล่า มาร์เก็ต ซึ่งปัจจุบันได้ใช้เป็นโกดังเก็บสินค้าและสำนักงานของบริษัท วิลล่า มาร์เก็ต จำกัด อีกที่หนึ่งคือ โรงภาพยนตร์วอลซิงตัน ซึ่งตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 ได้มีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมในอาคารเป็น โรงละครจัดแสดงคาร์บาเร่โชว์ ชื่อ แมมโบ คาร์บาเร่

3. ความสัมพันธ์ของการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยกับลักษณะของประชากร ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์

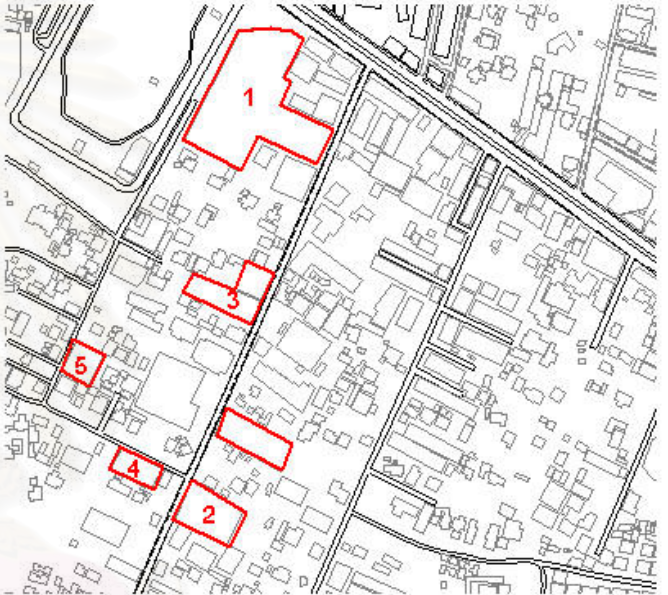
จากอดีตในพื้นที่บริเวณพร้อมพงษ์มีเคยเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยสูงมาก ในย่านสุขุมวิท ในบริเวณชอยพร้อมพงษ์ ชอยสวัสดิ์ และชอยแดงอุดม (เบญจวรรณ คงสว่าง, 2535) ประกอบกับการที่พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ในปัจจุบัน บริเวณชอยสุขุมวิท 24 ยังมีบ้านพักอาศัยที่มีแปลงที่ดินแปลงใหญ่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาให้เกิดเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ทำให้ทิศทางการพัฒนาได้เปลี่ยนฝั่งมายังด้านใต้ของถนนสุขุมวิท ในขณะที่ลักษณะของประชากรในพื้นที่ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ก็เป็นผลมาจากประชากรซึ่งมีรายได้สูง ที่เข้ามาอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว ที่มีความต้องการบริการ และสินค้าในระดับที่มีราคาและคุณภาพสูงตามไปด้วย จะเห็นว่าในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์จะมีบริการและสินค้าสำหรับชาวญี่ปุ่นอยู่เป็นจำนวนมาก เช่น พื้นที่บริเวณปากชอยสุขุมวิท 24 สุขุมวิท 26 เป็นร้านอาหารญี่ปุ่น บาร์ญี่ปุ่น บริการเช่าวีดีโอญี่ปุ่น เป็นต้น ด้านสินค้าอุปโภคและบริโภค ก็มี ยูเอฟเอ็ม ฟุจิ เซ็นเตอร์ ในชอยสุขุมวิท 35 และห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม นอกจากนี้ ยังมีสถานบันเทิงในช่วงกลางคืนสำหรับนักธุรกิจญี่ปุ่น ที่อยู่ในชอยสุขุมวิท 33 ทั้งหมดนี้ทำให้เห็นถึงความสัมพันธ์เชื่อมโยงที่ทำให้พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์มีเอกลักษณ์เฉพาะของพื้นที่อย่างยิ่ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



2539

2545



1. ห้างสรรพสินค้า ดีเอ็ม โพลีเซียม



ห้างสรรพสินค้าที่จำหน่ายสินค้าสำหรับผู้บริโภคระดับบนท่ามกลางอาคารพาณิชย์ด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ห้วยขวาง

2. โครงการบ้านดีดี 24



3. โครงการ ดีอีเอสดี 24



4. โครงการธนพัฒน์ คอนโดมิเนียม 5. อาคารชุดพักอาศัยสูง 17 ชั้น



โครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีภาครื้อถอนอาคารเดิมแล้วสร้างใหม่

สัญลักษณ์

ปัจจุบันที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท
แผนที่ 4.14 แสดงสภาพการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่ห้วยขวาง
ที่มา : จากดาวเทียม

ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.4 พื้นที่ชอยทองหล่อ

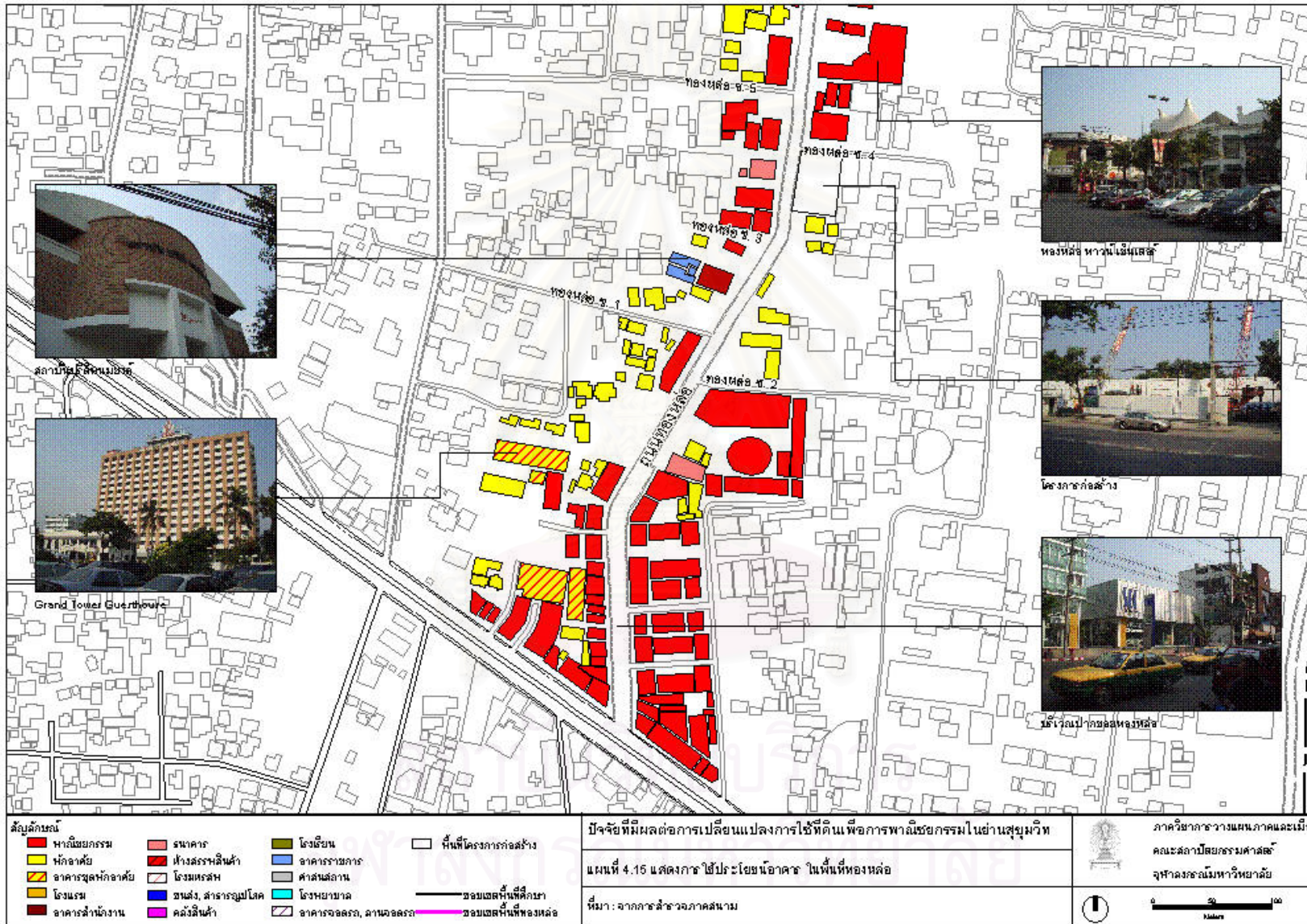
พื้นที่ชอยทองหล่อที่ศึกษานี้เริ่มจากบริเวณปากชอยทองหล่อ (สุขุมวิท 55) ไปจนถึงริมคลองแสนแสบทางด้านเหนือของเขตวัฒนา พื้นที่ชอยทองหล่อเป็นอีกพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อบทบาทของย่านสุขุมวิทในอนาคต

1. การใช้ประโยชน์อาคาร

ในการวิเคราะห์ได้ทำการสำรวจจากกลุ่มอาคาร จำนวน 463 หลัง ในพื้นที่ชอยทองหล่อ(แผนที่ที่ 4.15) พบว่าการใช้ประโยชน์อาคารประเภทหลักของพื้นที่ได้แก่ อาคารพาณิชย์กรรม มีจำนวน 209 หลัง รองลงมาได้แก่ อาคารบ้านพักอาศัย มีจำนวน 190 หลัง อันดับสามได้แก่อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 24 หลัง ต่อมาเป็น อาคารราชการ จำนวน 16 หลัง คลังสินค้า จำนวน 13 หลัง ห้างสรรพสินค้า จำนวน 7 หลัง ธนาคาร 3 หลัง และศาสนสถาน 1 หลัง ตามลำดับ

อาคารที่ใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชย์กรรมในพื้นที่ชอยทองหล่อ ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ตึกแถว ซึ่งกระจุกตัวอยู่บริเวณปากชอยทองหล่อ และขยายตัวไปตามแนวแกนถนนทองหล่อ ไปตลอดจนถึงท้ายซอย กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมที่น่าสนใจเนื่องจากมีการขยายตัวค่อนข้างสูง ได้แก่ กลุ่มธุรกิจสตูดิโอถ่ายภาพแต่งงาน ซึ่งเริ่มขยายตัวมากขึ้นจนการเป็นศูนย์กลางของผู้ที่ต้องการใช้บริการธุรกิจประเภทนี้

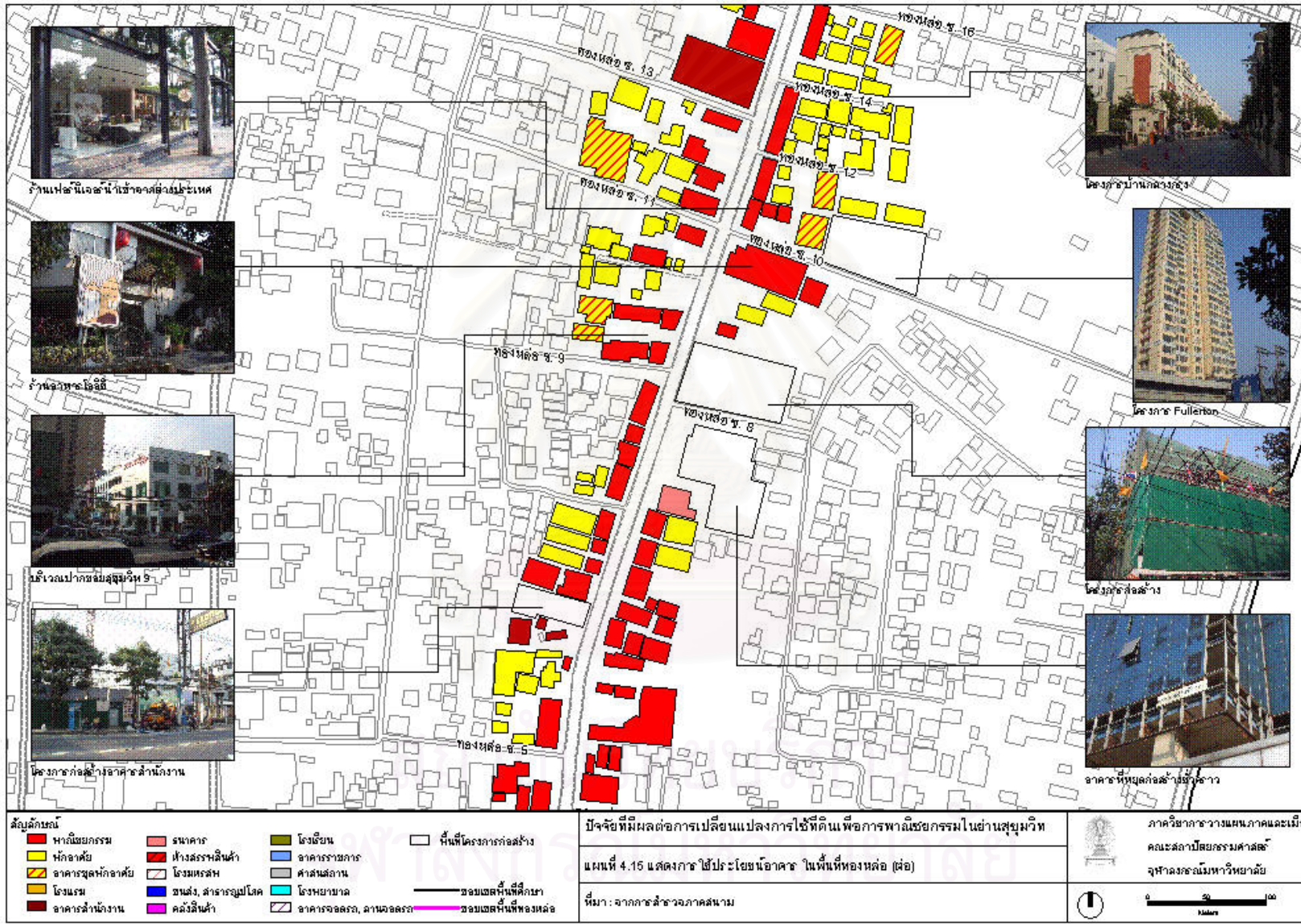
ส่วนอาคารบ้านพักอาศัยจะกระจายตัวอยู่ตามด้านหลังอาคารพาณิชย์ ตามซอยย่อยต่างๆ เช่น ชอยทองหล่อ 12, 13, 14 เป็นต้น ทั้งนี้บางส่วนของอาคารบ้านพักอาศัย ได้มีการพัฒนาเป็นบ้านพักระดับสูงเช่นโครงการบ้านกลางกรุง บริเวณชอยทองหล่อ 14 ที่เป็นทาวน์เฮาส์ ระดับราคาขายในช่วงเปิดตัว อยู่ที่ 8-10 ล้านบาทต่อห้อง สำหรับอาคารชุดพักอาศัยจะเป็นอาคารสำหรับเช่าและขายขาด เช่นคอนโดมิเนียมชุดไอคอน บริเวณชอยทองหล่อ 25 อาคาร ฟิฟตี้ ฟิฟตี้ ทาวน์เวอร์ บริเวณชอยทองหล่อ 2 และ อาคาร ยูไนเต็ท ทาวน์เวอร์ บริเวณชอยทองหล่อ 17 เป็นต้น ซึ่งราคาขายสำหรับห้องสตูดิโอในช่วงเปิดตัวอยู่ที่ประมาณ 3 ล้านบาทขึ้นไป สำหรับอาคารที่ให้เช่า เช่นอาคารแกรนด์ ทาวน์เวอร์ เกสต์เฮาส์ บริเวณปากชอยทองหล่อ อาคารทองหล่อคอนโดมิเนียม ชอยทองหล่อ 18 ซึ่งกลุ่มเป้าหมายเป็นคนไทยที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีราคาเช่าต่อเดือนประมาณ 8,000-15,000 บาท ในขณะที่เซอริวิสอพาร์ทเมนต์ สำหรับชาวต่างชาติ ค่าเช่าจะอยู่ที่ 50,000-80,000 บาทต่อเดือน และบ้านเช่าซึ่งอยู่ในซอยย่อยต่างๆ ราคาเช่าต่อเดือนประมาณ 100,000 บาทขึ้นไป

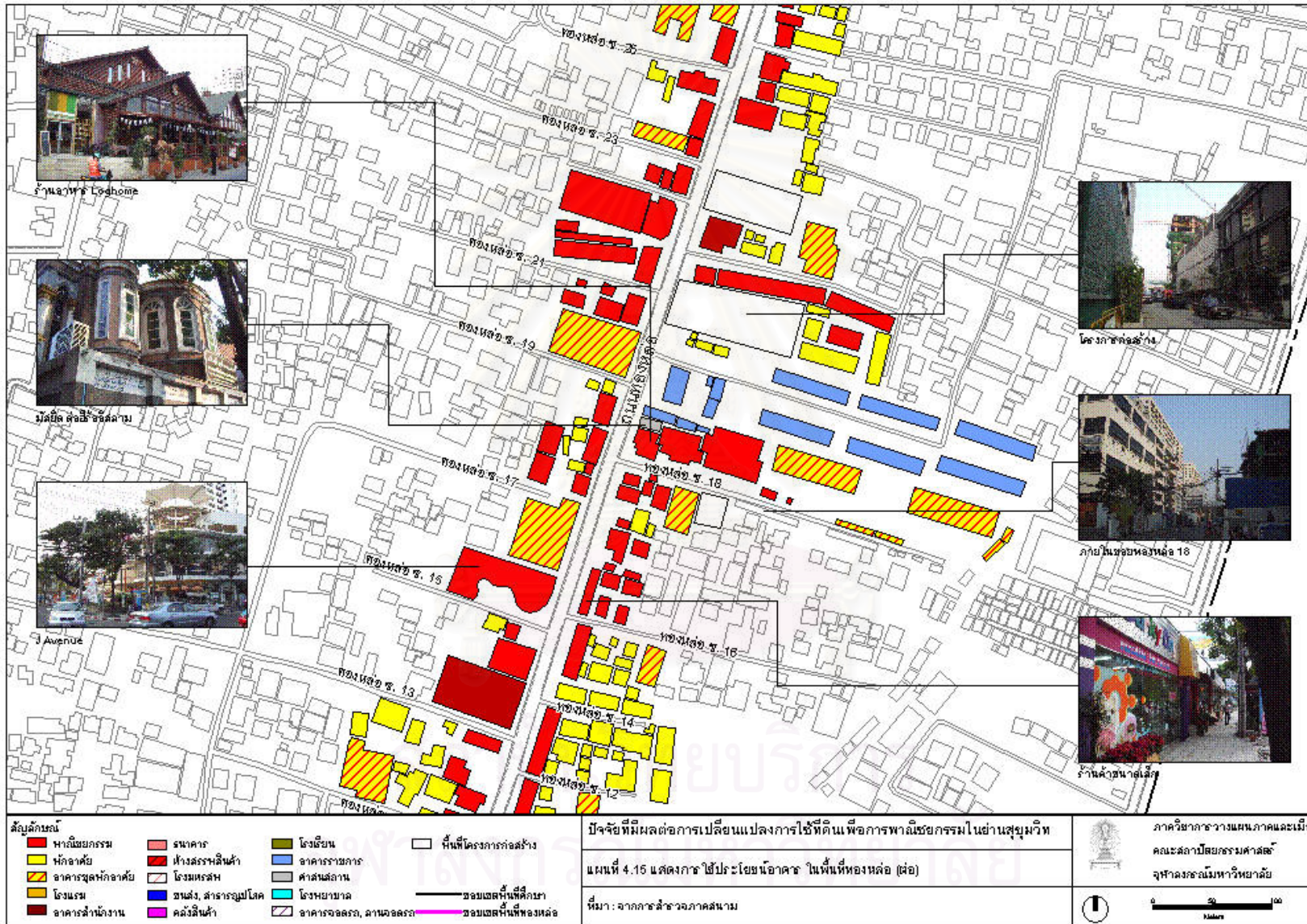


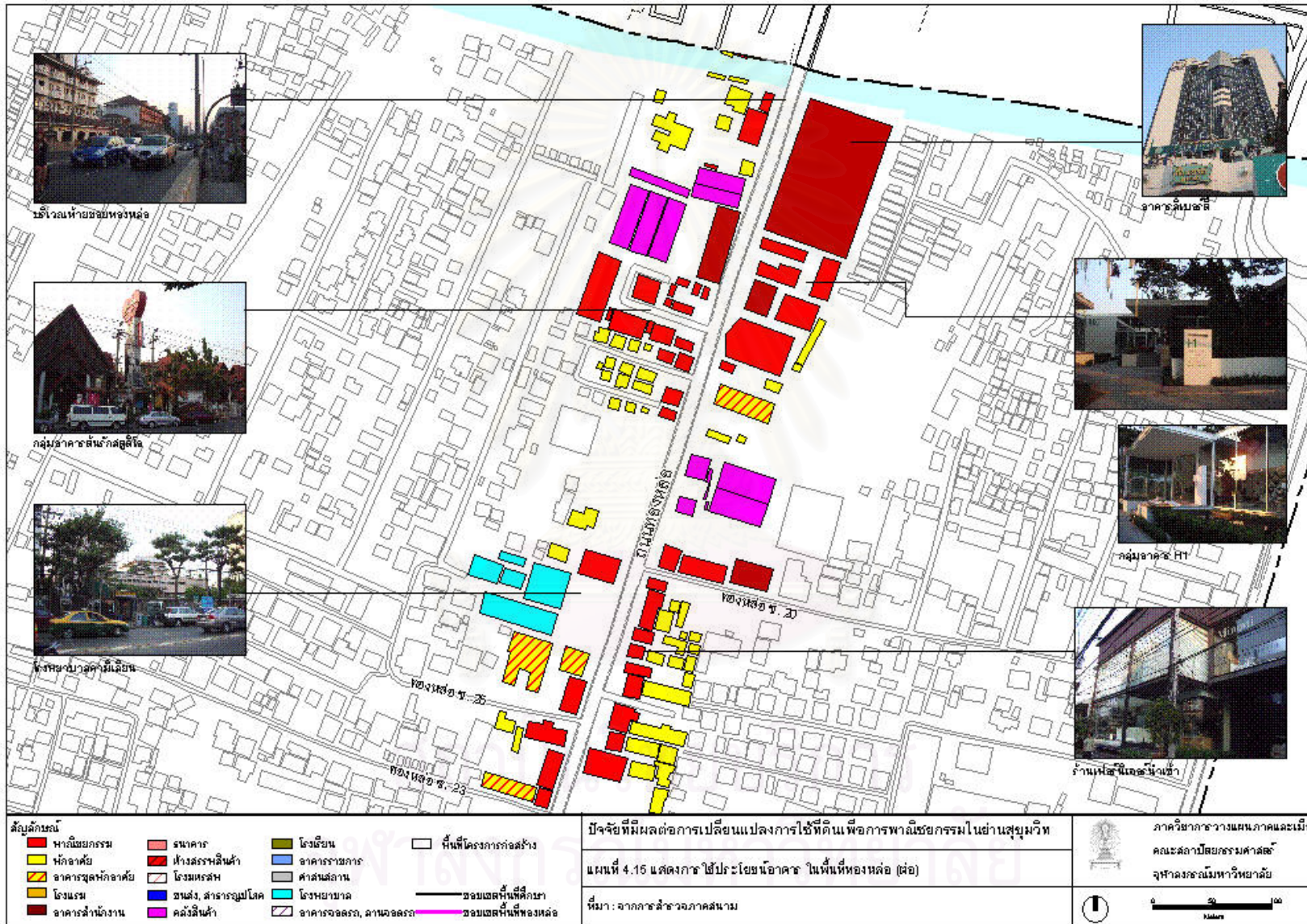
- สัญลักษณ์**
- หอประชุม
 - หักอาศัย
 - อาคารชุดพักอาศัย
 - โรงรถ
 - อาคารสำนักงาน
 - อาคาร
 - ห้างสรรพสินค้า
 - โรงมหรสพ
 - สนาม, สระว่ายน้ำ, โถก
 - คลังสินค้า
 - โรงยิม
 - อาคารอำนวยการ
 - ศาลาพักผ่อน
 - โรงพยาบาล
 - อาคารจอดรถ, ลานจอดรถ
 - พื้นที่โครงการก่อสร้าง
 - ซอมเขตพื้นที่ศึกษา
 - ซอมเขตพื้นที่พ้องผล

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท
 แผนที่ 4.15 แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร ในพื้นที่ของผล
 ที่มา: จากภาพถ่ายดาวเทียม

ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย







อาคารสถาบันราชการในพื้นที่ชอยทองหล่อ ได้แก่ สำนักงานตำรวจนครบาลทองหล่อ ซึ่งได้รวมอาคารบ้านพักข้าราชการตำรวจจำนวน 6 หลัง ด้วย นอกจากนี้มีอาคารสถาบันปริทัศน์มยงค์ ซึ่งเป็นทั้งอาคารราชการ และโรงละคร

ห้างสรรพสินค้าในพื้นที่ชอยทองหล่อ มีความพิเศษแตกต่างจากพื้นที่อื่นๆ ในย่าน สุขุมวิท ด้วยความที่ ชอยทองหล้อมีพื้นที่แปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่เป็นเจ้าของเดี่ยว และไม่ต้องการขยายขนาด ทำให้เกิดการเช่าพื้นที่ระยะยาว 10-20 ปี ในการพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้าแบบ Open Air Department Store เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนระดับบนที่ไม่ต้องการเดินซื้อของในตลาดสดขึ้น เช่น ทองหล่อ ทาวน์ เซ็นเตอร์ บริเวณตรงข้าม ทองหล่อชอย 5 หรือ เจ อเวนิว บริเวณทองหล่อชอย 15 และโครงการ H1 บริเวณท้ายชอยทองหล่อ เป็นต้น

2. ลักษณะอาคารและความสูงของอาคาร

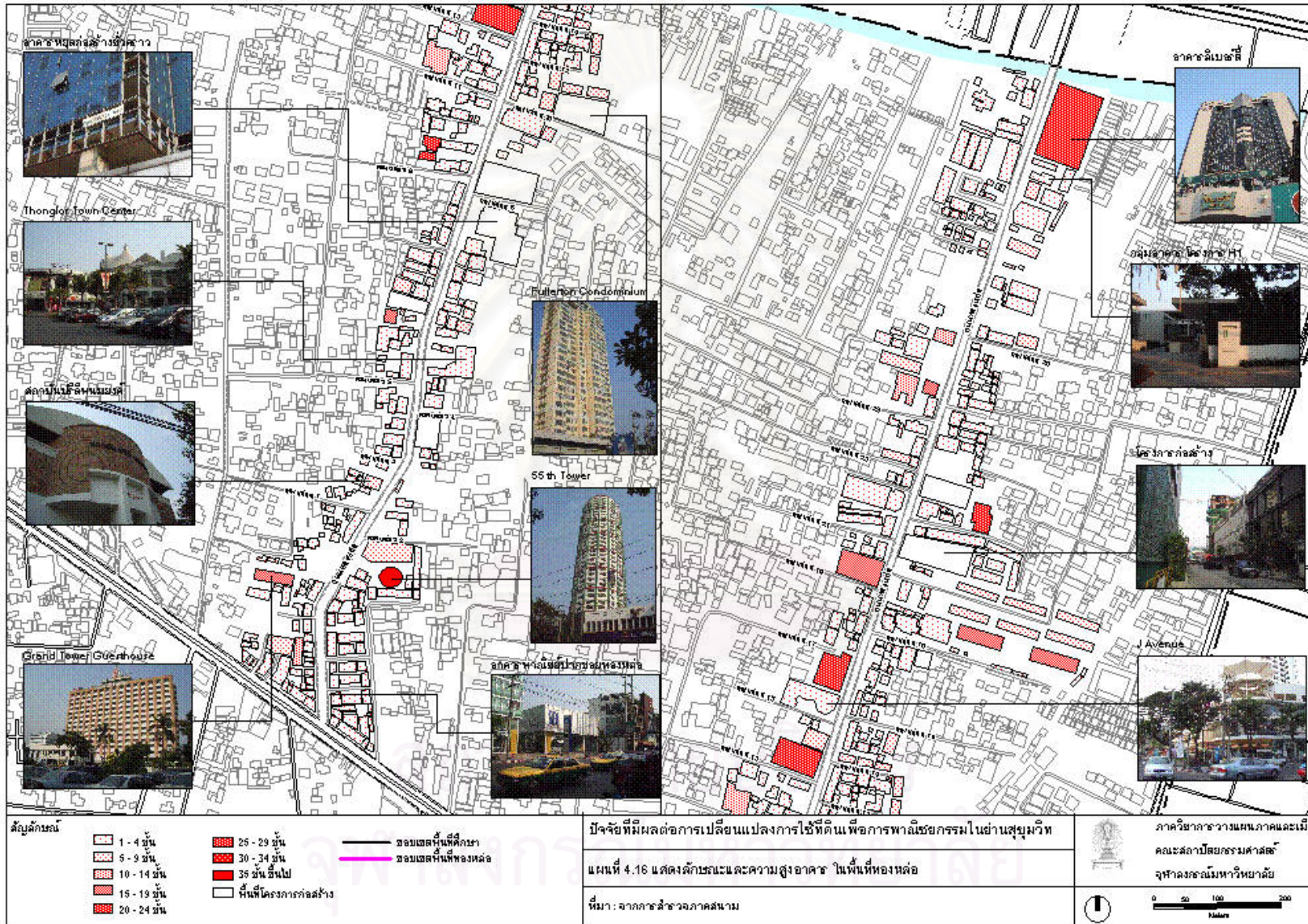
จากการสำรวจกลุ่มอาคารในพื้นที่ จำนวน 463 หลัง ประกอบด้วยอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้นมากที่สุด จำนวนถึง 422 หลัง รองมาได้แก่ อาคารที่มีความสูง 5-10 ชั้น จำนวน 28 หลัง ต่อมาได้แก่อาคารสูง 15-20 ชั้น จำนวน 6 หลัง และอาคารสูง 25-30 ชั้น จำนวน 6 หลัง และอาคารสูง 30 ชั้นขึ้นไป จำนวน 1 หลังตามลำดับ (แผนที่ 4.16)

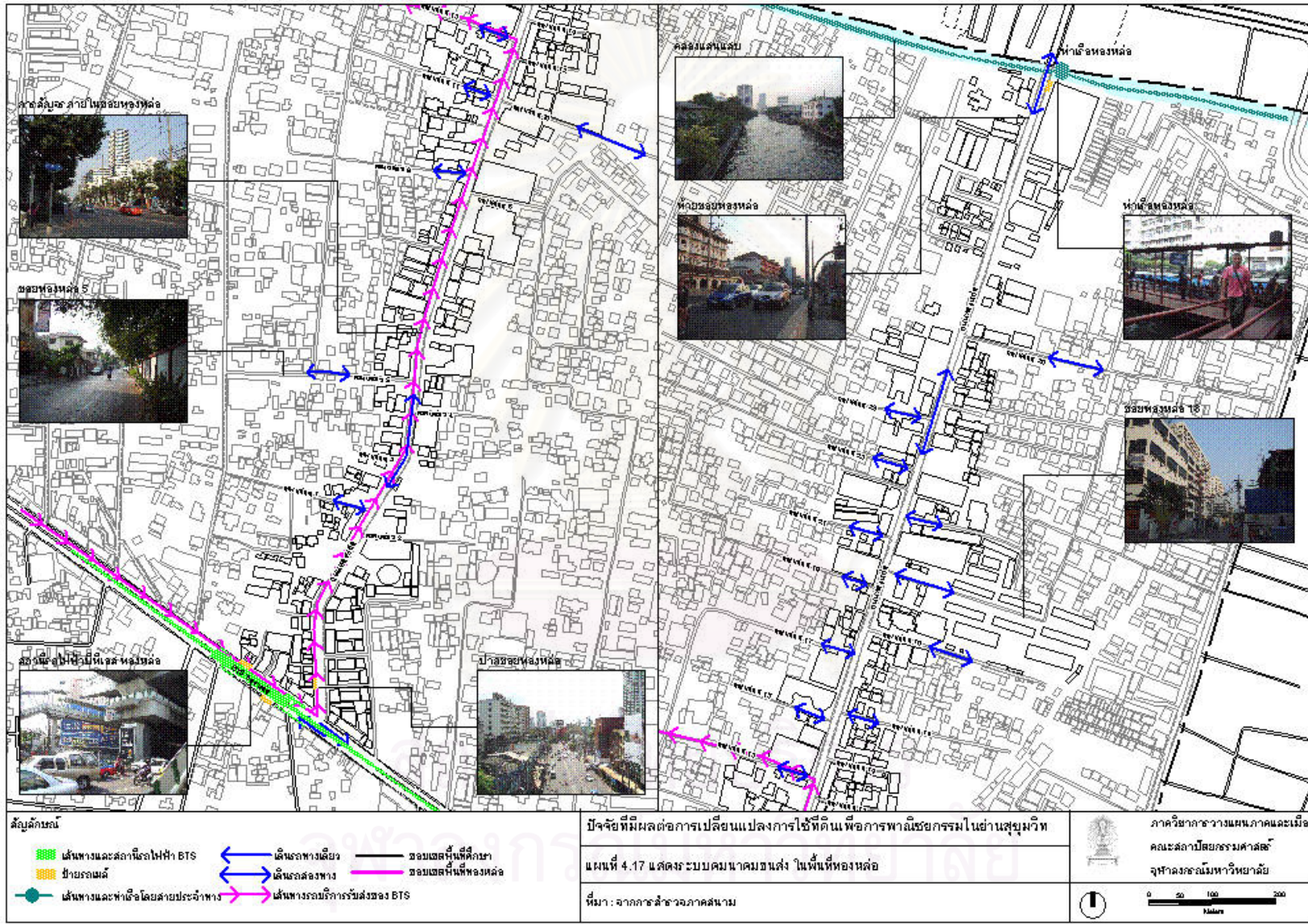
อาคารที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น เป็นอาคารตึกแถว ที่มีกิจกรรมส่วนใหญ่จะเป็นการค้าและบริการ เช่น ร้านอาหาร ร้านค้าต่างๆ ซึ่งกระจุกตัวอยู่บริเวณปากชอยทองหล่อและกระจายตัวอยู่ตามสองข้างถนนทองหล่อ สำหรับอาคารที่มีความสูง 5 – 10 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นอพาร์ทเมนท์ และสำนักงานให้เช่า บางส่วนเป็นสำนักงานบริษัท เช่น สำนักงานโรงงานสแตนเลสไทย เป็นต้น และอาคารสูง 20 ชั้นขึ้นไปจะเป็น อาคารสำนักงานเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียม ซึ่งมีผู้อยู่อาศัยเป็นชาวไทย และชาวต่างชาติ

3. การติดต่อสัญจรภายในพื้นที่

ระบบคมนาคมขนส่งภายในพื้นที่ชอยทองหล่อที่สำคัญสามารถจำแนกได้ดังนี้

โครงข่ายถนน มีบทบาทสำคัญมากในพื้นที่ ถนนสายหลักได้แก่ ถนนทองหล่อ มีขนาด 4 ช่องจราจร ทำหน้าที่เชื่อมโยงถนนสุขุมวิท กับถนนเพชรบุรี ส่วนถนนรองได้แก่ ถนนชอยต่างๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงข่ายเชื่อมโยงไปยังถนนชอยต่างๆ ในย่านสุขุมวิท เช่น ชอยทองหล่อ 10 เชื่อมโยงกับชอยเอกมัยและพระโขนง ชอยทองหล่อ 13 กับชอย สุขุมวิท 53 49 และถนนสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) เป็นต้น (แผนที่ 4.17)





ระบบรถไฟฟ้ายูบีทีเอส ได้แก่สถานีทองหล่อ ตั้งอยู่บริเวณแยกทองหล่อตัดสุขุมวิท หรือปากซอยทองหล่อ จากสถานีรถไฟฟ้ายูบีทีเอสทองหล่อ มีรถบริการรับส่งฟรี (Shuttle Bus) ให้บริการเป็นรอบ จากสถานีทองหล่อเข้าไปในซอยทองหล่อ

นอกจากระบบรถบริการรับส่งของบีทีเอสแล้ว ภายในซอยทองหล่อยังมีรถเมล์เล็กให้บริการในพื้นที่วิ่งจากปากซอยถึงบริเวณใต้สะพานข้ามคลองแสนแสบเพื่อเชื่อมโยง พื้นที่ภายในซอยแต่ไม่มีป้ายรถเมล์ที่แน่นอนเนื่องจากเป็นของเอกชน ทำให้เกิดปัญหาการจอดรถรับส่งคนไม่เป็นระเบียบ

ระบบคมนาคมทางน้ำ มีการให้บริการเรือโดยสารในคลองแสนแสบ โดยมีท่าเรือทองหล่อบริเวณฝั่งเหนือของคลองแสนแสบใต้สะพานข้ามคลอง ซึ่งจากการสำรวจในช่วงเวลาเช้ามีคนใช้บริการค่อนข้างมากเนื่องจากมีราคาต่ำโดยสารถูกและเป็นผู้ที่เข้ามาทำงานในพื้นที่

4. ลักษณะของประชากรในพื้นที่

ลักษณะของประชากรในพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่อาศัยในบ้านพักและคอนโดมิเนียม เนื่องจากบริเวณซอยทองหล่อยังมีความเป็นชุมชนเดิมให้เห็นอยู่เช่น ชุมชนบริเวณตลาดสด และชุมชนบริเวณซอยทองหล่อ 19 ซึ่งไปทะเลซออยแจ่มจันทร์ ดังนั้นกลุ่มผู้อาศัยจึงแบ่งเป็น สองระดับโดยปริยาย ได้แก่ ระดับล่าง และระดับกลางถึงสูง เนื่องจากราคาเช่า และราคาขายคอนโดมิเนียมในพื้นที่ มีราคาสูงมาก จึงพอจะอธิบายระดับของประชากรได้ส่วนหนึ่ง ขณะที่ค่านิยมของประชากรในพื้นที่ ดูได้จากรูปแบบของการใช้ชีวิต ซึ่งผู้พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมได้เสนอออกมาทางสินค้า และการออกแบบตกแต่งร้านค้าของตน เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของคนในระดับสูงเป็นหลัก

5. สภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ปัจจุบัน

สภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ซอยทองหล่อในปัจจุบัน พิจารณาแล้วพบว่า มีลักษณะการเปลี่ยนแปลงหลักๆ ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพักอาศัยเป็นพาณิชย์กรรม

จากการวิเคราะห์พบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมในพื้นที่ซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพักอาศัยเป็นพาณิชย์กรรม มีปริมาณมากจนเห็นได้ชัดในช่วงปี พ.ศ. 2540 - 2545 และยิ่งชัดขึ้นในช่วงปัจจุบัน พ.ศ. 2548 การเปลี่ยนแปลงดัง

กล่าว ส่งผลให้บทบาทของการเป็นย่านพักอาศัยชั้นดีของพื้นที่ชอยทองหล่อแต่อดีต ได้การเป็นย่านพาณิชย์กรรมในระดับบนสำหรับคนไทยรุ่นใหม่ ที่มี Lifestyle เป็นของตนเอง

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารพาณิชย์กรรม

สำหรับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารพาณิชย์กรรมในพื้นที่ชอยทองหล่อสามารถจำแนก ได้เป็นลักษณะหลักๆ ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.18)

1. การรื้ออาคารเดิมแล้วสร้างใหม่

มีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะนี้ที่ชัดเจนได้แก่ ทองหล่อ ทาวน์ เซ็นเตอร์ เดิมพื้นที่นี้เป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย พ.ศ. 2545 และได้ทำการรื้ออาคารเดิมและก่อสร้างเป็นห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ต แบบ Open Air Department Store อาคารดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามทองหล่อซอย 5 โครงการ เจ อเวนิว เป็นลักษณะเดียวกันกับ ทองหล่อ ทาวน์ เซ็นเตอร์ แต่กิจกรรมภายในอาคารมีความหลากหลายกว่า มีลานโบว์ลิ่ง และโรงเรียนดนตรีและการแสดง ทั้งสองโครงการพัฒนาโดย Developer เดียวกัน

2. การก่อสร้างอาคารบนพื้นที่ว่าง

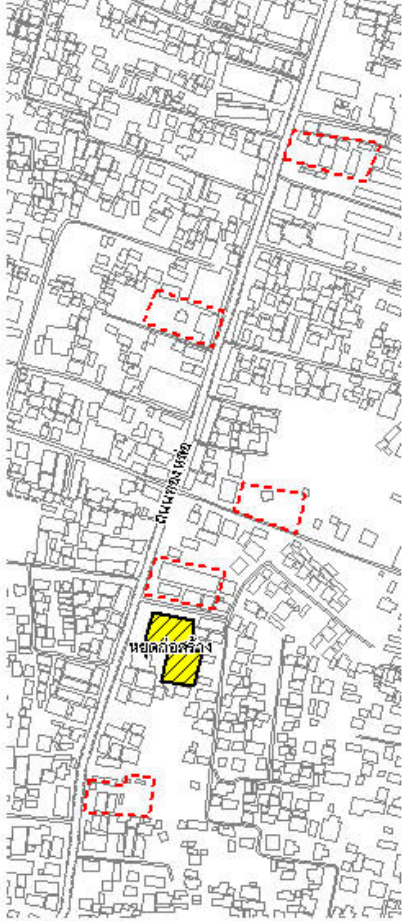










การพัฒนาในลักษณะนี้ของพื้นที่ชอยทองหล่อได้แก่ โครงการ H1 บริเวณท้ายซอยทองหล่อโดยมีการก่อสร้างกลุ่มอาคาร สำหรับเป็นร้านหนังสือต่างประเทศ ร้านเฟอร์นิเจอร์นำเข้า ร้านอาคารต่างประเทศ สำหรับกลุ่มคนเฉพาะเจาะจง (Niche Market) มุ่งไปที่คนชั้นกลางทั้งในและนอกพื้นที่โดยใช้กิจกรรมภายในอาคารดึงดูดความสนใจให้เข้ามาใช้บริการ

3. การดัดแปลงและต่อเติมอาคาร

ในบริเวณพื้นที่ชอยทองหล้อมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงในลักษณะนี้มากที่สุด จากการสำรวจ พบว่าได้มีการเปลี่ยนแปลงอาคารตึกแถวเดิม และบ้านเก่าให้กลายเป็นสถานประกอบการต่างๆ เช่น ตึกแถวบริเวณปากซอยทองหล่อ 9 ได้มีการดัดแปลงโดยทุบผนังที่บของตึกแถวตกแต่งเป็นร้านแต่งผม ซลาซล ส่วนกรณีบ้านเก่า ก็ตกแต่งแล้วเปลี่ยนเป็นร้านกาแฟสตาร์บัค เป็นต้น

4. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารและกิจกรรมในอาคาร

การเปลี่ยนกิจกรรมจากพักอาศัยเป็นพาณิชย์กรรม เช่น บ้านพักอาศัยซึ่งปลูกสร้างในช่วงแรกๆของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทภายในซอยทองหล่อ 17 ที่ยังคงมีอยู่บางส่วนก็มีการดัดแปลงเป็นสำนักงานต่างๆ เช่น สตูดิโอตัดต่อภาพยนตร์ สำนักงานสถาปนิก กองบรรณาธิการ นิตยสาร หรือเปลี่ยนเป็นร้านอาหาร เป็นต้น

<p>2545</p> 	<p>2547</p> 	<p>โครงการพาณิชย์กรรมหรือคอนอาครเดิมแล้วก่อสร้างใหม่</p>    <p>โครงการหยุดการก่อสร้าง</p>  <p>ห้างสรรพสินค้ารูปแบบใหม่ในพื้นที่ของห้อง</p>   
<p>สัญญาฉบับนี้</p>	<p>ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท แผนที่ 4.18 แสดงสภาพการเปลี่ยนแปลง ในพื้นที่ห้องห้อง ที่มา : จากลาซาร์เคาะห์</p>	 <p>ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> 

ตารางที่ 4.5 สรุปสภาพการเปลี่ยนแปลงและลักษณะทั่วไปของพื้นที่พาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท

ประเด็น	พื้นที่ชอยนานา	พื้นที่ชอยอโศก	พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์	พื้นที่ชอยทองหล่อ
ด้านกายภาพ				
1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร และลักษณะการเปลี่ยนแปลง	<ul style="list-style-type: none"> - มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร จากพักอาศัย เป็นพาณิชยกรรม - การเปลี่ยนแปลงในลักษณะการรื้อถอนอาคารเก่าแล้วสร้างใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> - เปลี่ยนแปลงในแนวราบเป็นอาคารสูง ในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง - มีการปรับปรุงอาคารที่หยุดก่อสร้าง นำกลับมาพัฒนาใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีการพัฒนาด้านพักอาศัยในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง - การเปลี่ยนแปลงในลักษณะ การรื้อถอนอาคารเก่าแล้วสร้างใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีการพัฒนาด้านพักอาศัยในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง - การพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมเปลี่ยนแปลงโดยมีลักษณะการรวมกันของกลุ่ม บริการที่ระดับบน - การเปลี่ยนแปลงในลักษณะ การรื้อถอนอาคารเก่าแล้วสร้างใหม่
2. การขยายตัว	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่พาณิชยกรรม กระจุกตัวในบริเวณ ชอยนานาเหนือ (สุขุมวิท 3) ถึงบริเวณ ชอยสุขุมวิท 11 ในเขตวัฒนา และพื้นที่บริเวณ ชอยสุขุมวิท 4 ถึงชอยสุขุมวิท 10 และขยายตัวออกไปโดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - การขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรมจะเกาะตัวไปตามแนวถนนอโศกโรชดา ซึ่งเป็นถนนสายหลักในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่พาณิชยกรรม มีลักษณะเป็น Node มีศูนย์กลางที่บริเวณห้างสรรพสินค้า ดิเอมโพรเรียม และขยายตัวออกไป - โดยรอบของพื้นที่พาณิชยกรรมเป็นพื้นที่พักอาศัยที่กระจายตัวอยู่ในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่พาณิชยกรรม ขยายตัวไปตามแนวถนนทองหล่อ เป็นหลัก

ตารางที่ 4.5 สรุปสภาพการเปลี่ยนแปลงและลักษณะทั่วไปของพื้นที่พาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท (ต่อ)

ประเด็น	พื้นที่ชอยนานา	พื้นที่ชอยอโศก	พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์	พื้นที่ชอยทองหล่อ
ด้านกายภาพ				
3. โครงข่ายคมนาคมระบบถนน ทางด่วน และ ระบบขนส่งมวลชน	<ul style="list-style-type: none"> - มีถนนสุขุมวิท ทำหน้าที่เชื่อมโยงย่านพาณิชยกรรม และพักอาศัยโดยรอบ เช่น ย่านเพลินจิต ย่านชิดลม ย่านปทุมวัน ย่านราชประสงค์ เป็นต้น - ระบบทางด่วนชั้นที่ 1 ที่ด่านขึ้นลงสุขุมวิท เชื่อมโยงพื้นที่รอบนอกกรุงเทพเข้าสู่ย่าน ทำให้เกิดปริมาณผู้สัญจรในพื้นที่และรถยนต์ส่วนตัวเข้าสู่พื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - ถนนวงแหวนรัชดาภิเษกเชื่อมโยงในลักษณะวงแหวน สร้างความเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมของพื้นที่ - ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอโศกและระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีสุขุมวิท สามารถเชื่อมต่อกันของระบบขนส่งมวลชนทั้งสองระบบ สร้างความสะดวกในการเข้าถึงของพื้นที่และก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมการเดินทางของประชากรในพื้นที่ - ระบบทางด่วนชั้นที่ 2 ที่ด่านขึ้นลงอโศก เชื่อมโยงพื้นที่รอบนอกกรุงเทพเข้าสู่ย่าน 	<ul style="list-style-type: none"> - ถนนชอยภายในย่านที่มีลักษณะเป็นการพัฒนาที่ได้มีการวางแผนล่วงหน้าซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากภาคเอกชนดำเนินการเอง ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงหรือพัฒนาเพื่อขยายช่องทางรองรับการจราจรที่ติดขัดในปัจจุบันเป็นไปได้ยาก - ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์ เชื่อมโยงกับพื้นที่พักอาศัยระดับบน ได้แก่ ย่านชิดลม สาทร เป็นต้น 	<ul style="list-style-type: none"> - ถนนทองหล่อ และถนนชอยย่อยต่างๆ ที่สามารถเชื่อมโยงพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ เอกมัย และพื้นที่รอบๆ ทำให้มีปริมาณการสัญจรในพื้นที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคล - ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกับย่านการค้าเดิม คือตลาดทองหล่อ กิจกรรมทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่จึงเริ่มกลับมากระจุกตัวในบริเวณสถานี และตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า

ตารางที่ 4.5 สรุปสภาพการเปลี่ยนแปลงและลักษณะทั่วไปของพื้นที่พาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท (ต่อ)

ประเด็น	พื้นที่ชอยนานา	พื้นที่ชอยไฮไฮ	พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์	พื้นที่ชอยทองหล่อ
ด้านเศรษฐกิจ				
1. กิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - การกระจุกตัวร้านค้าและบริการ การท่องเที่ยว เพิ่มขึ้น - เปลี่ยนแปลงกิจกรรมจากอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ เป็นธุรกิจ โรงแรม และห้องพักรับนักท่องเที่ยว - เกิดการกระจายตัวของย่านสถานบันเทิงสำหรับนักท่องเที่ยวไปตามแนวถนนสุขุมวิท ซอย 7-13 	<ul style="list-style-type: none"> - มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้น จนมีลักษณะเป็นแหล่งงานของย่านสุขุมวิท 	<ul style="list-style-type: none"> - เกิดการขยายตัวของกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยในระดับบน ทั้งซื้อขายและให้เช่า ซึ่งมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้น - เกิดศูนย์กลางกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับบน ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม ทำให้เป็นจุดดึงดูดประชากรจากนอกพื้นที่เข้ามา - กิจกรรมพาณิชยกรรมเฉพาะกลุ่มเช่น ยูเอฟเอ็ม ฟุจิ เซ็นเตอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> - สถานบันเทิงยามราตรี และร้านอาหารให้บริการสำหรับกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง - Shopping Center ในรูปแบบใหม่ที่พัฒนาในลักษณะแนวราบ แต่เน้นกลุ่มเป้าหมายเฉพาะเจาะจง ได้แก่ ทองหล่อ ทาวน์ เซ็นเตอร์ เจ อเวนิว และ H1 เป็นต้น
2. ย่านธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> - การรวมตัวของกลุ่มกิจกรรมบริการการท่องเที่ยวเป็นหลัก ทำให้พื้นที่มีลักษณะเป็นย่านบริการโรงแรมและการท่องเที่ยว 	<ul style="list-style-type: none"> - มีแนวโน้มเป็นย่านพาณิชยกรรมระดับศูนย์กลางเมือง ด้วยระบบขนส่งมวลชน และโครงข่ายคมนาคม และการพัฒนาในพื้นที่ที่มีลักษณะหนาแน่นสูงอยู่แล้ว 	<ul style="list-style-type: none"> - ย่านพาณิชยกรรมที่พัฒนาเพื่อรองรับกับการพัฒนาที่พักอาศัยในพื้นที่ ซึ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายระดับบน 	<ul style="list-style-type: none"> - ย่านบริการร้านค้าและสถานบันเทิง - กลุ่มกิจกรรมพาณิชยกรรมในรูปแบบใหม่

ตารางที่ 4.5 สรุปสภาพการเปลี่ยนแปลงและลักษณะทั่วไปของพื้นที่พาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท (ต่อ)

ประเด็น	พื้นที่ชอยนานา	พื้นที่ชอยอโศก	พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์	พื้นที่ชอยทองหล่อ
ด้านสังคม				
1. ลักษณะประชากร	<ul style="list-style-type: none"> - เดิมในพื้นที่เป็นประชากรต่างชาติดั้งเดิมที่พักอาศัยอยู่ ต่อมาเมื่อมีสถานทูตและสถานกงสุลของประเทศในตะวันออกกลางมาตั้งอยู่ จึงทำให้มีชาวอาหรับ ชาวตะวันออกกลาง และแอฟริกา ที่นับถือศาสนาอิสลาม เข้ามาในพื้นที่เพิ่มขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากเป็นแหล่งงานที่สำคัญแห่งหนึ่งของย่าน ลักษณะประชากรจึงมีการเปลี่ยนแปลงจากผู้ที่พักอาศัยในพื้นที่เป็น พนักงานบริษัท นักศึกษา - กลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติ ที่พักอาศัยในพื้นที่ เกิดการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมพาณิชยกรรมรองรับ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีประชากรชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น และประชากรที่มีรายได้สูงในพื้นที่ เพิ่มขึ้น สืบเนื่องได้จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นมารองรับ 	<ul style="list-style-type: none"> - ลักษณะประชากรในพื้นที่นั้นสอดคล้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในย่าน ซึ่งเดิมเป็นผู้มีรายได้ดีและอาศัยในบ้านเดี่ยว ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาอาคารสูงและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีประชากรที่มีรายได้สูงเพิ่มขึ้นมากกว่าเดิม
2. บริการด้านสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นที่ตั้งของสถานทูตของประเทศ ในตะวันออกกลาง และแอฟริกา ทำให้มีประชากรของประเทศดังกล่าวเดินทางเข้ามาในพื้นที่ เช่น ปากีสถาน อิหร่าน เป็นต้น 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นที่ตั้งของสถานศึกษาระดับอุดมศึกษา และมัธยมศึกษา ที่สำคัญ ได้แก่ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ และโรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร และโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัยทำให้มีประชากร ที่เป็นนักศึกษาเดินทางเข้ามาในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นที่ตั้งของโรงเรียนมัธยมศึกษาที่สำคัญ ได้แก่ โรงเรียนสายน้ำผึ้ง ให้บริการแก่ประชากรในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลเอกชนที่สำคัญในพื้นที่ เช่น โรงพยาบาลคามิลเลียน และโรงพยาบาลสมิติเวช ให้บริการแก่ประชากรในพื้นที่อย่างทั่วถึง

ตารางที่ 4.5 สรุปสภาพการเปลี่ยนแปลงและลักษณะทั่วไปของพื้นที่พาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท (ต่อ)

ประเด็น	พื้นที่ชอยนานา	พื้นที่ชอยอโศก	พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์	พื้นที่ชอยทองหล่อ
ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง	<p>ปัจจัยด้านกายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> - การคมนาคมขนส่งระบบถนน - ระบบขนส่งมวลชน BTS สถานีนานา ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ของนักท่องเที่ยวจากพื้นที่อื่นๆ มีความสะดวก - ระบบทางด่วนชั้นที่ 1 	<p>ปัจจัยด้านกายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> - การพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง เช่น ถนนวงแหวนรัชดาภิเษก - ระบบขนส่งมวลชน BTS และ MRT ที่สามารถเชื่อมต่อกันที่สถานีอโศกและสถานีสุขุมวิท - ระบบทางด่วนชั้นที่ 2 	<p>ปัจจัยด้านกายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระบบขนส่งมวลชน BTS สถานีพร้อมพงษ์ ที่มีเส้นทางของระบบเชื่อมโยงพื้นที่พักอาศัยระดับบน เช่น สาทร และชิดลม เป็นต้น - โครงข่ายถนนชอยในพื้นที่ที่สร้างความสะดวกในการติดต่อกับพื้นที่พักอาศัยกับพาณิชยกรรม 	<p>ปัจจัยด้านกายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โครงข่ายถนนชอย ในพื้นที่ที่สร้างความสะดวกในการติดต่อกับพื้นที่พาณิชยกรรมโดยรอบ - ระบบขนส่งมวลชน BTS สถานีทองหล่อ - เป็นพื้นที่ที่ยังมีที่ว่างสำหรับการพัฒนา
	<p>ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักของพื้นที่ที่สำคัญ เช่น การค้าและบริการการท่องเที่ยว โรงแรม และสถานบันเทิง - ความเป็นย่านโรงแรม 	<p>ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น - ทำเลที่ตั้งทางธุรกิจ และความเป็นศูนย์กลางเมืองของพื้นที่ 	<p>ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปรับตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ที่เน้นกลุ่มเป้าหมายระดับบน 	<p>ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงและมีกลุ่มเป้าหมายระดับกลางถึงบน

ตารางที่ 4.5 สรุปสภาพการเปลี่ยนแปลงและลักษณะทั่วไปของพื้นที่พหุวัฒนธรรม ในย่านสุขุมวิท (ต่อ)

ประเด็น	พื้นที่ชอยนานา	พื้นที่ชอยอโศก	พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์	พื้นที่ชอยทองหล่อ
	<p>ปัจจัยด้านสังคม</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลักษณะประชากรในพื้นที่ - ทำเลที่ตั้งที่มีสถานทูตของประเทศต่างๆ ทำให้มีประชากรชาวต่างชาติในพื้นที่ 	<p>ปัจจัยด้านสังคม</p> <ul style="list-style-type: none"> - นโยบายและข้อกำหนดของรัฐ 	<p>ปัจจัยด้านสังคม</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลักษณะประชากรในพื้นที่ ที่เป็นนักธุรกิจชาวต่างชาติและผู้มีรายได้สูง 	<p>ปัจจัยด้านสังคม</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประชากร (HIP – High individual People) ในพื้นที่ - ค่านิยมและภาพพจน์ต่อการมีที่พักอาศัยและที่ทำงานในพื้นที่

บทที่ 5

การวิเคราะห์ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท

จากการศึกษาในบทที่ผ่านมา ทำให้ทราบถึงพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน เพื่อการพาณิชยกรรมของพื้นที่ พบว่าย่านสุขุมวิทได้มีพัฒนาการสอดคล้องตามสภาพเศรษฐกิจและกิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ และยังมีพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันอยู่ 4 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโศก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ดังรายละเอียดในเนื้อหาของการศึกษาพัฒนาการและความเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท ทั้งนี้ในตารางสรุปการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท ได้นำเสนอปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในเบื้องต้น ได้สรุปเป็นปัจจัยหลักในด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคม แต่เมื่อพิจารณาจากพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันทั้ง 4 พื้นที่ ทำให้เกิดสมมุติฐานขึ้นว่า ในพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันนั้น คาดว่าจะเกิดจากปัจจัยที่แตกต่างกันด้วยเช่นกัน

เนื้อหาในบทนี้จึงจะทำการวิเคราะห์เพื่อพิสูจน์หา ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท และสรุปปัจจัยต่างๆ ของพื้นที่แต่พื้นที่ ดังมีแนวทางการวิเคราะห์ปัจจัย และเนื้อหาต่างๆ ดังจะบรรยายต่อไปนี้

5.1 แนวทางการวิเคราะห์ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

ในการวิเคราะห์ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท มีขั้นตอนและแนวทางในการวิเคราะห์ ดังนี้

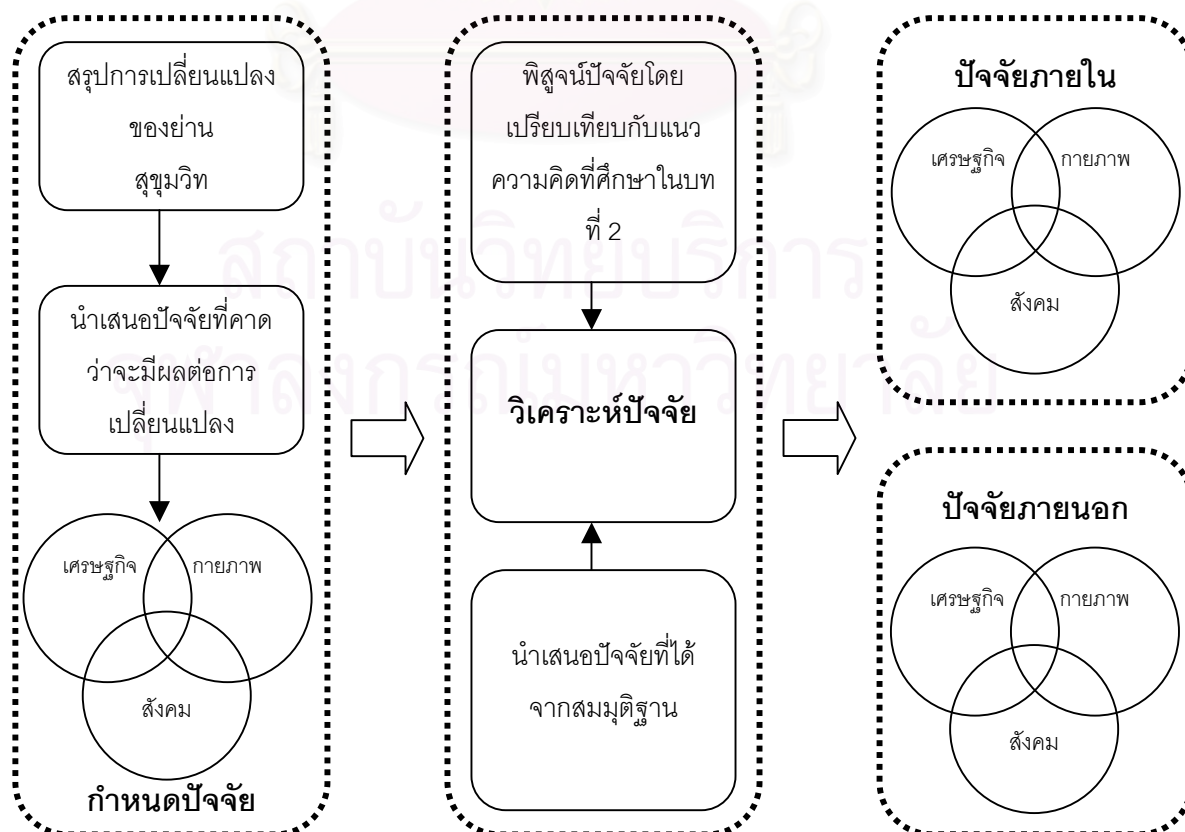
1. กำหนดปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในขั้นตอนนี้จะเป็นการกำหนดปัจจัย ที่ได้จากการศึกษาในบทที่ 4 เรื่องพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท โดยปัจจัยที่กำหนดขึ้นมา นั้น จะทำการจำแนกออกเป็นด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม เพื่อให้เห็นประเด็นในแต่ละด้านที่สำคัญ
2. นำปัจจัยที่ได้จากการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แนวความคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และ ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในบทที่ 2 มาทำการ

วิเคราะห์เปรียบเทียบกับปัจจัยที่กำหนดขึ้นในข้อที่ 1 ว่าปัจจัยที่ได้เสนอไว้เป็นไปตามแนวคิดหรือทฤษฎีหรือไม่

3. ทำการวิเคราะห์ปัจจัยเพื่อพิสูจน์ว่าปัจจัยที่กำหนดไว้มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และนำเสนอปัจจัยจากสมมุติฐาน ที่นอกเหนือจากแนวความคิดและทฤษฎีที่ได้ทำการศึกษาในบทที่ 2 ที่ได้จากการวิเคราะห์เพิ่มเติมเพื่อแสดงให้เห็นผลของปัจจัยที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่
4. ทำการจำแนกปัจจัยที่พิสูจน์ได้ ออกมาเป็นปัจจัยหลักๆ ดังนี้
 ปัจจัยภายใน หมายถึง ปัจจัยหรือสาเหตุที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ หรือสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่ ที่ส่งผลโดยตรง และเอื้ออำนวยต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่
 ปัจจัยภายนอก หมายถึง ปัจจัยหรือสาเหตุที่เกิดจากภายนอกพื้นที่ ที่เป็นแรงผลักดันหรือส่งผลกระทบให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในพื้นที่

เมื่อทราบปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิทแล้ว จากนั้นนำปัจจัยดังกล่าว ไปวิเคราะห์ถึงข้อจำกัดหรือแนวโน้มของการพัฒนา ที่เกิดขึ้นจากปัจจัยเหล่านั้น และวิเคราะห์ปัญหาในส่วนของการสรุปและการเสนอแนะต่อไป

แผนภูมิแสดงแนวทางการวิเคราะห์ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง



5.2 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท ได้เกิดพัฒนาการและความเปลี่ยนแปลงไปในหลายลักษณะ ดังรายละเอียดในเนื้อหาของบทที่ 4 และทำการวิเคราะห์หาปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงเหล่านั้น ตามขั้นตอนการวิเคราะห์ตามแนวทางการวิเคราะห์ปัจจัยต่อไปนี้

5.2.1 การกำหนดปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง

การวิเคราะห์ปัจจัยเริ่มจากการกำหนดปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ซึ่งได้จากการศึกษาวิเคราะห์พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิทในภาพรวม ดังนี้

ปัจจัยด้านกาย

1. ภาพโครงข่ายคมนาคมระบบถนน – โครงข่ายถนนสายประธานในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 หรือถนนสุขุมวิท เริ่มจาก บริเวณทางรถไฟท่าเรือ ต่อจากถนนเพลินจิต ไปยังจังหวัดตราด ถนนสุขุมวิทเฉพาะช่วงที่ผ่านย่านสุขุมวิทนั้น ถือเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลักที่เป็นเหมือนแกนกลางของพื้นที่เพราะแบ่งพื้นที่ออกเป็นสองฝั่ง โดยมีถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนอโศก รัชดา หรือ วงแหวนรัชดาภิเษก ถนนนานาเหนือ ถนนทองหล่อ และถนนเอกมัยที่เชื่อมโยงกับถนนเพชรบุรี นอกจากนี้ยังมีถนนสายรอง เช่น ถนนพร้อมพงษ์ ซึ่งมีทางลัดเชื่อมโยงถนนย่อยและถนนซอยต่างๆ ที่ทำให้เกิดโครงข่ายภายในพื้นที่ด้านในได้อย่างดี ทางฝั่งที่ติดต่อกับถนน พระราม 4 ก็มีถนนสายรองต่างๆ เช่น ถนนสุขุมวิท 24 ถนนสุขุมวิท 36 สุขุมวิท 40 สุขุมวิท 42 เป็นต้น ซึ่งภายในถนนย่อยก็สามารถเชื่อมโยงไปยังถนนซอยต่างๆ ภายในเพื่อให้เกิดโครงข่ายได้เช่นเดียวกัน

2. โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนประเภทราง – ประกอบด้วยสองระบบด้วยกัน ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งผ่านพื้นที่ย่านสุขุมวิท โดยมีเส้นทางวิ่งคร่อมอยู่บนถนนสุขุมวิท เป็นระยะทางกว่า 7 กิโลเมตร โดยมีสถานีสำคัญๆ ที่ผ่านบริเวณ Node ของย่าน ได้แก่ สถานีนานา สถานีอโศก สถานีพร้อมพงษ์ สถานีทองหล่อ และสถานีเอกมัย ทั้งนี้ทุกสถานีมีทางขึ้นลงสถานีเชื่อมต่อกับระบบขนส่งที่จำเป็น โดยเฉพาะสถานีอโศกที่เป็นจุดเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน ส่วนอีกสถานีได้แก่สถานีพร้อมพงษ์ ที่มีทางเดิมเชื่อมต่อกับสถานีสู่อาคารห้างสรรพสินค้า เป็นต้น อีกระบบของการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ประเภทรางได้แก่ ระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน (รฟม.) มีสถานีผ่านย่านสุขุมวิททั้งหมด 3 สถานีได้แก่ สถานีเพชรบุรี ผ่านบริเวณ คลองแสนแสบ สุดทางถนนซอยอโศกตัดถนนเพชรบุรี สถานีสุขุมวิท อยู่บริเวณแยกอโศก-สุขุมวิทและสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสได้ที่สถานีนี้ และสถานีศูนย์สิริกิติ์ บริเวณหน้าศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ทั้งสองระบบนี้ช่วยเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงให้แก่พื้นที่ เป็นการเพิ่มปริมาณของประชากรที่เข้ามาในพื้นที่จาก

บริเวณต่างๆของกรุงเทพ ทั้งระยะเวลาในการเดินทางเข้าถึงพื้นที่ที่สะดวกและรวดเร็วกว่าระบบอื่นๆ จึงเป็นปัจจัยทำให้เกิดการพัฒนา

3. การพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ – จากการศึกษาพบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ในมีการพัฒนาสอดคล้องไปกับการพัฒนาในด้านที่อยู่อาศัย ย่านสุขุมวิทได้ชื่อว่าเป็นย่านที่พักอาศัยชั้นดี การพัฒนาส่วนใหญ่ในพื้นที่ตั้งแต่อดีตก็มุ่งพัฒนาเป็นอาคารประเภทพักอาศัยเป็นหลักจากบ้านเดี่ยวแนวราบเปลี่ยนเป็นอาคารสูงในแนวตั้งตามลำดับ ในปัจจุบัน (2547) ในย่านสุขุมวิทมีโครงการก่อสร้างและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ซึ่งเป็นการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยหลายโครงการทั้งที่กำลังดำเนินการและกำลังก่อสร้าง หลังจากที่โครงการต่างๆเหล่านี้แล้วเสร็จ ก็จะมีส่งผลให้เกิด Supply ด้านที่อยู่อาศัยสูงขึ้นเป็นเท่าตัว ประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่จะมีจำนวนเพิ่มขึ้น ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีอยู่ในปัจจุบันของพื้นที่ต่างๆ อาจไม่เพียงพอต่อความต้องการด้านพาณิชย์กรรมของพื้นที่ โดยเฉพาะกลุ่มตลาดที่เจาะจง (Niche Market) ซึ่งจำเป็นต้องมีการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมขึ้นมารองรับการเติบโตของประชากรดังกล่าวด้วย

4. นโยบายเร่งขยายเส้นทางระบบขนส่งมวลชนในอนาคต – นโยบายของภาครัฐในการเร่งขยายเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2553 นั้น ทำให้ราคาที่ดินในบริเวณตามแนวรถไฟฟ้า จะมีอัตราสูงขึ้นและมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นต่อไป เป็นปัจจัยส่งผลให้เกิดความตื่นตัวในการลงทุนทั้งด้านราคาที่ดิน และการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างคึกคัก ดูได้จากการศึกษาซึ่งพบว่ามีการซื้อที่ดินและรื้ออาคารเก่าเพื่อเตรียมทำโครงการอาคารชุด มากมายหลายโครงการ ทั้งนี้ถ้าการขยายเส้นทางระบบขนส่งมวลชนประเภทราง มีการต่อขยายตามแผนการและเส้นทางที่วางไว้ จะยิ่งทำให้มีประชากรเข้าสู่พื้นที่เพิ่มขึ้น กิจกรรมการค้าก็จะคึกคักตามไปด้วยส่งผลให้เกิดการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม เพื่อรองรับการขยายตัวดังกล่าว

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

1. ราคาที่ดินและความต้องการที่ดิน – ความต้องการที่ดินในย่านสุขุมวิท ได้ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณนี้สูงขึ้นตลอดเวลา โดยเฉพาะราคาที่ดินติดถนนสายหลัก และตามแนวถนนซอย โดยในปี พ.ศ. 2543 - 2546 ราคาประเมินที่ดินในย่านสุขุมวิท สูงสุดได้แก่บริเวณ ถนนสุขุมวิท ซอย 3 ราคาประมาณ 290,000 บาทต่อตารางวา รองมาได้แก่ บริเวณซอยอโศกประมาณ 210,000 บาท และซอยทองหล่อประมาณ 150,000 บาทต่อตารางวาตามลำดับ โดยราคาซื้อขายจริงอาจอยู่ที่ 3 - 4 แสนบาทต่อตารางวา ล่าสุดราคาประเมินรอบปี พ.ศ. 2547 - 2550 ราคาที่ดินสูงสุด บริเวณ สุขุมวิท - นานา และสุขุมวิท - พร่อมพงษ์ ตารางวาละประมาณ 300,000 บาท ส่วนอโศกปรับขึ้นเป็น 260,000 บาทต่อตารางวา และทองหล่อ ราคาที่ดินตารางวาละประมาณ 190,000 บาท ราคาที่ดินจึงเป็นแรงผลักดัน

ต้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท เช่น การก่อสร้างอาคารพักอาศัยหนึ่งหลังเพื่อให้เช่า อาจใช้พื้นที่ไม่คุ้มค่าเช่าการทำอาคารคอมเพล็กซ์ โดยมีซูเปอร์มาร์เก็ต แล้วเพิ่มกิจกรรมการค้าต่างๆ เช่นร้านกาแฟ ร้านเสื้อผ้าแบรนด์เนม ร้านหนังสือต่างประเทศ รวมถึงร้านอาหารนานาชาติเข้าไปซึ่งจะเป็นการเหมาะสมกว่า

2. ลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ - กิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ จะสะท้อนความต้องการ ด้านการค้าและบริการของประชากรในพื้นที่นั้นๆ ย่านสุขุมวิทมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลายและเกาะกลุ่มกันเป็นย่านต่างๆ เช่นย่านกลุ่มอาคารสำนักงานบริเวณถนนอโศก โรงแรมและบริการนักท่องเที่ยวในพื้นที่ซอยนานา ย่านอาคารสูงพักอาศัยราคาแพงในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ ย่านสถานบันเทิงยามราตรีและย่านกิจกรรมการค้าและบริการระดับบนในพื้นที่ซอยทองหล่อ เป็นต้น ทั้งนี้ความเป็นศูนย์กลางของชุมชนจึงเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการพัฒนาศูนย์กลางพาณิชยกรรมขึ้นมารองรับอยู่ภายในพื้นที่ศูนย์กลางนั้นๆ

ปัจจัยด้านสังคม

1. ลักษณะของประชากรในพื้นที่ - จากการศึกษา พบว่า ลักษณะของประชากรในย่านสุขุมวิท มีผลต่อค่านิยมการบริโภคสิ่งของเครื่องใช้ อาหาร แม้แต่ที่อยู่อาศัย และความสามารถในการรับรู้ถึงสุนทรียภาพของแต่ละบุคคล เมื่ออยู่รวมกันเป็นสังคมจึงสะท้อนออกมาทางสภาพแวดล้อมของชุมชนหรือสังคมเอง ในกรณีของย่านสุขุมวิท วิเคราะห์ออกมาได้ว่าค่านิยมของประชากรในพื้นที่เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องขึ้นในพื้นที่ เช่น การพัฒนาพาณิชยกรรมเพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้า เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทเป็นประชากรที่อยู่ในระดับกลางค่อนข้างสูง รายได้เฉลี่ยที่ได้รับประกอบกับระดับการศึกษา ทำให้ความสามารถในการรับรู้ถึงสุนทรียภาพมีความแตกต่าง และเด่นชัดไปในทางที่ต้องการบริโภคสินค้าที่แสดงถึงควมมีอำนาจในการจับจ่าย และสามารถเลือกใช้ได้ตามความต้องการ

2. แหล่งชุมชนและความเป็นศูนย์กลางของชุมชน - ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางของชุมชนในพื้นที่ กระจายอยู่ในพื้นที่ ในอดีตศูนย์กลางชุมชนเหล่านี้ได้แก่ ตลาด โรงเรียน สถานราชการ เช่น ตลาดอโศก ตลาดทองหล่อ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ สถานทูตของประเทศต่างๆ เป็นต้น ต่อมาบทบาทของศูนย์กลางบางแห่งเริ่มลดลง ประกอบกับการพัฒนาในพื้นที่จึงเกิดศูนย์กลางชุมชนใหม่ขึ้น และไม่ได้เป็นศูนย์กลางเฉพาะกับประชากรในพื้นที่เท่านั้นแต่ยังคงดึงดูดประชากรจากนอกพื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการอีกด้วย ซึ่งศูนย์กลางเหล่านี้เป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลากหลายรวมตัวกันอยู่ เช่น ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่และขนาดกลาง หรือ

สถานบริการ สถานบันเทิง ยามราตรี เป็นต้น ศูนย์กลางชุมชนจึงเป็นปัจจัยที่แสดงให้เห็นถึงความเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิทที่สำคัญ

เพื่อให้เห็นปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท ในภาพรวมจึงแสดงปัจจัยดังกล่าวดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท

	ปัจจัยด้านกายภาพ	ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	ปัจจัยด้านสังคม
พื้นที่ย่านสุขุมวิท	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงข่ายคมนาคมระบบถนน 2. โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนประเภทราง 3. การพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 4. นโยบายเร่งขยายเส้นทางระบบขนส่งมวลชนในอนาคต 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ราคาที่ดินและความต้องการที่ดิน 2. ลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ลักษณะประชากรในพื้นที่ 2. แหล่งชุมชนและความเป็นศูนย์กลางของชุมชน

จากตาราง เป็นการสรุปปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท ทั้งนี้จะเห็นว่าปัจจัยดังกล่าวเป็นปัจจัยในภาพรวมของทั้งพื้นที่ ซึ่งหากพิจารณาถึงประเด็นที่ในย่านสุขุมวิทมีพื้นที่ที่มีบทบาทแตกต่างกัน ได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยโศก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ประกอบกับปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่นำเสนอยังเป็นประเด็นที่พบจากการศึกษายังมีได้ทำการวิเคราะห์เพื่อพิสูจน์ หรืออ้างอิงกับแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่ได้ทำการศึกษาไว้ เพื่อจำกัดให้เหลือเพียงปัจจัยหลักหรือเพิ่มเติมปัจจัยหลักอื่นๆ ที่มีความสำคัญและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท อย่างแท้จริง

5.2.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง

จากขั้นตอนการกำหนดปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ได้กำหนดปัจจัยจากการศึกษาวิเคราะห์พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิทในภาพรวม ได้ทั้งหมด 8 ปัจจัย โดยแบ่งเป็น ปัจจัยด้านกายภาพ ได้แก่ 1.โครงข่ายคมนาคมระบบถนน 2.โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนประเภทราง 3.การพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 4.นโยบายเร่งขยายเส้นทางระบบขนส่งมวลชนในอนาคต ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ 5.ราคาที่ดินและความต้องการที่ดิน 6.ลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ และปัจจัยด้านสังคม 7.ลักษณะประชากรในพื้นที่ 8.แหล่งชุมชนและความเป็นศูนย์กลางของชุมชน ทั้งนี้เพื่อเป็นการอ้างอิงปัจจัยดังกล่าว จึงได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่ได้มีผู้ศึกษาทำการศึกษาไว้แล้ว ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงและปัจจัยที่ได้จากการศึกษาแนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ประเด็นปัจจัย	ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง	ปัจจัยที่ได้จากการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎี	ปัจจัยที่ได้จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
ด้านกายภาพ	1.โครงข่ายคมนาคมระบบถนน 2.โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนประเภทราง 3.การพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่	<p><i>Chapin (1965)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.สามารถติดต่อได้ง่าย และมีถนนกว้างพอที่จะใช้รถยนต์ต่างๆ ได้สะดวก 2.มีที่จอดรถเพียงพอ มีการติดต่อได้สะดวกโดยรถเมล์ 3.มีการติดต่อกับบริเวณอื่นๆ เพื่อบริการลูกค้าและลูกจ้างที่ทำงานในย่านการค้าได้สะดวก 4.มีความลาดเอียงไม่ควรเกินร้อยละ 5 สามารถปรับระดับได้โดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด 5.อยู่บนที่สูงซึ่งสามารถทำการระบายน้ำไหลโครกได้ดี 	<p><i>จิโรจน์ สันธวานุรักษ์ (2530)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.ปัจจัยเกี่ยวกับสภาพที่ตั้ง 2.ปัจจัยเกี่ยวกับแผ่นดินทรุด 3.ปัจจัยเกี่ยวกับการคมนาคม 4.ปัจจัยเกี่ยวกับปริมาณจราจร
		<p><i>ประพันธ์ เศวตนันท์ (2520)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.ความสะดวกสบาย 2.ติดต่อกับบริเวณอื่นได้ง่าย 3.มีพื้นที่เพียงพอ 4.ติดต่อด้วยการเดินทางสะดวกมีการเข้าถึงได้ง่ายและปลอดภัย 	

ประเด็นปัจจัย	ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง	ปัจจัยที่ได้จากการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎี	ปัจจัยที่ได้จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
ด้านกายภาพ		<p><i>ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สะดวกสำหรับผู้ใช้รถยนต์ส่วนตัว เป็นพาหนะ 2. สะดวกสำหรับการขนส่งมวลชนทุกแบบ 3. สะดวกต่อการติดต่อกับแหล่งผู้ขายส่ง อันมักจะมีทำเลอยู่รอบเขตการค้า 	<p><i>ขวัญฤทัย ทองอินทร์ (2533)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ความสะดวกในการเข้าถึง 2. สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม 3. ไฟฟ้า 4. ประปา 5. โทรศัพท์ 6. การระบายน้ำ 7. พื้นที่ร่ม 8. ความหนาแน่นของอาคาร
		<p><i>มานพ พงศทัต (2527)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การให้บริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง 2. การควบคุมของรัฐ 	
		<p><i>สุวิทย์ เบี้ยผ่อง (2535)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทางเดินเท้าของผู้ซื้อสินค้า จากกฎของ Rule of Thumb กล่าวว่ายิ่งมีทางสัญจรทางเท้ามากเท่าใดก็ยิ่งจะมีธุรกิจการค้ามากขึ้นเท่านั้น 2. ทำเลของพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับพาณิชยกรรมในรูปแบบเดียวกัน 3. ความสามารถในการเข้าถึงได้สะดวก 4. ลักษณะของสภาพแวดล้อม 	
		<p><i>กิจจุฑาเชต ไกรवास (2538)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ระบบคมนาคม 2. ระบบสาธารณูปโภค 3. ประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง 4. ความสะดวกในการเข้าถึง 5. ความเป็นศูนย์กลางการเมือง 	

ประเด็นปัจจัย	ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง	ปัจจัยที่ได้จากการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎี	ปัจจัยที่ได้จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
ด้านเศรษฐกิจ	1. ราคาที่ดินและความต้องการที่ดิน 2. ลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ 3. บทบาททางเศรษฐกิจของย่าน	<i>Chapin (1965)</i> 1. อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน มีการประกอบอาชีพการค้า มีบริการด้านต่างๆ	<i>จิโรจน์ สินธวานุรักษ์ (2530)</i> 1. ปัจจัยเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ 2. ปัจจัยเกี่ยวกับราคาที่ดิน 3. ปัจจัยเกี่ยวกับพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้าง	
		<i>ประพันธ์ เศวตนันท์ (2520)</i> 1. ประหยัดการลงทุนพัฒนา 2. อยู่ใกล้ตลาดหรือที่ซึ่งประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น		<i>ขวัญฤทัย ทองอินทร์ (2533)</i> 1. ย่านธุรกิจ 2. ตลาด 3. ราคาที่ดิน
		<i>ฉัตรชัย พงศ์ประยูร (2527)</i> 1. สถานประกอบการค้า และบริการมักอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน		
		<i>มานพ พงศทัต (2527)</i> 1. ราคาที่ดิน		
		<i>กิจฐเขต ไกรवास (2538)</i> 1. ราคาที่ดิน ค่าเช่า 2. เงินลงทุน ผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่ได้รับ 3. ความเกี่ยวข้องเชิงแข่งขันหรือส่งเสริมกัน		
ด้านสังคม	1. ลักษณะประชากรในพื้นที่ 2. แหล่งชุมชนและความเป็นศูนย์กลางของชุมชน 3. นโยบายเร่งขยายเส้นทางระบบขนส่งมวลชนในอนาคต	<i>มานพ พงศทัต (2527)</i> 1. ประชากรที่เพิ่มขึ้น	<i>จิโรจน์ สินธวานุรักษ์ (2530)</i> 1. ปัจจัยเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ 2. ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงของประชากร 3. ปัจจัยเกี่ยวกับข้อจำกัดการขยายตัวของชุมชน 4. ปัจจัยเกี่ยวกับนโยบายของรัฐ 5. ปัจจัยเกี่ยวกับโครงการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในอนาคต	
		<i>สุวิทย์ เบี้ยผ่อง (2535)</i> 1. พฤติกรรมของผู้ซื้อสินค้า		<i>ขวัญฤทัย ทองอินทร์ (2533)</i> 1. ความหนาแน่นประชากร 2. พื้นที่อนุรักษ์ 3. โรงพยาบาล
		<i>กิจฐเขต ไกรवास (2538)</i> 1. จำนวนประชากร 2. ลักษณะประชากร 3. ความปลอดภัย 4. กฎหมายบังคับ		

จากตาราง เมื่อพิจารณาจากประเด็นปัจจัย ในแต่ละด้าน พบว่า ปัจจัยด้านกายภาพ ในส่วนของปัจจัยที่ได้จากการศึกษาแนวคิดและทฤษฎี มีจำนวน 23 ปัจจัย ขณะที่ปัจจัยจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจำนวน 12 ปัจจัย รวม 35 ปัจจัย นำปัจจัยข้างต้นมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในพื้นที่สูงภูมิวิทที่ได้นำเสนอไว้ จำนวน 4 ปัจจัย โดยทำการจัดรวบรวมให้อยู่ในหมวดหมู่และประเด็นเดียวกัน ส่วนปัจจัยที่มีลักษณะเป็นประเด็นหลักของพื้นที่ซึ่งไม่สามารถนำไปรวมกับปัจจัยอื่นๆ ได้ ก็จำเป็นต้องทำการวิเคราะห์เป็นปัจจัยนั้นๆ ไป สำหรับปัจจัยหลักที่สามารถแบ่งออกเป็นประเด็นหลัก ได้แก่ ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่ และปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง รวม 5 ปัจจัย ซึ่งจะทำการวิเคราะห์และพิสูจน์ปัจจัยต่อไป

ตารางที่ 5.3 แสดงการจัดกลุ่มประเด็นหลักและประเด็นรองเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยด้านกายภาพ

ประเด็นหลัก	ประเด็นรอง	หมายเหตุ
ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - ความสามารถในการเข้าถึงได้สะดวกสำหรับผู้ใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นพาหนะ - การให้บริการด้านการคมนาคมและการเข้าถึง - ทางเดินเท้าของผู้ซื้อสินค้า - โครงข่ายคมนาคมระบบถนน - โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนประเภทราง - ระบบทางด่วน 	
ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ	<ul style="list-style-type: none"> - การติดต่อกับบริเวณอื่นๆ เพื่อบริการลูกค้าและลูกจ้างที่ทำงานในย่านการค้าได้สะดวก - ติดต่อกับบริเวณอื่นได้ง่าย - สะดวกต่อการติดต่อกับแหล่งผู้ขายส่ง - ทำเลของพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับพาณิชย์กรรมในรูปแบบเดียวกัน - สภาพที่ตั้ง 	
ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - ประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง 	
ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - มีพื้นที่เพียงพอ - ลักษณะของสภาพแวดล้อม - การระบายน้ำ 	
ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง	<ul style="list-style-type: none"> - ความหนาแน่นของอาคาร 	

ขณะที่ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ มีปัจจัยที่ได้จากการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎี จำนวน 8 ปัจจัย โดยปัจจัยที่มีการเสนอมากที่สุด ได้แก่ ปัจจัยด้านราคาที่ดิน ซึ่งนับได้ว่าเป็นปัจจัยที่เป็นประเด็นหลักของการเกิดความเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ มีปัจจัยที่ได้จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จำนวน 6 ปัจจัย และ ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง จำนวน 3 ปัจจัย สำหรับปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เมื่อพิจารณาจาก ปัจจัยที่ทำการศึกษาและปัจจัยที่ได้นำเสนอไว้แล้ว พบว่าสามารถแบ่งประเด็นหลักได้เป็น ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ และปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ ซึ่งมีประเด็นรอง ต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 5.4 แสดงการจัดกลุ่มประเด็นหลักและประเด็นรองเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

ประเด็นหลัก	ประเด็นรอง	หมายเหตุ
ปัจจัยราคาที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาที่ดิน ค่าเช่า - ประหยัดการลงทุนพัฒนา - เงินลงทุน ผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่ได้รับ 	
ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - ลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ - ย่านธุรกิจ ตลาด - อยู่ใกล้ตลาดหรือที่ซึ่งประชาชนอยู่อย่างหนาแน่น - อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน มีการประกอบอาชีพการค้า มีบริการด้านต่างๆ - พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้าง 	
ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - บทบาททางเศรษฐกิจของย่าน 	

ปัจจัยด้านสังคม จากการศึกษาแนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยที่มีผู้ทำการศึกษาไว้ มีจำนวน 15 ปัจจัย โดยสามารถ แบ่งเป็นประเด็นหลักได้ดังนี้ ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่ ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่ ปัจจัยบริการสาธารณะ และปัจจัยนโยบายโครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ รวม 5 ปัจจัย ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.5 แสดงการจัดกลุ่มประเด็นหลักและประเด็นรองเพื่อเปรียบเทียบปัจจัยด้านสังคม

ประเด็นหลัก	ประเด็นรอง	หมายเหตุ
ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่	- จำนวนประชากร - ประชากรที่เพิ่มขึ้น - การเปลี่ยนแปลงของประชากร - ความหนาแน่นประชากร	
ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่	- ลักษณะประชากร - พฤติกรรมของผู้ซื้อสินค้า - แหล่งชุมชนและความเป็นศูนย์กลางของชุมชน - ข้อจำกัดการขยายตัวของชุมชน	
ปัจจัยบริการสาธารณะ	- การให้บริการสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ - ความปลอดภัย	
ปัจจัยนโยบายและกฎหมายของรัฐ	- กฎหมายบังคับ - นโยบายของรัฐ - โครงการระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการใน อนาคต	

สรุปการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง เป็นการเปรียบเทียบเพื่อที่จะอ้างอิงจากเนื้อหาการศึกษาแนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ว่าเป็นปัจจัยที่ที่กำหนดมา มีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลง ซึ่งปัจจัยที่จะทำการวิเคราะห์ในขั้นตอนต่อไปจะใช้ปัจจัยที่เป็นประเด็นหลักของด้านนั้นๆ โดยจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบสามารถกำหนดปัจจัยที่จะทำการวิเคราะห์ต่อไปได้ดังนี้

ปัจจัยด้านกายภาพ ประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังนี้

1. ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่
2. ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ
3. ปัจจัยการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในพื้นที่
4. ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่
5. ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังนี้

6. ปัจจัยราคาที่ดิน
7. ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่
8. ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่

ปัจจัยด้านสังคม ประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังนี้

9. ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่
10. ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่
11. ปัจจัยบริการสาธารณะ
12. ปัจจัยนโยบาย โครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ
13. ปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมต่อพื้นที่*

ตารางที่ 5.6 แสดงปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท

	ปัจจัยด้านกายภาพ	ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	ปัจจัยด้านสังคม
พื้นที่ย่านสุขุมวิท	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ 2. ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ 3. ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 4. ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่ 5. ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง 	<ol style="list-style-type: none"> 6. ปัจจัยราคาที่ดิน 7. ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ 8. ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ 	<ol style="list-style-type: none"> 9. ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่ 10. ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่ 11. ปัจจัยบริการสาธารณะ 12. ปัจจัยนโยบาย โครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ 13. ปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมต่อพื้นที่*

หมายเหตุ : * ปัจจัยที่ได้จากสมมุติฐาน

ปัจจัยทั้งหมดที่ได้ทำการเปรียบเทียบแล้วนั้น จะนำมาวิเคราะห์เพื่อหาว่าปัจจัยดังกล่าวเป็นปัจจัยหลักที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท โดยในการวิเคราะห์จะพิจารณาถึงประเด็นพื้นที่ต่างๆ ที่มีบทบาทแตกต่างกัน ได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ เพื่อแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างจากปัจจัยในภาพรวมโดยละเอียดต่อไป

5.2.3 การวิเคราะห์เพื่อพิสูจน์ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง และเสนอปัจจัยจากสมมุติฐาน

ในการวิเคราะห์จะพิจารณาถึงความแตกต่างของแต่ละพื้นที่เป็นหลัก เนื่องจากสมมุติฐานว่า ในย่านสุขุมวิท มีความแตกต่างของพื้นที่พาณิชยกรรมแต่ละพื้นที่ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ โดยทำการวิเคราะห์จากปัจจัยที่เสนอไว้ในตารางที่ 5.6 และแสดงความแตกต่างในรายละเอียดของแต่ละปัจจัยที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ให้เห็นอย่างชัดเจน

ปัจจัยด้านกายภาพ ประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังนี้

1. ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่

ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ แบ่งเป็นประเด็น โครงข่ายคมนาคมระบบถนน โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนประเภทราง และประเด็นทางเดินเท้าของผู้ใช้บริการ ซึ่งจะวิเคราะห์เฉพาะในส่วน of พื้นที่พาณิชยกรรมย่อยๆ ในย่านสุขุมวิท เป็นต้น

ก) *โครงข่ายคมนาคมระบบถนน* สำหรับโครงข่ายคมนาคมระบบถนน ในย่านสุขุมวิท สามารถ แบ่งตามลำดับหน้าที่ได้ ดังนี้ (แผนที่ 5.1)

ถนนสายประธาน - ในบริเวณย่านสุขุมวิท ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ซึ่งถือเป็นเส้นทางคมนาคมหลัก และเป็นแกนกลางของพื้นที่ที่แบ่งพื้นที่ออกเป็นสองฝั่ง ทำหน้าที่เชื่อมโยงกับย่านธุรกิจสำคัญต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร เช่น ย่านราชประสงค์ ย่านชิดลม ย่านเพลินจิต และย่านพระโขนง เป็นต้น ถนนสุขุมวิทมีขนาด 6 ช่องจราจร เปิดการจราจรให้มีการเดินทางสวนทางกัน

ถนนสายหลัก - ได้แก่ถนนอโคก รัชดา (สุขุมวิท 21) หรือ วงแหวนรัชดาภิเษก ถนนนานาเหนือ (ชอยสุขุมวิท 3) ถนนทองหล่อ (ชอยสุขุมวิท 55) และถนนเอกมัย (ชอยสุขุมวิท 63) ทำหน้าที่เชื่อมโยงถนนสุขุมวิทกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนสายหลักในพื้นที่ย่านสุขุมวิท แต่เดิมเป็นถนนชอย และได้รับการขยายช่องทางจราจรเพื่อรองรับกับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้น และบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่

ถนนสายรอง - เป็นถนนชอยเดิมที่มีการขยายช่องทางจราจรเพื่อความคล่องตัวในการสัญจร ถนนสายรองทางฝั่งเหนือของถนนสุขุมวิท ได้แก่ ถนนพร้อมพงษ์ (สุขุมวิท 39) ถนนชอยสุขุมวิท 49 ถนนชอยสุขุมวิท 53 ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมโยงระหว่างถนนสายหลักต่างๆ เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงกับพื้นที่ในย่านได้สะดวกมากขึ้น ส่วนถนนสายรองทางฝั่งใต้ของถนนสุขุมวิท ได้แก่ ชอยสุขุมวิท

24 ซอยสุขุมวิท 36 สุขุมวิท 40 สุขุมวิท 42 เป็นต้น ทำหน้าที่เชื่อมโยงถนนสุขุมวิท กับถนนพระราม 4 ข้อจำกัดของถนนสายรองคือไม่สามารถขยายช่องทางจราจรเพิ่มจากเดิมได้เพราะสองข้างทางติดกับที่ดินเอกชน และถนนบางสาย เช่น สุขุมวิท 26 และสุขุมวิท 36 ยังมีบาทวิถีไม่พอสำหรับให้คนสัญจร

ถนนสายย่อย - ได้แก่ ถนนซอยต่างๆ ในพื้นที่ ที่ทำหน้าที่เชื่อมโยงเข้าสู่ตัวอาคาร และโครงการพัฒนาต่างๆ ในย่านสุขุมวิท มีถนนสายย่อยเป็นจำนวนมาก และสร้างให้เกิดโครงข่ายภายในพื้นที่ ใช้เป็นเส้นทางลัดสัญจรภายในพื้นที่เอง ที่มีความสะดวกรวดเร็ว

ข) โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ในพื้นที่ย่านสุขุมวิทมีระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ที่มีเส้นทางผ่านในพื้นที่สองระบบ ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) เป็นระบบรถไฟฟ้ายกระดับ เปิดให้บริการเป็นสายแรก ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (MRT) เปิดให้บริการ เมษายน พ.ศ. 2547 ซึ่งเป็นระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน (แผนที่ 5.2)

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) - ให้บริการโดยบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีเส้นทางของระบบอยู่บนถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นเส้นทางสายตะวันออก เริ่มจากสถานีสยาม ภายในพื้นที่ศึกษามีสถานีตั้งอยู่ 4 สถานี ได้แก่ สถานีนาา ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิทซอย 11 สถานีอโศก ตั้งอยู่บริเวณแยกอโศก-สุขุมวิท เป็นสถานีที่สามารถเปลี่ยนไปใช้ระบบรถไฟฟ้าใต้ดินได้ ซึ่งเป็นสถานีที่มีผู้ใช้บริการเป็นจำนวนมาก สถานีพร้อมพงษ์ บริเวณสุขุมวิทซอย 39 หน้าห้างดิเอ็มโพเรียม และสถานีทองหล่อ ตั้งอยู่บริเวณปากซอยทองหล่อ เนื่องจากระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส มีเส้นทางผ่านในบริเวณย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ เช่น ย่านสีลม สาทร ย่านปทุมวัน ย่านราชประสงค์ ซึ่งสามารถทำให้การเดินทางเข้าถึงของประชากรที่อยู่นอกพื้นที่สะดวกมากขึ้น

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (MRT) - มีเส้นทางของระบบอยู่ในแนวถนนรัชดาภิเษก (ถนนอโศก) มีจำนวนสถานีภายในพื้นที่ทั้งหมด 2 สถานี ได้แก่ สถานีสุขุมวิท ตั้งอยู่บริเวณแยกอโศกสุขุมวิท ซึ่งสามารถเดินทางต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีอโศก โดยมีทางล่อยฟ้าเชื่อมถึงกัน และสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติ ตั้งอยู่หน้าศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ นอกจากนี้ยังมีสถานีซึ่งอยู่นอกพื้นที่ศึกษาแต่มีอิทธิพลต่อพื้นที่ ได้แก่ สถานีเพชรบุรี มีทางขึ้นลงอยู่บริเวณแยกอโศก-เพชรบุรี หน้าสถานทูตญี่ปุ่น ระบบรถไฟฟ้าใต้ดินนี้ มีเส้นทาง จากสถานีบางซื่อ ถึงสถานีหัวลำโพง โดยเส้นทางจะผ่านเข้าสู่ย่านการค้าสำคัญเช่น ย่านสีลม และบริเวณถนนรัชดาภิเษก เป็นต้น และพื้นที่ย่านพักอาศัยที่มีประชากรจำนวนมาก เช่น ย่านห้วยขวาง ย่านลาดพร้าว ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้การใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิทเกิดความเปลี่ยนแปลง ตั้งแต่เริ่มมีการเปิดให้บริการ

ค) ระบบทางด่วน ในย่านสุขุมวิทระบบทางด่วนช่วยให้เกิดการติดต่อเชื่อมโยงพื้นที่ในระยะที่ไกลมากขึ้น ซึ่งในพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีระบบทางด่วนที่ผ่านพื้นที่ ดังนี้ (แผนที่ 5.3)

ระบบทางด่วนขั้นที่ 1 หรือ ทางพิเศษเฉลิมนคร ก่อสร้างแล้วเสร็จ ปีพ.ศ. 2524 โดยมีจุดขึ้นลงทางด่วนบริเวณด้านสุขุมวิท ตั้งอยู่บริเวณปลายถนนเพลินจิตเริ่มต้นถนนสุขุมวิท ซึ่งมีเส้นทางเชื่อมโยงหลักไปยังพื้นที่ และระบบทางยกระดับอื่นๆ ได้แก่ ดาวคะนอง บางนา และทางยกระดับดอนเมือง ให้บริการแก่ประชากรทั้งจากกรุงเทพฯ ชั้นนอกและจากพื้นที่ข้างเคียงซึ่งต้องเดินทางเข้ามาทำงาน ในย่านธุรกิจ บริเวณศูนย์กลางเมือง เช่นเพลินจิต ซิดลม และ ย่านอาคารสำนักงานที่ต่อเนื่องมา เช่น พื้นที่ชอยยอโคก ในย่านสุขุมวิท เป็นต้น

ระบบทางด่วนขั้นที่ 2 หรือ ทางพิเศษศรีรัช และทางพิเศษฉลองรัช (ทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์) ซึ่งถึงแม้ไม่อยู่ในบริเวณพื้นที่ย่านสุขุมวิทโดยตรงแต่มีผลต่อความเปลี่ยนแปลงในย่าน เนื่องจากมีด่านขึ้นลงในบริเวณที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ และมีเส้นทางเชื่อมโยงไปยังพื้นที่พักอาศัยบริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ เช่น จังหวัดนนทบุรี และรามอินทรา เป็นต้น ระบบทางด่วนที่อยู่ในพื้นที่และโดยรอบพื้นที่ย่านสุขุมวิท จึงส่งผลให้การเข้าถึงของย่าน มีความสะดวกรวดเร็ว และเพิ่มศักยภาพให้แก่พื้นที่พาณิชยกรรมของย่านสุขุมวิท ให้มีทำเลที่เหมาะสมแก่การพัฒนามากยิ่งขึ้น

ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ทั้งจากโครงข่ายคมนาคมระบบถนน ระบบขนส่งมวลชนประเภทราง และระบบทางด่วน นับว่ามีความสำคัญและสร้างความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ได้สูง จึงส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท ทั้งนี้ในแต่ละพื้นที่พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท โครงข่ายคมนาคมเหล่านี้ ก็มีความสัมพันธ์และสร้างผลกระทบที่แตกต่างกันไป ดังรายละเอียดต่อไปนี้

พื้นที่ชอยยอนานา - พื้นที่ชอยยอนานามีถนนสายประธานได้แก่ ถนนสุขุมวิท ทางด้านเหนือผ่านช่วงชอยยอสุขุมวิท 1 ถึง ชอยยอสุขุมวิท 15 และทางด้านใต้ผ่าน ชอยยอสุขุมวิท 2 ถึงชอยยอสุขุมวิท 12 ตามลำดับ ถนนสุขุมวิทในพื้นที่ชอยยอนานานั้น ทำหน้าที่เชื่อมโยงย่านสุขุมวิท กับย่านอื่นๆ ได้แก่ ย่านราชประสงค์ ย่านซิดลม และย่านเพลินจิต ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและย่านพักอาศัยสำคัญของกรุงเทพมหานคร ด้วยความที่พื้นที่ชอยยอนานามีความต่อเนื่องของพื้นที่เมืองมาจากย่านเพลินจิต ซิดลม จึงก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ในการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมของเมืองที่ต่อเนื่องมาจากย่านเพลินจิต โดยเฉพาะกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม เพื่อรองรับกับผู้ที่ต้องเดินทางมาติดต่อธุรกิจในย่านเพลินจิต ซิดลม และราชประสงค์ เป็นต้น

ระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอส มีเส้นทางผ่านบนถนนสุขุมวิท โดยมีสถานีในพื้นที่ได้แก่สถานีนา นา มีบันไดขึ้นลงสถานีทั้งสองฝั่งถนน ฝั่งเหนือมีบันไดเลื่อนขึ้นจากบริเวณปากซอยสุขุมวิท 7 และบันไดเลื่อนขึ้นบริเวณปากซอยสุขุมวิท 8 ทางฝั่งใต้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เดินทาง ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่เป็นเส้นทางหลักส่วนหนึ่งที่นักท่องเที่ยวและผู้ทำงานในพื้นที่ใช้เดินทางมา ทำให้เกิดการเข้าถึงพื้นที่จากคนภายนอกได้สะดวกมากขึ้น และจำนวนผู้ใช้พื้นที่ชอยนานามีประชากรมากขึ้นตามไปด้วย

ระบบทางด่วนชั้นที่ 1 ได้แก่ทางขึ้นลงทางด่วน ด้านสุขุมวิท บริเวณเริ่มต้นถนนสุขุมวิท มีผลทำให้เกิดการเดินทางติดต่อสัญจร ของประชากรที่ทำงานในอยู่ในย่านสุขุมวิทและพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งเดินทางมาจากพื้นที่ย่านพักอาศัยรอบนอกกรุงเทพ เช่นดาวคะนอง รัชสิต ดอนเมือง และบางนา เป็นต้น สรุปพื้นที่ชอยนานา ด้วยระบบขนส่งที่สมบูรณ์ทั้งระบบถนน ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ และระบบทางด่วน ภายในพื้นที่ จึงทำให้พื้นที่ชอยนานามีความสะดวกในการเข้าถึงในระดับสูง และส่งผลให้เกิดการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม

พื้นที่ชอยอโศก – ถนนสายหลักที่ผ่านพื้นที่ชอยอโศก ได้แก่ ถนนอโศกจรด หรือ ถนนวงแหวนรัชดาภิเษก โดยเป็นถนนสายสำคัญที่ทำหน้าที่เชื่อมโยงเป็นวงแหวนไปยังพื้นที่ต่างๆของกรุงเทพมหานคร ถนนอโศกเป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร และขยายเป็น 8 ช่องจราจร ในบริเวณแยกอโศก-สุขุมวิท เพื่อเน้นให้บริการแก่รถในบริเวณดังกล่าวซึ่งมีปริมาณการจราจรหนาแน่นมากในช่วงเวลาเร่งด่วน ส่วนถนนสายรองและถนนสายย่อยในพื้นที่ จะเป็นถนนชอยที่ทำหน้าที่เชื่อมโยงมาจากอาคารรอบๆ พื้นที่ ทั้งอาคารสำนักงานและอาคารพักอาศัย

ระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ในพื้นที่ชอยอโศกมีสองระบบ ได้แก่ รถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟใต้ดิน MRT ซึ่งทั้งสองระบบมีการเชื่อมต่อระบบที่สถานีสถานีอโศกของรถไฟฟ้าบีทีเอส กับสถานีสุขุมวิทของ MRT และระบบขนส่งมวลชนประเภทรางทั้งสองระบบยังมีเส้นทางเชื่อมโยงไปยังย่านพักอาศัยและย่านธุรกิจสำคัญๆ ในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้ศักยภาพของพื้นที่ชอยอโศก มีสามารถดึงดูด การลงทุนทั้งด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เห็นได้จากอาคารสำนักงาน และอาคารสูงพักอาศัยในพื้นที่ชอยอโศก ทั้งบริเวณถนนอโศก-เพชรบุรี และถนนอโศก-คลองเตย ทั้งที่เปิดดำเนินการและกำลังก่อสร้างโครงการ

ระบบทางด่วน ในพื้นที่ชอยนานา ได้รับผลจากการมีทางขึ้นลงทางด่วน ด้านอโศกของทางด่วนชั้นที่ 2 หรือ ทางพิเศษศรีรัช ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนรัชดาภิเษก บริเวณ ระหว่างทางรถไฟสายตะวันออก กับ ถนนอโศกดินแดง ก่อถึงสี่แยก อสมท. โดยมีเส้นทางเชื่อมโยงไปยังย่านพักอาศัย

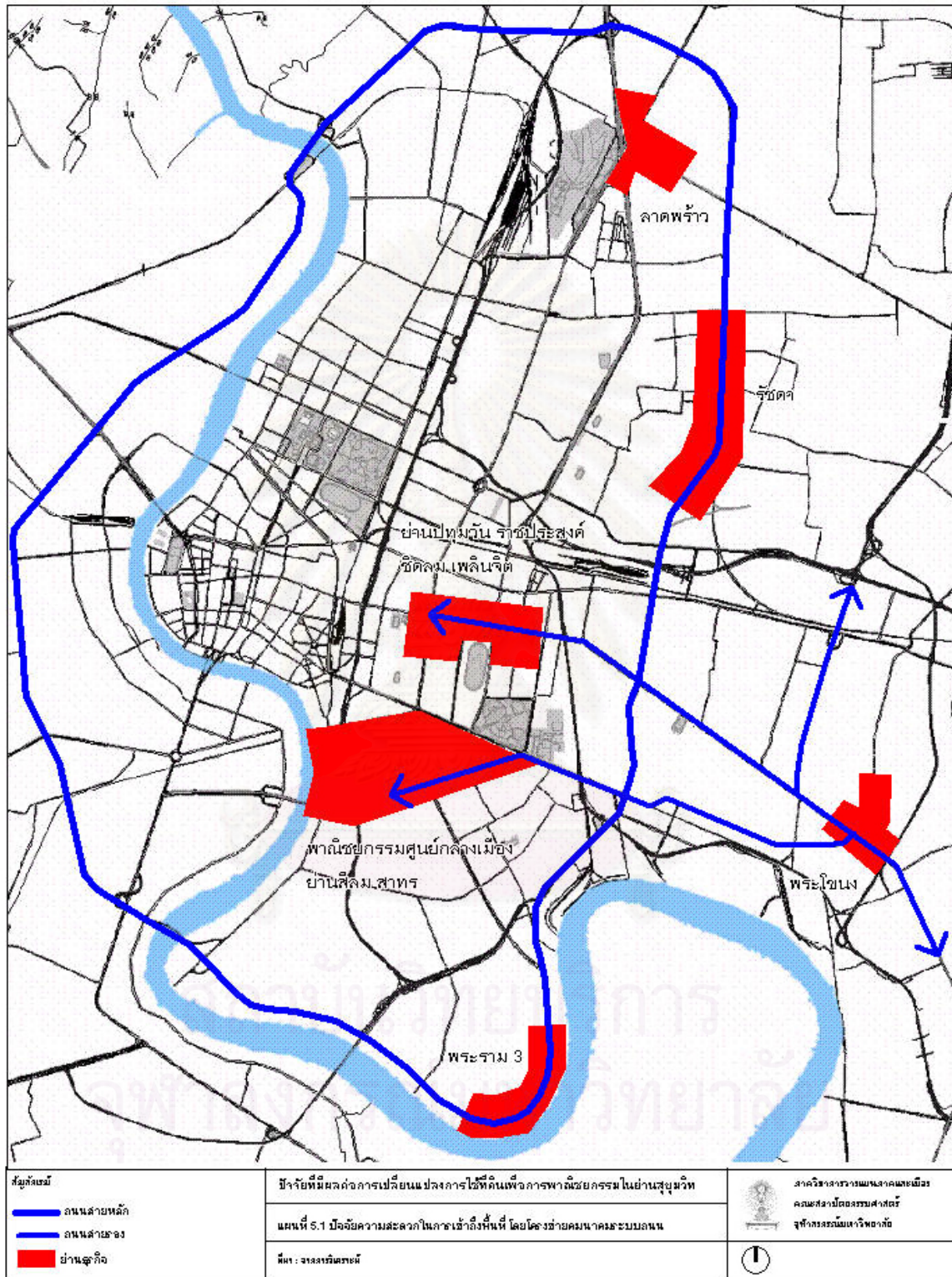
รอบนอกกรุงเทพ ได้แก่ รามอินทรา ศรีนครินทร์ และจังหวัดนนทบุรี เป็นต้น ทำให้เกิดความสะดวก และเชื่อมโยงพื้นที่ส่วนต่างๆ ของกรุงเทพเข้าสู่ พื้นที่ชอยยอโคก และย่านสุขุมวิท ได้มากขึ้น

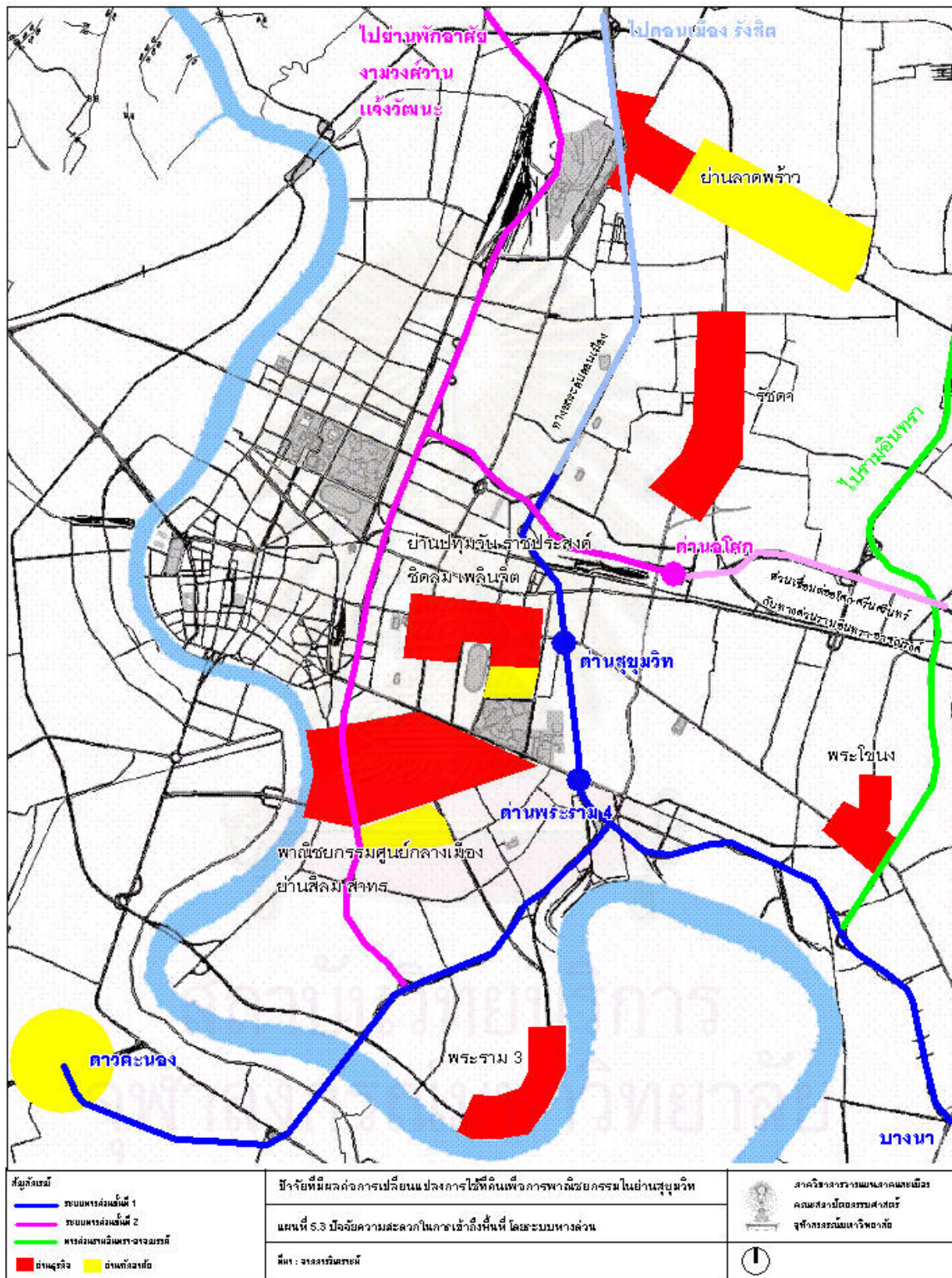
พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ – มีถนนสายประธาน คือ ถนนสุขุมวิท แบ่งพื้นที่ออกเป็น สองฝั่ง โดยด้านเหนือจากบริเวณ ชอยสุขุมวิท 31 ถึง ชอยสุขุมวิท 39 และทางด้านใต้ ตั้งแต่ชอยสุขุมวิท 22 ถึงชอยสุขุมวิท 26 ถนนสายรองในพื้นที่พร้อมพงษ์ ได้แก่ ถนนพร้อมพงษ์ (ชอยสุขุมวิท 39) ถนนชอยสุขุมวิท 22 ชอยสุขุมวิท 24 และชอยสุขุมวิท 26 ทำหน้าที่เชื่อมโยงถนนสุขุมวิทเข้ากับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนพระราม 4 ตามลำดับ ส่วนถนนสายย่อยได้แก่ ถนนชอยต่างๆ ในพื้นที่ ที่สามารถใช้เป็น ทางลัดเชื่อมโยงกันภายในพื้นที่ซึ่งเป็นย่านอาคารพักอาศัย คอนโดมิเนียม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ กับพื้นที่พาณิชยกรรมในบริเวณสองฝั่งถนนสุขุมวิททำให้พื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึงแม้ว่าจะไม่มี ถนนสายหลักก็ตาม

ระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ที่ผ่านในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส มีสถานีรถไฟฟ้่าบีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์ อยู่บริเวณด้านหน้าห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม และมี ทางเชื่อมลอยฟ้าจากสถานีตรงเข้าห้างสรรพสินค้า เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้สัญจรในพื้นที่ ซึ่งใน ปัจจุบันนับเป็นระบบขนส่งที่สำคัญ ที่นำประชากรทั้งจากภายในย่านสุขุมวิท และภายนอก เข้ามาใน บริเวณพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และเกิดปริมาณการเดินทางเข้าสู่พื้นที่เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้เกิดการ พัฒนพื้นที่พาณิชยกรรม หลากหลายรูปแบบเพื่อรองรับประชากรดังกล่าว

พื้นที่ชอยทองหล่อ – มีถนนสายหลักได้แก่ ถนนชอยทองหล่อ ขนาด 4 ช่องจราจร เชื่อมโยงระหว่างถนนสุขุมวิท และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนสายย่อยในพื้นที่ ได้แก่ถนนชอยย่อยเช่น ชอยทองหล่อ 1 ชอยทองหล่อ 5 ชอยทองหล่อ 17 ชอยทองหล่อ 20 และชอยทองหล่อ 23 เป็นต้น ซึ่ง ชอยดังกล่าว สามารถเป็นทางลัดและเป็นทางเชื่อมโยงไปยัง ถนนสายรองเช่น ถนนพร้อมพงษ์ (ชอย สุขุมวิท 39) ชอยสุขุมวิท 49 และ ถนนเอกมัย (ชอยสุขุมวิท 63) ได้ และยังเป็นการสร้างให้เกิดโครง ข่ายถนนที่เชื่อมโยงย่านพักอาศัยภายในพื้นที่เข้าหากัน โดยไม่จำเป็นต้องใช้ถนนสุขุมวิท ซึ่งมีการ จราจรหนาแน่น และทำให้พื้นที่ชอยทองหล่อมีความสะดวกในการเข้าถึงและมีศักยภาพในการพัฒนา เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม การค้าและบริการ สำหรับผู้ที่เดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวได้อย่างดี

ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส เป็นระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ที่ผ่านในพื้นที่ชอยทองหล่อ ได้แก่ สถานีทองหล่อ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณแยกทองหล่อตัดสุขุมวิท หรือปากชอยทองหล่อ จากสถานีรถไฟ ฟ้่าทองหล่อ มีรถบริการรับส่งฟรี (Shuttle Bus) ให้บริการเป็นรอบจากสถานีเข้าไปในชอยทองหล่อ





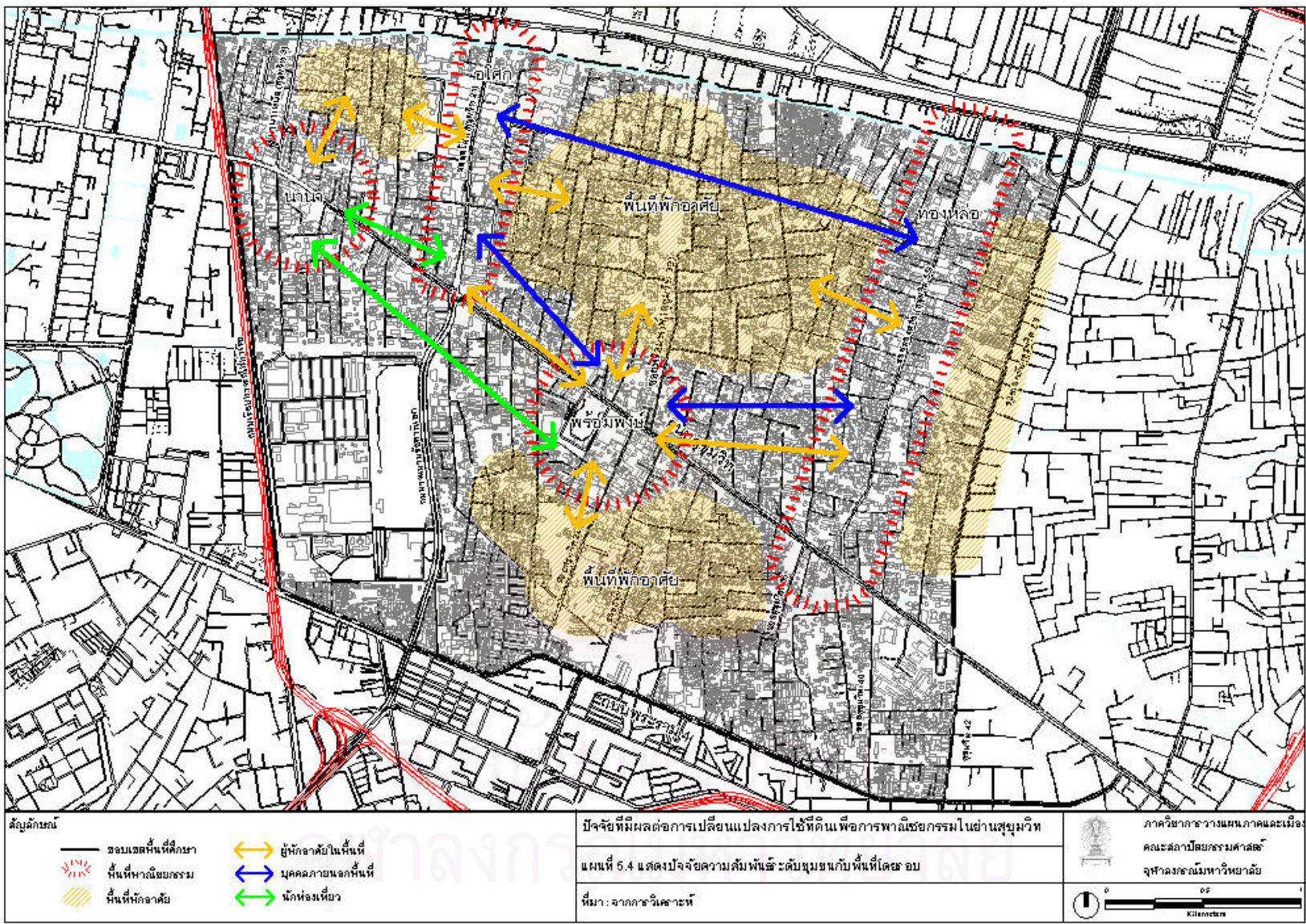
ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ นับเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิทเป็นอย่างมาก เนื่องจากการเป็นย่านพาณิชย์กรรมจำเป็นต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่สูง มีความสะดวกในการติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ และมีโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่งรองรับและให้บริการ

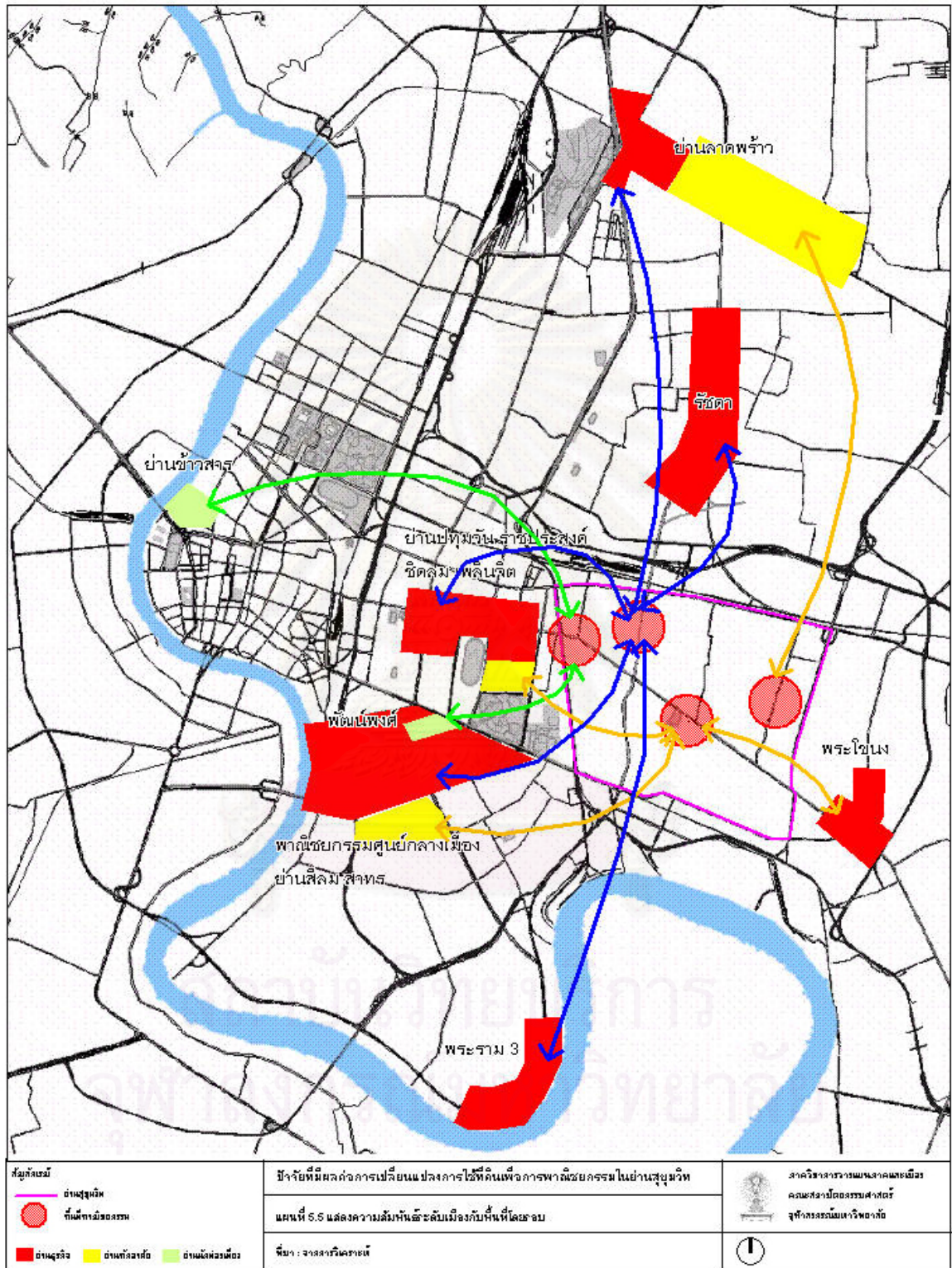
2. ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ

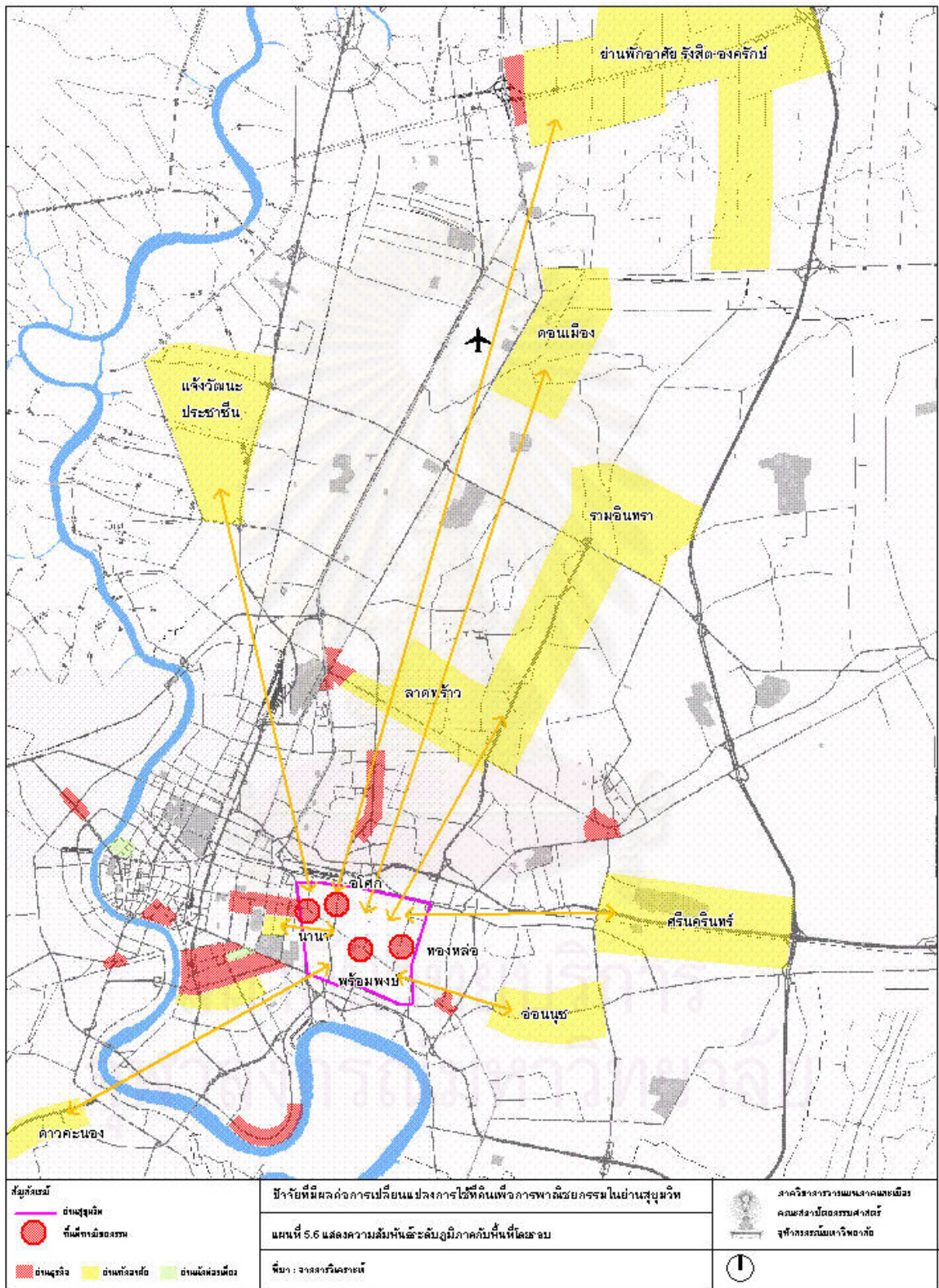
พื้นที่ย่านสุขุมวิท ตั้งอยู่บนพื้นที่เมืองตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ด้วยโครงข่ายของระบบคมนาคมที่สมบูรณ์ทำให้ย่านสุขุมวิท สามารถเชื่อมโยงถึงย่านอื่นๆ ที่สำคัญ ของกรุงเทพมหานคร ได้สะดวกรวดเร็ว โดยเฉพาะระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ซึ่งได้แก่ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส และระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT พื้นที่พาณิชย์กรรมของย่านสุขุมวิท มีบทบาทให้บริการการค้าและบริการแก่ประชากรในพื้นที่ และประชากรต่างพื้นที่ที่เดินทางเข้ามา และยังมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ ในบทบาทและระดับต่างๆ ตามแต่ละพื้นที่ในย่าน ซึ่งในการวิเคราะห์สามารถแบ่งตามระดับความสัมพันธ์ได้ดังนี้

ก) *ระดับชุมชน* พื้นที่พาณิชย์กรรมของย่านสุขุมวิท แต่ละพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ซอยนานา พื้นที่ซอยโศก พื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ซอยทองหล่อ ล้วนมีบทบาทในระดับชุมชนทั้งสิ้น เนื่องจากมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจพื้นฐานที่ให้บริการแก่ชุมชนในระแวก และยังมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงถึงกันในแต่ละพื้นที่เช่นกัน จากการศึกษาความเป็นย่านของแต่ละพื้นที่ในย่านสุขุมวิท พบว่า พื้นที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้ง 4 พื้นที่ ที่กล่าวมาแล้ว จะมีความสัมพันธ์ในระดับชุมชนซึ่งกันและกัน และยังมีความสัมพันธ์กับพื้นที่ย่านพักอาศัยในระแวกนั้นๆ อีกด้วย (แผนที่ 5.4)

ข) *ระดับเมือง* สำหรับบทบาทของย่านสุขุมวิท และพื้นที่กิจกรรมพาณิชย์กรรมทั้ง 4 พื้นที่ ในระดับเมืองนั้น ถือได้ว่าเป็นบทบาทสำคัญของพื้นที่ เพราะนับเป็นส่วนจำลองของพื้นที่ศูนย์กลางเมือง โดยในพื้นที่เองมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับศูนย์กลางย่อยกระจายอยู่ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ได้แก่ พื้นที่ซอยนานา พื้นที่ซอยโศก พื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ซอยทองหล่อ จากการที่ระบบโครงข่ายคมนาคม สามารถสร้างความเชื่อมโยงจากพื้นที่ต่างๆ ของเมืองจึงทำให้เกิดการดึงดูดลูกค้าจากระยะทางไกลๆ เข้าสู่พื้นที่ได้เป็นอย่างดี ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองที่มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับพื้นที่ย่านสุขุมวิท ที่สำคัญได้แก่ ย่านราชประสงค์ ย่านเพลินจิต และย่านสีลม เป็นต้น ขณะเดียวกัน ก็มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับย่านพักอาศัยในระดับบน ได้แก่ ย่านสาทร และย่านชิดลม นอกจากนี้ยังมีความสัมพันธ์กับพื้นที่ที่มีกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติอยู่เป็นจำนวนมาก ได้แก่ ย่านข้าวสาร และย่านพัฒนาพงษ์ เป็นต้น กลุ่มธุรกิจการค้าที่รองรับการติดต่อธุรกิจในระดับนี้ เช่น อาคารสำนักงานหรือศูนย์กลางการบริการระดับเมืองต่างๆ ห้างสรรพสินค้า โรงแรม และสถานบันเทิงยามราตรีสำหรับนัก







ท่องเที่ยว จึงมีการพัฒนาและเกาะตัวอยู่ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ซึ่งความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับพื้นที่รอบๆ ในระดับเมืองนี้เอง ที่มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท เพื่อรองรับกับความต้องการกิจกรรมพาณิชย์ในระดับรองจากศูนย์กลางเมือง และกิจกรรมพาณิชย์กรรมในระดับสูง เป็นต้น (แผนที่ 5.5)

ค) *ระดับภูมิภาค* ความสัมพันธ์กับพื้นที่ที่มีบทบาทในระดับภูมิภาคของย่านสุขุมวิท ถือเป็นผลกระทบจากภายนอกที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของย่าน เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในย่านสุขุมวิท และพื้นที่กิจกรรมพาณิชย์ทั้ง 4 พื้นที่นั้น เกิดขึ้นเพื่อรองรับความต้องการการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรม ที่ไม่จำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง เช่น สำนักงานทนายความ สำนักงานทางด้านบริการ สถานบริการและสถานบันเทิง ซึ่งพื้นที่กิจกรรมภายในย่านเอง เช่นพื้นที่ช้อปปิ้ง พื้นที่ชอยอโคก และพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ ก็เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนากิจกรรมพาณิชย์เหล่านั้นขึ้นให้บริการความเชื่อมโยงในระดับภูมิภาคของพื้นที่สุขุมวิท นั้นอาศัยระบบโครงข่ายคมนาคม เช่น ระบบทางด่วน และระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ที่สร้างศักยภาพของพื้นที่และนำผู้ให้บริการเข้าสู่พื้นที่ในปริมาณมาก สำหรับพื้นที่ภายนอกที่มีความเชื่อมโยงในระดับภูมิภาคที่สำคัญ ได้แก่ ย่านพักอาศัยโดยรอบกรุงเทพมหานคร เช่น นนทบุรี ดอนเมือง รังสิต รามอินทรา ดาวคะนอง ศรีนครินทร์ และบางนา เป็นต้น (แผนที่ 5.6)

จากการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบนับเป็นปัจจัยสำคัญ อีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิทอย่างสูง ด้วยความสัมพันธ์ในระดับเมือง กับพื้นที่ธุรกิจศูนย์กลางเมืองที่ดี ความสัมพันธ์กับพื้นที่พักอาศัยในระดับบน เช่น ย่านสาทร และย่านชิดลม หลังสวน หรือย่านพักอาศัยระดับบนภายในพื้นที่เอง เช่น ย่านพร้อมพงษ์ และย่านทองหล่อก็ดี ประกอบกับปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ จึงสนับสนุนให้ปัจจัยนี้มีบทบาทและความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างแท้จริง

3. ปัจจัยการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในพื้นที่

การมีที่อยู่อาศัยใกล้กับสถานที่ทำงาน เป็นการที่จะทำระยะเวลาในการเดินทางจากที่พักมายังที่ทำงาน โดยเฉพาะเมืองใหญ่ที่มีปัญหาการจราจร อย่างกรุงเทพมหานคร ผู้มีรายได้สูงจึงมองหาที่พักอาศัยในพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางเมือง เกิดเป็นความต้องการพื้นที่พักอาศัยใกล้แหล่งงานเป็นจำนวนมาก ย่านสุขุมวิทนั้นด้วยลักษณะทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง ของกรุงเทพมหานคร เช่น ย่าน ย่านสีลม สาทร แล้ว ภายในย่านสุขุมวิทเอง ยังมีแหล่งงานต่างๆ เช่น อาคารสำนักงานต่างๆในพื้นที่ชอยอโคก ประกอบกับการเป็นแหล่งชุมชนที่สมบูรณ์ มีทั้งโรงเรียนและมหาวิทยาลัย จึงทำให้เกิดการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ย่านสุขุมวิทอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา ในการ

วิเคราะห์ปัจจัยนี้จะแสดงให้เห็นถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับบน ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ย่านสุขุมวิท นับเป็นย่านพักอาศัยชั้นดีของกรุงเทพฯ มาตั้งแต่อดีต จากช่วงเริ่มต้นการพัฒนา ด้วยทำเลที่ตั้งของย่านสุขุมวิทที่ได้เปรียบ และเป็นพื้นที่โล่งที่มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่สามารถจัดสรรพื้นที่เพื่อทำกิจการบ้านจัดสรร หรือ แบ่งแปลงที่ดินขายได้เป็นจำนวนมาก ด้วยสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดี จึงทำให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยมากกว่าการพัฒนาด้านอื่นๆ โดยพัฒนาจากบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม หรือจากการพัฒนาในแนวราบ เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เป็นต้น

จากการศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท พบว่าการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท มีความสัมพันธ์ควบคู่กันกับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะย่านพักอาศัยในระดับบน ที่เกิดจากความต้องการที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน ของผู้มีรายได้สูง ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงหลังปี 2535 จึงเน้นการพัฒนาอาคารสูงพักอาศัยที่มีสาธารณูปโภคพร้อมสรรพ สำหรับผู้มีรายได้สูง และมีราคาขายสูงตามไปด้วยเช่นกัน ในส่วนของการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรม ก็มีลำดับการพัฒนาไม่ต่างจากพื้นที่พักอาศัย ได้แก่ การพัฒนาจากอาคารพาณิชย์ และตลาดไปเป็น ห้างสรรพสินค้าขนาดกลางและขนาดใหญ่ อาคารสูง อาคารสำนักงาน ตามลำดับ

ตารางที่ 5.7 จำนวนและพื้นที่ของอาคารประเภทพักอาศัย พาณิชยกรรม และพาณิชยกรรม-พักอาศัย ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย ปี พ.ศ. 2546

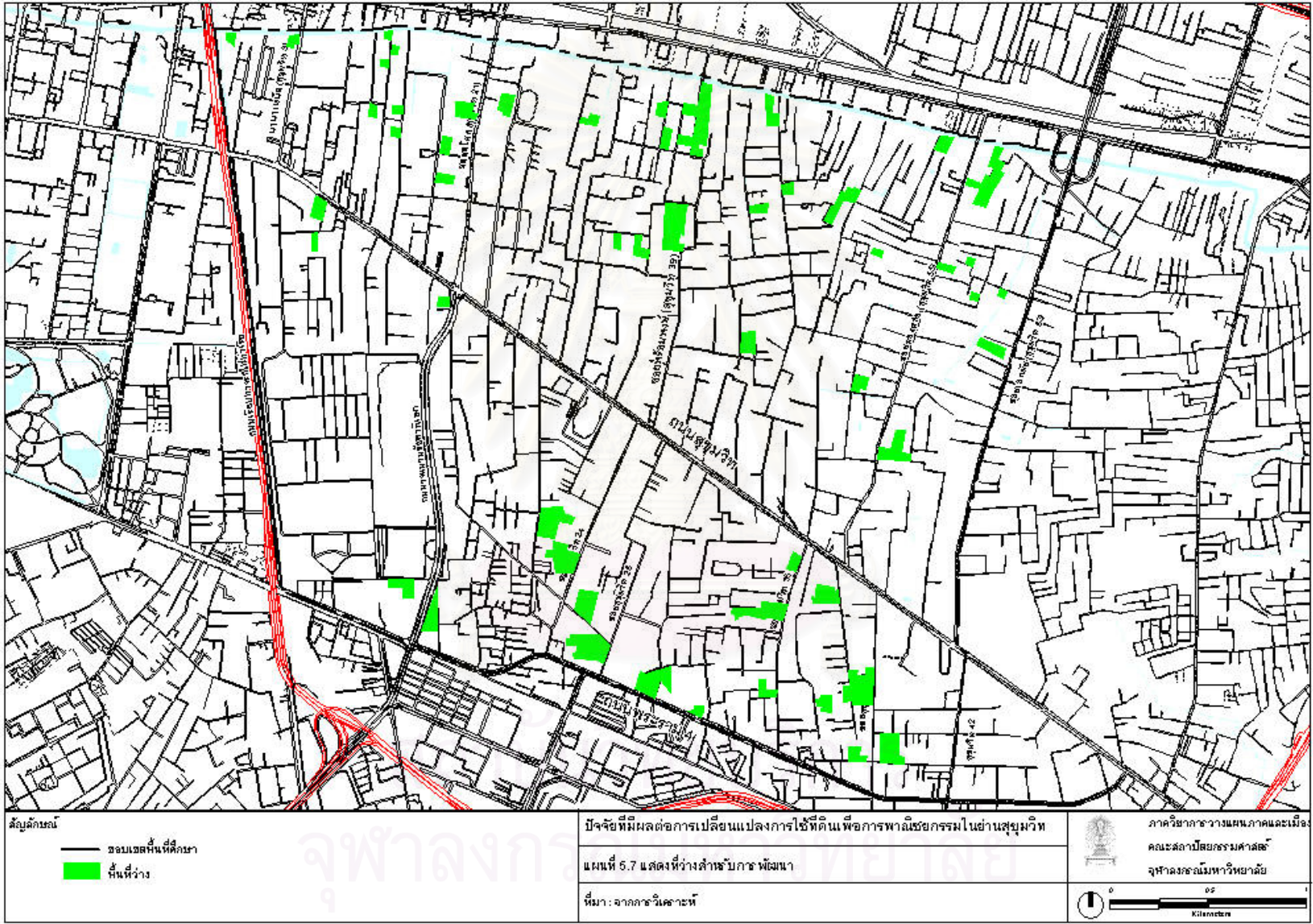
สำนักงานเขต	พักอาศัย		พาณิชยกรรม		พาณิชยกรรม-พักอาศัย		รวม	
	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ (ตร.ม.)
วัฒนา	25	116,836	4	20,115	2	1,824	31	138,775
คลองเตย	7	51,953	3	10,803	-	-	10	62,756
รวม	32	168,789	7	30,918	2	1,824	41	201,531

ที่มา : กองวิชาการและแผนงาน สำนักผังเมือง

4. ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่

สภาพแวดล้อมของพื้นที่ เป็นประเด็นที่ครอบคลุมรายละเอียดในการศึกษาสภาพภูมิประเทศ ระบบการระบายน้ำของพื้นที่ สภาพที่ว่างที่ลุ่มเพื่อรองรับการพัฒนาเป็นต้น จากการศึกษาสภาพทั่วไปของย่านสุขุมวิทพบว่า ในปี พ.ศ. 2545 ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาพื้นที่เมืองจนครอบคลุมพื้นที่ย่านเกือบเต็มพื้นที่โดยมีสัดส่วนพื้นที่เมืองประมาณร้อยละ 84.14 ของพื้นที่ โดยที่เหลือเป็นแหล่งน้ำ ถนน และพื้นที่ว่างอีกร้อยละ 15.86 เห็นว่าพื้นที่ว่างส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณพื้นที่เข้าถึงได้ยาก ทางด้านทิศเหนือของย่าน พื้นที่ว่างจะอยู่บริเวณติดกับคลองแสนแสบ ในขณะที่ทางด้านใต้ พื้นที่ว่างที่แสดงในแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน พ.ศ. 2545 ของการวางผังเมืองบางส่วนกลายเป็นโครงการก่อสร้าง อาคารชุดพักอาศัย ขณะที่อีกส่วนเป็นที่ดินรกร้าง และอยู่ในบริเวณติดกับแนวถนนพระราม 4 (แผนที่ 5.7)

ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่ จึงมีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมแค่เพียงช่วงเริ่มต้นการพัฒนาพื้นที่ย่านสุขุมวิทเท่านั้น ดูได้จากการศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่าน ซึ่งพบว่า ในช่วงพ.ศ. 2510 - 2519 ย่านสุขุมวิท ได้เริ่มพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยจากแนวราบเป็นอาคารสูง ซึ่งจำเป็นต้องใช้แปลงที่ดินที่มีขนาดเหมาะสมกับโครงการ ย่านสุขุมวิทซึ่งมีการพัฒนาสังหาริมทรัพย์จากบ้านเดี่ยวที่มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่จึงเกิดความเปลี่ยนแปลงในลักษณะรีดถอนกลุ่มอาคารเดิม แล้วทำการก่อสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นมาแทน (เบญจวรรณ คงสว่าง, 2538) ต่อมาในช่วงปี พ.ศ.2520 ย่านสุขุมวิทได้รับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมขนส่ง มีการก่อสร้างทางด่วนขั้นที่ 1, มีการขยายระบบถนนวงแหวนรัชดาภิเษก ทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นย่านธุรกิจ จึงเกิดการพัฒนาอาคารสำนักงานเพื่อรองรับการเติบโตของเมือง โดยเฉพาะพื้นที่ซอยนานา และพื้นที่ซอยโศก เริ่มมีการมองหาพื้นที่ว่างขนาดต่างๆ และมีการกว้านซื้อที่ดิน แปลงขนาดเล็กต่างๆ ที่อยู่ติดๆกัน ทั้งเพื่อเก็งกำไร หรือนำมาพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ที่สามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมจึงยังมีบทบาทและความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงอยู่ จนกระทั่งการพัฒนาของพื้นที่เมืองเริ่มกระจายตัวในพื้นที่ย่านสุขุมวิทและเพิ่มปริมาณมากขึ้นหลังปีพ.ศ. 2535 - 3539 เมื่อเกิดสภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในปีพ.ศ. 2540 จึงมีการหยุดซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร และชะลอการพัฒนาต่างๆ ในพื้นที่ บทบาทของปัจจัยสภาพแวดล้อม โดยเฉพาะประเด็นที่ว่างเพื่อการพัฒนาจึงเริ่มลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการเน้นที่จะพัฒนาอาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่เดิม โดยปรับปรุงซ่อมแซมให้มีสภาพใช้งานหรือรูปแบบที่รองรับกลุ่มเป้าหมายต่างๆ มากกว่า มุ่งสร้างโครงการขนาดใหญ่มาแทน



5. ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง

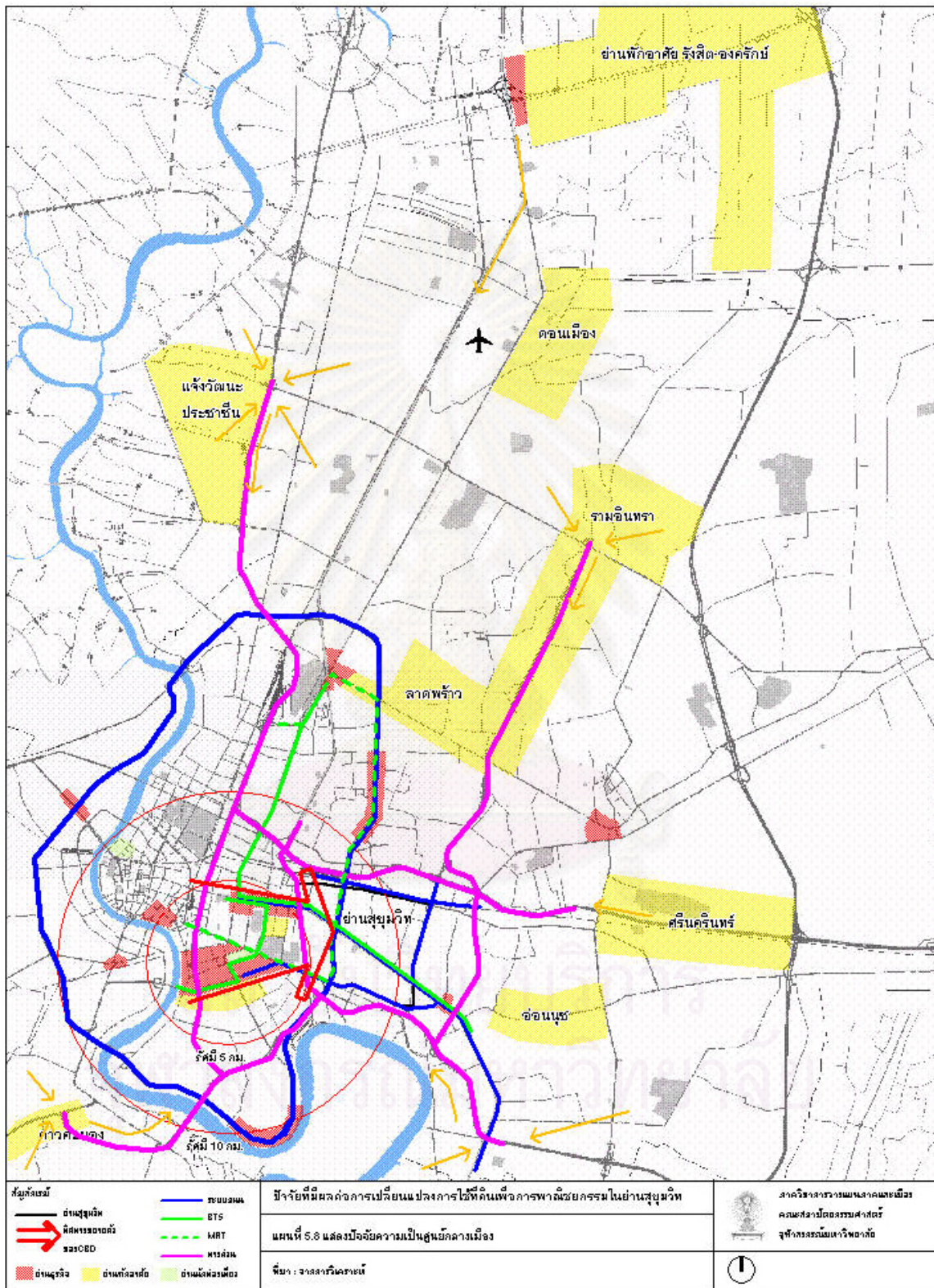
ในการวิเคราะห์ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง เป็นการวิเคราะห์ถึงศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของย่านสุขุมวิท โดยวิเคราะห์ประกอบกับปัจจัยด้านกายภาพ อื่นๆ ที่กล่าวมา ข้างต้น ซึ่งจะทำให้เห็นว่า การเป็นศูนย์กลางเมืองจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิทอย่างไร (แผนที่ 5.8)

เมื่อพิจารณาจากย่านสุขุมวิท จากแนวคิดของ Chaplin เกี่ยวกับนิยามและลำดับของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม พบว่าพื้นที่พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิทจัดเป็นศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (Satellite CBD Center) เนื่องจากมีปัจจัยด้านความสะดวกในการเข้าถึงและความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ อันมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาให้เป็นศูนย์กลาง ทั้งนี้การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ย่านสุขุมวิทเอง ยังให้เกิดกิจกรรมพาณิชยกรรมที่รองรับทั้งระดับชุมชน ระดับเมือง และระดับภูมิภาค เช่น อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ บริเวณพื้นที่ชอยอโศกเกิดเป็นแหล่งงานสำคัญในย่านห้างสรรพสินค้า ดีเอ็มพีเรียม บริเวณพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ ที่ให้บริการผู้ใช้ ที่มาจากย่านพักอาศัยระดับบน เช่น สาทร และชิดลม เป็นต้น และยังมีกิจกรรมพาณิชยกรรมต่างๆ ที่มาสนับสนุนความเป็นศูนย์กลางธุรกิจรอบนอกของย่าน เช่น สถานบริการ สถานบันเทิง กลุ่มกิจกรรมบริการที่ไม่จำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง เช่น สำนักงานด้านบริการต่างๆ สำนักงานทนายความธุรกิจรถยนต์ และธุรกิจค้าส่ง เป็นต้น

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังนี้

6. ปัจจัยราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจพัฒนาพื้นที่ต่างๆ ทั้งนี้ผู้ลงทุนส่วนใหญ่จำเป็นต้องคำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนนั้น ส่วนความต้องการที่ดินเป็นตัวการที่จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้ถ้าราคาที่ดินต่ำผู้ลงทุนย่อมซื้อที่ดินในแปลงใหญ่ ในขณะที่ราคาที่ดินสูง ผู้ลงทุนก็จะเลือกซื้อที่ดินแปลงเล็ก และปลูกสร้างอาคารให้สูงขึ้นแทน ความคิดดังกล่าว เป็นเรื่องปกติที่จำเป็นต้องนำมาพิจารณาประกอบความเป็นไปได้ของโครงการและระยะเวลาคืนทุน ในกรณีที่ทำการก่อสร้างอาคารโดยทั่วไป ความต้องการที่ดินในย่านสุขุมวิทได้ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณนี้สูงขึ้นตลอดเวลา โดยเฉพาะราคาที่ดินติดถนนสายหลัก และตามแนวถนนชอย โดยในปี พ.ศ. 2543 - 2546 ราคาประเมินที่ดินในย่านสุขุมวิท สูงสุดได้แก่บริเวณ ถนนสุขุมวิท ชอย 3 ราคาประมาณ 290,000 บาทต่อตารางวา รองมาได้แก่ บริเวณชอยอโศกประมาณ 210,000 บาท และชอยทองหล่อประมาณ 150,000 บาทต่อตารางวาตามลำดับ โดยราคาซื้อขายจริงอาจอยู่ที่ 3 - 4 แสนบาทต่อตารางวา ล่ำสุดราคาประเมินรอบปี พ.ศ. 2547 - 2550 ราคาที่ดินสูงสุด บริเวณ สุขุมวิท - นานา ตารางวาละประมาณ



300,000 บาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 3.33% ส่วนอโคกปรับขึ้นเป็น 260,000 บาทต่อตารางวา เพิ่มขึ้น 19.23% และทองหล่อ ราคาที่ดินตารางวาละประมาณ 190,000 บาท เพิ่มขึ้น 21.05%

ตารางที่ 5.8 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดิน ตามแนวถนนที่สำคัญในย่านสุขุมวิท

ที่ดินบริเวณ	ราคาที่ดิน (บาท / ตร.วา)		เปลี่ยนแปลง %
	2543-2546	2547-2550	
1. ซอยสุขุมวิท 3 (ซอยนานาเหนือ)	290,000	300,000	3.33
2. ซอยสุขุมวิท 21 (ถนนอโคก)	210,000	260,000	19.23
3. ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ)	150,000	190,000	21.05
4. ซอยสุขุมวิท 2,4,6,8,10,12	150,000	190,000	21.05
7. ซอยสุขุมวิท 5,7,9,11,13,15	130,000	150,000	13.33
6. ซอยสุขุมวิท 39 (ซอยพร้อมพงษ์)	110,000	130,000	15.38

ที่มา : กรมที่ดิน , หมายเหตุ : ราคาที่แสดงเป็นราคาสูงสุดของราคาประเมิน

จะเห็นว่าราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ด้วยปัจจัยด้านกายภาพทั้ง 5 ปัจจัย ที่ส่งเสริมให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก จึงเป็นแรงผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการใช้ประโยชน์อาคารในย่านสุขุมวิท และพื้นที่พาณิชย์กรรมทั้ง 4 พื้นที่ รูปแบบการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมจึงมีการใช้ประโยชน์ทั้งในแนวราบ และอาคารสูง เช่น การก่อสร้างอาคารพักอาศัยหนึ่งหลังเพื่อให้เช่า อาจใช้พื้นที่ไม่คุ้มค่าเช่าการทำอาคารคอมเพล็กซ์ โดยมีซูเปอร์มาร์เก็ต แล้วเพิ่มกิจกรรมการค้าต่างๆ เช่น ร้านกาแฟ ร้านเสื้อผ้าแบรนด์เนม ร้านหนังสือต่างประเภท รวมถึงร้านอาหารนานาชาติเข้าไปซึ่งจะเป็นการเหมาะสมกว่า

ทั้งนี้ยังมีวิธีการเช่าที่ดินระยะยาว ซึ่งจะประหยัดต้นทุนดังกล่าว และปลูกสร้างอาคารเป็นศูนย์การค้าดังเช่นที่ซอยทองหล่อ เพื่อเก็บค่าเช่าจากร้านค้าแบรนด์เนมต่างๆ อีกที ก็เป็นอีกแนวคิดหนึ่งเมื่อพิจารณาราคาที่ดินประกอบกับค่านิยมของกลุ่มเป้าหมาย ในขณะที่อาจมีการซื้อแปลงที่ดินขนาดใหญ่เพื่อทำบ้านจัดสรร เช่น โครงการบ้านกลางกรุงในซอยทองหล่อเช่นกัน ที่มองข้ามเรื่องราคาที่ดินสูง โดยการมองเห็นถึงกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน แล้วจัดสรรขายในราคาที่มีกำไรได้โดยพิจารณาราคาที่ดินในระดับหนึ่งเท่านั้น

7. ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่

พื้นที่พาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท ประกอบไปด้วยกิจกรรมทางเศรษฐกิจจำนวนมากทั้งกิจกรรมที่เป็นกิจกรรมหลักระดับเมือง เช่น กลุ่มอาคารสำนักงาน ในพื้นที่ซอยอโคก ห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม ในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ หรือกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค เช่น กลุ่มธุรกิจโรงแรม ใน

พื้นที่ชอยนา นานา เหล่านี้เป็นต้น ในการวิเคราะห์จะแบ่งพื้นที่การวิเคราะห์ตามพื้นที่พาณิชยกรรมตามย่านธุรกิจที่สำคัญของย่านสุขุมวิท ที่ได้จากการศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ และการศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท ในบทที่ 3 และบทที่ 4 ตามลำดับ (แผนที่ 5.9)

พื้นที่ชอยนา นานา – จากการวิเคราะห์ พบว่าพื้นที่ชอยนา นานาจัดเป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงในระดับภูมิภาค กับย่านธุรกิจและย่านพักอาศัยของนักท่องเที่ยวและชาวต่างชาติที่สำคัญในกรุงเทพฯ เช่น ย่านสาทร สีลม และย่านถนนข้าวสาร เป็นต้น ขณะเดียวกันพื้นที่ชอยนา นานายังเป็นที่ตั้งของสถานทูตของประเทศต่างๆ พื้นที่ชอยนา นานาจึงมีชาวต่างชาติเดินทางเข้าออกและพักอาศัยอยู่ตลอด ทำให้เกิดกิจกรรมบริการต่างๆ เช่น ร้านอาหาร และคอฟฟี่ช็อป ที่เป็นแฟรนไชส์จากต่างประเทศ เช่น ร้านกาแฟสตาร์บัค และคอฟฟี่เวลิริต ร้านแซนวิชซัพเวย์ เป็นต้น และเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของ กลุ่มธุรกิจโรงแรม ที่ถือเป็นความโดดเด่นและแตกต่างจากพื้นที่พาณิชยกรรมอื่นภายในย่านสุขุมวิทด้วยกัน โรงแรมในพื้นที่ชอยนา นานามีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ทั้งสองฝั่งถนนสุขุมวิท และถนนซอยแบ่งเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว เช่น โรงแรมแลนด์มาร์ค และโรงแรมเจดับบลิว แมริออท โรงแรมระดับ 2 – 4 ดาว ได้แก่ โรงแรมอามารี โรงแรมนา นานา เดอะปาร์คไฮเต็ล และโรงแรมไมอามี ส่วนเกสเฮ้าส์มีการนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงโดยทาบต่อกันให้เกิดพื้นที่แล้วแบ่งเป็นห้องให้เช่า ราคาห้องพัก 500 – 3,000 บาทต่อคืน

พื้นที่ชอยนอโตก – กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญของพื้นที่ชอยนอโตก และทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จากแนวราบ มาเป็นอาคารสูง ตามปัจจัยด้านกายภาพที่เอื้ออำนวย ได้แก่ แก่กลุ่มอาคารสำนักงาน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงที่กระจายตัวอยู่ตามพื้นที่สองฝั่งของถนนนอโตก อาคารสำนักงานในพื้นที่ชอยนอโตกส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงานธุรกิจบริการ ที่ไม่จำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง จึงมาเช่าพื้นที่โดยรอบแทน เช่น สำนักงานออกแบบ สำนักงานที่ปรึกษา สำนักงานทนายความ และอาคารสำนักงานของบริษัทเอง เช่น อาคาร GMM Grammy ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทในเครือ Grammy อาคาร Ocean Tower เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทในเครือ Ocean อาคารชินไทยอันเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทในเครือชินไทย เป็นต้น

พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ – พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์เป็นพื้นที่ที่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม มีความสัมพันธ์สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากที่สุด เห็นได้จากการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยและห้างสรรพสินค้าในพื้นที่ จากการวิเคราะห์พบว่า อาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์จะกระจายตัวเป็นกลุ่ม อยู่ในพื้นที่บริเวณด้านเหนือของถนนสุขุมวิท ภายในซอยสุขุมวิท 33 ถึง สุขุมวิท 39 และด้านใต้ของถนนสุขุมวิท ภายในซอยสุขุมวิท 24 เมื่อ

ศึกษาถึงระดับราคาค่าเช่า ที่ประมาณ 50,000-100,000 บาทต่อเดือน และกลุ่มผู้เช่าซึ่งส่วนใหญ่ร้อยละ 80 เปอร์เซนต์เป็นชาวญี่ปุ่น ทำให้เห็นถึงการพัฒนาพื้นที่ที่มุ่งสนองต่อกลุ่มผู้ใช้บริการในระดับบน

ส่วนกิจกรรมประเภทห้างสรรพสินค้า และกิจกรรมบริการต่างๆ ซึ่งในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ นับเป็นจุดดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวและคนภายนอกให้เข้ามาในพื้นที่ เช่น ห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม ซึ่งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 24 ติดกับสวนเบญจสิริ เป็นห้างสรรพสินค้า และห้องชุดพักอาศัย ความโดดเด่นของห้างสรรพสินค้าที่จำหน่ายสินค้าแบรนด์เนม ราคาสูงจากต่างประเทศ และสินค้านำเข้าจากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่ารองรับกลุ่มลูกค้าระดับสูงในพื้นที่เอง และด้วยความเชื่อมโยงของระบบคมนาคมที่สะดวกทำให้ ยังมีกลุ่มผู้ใช้จากบริเวณย่านพักอาศัยระดับบนในพื้นที่โดยรอบ เข้ามาใช้บริการ ส่วนห้างสรรพสินค้าอีกแห่งที่มีความสำคัญได้แก่ UFM FUJI CENTER ที่เป็นแหล่งศูนย์รวมสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพื่อคนญี่ปุ่น ที่อาศัยอยู่บริเวณย่านพร้อมพงษ์

พื้นที่ชอยทองหล่อ - กลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ชอยทองหล่อที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงและเป็นบทบาทสำคัญของพื้นที่ แบ่งได้เป็น 2 กลุ่มหลักตามช่วงเวลา ได้แก่ กลุ่มห้างสรรพสินค้า กระจายตัวอยู่ในบริเวณชอยทองหล่อ ให้บริการในช่วง 9.30-22.00 น. ซึ่งในพื้นที่ชอยทองหล่อจะมีความพิเศษแตกต่างจากพื้นที่อื่นๆ ในย่านสุขุมวิท ด้วยความที่ ชอยทองหล้อมีพื้นที่แปลงที่ดินขนาดใหญ่ที่เป็นเจ้าของเดี่ยว และไม่ต้องการขยายขาด ทำให้เกิดการเช่าพื้นที่ระยะยาว 10-20 ปี ในการพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้าแบบ Open Air Department Store เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนระดับบนที่ไม่ต้องการเดินซื้อของในตลาดสด เช่น ทองหล่อ ทาวน์ เซ็นเตอร์ บริเวณตรงข้ามทองหล่อซอย 5 หรือ เจ อเวนิว บริเวณทองหล่อซอย 15 และโครงการ H1 บริเวณท้ายชอยทองหล่อ เป็นต้น ส่วนกิจกรรมอีกกลุ่ม ได้แก่ กลุ่มร้านอาหาร และกลุ่มสถานบันเทิง ซึ่งให้บริการในช่วงเวลา 18.00-02.00 น. โดยจะมีการกระจุกตัวอยู่บริเวณชอยทองหล่อ 21 และชอยทองหล่อ 20 เป็นต้น ร้านอาหารและสถานบันเทิงเหล่านี้ให้บริการในระดับราคาค่อนข้างสูง และเน้นกลุ่มเป้าหมายระดับบน ที่ไม่จำกัดเฉพาะผู้ใช้ในพื้นที่ แต่เป็นกลุ่มผู้ใช้ที่มีรถยนต์ส่วนบุคคล ซึ่งสะท้อนให้เห็นกลุ่มประชากรที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมพาณิชยกรรมของพื้นที่

ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ย่านสุขุมวิท นับเป็นปัจจัยที่สำคัญซึ่งจะสะท้อนให้เห็นรูปแบบการให้บริการกลุ่มเป้าหมายในระดับบน ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ทั้งอาคารสูงพักอาศัยที่พัฒนาจากแนวราบเป็นอาคารสูงเพื่อรับกับปริมาณและกลุ่มผู้ใช้ระดับบนที่ต้องการที่พักใกล้แหล่งงาน หรือกลุ่มอาคารห้างสรรพสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะตัว เพื่อดึงดูดลูกค้าจากพื้นที่โดยรอบๆ ที่ทำให้เห็นถึงกลุ่มประชากรและลักษณะประชากรที่เข้ามาใช้บริการ

8. ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่

บทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ เป็นปัจจัยที่มีผลต่อแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท ตามแนวคิดของ Hoover (1971) รูปแบบรวมตัว (Clustered Pattern) เนื่องจากสภาพทำเลที่ตั้งที่เอื้ออำนวย จึงเกิดการรวมกลุ่มกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทเดียวกันทั้งเพื่อความสะดวกในการติดต่อซึ่งกันและกัน หรือต้องการแข่งขันกัน จึงดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามารวมกลุ่มกันเพื่อสร้างกลุ่มการค้า และทางเลือกแก่ผู้บริโภค ทั้งยังเป็นการดึงดูดให้ผู้ต้องการสินค้าเดินทางเข้ามาใช้บริการ

จากบทบาทของย่านสุขุมวิท ที่เป็นย่านพักอาศัยชั้นดี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดกลุ่มประชากรระดับบน ที่มีรายได้สูง พักอาศัยในพื้นที่ ย่านสุขุมวิทจึงเป็นรูปแบบการรวมตัวของแหล่งซื้อของของผู้บริโภคระดับบน ดูได้จากปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งเน้นกิจกรรมบริการที่ให้ผลตอบแทนสูง และกลุ่มกิจกรรมที่จำหน่ายสินค้าแบรนด์เนม และสินค้านำเข้าจากต่างประเทศ โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ซอยทองหล่อ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการรวมตัวกันของกิจกรรมดังกล่าวหนาแน่นกว่าพื้นที่อื่นๆ ในย่าน

พื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ – เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และเป็นพื้นที่ที่มีอาคารสูงพักอาศัยในระดับบน ราคาเช่าสูงสุดประมาณ 150,000 บาทต่อเดือน ประชากรที่พักอาศัยเป็นผู้มีรายได้สูง ส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ ได้แก่ชาวญี่ปุ่น เนื่องจากในบริเวณย่านพร้อมพงษ์มีที่ตั้งอยู่ใกล้กับสำนักงานต่างชาติ ใกล้กับสถานทูตญี่ปุ่นในประเทศไทย จึงทำให้มีลักษณะเป็นย่านสำหรับชาวญี่ปุ่น (Little Tokyu) พื้นที่ซอยพร้อมพงษ์จึงเกิดการรวมตัวของกิจกรรมการค้าและบริการในระดับบน และกิจกรรมบริการเฉพาะสำหรับชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นเป็นหลัก เพื่อรองรับกับกลุ่มผู้ใช้ดังกล่าว

พื้นที่ซอยทองหล่อ – มีรูปแบบการรวมตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจระดับบน โดยกิจกรรมส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมบริการ ซึ่งรองรับกลุ่มผู้ใช้ที่มีรายได้สูงในพื้นที่ โดยบทบาทด้านพาณิชย์กรรมของพื้นที่ซอยทองหล่อ มีผลทำให้เกิดการดึงดูดของกลุ่มกิจกรรมบริการเดียวกัน เช่นธุรกิจ สตูดิโอถ่ายภาพแต่งงาน ที่รวมตัวอยู่ในซอยทองหล่อ หรือกลุ่มสถานบันเทิงที่รวมอยู่ในบริเวณทองหล่อซอย 21 เป็นต้น อีกรกิจกรรมหนึ่งได้แก่ห้างสรรพสินค้า ถึงแม้จะไม่ได้เกาะกลุ่มกันในลักษณะอยู่ใกล้กันหรือรวมกลุ่มกัน แต่ด้วยศักยภาพและทำเลที่ตั้งในเชิงธุรกิจของพื้นที่ จึงทำให้เกิดการพัฒนาห้างสรรพสินค้าที่ให้บริการแก่กลุ่มผู้ใช้ระดับบน ทั้งจากในพื้นที่และนอกพื้นที่ขึ้นมาเป็นจำนวนมาก เช่น ทองหล่อ ทาว์น เซ็นเตอร์ บริเวณตรงข้าม ทองหล่อซอย 5 หรือ เจ อเวนิว บริเวณทองหล่อซอย 15 และโครงการ H1 บริเวณท้ายซอยทองหล่อ เป็นต้น

ปัจจัยด้านสังคม ประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังนี้

9. ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่

พื้นที่ย่านสุขุมวิท อยู่ในเขตปกครอง 2 เขตการปกครอง ได้แก่พื้นที่บางส่วนในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย โดยในเขตวัฒนาได้แก่พื้นที่ บริเวณแขวงคลองเตยเหนือ และแขวงคลองตันเหนือ ส่วนพื้นที่ในเขตคลองเตยได้แก่พื้นที่บางส่วนของแขวงคลองเตย และแขวงคลองตัน โดยข้อมูลจากสำนักทะเบียนเขตคลองเตยและเขตดินแดง ในปี พ.ศ. 2546 มี ประชากรอาศัยในพื้นที่ประมาณ 161,032 คน เปลี่ยนแปลงจากปี พ.ศ. 2535 ซึ่งมีประชากรจำนวน 182,602 คน ไป 21,570 คน ความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย ในปี พ.ศ. 2546 ประมาณ 8,807 คนต่อตารางกิโลเมตร ต่างจากปี พ.ศ. 2535 ที่มีความหนาแน่นประชากรเฉลี่ยประมาณ 9,967 คนต่อตารางกิโลเมตร

การเปลี่ยนแปลงของประชากรและความหนาแน่นประชากร เป็นตัวชี้วัดความเป็นเมืองของย่านสุขุมวิทได้ส่วนหนึ่งโดย เฉพาะพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงของประชากร จะชี้ให้เห็นว่าเกิดการพัฒนาในพื้นที่และเกิดการย้ายออกของประชากร จึงทำให้ประชากรในพื้นที่มีจำนวนลดลง แต่เนื่องจากการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านสถิติที่ยังไม่สามารถแสดงประชากรที่แท้จริง ในย่านสุขุมวิทได้ จึงทำให้ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินพาณิชยกรรม ไม่ชัดเจนเท่าที่ควร

ตารางที่ 5.9 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากร และความหนาแน่นประชากร ในย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2535-2546

พื้นที่ในเขตปกครอง	พื้นที่ ตร.กม.	ประชากร		การเปลี่ยนแปลง	ความหนาแน่นประชากร (คน/ตร.กม.)		จำนวน การเปลี่ยนแปลง (%)
		2535	2546		2535	2546	
แขวงคลองเตยเหนือ	2.109		8,973			4,255	
แขวงคลองตันเหนือ	7.031		47,838			6,804	
แขวงคลองเตย	(8.231)7.249	96,594	87,894	-8,700	11,735	12,125	3.32
แขวงคลองตัน	(11.655)1.895	86,008	16,327	-69,681	7,379	8,616	16.76
ย่านสุขุมวิท	18.284	182,602	161,032	-21,570	9,987	8,807	-11.81

ที่มา : สำนักงานเขตคลองเตย

10. ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่

ลักษณะประชากรในพื้นที่ของย่านสุขุมวิทมีความแตกต่างกันตามพื้นที่พาณิชยกรรม แต่ละพื้นที่ เช่น พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโศก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและปัจจัยด้านกายภาพที่ผ่านมา ประกอบกับการศึกษาสภาพทั่วไปของย่านสุขุมวิท พอดีสรุปลักษณะของประชากรในแต่ละพื้นที่พาณิชยกรรมได้ดังนี้ (แผนที่ 5.10)

พื้นที่ชอยนานา - ลักษณะประชากรในพื้นที่ชอยนานาแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มตามพื้นที่หลักๆ ได้แก่ กลุ่มแรกบริเวณชอยนานาเหนือ (สุขุมวิท 3) ถึงชอยสุขุมวิท 3/1 เป็น zone ที่มีประชากรส่วนใหญ่เป็นชาวอาหรับ จากการสำรวจพบว่าประชากรอาหรับส่วนมากที่อาศัยและทำงานใน zone นี้ ได้แก่ ชาวปากีสถาน อิหร่าน และอินเดีย บางส่วนเป็นชาวไทยซิกข์ ที่เป็นเจ้าของกิจการและอาคารในพื้นที่ กลุ่มที่สอง เป็นประชากร บริเวณชอย 5 ถึงชอย 13 เป็นพื้นที่ ที่สามารถจำแนกประชากรส่วนใหญ่ที่เข้ามาใช้ได้ เป็น กลุ่มชาวต่างชาติ ได้แก่ ชาวยุโรปและอเมริกา ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวทั้งที่เข้าพักในโรงแรมและเกสต์เฮาส์ในพื้นที่ และนักท่องเที่ยวที่มาจากภายนอกพื้นที่ ส่วนประชากรอีกกลุ่ม ได้แก่ ชาวไทยที่ค้าขายอยู่ในพื้นที่ โดยส่วนมากจะเป็นประชากรจากภายนอกซึ่งเดินทางมาทำงานในพื้นที่ ประชากรหลักกลุ่มที่ 3 ได้แก่บริเวณชอยสุขุมวิท 2 ถึงสุขุมวิท 6 เป็นพนักงานบริษัท ซึ่งเป็นประชากรช่วงกลางวันทำงานในอาคารสำนักงานต่างๆ

ประชากรหลักของพื้นที่ชอยนานาที่เป็นชาวต่างชาตินี้ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิทเอง โดยเกิดการพัฒนาเฉพาะด้านธุรกิจบริการสำหรับนักท่องเที่ยวและชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามา เกิดเป็นเอกลักษณ์และความโดดเด่นที่ทำให้พื้นที่ชอยนานา มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่แตกต่างจากพื้นที่พาณิชยกรรมอื่นๆ นั่นเอง

พื้นที่ชอยอโศก - พื้นที่ชอยอโศก เป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สถาบันการศึกษา และเป็นแหล่งงานที่สำคัญของย่านสุขุมวิท ประชากรในพื้นที่ชอยอโศกส่วนใหญ่จึงเป็นประชากรภาคกลางวัน ได้แก่ พนักงานบริษัทและผู้ติดต่อสัญญาในพื้นที่ นักเรียน นักศึกษามหาวิทยาลัย เป็นต้น ทั้งนี้ประชากรกลุ่มดังกล่าวเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง ถึง สูง และมีค่านิยมในการบริโภคสินค้ามีราคาจากต่างประเทศ รวมทั้งสินค้าแบรนด์เนม ประชากรอีกส่วนได้แก่ ผู้มีรายได้สูงและชาวต่างชาติที่อาศัยในอพาร์ทเมนต์หรือคอนโดมิเนียมในพื้นที่ชอยอโศกเอง เนื่องจากมีความต้องการจะหาที่พักอาศัยให้อยู่ใกล้ที่ทำงาน ลักษณะประชากรในพื้นที่ชอยอโศก มีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ในพื้นที่น้อยมาก เนื่องจากการพัฒนาด้านพาณิชยกรรมในพื้นที่ชอยอโศกเอง มุ่งเพื่อจะดึงดูดผู้คนมากกว่าจะเน้นเพื่อรองรับผู้คนที่เข้ามา

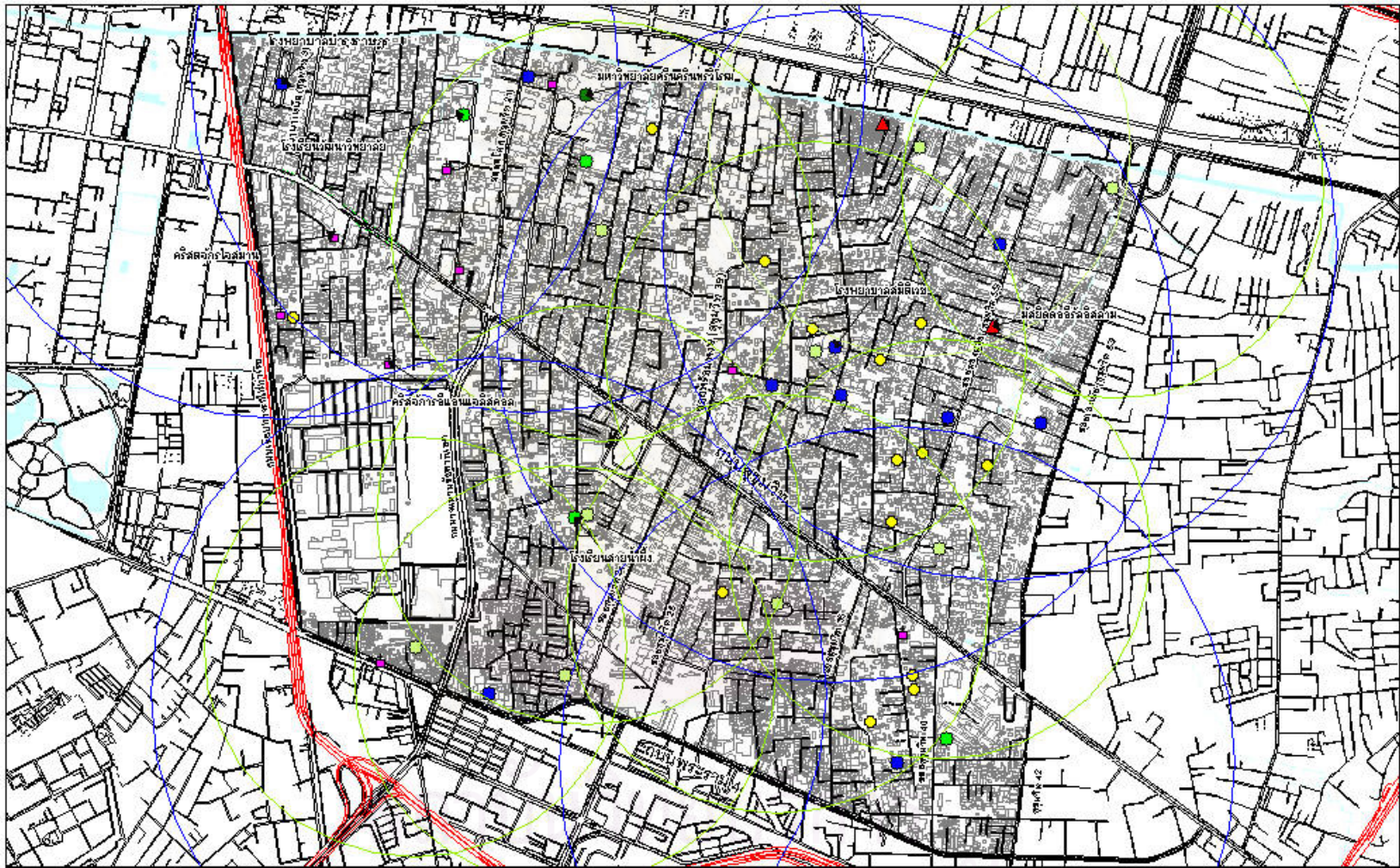
พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ - จากการสำรวจประชากรในพื้นที่พร้อมพงษ์ส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่น ชาวเกาหลีใต้ และสิงคโปร์ ตามลำดับ ทั้งนี้เป็นผู้ที่เข้ามาทำงานเป็นผู้บริหารระดับสูงในบริษัทต่างชาติ โดยจะมาพักอาศัยอยู่เป็นครอบครัว เฉลี่ยครอบครัวละ 3-4 คน ข้อมูลจากศูนย์ส่งเสริมเทคโนโลยีญี่ปุ่น คาดว่ามีครอบครัวชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่ในพื้นที่ประมาณ 100 – 200 ครอบครัว ซึ่งส่วนใหญ่มีรายได้ในระดับสูง ดังนั้นปัจจัยลักษณะประชากรในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ จึงมีความสำคัญและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมของพื้นที่ เนื่องจากการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ส่วนใหญ่มุ่งไปที่กลุ่มลูกค้าในระดับบน จึงส่งผลให้การพัฒนาด้านพาณิชยกรรม ของผู้ประกอบการล้วนเกิดขึ้นเพื่อรองรับกลุ่มคนดังกล่าวที่อาศัยในพื้นที่เป็นสำคัญ เช่น ห้างสรรพสินค้า ดีเอมโพรเรียม ที่จำหน่ายสินค้านำเข้าจากประเทศญี่ปุ่น และสินค้าแบรนด์เนมจากต่างประเทศ และกลุ่มโซว์รูมสินค้าตกแต่งบ้านที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ เป็นต้น

พื้นที่ชอยทองหล่อ - ลักษณะของประชากรในพื้นที่ชอยทองหล่อ เป็นปัจจัยสำคัญในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในพื้นที่ โดยเฉพาะประชากรระดับบนในพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่อาศัยในบ้านพักและคอนโดมิเนียม เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมในพื้นที่ที่เกิดขึ้นใหม่ได้มุ่งเน้นไปที่กิจกรรมที่รองรับกลุ่มเป้าหมายระดับบน เป็นส่วนใหญ่ เช่น ทองหล่อ ทาว์น เซ็นเตอร์ บริเวณตรงข้าม ทองหล่อชอย 5 หรือ เจ อเวนิว บริเวณทองหล่อชอย 15 และโครงการ H1 บริเวณท้ายชอยทองหล่อ เป็นต้น ซึ่งนับเป็นโครงการพัฒนาใหม่ ที่ตอบสนองวิถีชีวิตและรูปแบบการดำเนินชีวิตสมัยใหม่ของคนชั้นกลางที่เชื่อมโยงมาจากพื้นที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร

11. ปัจจัยบริการสาธารณะ

ปัจจัยบริการสาธารณะ เป็นประเด็นในเรื่องของการให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ รวมถึงความปลอดภัย ซึ่งเป็นบริการจากรัฐ ที่เอื้ออำนวยให้ผู้ประกอบการตัดสินใจเข้ามาลงทุนในพื้นที่ เช่น การให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น สำหรับปัจจัยบริการสาธารณะในย่านสุขุมวิทนี้มีความสำคัญในช่วงแรกของการพัฒนา เนื่องจากจำเป็นต้องมีการพัฒนาบริการสาธารณูปโภคจากรัฐเพื่อนำการพัฒนาเข้าสู่พื้นที่ (แผนที่ 5.11)

ทั้งนี้จากการศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท พบว่าหลังจากปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา ย่านสุขุมวิท มีบริการสาธารณะ ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการทั้งจากรัฐ และเอกชน พร้อมสมบูรณ์ จะขาดไปเพียงพื้นที่นันทนาการ และสวนสาธารณะ จนได้มีการปรับปรุงพื้นที่กรมอุตุนิยมวิทยาเดิม เป็นสวนสาธารณะเบญจสิริ และพื้นที่ริมบึงยาสูบ เป็นสวนเบญจกิติ ในปี พ.ศ. 2548 ส่วนทางภาคเอกชน ซึ่งเมื่อมีการก่อสร้างโครงการอาคารสูงหรือ โครงการพักอาศัยต่างๆ ก็



สัญลักษณ์		
●	โรงเรียนอนุบาล	■ โบสถ์คริสต์
●	โรงเรียนมัธยม	 ซอมเซตพื้นที่ศึกษา
●	โรงเรียนประถม	
●	โรงพยาบาลเอกชน	
▲	มัสยิด	

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุภูมิวิห
 แผนที่ 5.11 แสดงบริเวณศึกษา ระยะ ในย่านสุภูมิวิห
 ที่มา: จากงานวิเคราะห์

ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ได้มีการจัดพื้นที่นั้นหนทางการ ส่วนกลางสำหรับผู้ใช้อาคารอยู่แล้ว ย่านสุขุมวิทจึงไม่นับว่าปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงใน ปัจจุบัน

12. ปัจจัยนโยบาย โครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ

ปัจจัยนโยบายและกฎหมายของรัฐ นับเป็นปัจจัยที่มีผลต่อแนวโน้มและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิทอย่างมาก เนื่องจากนโยบายต่างๆ ที่ถูกกำหนดในพื้นที่มีส่วนที่ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจตัดสินใจลงทุนอย่างใดอย่างหนึ่งในพื้นที่ นโยบายและโครงการพัฒนา ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในย่านสุขุมวิทที่สำคัญ ได้แก่

1. นโยบายของรัฐบาลในการเร่งขยายโครงข่ายระบบขนส่งมวลชน

ข้อมูลจากบริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด ซึ่งทำการสำรวจราคาที่ดินบริเวณริมเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส และ MRT ที่เปลี่ยนแปลงไปหลังจากมีนโยบายเร่งแก้ไขปัญหาการจราจรในกรุงเทพ โดยได้มีแผนการขยายโครงข่ายคมนาคมระบบราง จำนวน 7 เส้นทางหลัก ให้แล้วเสร็จในปี 2553 พบว่าราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปดังนี้

ตารางที่ 5.10 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า บีทีเอส ตุลาคม 2547

ทำเล	ราคาที่ดิน บาทต่อตารางวา				การเปลี่ยนแปลง %			
	2537	2540	2546	2547	37-47	37-41	43-47	46-47
สาทร	400000	350000	380000	400000	0	-21	27	5
สีลม	500000	440000	490000	500000	0	-12	14	2
สยามสแควร์	420000	400000	440000	450000	7	-10	18	2
พญาไท	300000	250000	440000	260000	-13	-23	13	4
พหลโยธิน	240000	200000	210000	220000	-8	-25	22	5
ราชประสงค์	400000	350000	390000	400000	0	-18	21	3
สุขุมวิท - นานา	360000	300000	290000	300000	-17	-25	11	3
สุขุมวิท-พร้อมพงษ์	320000	280000	290000	300000	-6	-19	15	3
สุขุมวิท - เอกมัย	240000	170000	195000	200000	-17	-29	18	3
สุขุมวิท	150000	100000	110000	120000	-20	-35	24	9

จากตารางจะเห็นว่าหลังจากที่มีนโยบายของภาครัฐ ทำให้ราคาที่ดินบริเวณตามแนวรถไฟฟ้า จะมีอัตราสูงขึ้น และมีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นต่อไป เป็นปัจจัยส่งผลให้เกิดความตื่นตัวในการลงทุนทั้งด้านราคาที่ดิน และการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างคึกคัก ดูได้จากการศึกษาที่ผ่านมามีการซื้อที่ดินและรื้ออาคารเก่าเพื่อเตรียมทำโครงการอาคารชุด มากมายหลายโครงการ ทั้งนี้ถ้าการขยายเส้นทางระบบขนส่งมวลชนประเภทราง มีการต่อขยายตามแผนการและเส้นทางที่วางไว้ จะยิ่งทำให้มี

ประชากรเข้าสู่พื้นที่เพิ่มขึ้น กิจกรรมการค้าก็จะคึกคักตามไปด้วยส่งผลให้เกิดการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม เพื่อรองรับการขยายตัวดังกล่าว

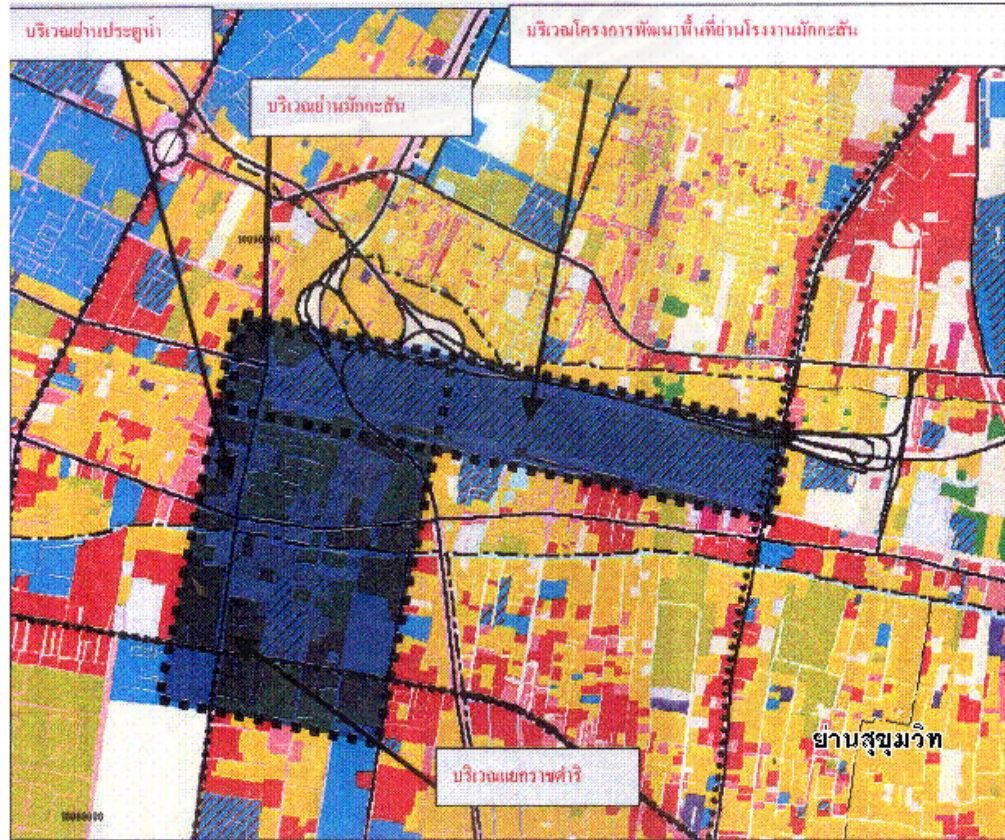
2. โครงการปรับปรุงส่วนขยายของศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมือง บริเวณราชปรารภ-มักกะสัน

เป็นโครงการที่สืบเนื่องมาจากโครงการสนามบินสุวรรณภูมิ และโครงการพัฒนาที่ดินย่านโรงงานมักกะสันของการรถไฟแห่งประเทศไทย ให้เป็นศูนย์กลางการคมนาคมเพราะเป็นจุดรวมของโครงข่ายการคมนาคมหลายประเภท ทั้งถนนและระบบขนส่งมวลชน โดยการพัฒนาส่วนหนึ่งให้เป็น City-Air Terminal โดยเป็นต้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบรางจากใจการเมืองไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ ประกอบกับเมืองกรุงเทพมหานครที่มีศูนย์กลางพาณิชยกรรมในปัจจุบันอยู่ที่บริเวณถนนสีลม สาทร พระรามที่ 1 และถนนสุขุมวิท ซึ่งยังมีความกระจุกกระจายตัวอยู่ โครงการนี้จึงเป็นการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่บริเวณโรงงานมักกะสันให้มีความต่อเนื่องจากพื้นที่พาณิชยกรรมย่านราชประสงค์ เพื่อให้เกิดความเด่นชัด มีความสง่างาม และมีประสิทธิภาพคุ้มค่าราคาที่ดิน ในขณะเดียวกันก็เป็นการพัฒนาโดยอ้างอิงระบบขนส่งมวลชนและอาศัยย่านมักกะสันที่มีศักยภาพจะเป็นศูนย์กลางการคมนาคมและธุรกิจที่สำคัญในอนาคตเพื่อให้เกิดความเป็นหนึ่งเดียวกัน

โครงการปรับปรุงส่วนขยายของศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมือง บริเวณราชปรารภ-มักกะสัน เป็นโครงการที่จะทำให้ส่งเสริมให้มีการพื้นที่พาณิชยกรรมเมืองให้เกิดความต่อเนื่องกันของศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมืองต่างๆ เช่น ย่านสีลม สาทร พระราม 1 และสุขุมวิท เข้าด้วยกัน โดยมีที่ตั้งของโครงการอยู่ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของย่านสุขุมวิท (แผนที่ 5.12) ซึ่งหากโครงการนี้ได้รับการสนับสนุนและพัฒนาได้ตามแผนงาน ย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท ในอนาคต เนื่องจากแนวทางการพัฒนาของโครงการมุ่งส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง ให้มีความต่อเนื่องกัน ดังนั้นย่านสุขุมวิทซึ่ง มีพื้นที่ต่อเนื่องกันกับย่านมักกะสัน พระราม 1 จนถึงย่านเพลินจิต จึงมีแนวโน้มที่จะได้รับการสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาในอนาคต ในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูงเช่นเดียวกัน

13. ปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมของพื้นที่

ค่านิยมในการบริโภคสิ่งของเครื่องใช้ อาหาร รูปแบบที่อยู่อาศัย และความสามารถในการรับรู้ถึงสุนทรียภาพของแต่ละบุคคล เมื่ออยู่รวมกันเป็นสิ่งจูงใจสะท้อนออกมาทางสภาพแวดล้อมของชุมชนหรือสังคมเอง ในกรณีของย่านสุขุมวิท วิเคราะห์ออกมาได้ว่าค่านิยมของประชากรในพื้นที่เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องขึ้นในพื้นที่



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์

สัญญาฉบับที่

ปัจจุบันที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท

แผนที่ 5.12 โครงการปรับปรุงส่วนขยายของศูนย์กลางพาณิชย์กรรมกลางเมือง บริเวณสายป้าด-มักกะสัน

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เช่น การพัฒนาพาณิชย์กรรมเพื่อให้ตอบรับกับพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้า เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในย่าน สุขุมวิท เป็นประชากรที่อยู่ในระดับกลางค่อนข้างสูง รายได้เฉลี่ยที่ได้รับ ประกอบกับรับระดับการศึกษา ทำให้ความสามารถในการรับรู้ถึงสุนทรียภาพมีความแตกต่าง และเด่นชัดไปในทาง ที่ต้องการบริโภค สินค้าที่แสดงถึงควมมีอำนาจในการจับจ่าย และสามารถเลือกใช้ได้ตามความต้องการ ผลสะท้อนในพื้นที่จึงสัมพันธ์กัน ดังพื้นที่ พร้อมพงศ์ กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ในพื้นที่เป็นชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นผู้บริหารระดับสูงที่มาอาศัยในประเทศไทย เป็นเวลานาน ต้องการที่พักที่อยู่ใกล้กับที่ทำงานเดินทางสะดวกรวดเร็ว กิจกรรมการค้าและบริการต่างๆจึงพยายามจับกลุ่มเพื่อให้บริการได้ตรงเป้าหมาย โดยได้เกิดร้านอาหารญี่ปุ่น เกาหลี ขึ้นมาเป็นจำนวนมากเกาะกลุ่มกันอยู่ในระแวกนั้น และมีร้านอาหารหน่วยเฟอร์นิเจอร์ ของแต่งบ้าน โคมไฟ ในสไตล์ต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสินค้าในระดับสูง และผู้บริโภคในระดับดังกล่าวสามารถใช้จ่ายได้

ค่านิยมในการเลือกซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค ยังเป็นการผลักดันให้ผู้ประกอบการธุรกิจ ค้นหาวิธีการนำเสนอสินค้า หรือสถานที่เพื่อจูงใจให้กลุ่มเป้าหมายเข้ามาซื้อหรือใช้พื้นที่ของตน ตัวอย่างเช่นบริเวณทองหล่อ ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายที่อยู่ในระดับสูงเช่นกัน แต่เป็นคนไทยในจำนวนมากกว่าชาวต่างชาติ นอกจากนี้ยังมีผู้ที่สัญจรโดยใช้ สถานบันเทิง ในพื้นที่ซอยทองหล่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการ (Developer) จึงได้เสนอโครงการใหม่ๆ เช่น Oper Air Shopping center : Market Place ทองหล่อ ซึ่งเป็นการพัฒนาห้างสรรพสินค้าในรูปแบบอาคารที่แตกต่างไปจากห้างสรรพสินค้าเดิมๆ เน้นที่การเปิดพื้นที่โล่ง มีจำนวนชั้นและขนาดที่เล็กกลง กลายเป็นห้างสรรพสินค้าระดับชุมชน ที่แทรกตัวอยู่ในระแวกชุมชนระดับสูง ร้านค้าภายในก็เป็นร้านอาหาร และคือพื้นที่ช้อปปิ้งที่จำหน่ายอาหารต่างประเทศเป็นหลัก ทั้งนี้ก็จูงใจให้เกิดค่านิยมใหม่ หรือเพื่อตอบ LifeStyle ของคนเมืองนั่นเอง ค่านิยมต่อพื้นที่จึงเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท

นอกจากค่านิยมของคนในพื้นที่แล้ว เบญจวรรณ คงสว่าง ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับค่านิยมของคนทั่วไปต่อย่านสุขุมวิทว่า ในความคิดของบุคคลทั่วไปย่านสุขุมวิท คือ ย่านพักอาศัยชั้นดีของเศรษฐีผู้มีอันกิน ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัยในย่านนี้ หรือมีสถานประกอบการอยู่ในย่านนี้ จึงเป็นความภูมิใจประการหนึ่ง ว่าเป็นผู้มีที่พักราคาสูง หรือสำนักงาน อยู่ในพื้นที่ที่ดีที่สุดผืนหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ค่านิยมที่สั่งสมกันมาแต่อดีตนี้ทำให้ ภาพพจน์ของย่านสุขุมวิท จึงเป็นจุดขายที่สำคัญอันหนึ่งของนักลงทุน

5.2.4 สรุปปัจจัย และจำแนกปัจจัยภายใน ปัจจัยภายนอก

จากการวิเคราะห์และพิสูจน์ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านสังคมในชั้นตอนที่ผ่านมา พบว่า ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่ได้ทำการเสนอไว้ในเบื้องต้น เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท ทั้งหมด 13 ปัจจัย โดยแบ่งเป็นปัจจัยด้านกายภาพ จำนวน 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่ และปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ จำนวน 3 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ และปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ และปัจจัยด้านสังคม จำนวน 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่ ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่ ปัจจัยบริการสาธารณะ และปัจจัยนโยบายโครงการพัฒนากฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5.11 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท

	ปัจจัยด้านกายภาพ	ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	ปัจจัยด้านสังคม
พื้นที่ย่านสุขุมวิท	1. ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่	6. ปัจจัยราคาที่ดิน	9. ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่
	2. ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ	7. ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่	10. ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่
	3. ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่	8. ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่	11. ปัจจัยบริการสาธารณะ
	4. ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่		12. ปัจจัยนโยบาย โครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ
	5. ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง		13. ปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมต่อพื้นที่*

หมายเหตุ : * ปัจจัยที่ได้จากสมมุติฐาน

เมื่อทำการวิเคราะห์ในแต่ละพื้นที่พาณิชย์กรรม ที่แตกต่างกัน ได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ทำให้สามารถจำแนกย่อยถึงประเด็นของแต่ละปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในพื้นที่เหล่านั้น โดยปัจจัยที่มีความแตกต่างในพื้นที่พาณิชย์กรรมของย่าน ได้แก่ ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ และปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5.12 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ในพื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ

ปัจจัย	พื้นที่ชอยนานา	พื้นที่ชอยโคก	พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์	พื้นที่ชอยทองหล่อ
ปัจจัยด้านกายภาพ				
ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - ถนนสุขุมวิท ทำหน้าที่เชื่อมโยง กับ ย่านราชประสงค์ ย่านชิดลม และย่านเพลินจิต - ระบบทางด่วนชั้นที่ 1 - สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา 	<ul style="list-style-type: none"> - ถนนวงแหวนรัชดาภิเษก เชื่อมโยงเป็นวงแหวนไปยังพื้นที่ต่างๆของ กรุงเทพมหานคร - สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสโคก - สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสุขุมวิท - ระบบทางด่วนชั้นที่ 2 	<ul style="list-style-type: none"> - ถนนชอยเชื่อมโยงพื้นที่ภายในกับพื้นที่พาณิชยกรรม - สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ถนนชอยเชื่อมโยงพื้นที่ภายในกับพื้นที่พาณิชยกรรม - สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ทองหล่อ
ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ	<ul style="list-style-type: none"> - ระดับชุมชน - ระดับเมือง - ระดับภูมิภาค 	<ul style="list-style-type: none"> - ระดับชุมชน - ระดับเมือง - ระดับภูมิภาค 	<ul style="list-style-type: none"> - ระดับชุมชน - ระดับเมือง - ระดับภูมิภาค 	<ul style="list-style-type: none"> - ระดับชุมชน - ระดับเมือง

ตารางที่ 5.12 แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ในพื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ (ต่อ)

ปัจจัย	พื้นที่ชอยนานา	พื้นที่ชอยโคก	พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์	พื้นที่ชอยทองหล่อ
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ				
ปัจจัยราคาที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาที่ดินต่ำสุด 130,000 สูงสุด 300,000 บาทต่อตารางวา - การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เพื่อให้เหมาะสมกับราคาที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาที่ดินต่ำสุด 170,000 สูงสุด 260,000 บาทต่อตารางวา - การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เพื่อให้เหมาะสมกับราคาที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาที่ดินต่ำสุด 77,000 สูงสุด 130,000 บาท/ตารางวา - ราคาที่ดินที่ต่ำกว่าทำให้เกิดการพัฒนาโครงการต่างๆ ในพื้นที่มีจำนวนมากกว่าพื้นที่อื่น 	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาที่ดินต่ำสุด 68,000 สูงสุด 190,000 บาท /ตารางวา - การพัฒนาโครงการเน้นเช่าที่ดินในระยะยาว มากกว่าการซื้อขาย
ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรมเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค - กลุ่มธุรกิจโรงแรม การค้า การบริการ และการท่องเที่ยว 	<ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มอาคารสำนักงาน ที่เป็นแหล่งงานสำคัญในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรมเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค - กลุ่มกิจกรรมการค้าและบริการระดับบน ที่พัฒนาตามการพัฒนาที่อยู่อาศัย 	<ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรม การค้าและบริการสำหรับผู้มีรายได้สูงในพื้นที่ - สถาบันเทียงยามราตรี
ปัจจัยด้านสังคม				
ปัจจัยลักษณะประชากรในพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - ประชากรชาวต่างชาติ ชาวอาหรับ และนักท่องเที่ยว 	<ul style="list-style-type: none"> - พนักงานบริษัท นักศึกษา และผู้มาติดต่อในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - นักธุรกิจชาวต่างชาติ โดยเฉพาะ ญี่ปุ่น เป็นผู้มั่งมีรายได้สูง และประชากรจากย่านพักอาศัยระดับบนใกล้เคียง 	<ul style="list-style-type: none"> - ประชากรที่อาศัยในพื้นที่และผู้ใช้จากภายนอกที่เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว

เพื่อให้ทราบถึงสาเหตุที่เกิดจากภายในและภายนอกพื้นที่ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง จึงนำปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท ที่ได้จากการวิเคราะห์ มาจำแนกเป็นปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอก ดังนี้

ปัจจัยภายใน

เป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ หรือสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่ ที่ส่งผลโดยตรง และเอื้ออำนวยต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ ได้แก่

ปัจจัยด้านกายภาพ

1. ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่

ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ จากระบบคมนาคมขนส่งที่พัฒนาในพื้นที่อย่างทั่วถึง ทั้งระบบถนน ทางด่วน และระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิท มีศักยภาพและความสะดวกในการเข้าถึงสูง มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท

2. ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ

จากระบบคมนาคมที่ทำให้เกิดความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ จึงทำให้ย่านสุขุมวิทกลายเป็นทำเลที่สามารถ ติดต่อไปยังย่านธุรกิจและย่านพักอาศัยสำคัญหลักๆ ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง เช่น ย่านสีลม ย่านเพลินจิต ย่านพักอาศัยระดับบน เช่น ย่านสาทร ย่านชิดลม หลังสวน และย่านพักอาศัยรอบนอกกรุงเทพมหานคร เช่น ย่านรามอินทรา ย่านรังสิต-ดอนเมือง และจังหวัดนนทบุรี จึงมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค เพื่อรองรับกับการพัฒนาในภาพรวมของเมือง

3. ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่

การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่สุขุมวิท ในปัจจุบันมีความหนาแน่นสูง เนื่องมาจากการที่ย่านสุขุมวิท มีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ สอดคล้องกับความต้องการที่พักอาศัยใกล้แหล่งงานของผู้บริโภคระดับบน ทำให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมพาณิชย์กรรมในพื้นที่ ที่พัฒนาให้รองรับกับกลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่

4. ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่

ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่สุขุมวิท มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในช่วงแรกของการพัฒนาย่าน เนื่องจากมีความจำเป็นในการมองหาพื้นที่สำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ อีกทั้งการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการธุรกิจ ก็ให้ความสำคัญกับเรื่องพื้นที่ที่มีการระบายน้ำที่ดี และมีพื้นที่เพียงพอต่อความต้องการ ในขณะที่ปัจจุบันย่านสุขุมวิทได้มีการพัฒนาพื้นที่เมืองจนเต็มพื้นที่และมีโครงการแก้ปัญหาป้องกันน้ำท่วมของพื้นที่กรุงเทพมหานคร ทำให้ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม ไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในปัจจุบัน

5. ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง

พื้นที่พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิทจัดเป็นศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (Satellite CBD Center) ทั้งนี้ในปัจจุบันได้มีการกำหนดพื้นที่พัฒนาเมืองขึ้นใหม่ทำให้พื้นที่บางส่วนของย่านสุขุมวิท ตั้งแต่ใต้ทางด่วนเพลินจิตถึงบริเวณอโศก เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง เนื่องจากมีปัจจัยด้านความสะดวกในการเข้าถึงและความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ อันมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางในอนาคต

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

6. ปัจจัยราคาที่ดิน

ราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลง เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมต่างๆ ทั้งนี้ผู้ลงทุนส่วนใหญ่จำเป็นต้องคำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนนั้น ส่วนความต้องการที่ดินเป็นตัวการที่จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นตามไปด้วย จากราคาที่ดินที่มีราคาสูงของย่านสุขุมวิท ทำให้การพัฒนาต่างๆในพื้นที่เน้นไปที่โครงการขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง เพื่อให้เหมาะสมกับการลงทุน

7. ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่

กิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่านสุขุมวิท มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิทอย่างมาก เนื่องจากการพัฒนาโครงการต่างๆ ย่อมมองถึงการแข่งขัน หรือส่งเสริมกันในพื้นที่นั้นๆ ด้วยพื้นที่ย่านสุขุมวิทเองมีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นย่านธุรกิจในอนาคต จึงเกิดกลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันกระจายอยู่ในพื้นที่ ได้แก่ กลุ่มกิจกรรมการค้า บริการ การท่องเที่ยวและโรงแรม ที่พื้นที่ซอยนานา กลุ่มอาคารสำนักงาน ในพื้นที่ซอยอโศก กลุ่มกิจกรรมการ

ค้าและบริการในระดับบน เช่นห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม ในพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และกลุ่มสถานบันเทิง ร้านอาหาร ในพื้นที่ชอยทองหล่อ เป็นต้น

8. ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่

บทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ เป็นปัจจัยที่มีผลต่อแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท เนื่องจากบทบาทของย่านสุขุมวิท ที่เป็นย่านพักอาศัยชั้นดี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดกลุ่มประชากรระดับบนที่มีรายได้สูงพักอาศัยในพื้นที่ ย่านสุขุมวิทจึงเกิดรูปแบบการรวมตัวของแหล่งซื้อของผู้บริโภคระดับบน ดูได้จากปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งเน้นกิจกรรมบริการที่ให้ผลตอบแทนสูง และกลุ่มกิจกรรมที่จำหน่ายสินค้าแบรนด์เนม และสินค้านำเข้าจากต่างประเทศ โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการรวมตัวกันของกิจกรรมดังกล่าวหนาแน่นกว่าพื้นที่อื่นๆ ในย่าน ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ ยังมีความสัมพันธ์กับค่านิยมของบุคคลทั่วไปต่อพื้นที่อีกด้วย

ปัจจัยด้านสังคม

9. ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงของประชากรและความหนาแน่นประชากร เป็นตัวชี้วัดความเป็นเมืองของย่านสุขุมวิทได้ส่วนหนึ่งโดย เฉพาะพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงของประชากร จะชี้ให้เห็นว่าเกิดการพัฒนาในพื้นที่และเกิดการย้ายออกของประชากร จึงทำให้ประชากรในพื้นที่มีจำนวนลดลง แต่เนื่องจากการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านสถิติที่ยังไม่สามารถแสดงประชากรที่แท้จริงในย่านสุขุมวิทได้ จึงทำให้ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินพาณิชย์กรรม ไม่ชัดเจนเท่าที่ควร

10. ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่

ลักษณะประชากรในพื้นที่ของย่านสุขุมวิท มีความแตกต่างกันตามพื้นที่พาณิชย์กรรมแต่ละพื้นที่ เช่น พื้นที่ชอยนานา ประชากรส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติและนักท่องเที่ยว พื้นที่ชอยอโศก ประชากรส่วนใหญ่เป็นประชากรภาคกลางวัน เช่น พนักงานบริษัท นักศึกษา และผู้มาติดต่อ พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ประชากรส่วนใหญ่ที่อาศัยในพื้นที่เป็นประชากรระดับบนที่มีรายได้สูง ลักษณะประชากรเหล่านี้ ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท เนื่องจากการพัฒนาส่วนใหญ่จะเน้นรองรับกับกลุ่มเป้าหมายและลักษณะประชากรในพื้นที่เป็นหลัก

11. ปัจจัยบริการสาธารณะ

พื้นที่สุขุมวิทมีการพัฒนาบริการสาธารณะในพื้นที่ตั้งแต่อดีต เนื่องจากภาครัฐจำเป็นต้องพัฒนาบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน ที่เอื้ออำนวยให้ผู้ประกอบธุรกิจตัดสินใจเข้ามาลงทุนในพื้นที่ เช่น การให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น สำหรับปัจจัยบริการสาธารณะในย่านสุขุมวิทนี้มีความสำคัญในช่วงแรกของการพัฒนา เนื่องจากจำเป็นต้องมีการพัฒนาบริการสาธารณูปโภคจากรัฐเพื่อนำการพัฒนาเข้าสู่พื้นที่

ปัจจัยภายนอก

เป็นปัจจัยที่เกิดจากภายนอกพื้นที่ ที่เป็นแรงผลักดันหรือส่งผลกระทบต่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในพื้นที่ ได้แก่

ปัจจัยด้านสังคม

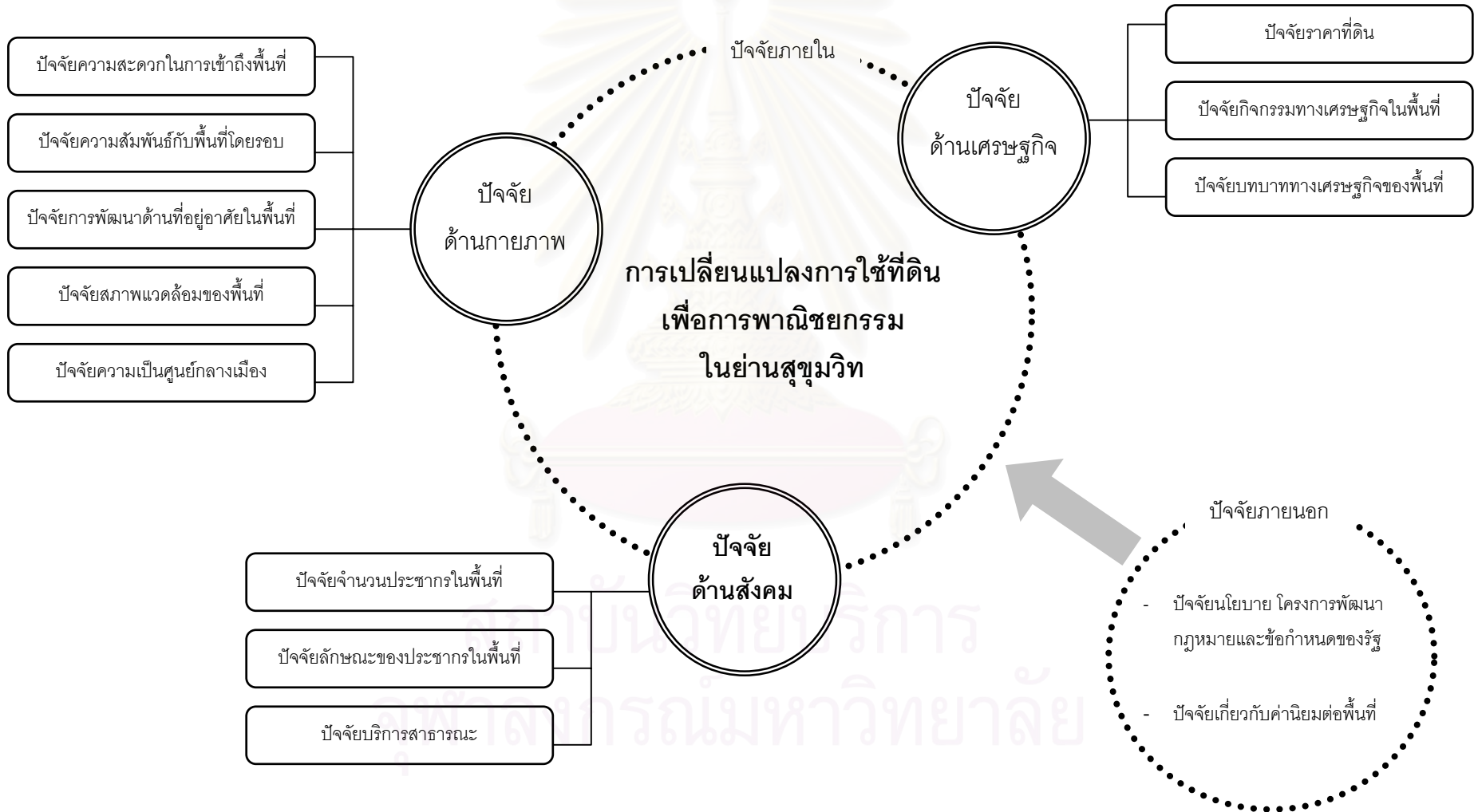
12. ปัจจัยนโยบาย โครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ

นโยบายและโครงการพัฒนา ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในย่านสุขุมวิทที่สำคัญ ได้แก่ นโยบายการเร่งพัฒนาระบบขนส่งมวลชนประเภทรางในกรุงเทพมหานคร โครงการปรับปรุงส่วนขยายของศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมืองบริเวณ ราชปรารภ-มักกะสัน ซึ่งมีผลต่อแนวโน้มการลงทุนด้านพาณิชยกรรมของเอกชนในอนาคต

13. ปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมต่อพื้นที่

ค่านิยมในความคิดของบุคคลทั่วไปต่อย่านสุขุมวิท คือ ย่านพักอาศัยชั้นดีของเศรษฐีผู้มีอันกิน ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัย หรือมีสถานประกอบการอยู่ในย่านนี้ จึงเป็นความภูมิใจประการหนึ่งว่าเป็นผู้มีที่ที่พักอาศัย หรือสำนักงาน อยู่ในพื้นที่ที่ดีที่สุดหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ค่านิยมที่สั่งสมกันมาแต่อดีตนี้ทำให้ ภาพพจน์ของย่านสุขุมวิท จึงเป็นจุดขายที่สำคัญอันหนึ่งของนักลงทุน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท โดยในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 การลงทุนชะลอตัว แต่ด้วยค่านิยมต่อพื้นที่ จึงทำให้ย่านสุขุมวิทยังคงมีเอกชนลงทุนพัฒนาโครงการต่างๆอย่างต่อเนื่อง

แผนภูมิแสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท



5.3 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท

จากการศึกษาที่ผ่านมา อาจคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท ที่สามารถแบ่งตามรูปแบบการพัฒนาได้เป็นลักษณะหลักๆ ดังนี้ (แผนที่ที่ 5.15)

1. การเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่พักอาศัยเป็นพาณิชยกรรม

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่พักอาศัยเป็นพาณิชยกรรม มีความเป็นไปได้สูงแต่จะเป็นแปลงไปทีละน้อย ไม่ก้าวกระโดดแบบช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยมีทิศทางการเปลี่ยนแปลงไปตามพื้นที่แนวถนนสายรองหรือถนนซอยตามพื้นที่ทางเศรษฐกิจสำคัญๆ เพื่อรองรับประชากรในพื้นที่และนอกพื้นที่ ในขณะที่การพัฒนาตามแนวถนนสายหลักเช่น ถนนสุขุมวิทยังคงเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่คุ้มค่ากับการลงทุนเมื่อเทียบกับราคาที่ดินที่ยังคงเพิ่มสูงขึ้น โครงการพัฒนาที่พักอาศัยจึงยังเป็นทางเลือกที่คุ้มค่า มากกว่าอาคารด้านพาณิชยกรรม แต่หากเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมเช่น พร้อมพงษ์หรือ ทองหล่อ ก็มีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุน จะพัฒนาเป็นอาคารคอมเพล็กซ์ สรรพสินค้า ได้เหมือนกัน โดยปัจจัยที่ทำให้แนวโน้มการพัฒนาที่พักอาศัยเป็นพาณิชยกรรม ส่วนหนึ่งเป็นเพราะในพื้นที่ดังกล่าวลักษณะของประชากรมีความเฉพาะตัว และมีแนวโน้มเป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ระดับสูงเพิ่มมากขึ้น การลงทุนเพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มคนที่พร้อมจะจ่ายจึงคุ้มค่ากว่า

2. การพัฒนาพื้นที่บริเวณแนวเส้นทางและโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า

การพัฒนาโครงการพาณิชยกรรมต่างๆ มีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าเป็นหลัก ทั้งนี้เนื่องจาก แนวโน้มความนิยมในการใช้ระบบขนส่งมวลชนที่เพิ่มขึ้น และความต้องการพื้นที่พักอาศัย บริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าเพื่อการเดินทางที่รวดเร็วมีมากขึ้น แต่ด้วยขนาดพื้นที่ที่เหลืออยู่และความสะดวกจากระบบขนส่ง จะผลักดันให้โครงการพักอาศัยที่จะสร้างใหม่ออกไปในระยะที่ห่าง จากเดิมขึ้น กล่าวคือภายในพื้นที่บริเวณสุขุมวิทสุขุมวิทตอนต้นจนถึงซอยทองหล่อ จะเป็นอาคารพักอาศัยในระดับราคาสูงเท่านั้น ดังนั้นพื้นที่โดยรอบและตามแนวเส้นทางจึงมีแนวโน้มจะถูกเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร หรือเปลี่ยนกิจกรรมในอาคาร ให้เป็นกิจกรรมเชิงพาณิชย์ โดยสถานีรถไฟฟ้าที่มีแนวโน้มจะได้รับการพัฒนา ได้แก่

สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีสุขุมวิท ซึ่งบริเวณดังกล่าวยังมีพื้นที่โล่งเหลืออยู่ปากซอยอโศกซึ่งอยู่ด้านทางออกสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน อีกทั้งสถานีสุขุมวิทยังสามารถเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศก จึงเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึงและพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมได้ในอนาคต

3. การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมพาณิชย์กรรมทั่วไปเป็นพาณิชย์กรรมเฉพาะกลุ่ม

พื้นที่ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ทั้งในแง่ของการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมเป็นพาณิชย์กรรมเฉพาะกลุ่ม (Niche Market) ได้แก่บริเวณพื้นที่ที่ยังมีที่โล่งว่างขนาดใหญ่ เช่นพื้นที่บริเวณชอยทองหล่อ เอกมัย และบริเวณที่มีอาคารตึกแถวที่ทรุดโทรม เช่น พื้นที่ในซอยสุขุมวิท 31 เป็นต้น แนวโน้มของการพัฒนารูปแบบอาคารจะเป็นอาคารขนาดกลาง และห้างสรรพสินค้าระดับชุมชน รวมทั้งความเป็นไปได้ที่นักพัฒนา อาจมองการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท เป็นการพัฒนาโรงเรียนเอกชน หรือสถานที่ออกกำลังการครบวงจร และโรงภาพยนตร์ เพิ่มขึ้นได้ในอนาคต เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาที่อยู่อาศัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและการเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท เริ่มจากการศึกษาสภาพทั่วไปของย่านสุขุมวิท ที่ตั้งและอาณาเขตของย่านโดยได้พิจารณากำหนดพื้นที่จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2545 ซึ่งจะครอบคลุมในส่วนพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมเป็นส่วนใหญ่ ย่านสุขุมวิทนี้เป็นพื้นที่เมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ครอบคลุมพื้นที่สองฝั่งถนนสุขุมวิทในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย มีพื้นที่ประมาณ 12.10 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 7,562.50 ไร่ มีอาณาเขต ทิศเหนือจดแนวคลองแสนแสบฝั่งใต้ทิศตะวันออกจดแนวถนนสุขุมวิท 63 และ ถนนสุขุมวิท 48 ทิศตะวันตกจดแนวทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ระบบทางด่วนชั้นที่ 1) และทิศใต้จดแนวถนนพระราม 4

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ ทั้งด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคมประชากร พบว่าพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีพื้นที่พาณิชย์กรรม ที่มีลักษณะการรวมตัวกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีการเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อกัน ทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิท แบ่งออกเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีความแตกต่างทั้งลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะของประชากรในพื้นที่ ซึ่งสามารถแบ่งได้ดังนี้

- พื้นที่ชอยนานา เป็นพื้นที่ที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลัก ได้แก่ กิจกรรมการค้าและบริการ สถานบันเทิง และแหล่งพักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งมีชื่อเสียงในระดับโลก พื้นที่อีกจุดหนึ่ง ได้แก่

- พื้นที่ชอยไฮโคก เป็นย่านอาคารสำนักงาน ตลอดแนวถนนไฮโคกด้านเหนือ (สุขุมวิท 21) และบางส่วนของพื้นที่ชอยไฮโคกด้านใต้ (ถนนรัชดาภิเษก)

- พื้นที่พร้อมพงษ์ เป็นย่านอาคารชุดพักอาศัยระดับบนทั้งแบบขายและให้เช่า ย่านโรงแรมระดับ 3 ดาวขึ้นไป มีย่านร้านอาหารระดับสูงและเฟอร์นิเจอร์นำเข้า และห้างสรรพสินค้าที่เน้นกลุ่มผู้บริโภคในระดับบน และชาวต่างชาติ

- พื้นที่ชอยทองหล่อ เป็นย่านการค้าที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจเด่นๆ เช่น ร้านอาหารและสถานบันเทิงยามราตรี ย่านสตูดิโอถ่ายภาพแต่งงาน มีห้างสรรพสินค้าในลักษณะที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ เน้นการออกแบบ ทั้งที่ปรับปรุงจากอาคารเดิมและก่อสร้างขึ้นมาใหม่ นับเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงมากที่สุด

จากนั้นจึงได้ทำการศึกษาพัฒนาการและสภาพความเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท โดยเนื้อหาส่วนนี้เป็นการศึกษาในสองระดับของพื้นที่ ได้แก่การศึกษาพัฒนาการซึ่งเป็นการมองภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท และการศึกษาสภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่พาณิชย์กรรม ได้แก่พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ทั้งนี้ เพื่อให้เห็นภาพการเปลี่ยนแปลงในระดับพื้นที่ต่างๆ โดยสามารถสรุปช่วงพัฒนาการของย่านได้ดังนี้ ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2479 - พ.ศ. 2500 ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2501 - พ.ศ. 2529 ช่วงที่ 3 พ.ศ. 2530 - พ.ศ. 2539 ช่วงที่ 4 พ.ศ. 2540 - พ.ศ. 2543 และช่วงที่ 5 พ.ศ. 2544 - ปัจจุบัน ซึ่งสามารถสรุปพัฒนาการของย่านสุขุมวิทได้ดังนี้

พัฒนาการของย่านสุขุมวิท ในช่วงเวลาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2479 จนถึงปัจจุบัน การพัฒนาในช่วงแรกที่สภาพแวดล้อมมีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลง จากการเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ไปเป็นพื้นที่พักอาศัยชั้นดี ต่อมาในช่วงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งมีพัฒนาการกระจายไปทั่วพื้นที่ย่านสุขุมวิทอย่างรวดเร็ว จนกลายเป็นบทบาทที่สำคัญของย่านสุขุมวิท พัฒนาการในช่วงต่อมา พัฒนาจากอาคารพักอาศัยแนวราบ มาเป็นอาคารพักอาศัยในแนวสูง ซึ่งเกิดขึ้นในปริมาณมากและรวดเร็ว เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ในแนวราบได้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วทั้งย่านสุขุมวิท ประกอบกับความต้องการที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้น ราคาที่ดินที่สูงขึ้น และลักษณะของประชากรในพื้นที่ รูปแบบการพัฒนาที่พักอาศัยจึงเปลี่ยนไป ในช่วงนี้เองที่ส่งผลให้พื้นที่พาณิชย์กรรม รวมถึงการพัฒนาอาคารพาณิชย์กรรม เปลี่ยนแปลงไปด้วย ทั้งนี้ด้วยปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ที่สะดวกจากระบบโครงข่ายถนน และทางด่วน ทำให้ศักยภาพของย่านสุขุมวิทเหมาะสมกับการพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมมากขึ้น จนถึงช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งทำให้การพัฒนาด้านพักอาศัยเริ่มชะลอตัวลง แต่ด้านพาณิชย์กรรมยังคงมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และส่งผลให้เกิดกลุ่มกิจกรรมการค้าระดับบน ที่รองรับผู้มีรายได้สูง พัฒนาการในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น จนถึงปัจจุบัน ทำให้เกิดรูปแบบการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมุ่งเน้นไปที่พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์และพื้นที่ชอยทองหล่อ มีลักษณะเป็นกิจกรรมที่มีกลุ่มเป้าหมายเฉพาะเจาะจง เป็นกลุ่มที่มีรายได้สูง ในขณะที่กิจกรรมในพื้นที่กิจกรรมหลักๆ เช่นพื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ก็มีความแตกต่างกันชัดเจนยิ่งขึ้น ทั้งนี้จะทำการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท ในระดับพื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อให้เห็นถึงรายละเอียดและความแตกต่างของกิจกรรมพาณิชย์กรรมในแต่ละพื้นที่ชัดเจนยิ่งขึ้น และนำไปสู่การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างแท้จริงต่อไป

เมื่อทราบถึงพัฒนาการในภาพรวมแล้ว จึงได้ทำการศึกษาถึงสภาพการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ซึ่งได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโคก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ สำหรับเนื้อหาในการศึกษาวิเคราะห์ในแต่ละพื้นที่จะประกอบด้วย การใช้ประโยชน์อาคาร ทำการศึกษาในรายละเอียดลักษณะกิจกรรมภายในอาคาร ลักษณะและความสูงของอาคาร เพื่อให้เห็นการเปลี่ยนแปลง

การใช้กิจกรรมอาคารในพื้นที่ การติดต่อสัญจรภายในพื้นที่ วิเคราะห์ถึงความสะดวกในการเข้าถึงภายในพื้นที่ โดยผ่านระบบการคมนาคมประเภทต่างๆ ลักษณะประชากรในพื้นที่ วิเคราะห์หาลักษณะของประชากรเพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของระดับ และค่านิยมของประชากร ต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ และสภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ปัจจุบัน เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารในพื้นที่ เพื่อให้เห็นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการพัฒนาที่พักอาศัย ที่มีความสัมพันธ์กับการรูปแบบการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม โดยสามารถอธิบายสรุปได้ดัง ตารางที่ 4.5 ในบทที่ 4

จากการศึกษาสภาพทั่วไป พัฒนาการและสภาพการเปลี่ยนแปลงของย่านสุขุมวิท พบว่าย่านสุขุมวิทได้มีพัฒนาการสอดคล้องตามสภาพเศรษฐกิจและกิจกรรมทางเศรษฐกิจของพื้นที่ และยังมีพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันอยู่ 4 พื้นที่ได้แก่ พื้นที่ซอยนานา พื้นที่ซอยอโศก พื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ซอยทองหล่อ ซึ่งนอกจากจะมีปัจจัยในภาพรวมที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงแล้ว คาดว่าการเปลี่ยนแปลงในแต่ละพื้นที่พาณิชยกรรมของย่านจะเกิดจากปัจจัยที่แตกต่างกันด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้จากการศึกษาและวิเคราะห์สรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว มีความสัมพันธ์กัน ในทุกๆ พื้นที่ตัวอย่าง โดยเฉพาะปัจจัยหลักๆ ซึ่งเกิดจากสาเหตุดังนี้

ปัจจัยภายใน

เป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ หรือสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่ ที่ส่งผลโดยตรง และเอื้ออำนวยต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ ได้แก่

ปัจจัยด้านกายภาพ

1. ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่

ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ จากระบบคมนาคมขนส่งที่พัฒนาในพื้นที่อย่างทั่วถึง ทั้งระบบถนน ทางด่วน และระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิท มีศักยภาพและความสะดวกในการเข้าถึงสูง มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท โดยเฉพาะระบบขนส่งมวลชนประเภทราง ที่จะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของย่านในอนาคตอย่างชัดเจน

2. ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ

จากระบบคมนาคมที่ทำให้เกิดความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ จึงทำให้ย่านสุขุมวิทกลายเป็นทำเลที่สามารถ ติดต่อไปยังย่านธุรกิจและย่านพักอาศัยสำคัญหลักๆ ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง เช่น ย่านสีลม ย่านเพลินจิต ย่านพักอาศัยระดับบน

เช่น ย่านสาทร ย่านชิดลม หลังสวน และย่านพักอาศัยรอบนอกกรุงเทพมหานคร เช่น ย่านรามอินทรา ย่านรังสิต-ดอนเมือง และจังหวัดนนทบุรี จึงมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาค เพื่อรองรับกับการพัฒนาในภาพรวมของเมือง

3. ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่

การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่สุขุมวิท ในปัจจุบันมีความหนาแน่นสูง เนื่องมาจากการที่ย่านสุขุมวิท มีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ สอดคล้องกับความต้องการที่พักอาศัยใกล้แหล่งงานของผู้บริโภคระดับบน ทำให้เกิดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมพาณิชยกรรมในพื้นที่ ที่พัฒนาให้รองรับกับกลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่

4. ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่

ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่สุขุมวิท มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในช่วงแรกของการพัฒนาย่าน เนื่องจากมีความจำเป็นในการมองหาพื้นที่สำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ อีกทั้งการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการธุรกิจ ก็ให้ความสำคัญกับเรื่องพื้นที่ที่มีการระบายน้ำที่ดี และมีพื้นที่เพียงพอต่อความต้องการ ในขณะที่ปัจจุบันย่านสุขุมวิทได้มีการพัฒนาพื้นที่เมืองจนเต็มพื้นที่และมีโครงการแก้ปัญหาป้องกันน้ำท่วมของพื้นที่กรุงชั้นใน ทำให้ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม ไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมในปัจจุบัน

5. ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง

พื้นที่พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิทจัดเป็นศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (Satellite CBD Center) ทั้งนี้ในปัจจุบันได้มีการกำหนดพื้นที่พัฒนาเมืองชั้นใหม่ทำให้พื้นที่บางส่วนของย่านสุขุมวิท ตั้งแต่ใต้ทางด่วนเพลินจิตถึงบริเวณอโศก เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง เนื่องจากมีปัจจัยด้านความสะดวกในการเข้าถึงและความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ อันมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางในอนาคต

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

6. ปัจจัยราคาที่ดิน

ราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลง เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมต่างๆ ทั้งนี้ผู้ลงทุนส่วนใหญ่จำเป็นต้องคำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนนั้น ส่วนความต้องการที่ดินเป็นตัวการที่จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นตามไปด้วย จากราคาที่ดินที่มีราคาสูงของย่านสุขุม

วิท ทำให้การพัฒนาต่างๆในพื้นที่เน้นไปที่โครงการขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง เพื่อให้เหมาะสมกับการลงทุน

7. ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่

กิจกรรมทางเศรษฐกิจของย่านสุขุมวิท มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิทอย่างมาก เนื่องจากการพัฒนาโครงการต่างๆ ย่อมมองถึงการแข่งขัน หรือส่งเสริมกันในพื้นที่นั้นๆ ด้วยพื้นที่ย่านสุขุมวิทเองมีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อเป็นย่านธุรกิจในอนาคต จึงเกิดกลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันกระจายอยู่ในพื้นที่ ได้แก่ กลุ่มกิจกรรมการค้า บริการ การท่องเที่ยวและโรงแรม ที่พื้นที่ซอยนานา กลุ่มอาคารสำนักงาน ในพื้นที่ซอยอโศก กลุ่มกิจกรรมการค้าและบริการในระดับบน เช่นห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม ในพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ และกลุ่มสถาบันเทิง ร้านอาหาร ในพื้นที่ซอยทองหล่อ เป็นต้น

8. ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่

บทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ เป็นปัจจัยที่มีผลต่อแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท เนื่องจากบทบาทของย่านสุขุมวิท ที่เป็นย่านพักอาศัยชั้นดี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดกลุ่มประชากรระดับบนที่มีรายได้สูงพักอาศัยในพื้นที่ ย่านสุขุมวิทจึงเกิดรูปแบบการรวมตัวของแหล่งซื้อของผู้บริโภคระดับบน ดูได้จากปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งเน้นกิจกรรมบริการที่ให้ผลตอบแทนสูง และกลุ่มกิจกรรมที่จำหน่ายสินค้าแบรนด์เนม และสินค้านำเข้าจากต่างประเทศ โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ซอยทองหล่อ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการรวมตัวกันของกิจกรรมดังกล่าวหนาแน่นกว่าพื้นที่อื่นๆ ในย่าน ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ ยังมีความสัมพันธ์กับค่านิยมของบุคคลทั่วไปต่อพื้นที่อีกด้วย

ปัจจัยด้านสังคม

9. ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงของประชากรและความหนาแน่นประชากร เป็นตัวชี้วัดความเป็นเมืองของย่านสุขุมวิทได้ส่วนหนึ่งโดย เฉพาะพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลงของประชากร จะชี้ให้เห็นว่าเกิดการพัฒนาในพื้นที่และเกิดการย้ายออกของประชากร จึงทำให้ประชากรในพื้นที่มีจำนวนลดลง แต่เนื่องจากการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านสถิติที่ยังไม่สามารถแสดงประชากรที่แท้จริงในย่านสุขุมวิทได้ จึงทำให้ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินพาณิชย์กรรม ไม่ชัดเจนเท่าที่ควร

10. ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่

ลักษณะประชากรในพื้นที่ของย่านสุขุมวิทมีความแตกต่างกันตามพื้นที่พาณิชยกรรม แต่ละพื้นที่ เช่น พื้นที่ชอยนานา ประชากรส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติและนักท่องเที่ยว พื้นที่ชอยโศก ประชากรส่วนใหญ่เป็นประชากรภาคกลางวัน เช่น พนักงานบริษัท นักศึกษา และผู้มาติดต่อ พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ ประชากรส่วนใหญ่ที่อาศัยในพื้นที่เป็นประชากรระดับบนที่มีรายได้สูง ลักษณะประชากรเหล่านี้ ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท เนื่องจากการพัฒนาส่วนใหญ่จะเน้นรองรับกับกลุ่มเป้าหมายและลักษณะประชากรในพื้นที่เป็นหลัก

11. ปัจจัยบริการสาธารณะ

พื้นที่สุขุมวิทมีการพัฒนาบริการสาธารณะในพื้นที่ตั้งแต่อดีต เนื่องจากภาครัฐจำเป็นต้องพัฒนาบริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน ที่เอื้ออำนวยให้ผู้ประกอบธุรกิจตัดสินใจเข้ามาลงทุนในพื้นที่ เช่น การให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น สำหรับปัจจัยบริการสาธารณะในย่านสุขุมวิทนี้มีความสำคัญในช่วงแรกของการพัฒนา เนื่องจากจำเป็นต้องมีการพัฒนาบริการสาธารณูปโภคจากรัฐเพื่อนำการพัฒนาเข้าสู่พื้นที่

ปัจจัยภายนอก

เป็นปัจจัยที่เกิดจากภายนอกพื้นที่ ที่เป็นแรงผลักดันหรือส่งผลกระทบต่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในพื้นที่ ได้แก่

ปัจจัยด้านสังคม

12. ปัจจัยนโยบาย โครงสร้างพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ

นโยบายและโครงการพัฒนา ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในย่านสุขุมวิทที่สำคัญ ได้แก่ นโยบายการเร่งพัฒนาระบบขนส่งมวลชนประเภทรางในกรุงเทพมหานคร โครงการปรับปรุงส่วนขยายของศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมืองบริเวณ ราชปรารภ-มักกะสัน ซึ่งมีผลต่อแนวโน้มการลงทุนด้านพาณิชยกรรมของเอกชนในอนาคต

13. ปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมต่อพื้นที่

ค่านิยมในความคิดของบุคคลทั่วไปต่อย่านสุขุมวิท คือ ย่านพักอาศัยชั้นดีของเศรษฐีผู้มีอันกิน ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัย หรือมีสถานประกอบการอยู่ในย่านนี้ จึงเป็นความภูมิใจประการหนึ่ง

ว่าเป็นผู้ที่มีที่พักอาศัย หรือสำนักงาน อยู่ในพื้นที่ที่ที่ที่สุดผืนหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ค่านิยมที่สั่งสมกันมาแต่อดีตนี้ทำให้ ภาพพจน์ของย่านสุขุมวิท จึงเป็นจุดขายที่สำคัญอันหนึ่งของนักลงทุน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท โดยในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 การลงทุนชะงักงัน แต่ด้วยค่านิยมต่อพื้นที่ จึงทำให้ย่านสุขุมวิทยังคงมีเอกชนลงทุนพัฒนาโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

สำหรับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต จะเกิดขึ้นกับพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าเป็นหลัก ซึ่งผลของการเปลี่ยนแปลงนี้ ส่วนพาณิชยกรรมประเภทห้างสรรพสินค้า มีแนวโน้มที่จะพัฒนาอยู่ในพื้นที่ว่างที่สามารถแทรกตัวเข้าไปอยู่ในย่านพักอาศัย โดยจะเป็นห้างสรรพสินค้าในระดับชุมชน ระหว่างคอนโดมิเนียม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ต่างๆ ขณะเดียวกันผู้ลงทุน อาจมองการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท เป็นการพัฒนาโรงเรียนเอกชน หรือสถานที่ออกกำลังการครบวงจร และโรงพยาบาลนิตร์ เพิ่มขึ้นได้ในอนาคต เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ นอกจากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคตแล้ว ปัจจัยต่างๆ ยังส่งผลให้ย่านสุขุมวิทตอนต้น ระหว่างช่วง สุขุมวิทซอย 1 ถึงแยกอโศก สุขุมวิท มีแนวโน้มเปลี่ยนจากการเป็นย่านพักอาศัย ไปเป็นย่านพาณิชยกรรม ที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

6.2 ข้อเสนอแนะเพื่อการพัฒนา

6.2.1 ข้อจำกัดของการพัฒนา

การศึกษาปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิทนี้ ที่ผ่านมามีทั้งการเก็บรวบรวมข้อมูล และการสำรวจภาคสนาม รวมถึงการวิเคราะห์ พบว่า นอกจากการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่มีลักษณะหนาแน่นสูงของพื้นที่พาณิชยกรรมตามปัจจัยต่างๆ ที่เสนอมานี้แล้ว ยังพบข้อจำกัดของการพัฒนาในพื้นที่ ที่มีผลมาจากปัจจัยดังกล่าวด้วยเช่นกัน ซึ่งสามารถสรุปข้อจำกัดในการพัฒนาของพื้นที่ได้ดังนี้ (แผนที่ 6.1)

1. ข้อจำกัดด้านทัศนียภาพเมือง การเป็นพื้นที่ศูนย์กลางด้านพาณิชยกรรมและพักอาศัย ซึ่งมีการติดต่อกันในระดับภูมิภาคกับพื้นที่ต่าง ทั้งชาวไทยและต่างชาติ เพื่อให้เกิดความสวยงามและเป็นจุดดึงดูดการลงทุน จำเป็นต้องมีทัศนียภาพเมืองที่ดี ซึ่งภาพการพัฒนาภายในย่านสุขุมวิทปัจจุบันมุ่งเน้นไปในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง เนื่องจากราคาที่ดินมีราคาแพง และหาพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีทำเลเหมาะสมได้ยาก ดังนั้นการพัฒนาในแนวราบ และแนวสูง ที่ขาดการวางแผนและการกำหนด Zone พื้นที่ จึงทำให้เกิดปัญหาทัศนียภาพเมืองที่ไม่มีความต่อเนื่องกัน เช่นมีอาคารสูงอยู่ท่ามกลางพื้นที่ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ หรือการพัฒนาโครงการพักอาศัยในพื้นที่ ที่สามารถมองเห็นชุมชนแออัด

ซึ่งนอกจากจะเกิดความแตกต่างทางสังคมแล้ว ยังส่งผลให้การพัฒนาไม่ได้รับผลตอบแทนที่ควร และกลายเป็นการพัฒนาที่มากเกินไป

2. ปัญหาสภาพการจราจร ถึงแม้พื้นที่ย่านสุขุมวิท ได้มีการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนและโครงข่ายคมนาคมต่างๆ เพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่อย่างสมบูรณ์แล้ว แต่ด้วยปริมาณความต้องการในการเดินทางมีสูง จึงทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจรจากรถยนต์ส่วนบุคคล โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นจุดตัดสำคัญของถนนสายหลัก เช่น บริเวณแยกนานาสสุขุมวิท แยกอโศกสุขุมวิท เป็นต้น

3. ปัญหาด้านสาธารณูปโภคในอนาคต เนื่องจากการอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูงในย่านสุขุมวิทในช่วงบริเวณตั้งแต่ถนนอโศก ไปจนถึงเอกมัย มีลักษณะกระจัดกระจาย และไม่ต่อเนื่องซึ่งหากยังคงไม่มีการกำหนดพื้นที่การพัฒนาอาคารสูง ซึ่งทำให้เกิดความสับสนเปลืองในการพัฒนาสาธารณูปโภคในอนาคต

6.2.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงบทบาทของย่านสุขุมวิท

จากการศึกษาลักษณะสภาพทั่วไปของพื้นที่ การศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงทั้งภาพรวมและในระดับพื้นที่พาณิชยกรรมย่อย ตลอดจนการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม ในย่านสุขุมวิท พบว่า บทบาทของย่านสุขุมวิท มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงไปจากย่านพักอาศัยพักอาศัยชั้นดี เป็น ย่านพาณิชยกรรมที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงในระดับบนมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ด้วยปัจจัยด้านค่านิยมเป็นหลักดังรายละเอียดซึ่งจะนำเสนอต่อไปนี้

ช่วงปี พ.ศ. 2535 – 2539 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศเติบโตเต็มที่ ราคาที่ดินในย่านสุขุมวิทมีราคาสูงที่สุดถึง ตารางวา ละ 400,000 บาท โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีระดับตั้งอยู่กลางใจเมืองคือแนวความคิดที่ทำให้เกิดอาศัยสูงเพื่อพักอาศัย ขึ้นในย่านสุขุมวิท เพื่อรองรับกับการขยายตัวของบริเวณศูนย์กลางเมืองจากสีลม สาทร เพลินจิต และ ถนนวิฑู ในฝั่งเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2540 ยังคงกำหนดให้ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่สีน้ำตาล ซึ่งหมายถึง การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นมาก พื้นที่ย่านสุขุมวิทจึงเป็นทำเลทองที่มีความเหมาะสมในแง่ของการเป็นที่อยู่อาศัยตามแนวคิดดังกล่าว บทบาทของย่านจึงชัดเจนและสอดคล้องกับค่านิยมสมัยนั้น ย่านสุขุมวิทจึงเป็นย่านพักอาศัยอย่างสมบูรณ์

แนวโน้มบทบาทของย่านสุขุมวิทเริ่มมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้เมื่อมีการเปิดใช้รถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งมีเส้นทางผ่านในบริเวณถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนหลักของย่าน ผ่านตามจุดสำคัญต่าง ซึ่ง Node ของพื้นที่ อีกทั้งสถานีขึ้นลง ก็สอดคล้องกับพื้นที่สำคัญหลัก เช่น นานา อโศก พร้อมพงษ์ ทองหล่อ และ

เอคมัย ทำให้ศักยภาพของพื้นที่มีมากขึ้น การพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมจึงมีบทบาทมากขึ้น จากการศึกษาจะเห็นได้ว่า มีแนวโน้มที่พื้นที่พาณิชยกรรมจะเพิ่มขึ้นในอนาคตตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างโครงการใหม่ๆ หรือการปรับปรุงอาคาร กิจกรรมหลักที่เป็นพักอาศัยจำเป็นต้องมีกิจกรรมการค้าและบริการเพิ่มเข้ามามากขึ้น และก็เป็นไปตามกลไกของการเปลี่ยนแปลงค่านิยมของสังคม เพราะนอกจากย่านสุขุมวิทจะเป็นย่านพักอาศัยระดับสูงแล้ว การเกิดย่านการค้าเฉพาะกลุ่มก็กำลังเพิ่มขึ้น เช่น ย่านร้านค้าเฟอร์นิเจอร์นำเข้าจากต่างประเทศ ในบริเวณซอยทองหล่อ หรือ การพัฒนาศูนย์การค้าในรูปแบบเปิด มีความสูง 1-2 ชั้น และจะใช้พื้นที่ตั้งโครงการประมาณ 1-2 ไร่ แทรกตัวอยู่ในบริเวณที่เป็นที่พักอาศัยในพื้นที่ ย่านการค้าเฉพาะกลุ่มเป้าหมายแบบนี้ สามารถใช้การเดินทางเข้าถึงจากภายในระแวกบ้าน หรือขับรถไปได้ภายในเวลา 15 นาที ศูนย์การค้ารูปแบบเปิด ในพื้นที่ได้แก่ Thonglor Town Center, J Avenue, H1 Project : ในพื้นที่ซอยทองหล่อ, Pocket Park บริเวณหน้ามหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ในซอยอโศก เป็นต้น

กิจกรรมรูปแบบใหม่ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวเหล่านี้ ร่วมกับกิจกรรมเดิมที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นตามพื้นที่ต่างๆ ภายในย่านสุขุมวิท ล้วนมีส่วนที่จะทำให้แนวโน้มบทบาทและการรับรู้ความเป็นย่านสุขุมวิทเปลี่ยนแปลงจากย่านพักอาศัยเป็นย่านพาณิชยกรรมพิเศษได้ในอนาคต

6.2.3 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ย่านสุขุมวิท

เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิทในปัจจุบัน มีการพัฒนาที่มีความหนาแน่นสูง และมีแนวโน้มที่จะกลายเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง โดยเฉพาะบริเวณถนนเพลินจิตถึงบริเวณอโศก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาอยู่หนาแน่น ประกอบกับการที่มีระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์ ทั้งระบบถนนระบบขนส่งมวลชน และระบบทางด่วน จึงทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิท มีศักยภาพพร้อมสำหรับการพัฒนา ประกอบกับข้อจำกัดในการพัฒนาซึ่งเป็นปัญหาในพื้นที่ที่มีแนวโน้มจะก่อปัญหาต่อไป ดังนั้นเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ย่านสุขุมวิทในอนาคต จึงเสนอแนวทางการพัฒนาไว้ดังนี้ (แผนที่ 6.2)

ก) แนวทางการพัฒนาด้านกายภาพ

1. พัฒนาระบบโครงข่ายถนนซอย จากข้อจำกัดส่วนหนึ่งของย่านสุขุมวิท ที่เป็นปัญหาของการพัฒนาพื้นที่ในย่านนี้ที่ชัดเจน คือ ปัญหาสภาพการจราจรติดขัด ซึ่งระบบถนนซอยในย่านสุขุมวิทที่เดิมได้ถูกพัฒนาโดยเอกชนและขาดการวางแผนมาตั้งแต่ต้น ทำให้โอกาสในการขยายช่องทางเพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัดของถนนสุขุมวิท เป็นไปได้ยากประกอบกับพื้นที่เริ่มมีการพัฒนาในลักษณะหนาแน่นสูงขึ้น มีประชากรสัญจรในพื้นที่มากขึ้น ทำให้ปริมาณการสัญจรเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ในการเสนอแนะเพื่อการพัฒนาจึงได้ทำการเสนอ เส้นทางถนนซอยที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นเส้นทางโครง

ข่ายภายใน เพื่อเชื่อมโยงกับระบบถนนสายรองในพื้นที่ ทางด้านเหนือ ได้แก่ ถนนซอยนานาเหนือ ถนนซอยพร้อมพงษ์ ถนนซอยทองหล่อ และ ถนนซอยเอกมัย เป็นต้น ส่วนทางด้านใต้ของถนนสุขุมวิท ได้แก่ ถนนซอยนานาใต้ ถนนซอยสุขุมวิท 24 ถนนซอยสุขุมวิท 36 และถนนซอยสุขุมวิท 42 เป็นต้น

2. การกำหนดพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนา จากการศึกษาพบว่า พื้นที่พาณิชยกรรมในย่านสุขุมวิท มีแนวโน้มที่จะพัฒนาไปตามแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนประเภทราง โดยเฉพาะพื้นที่โดยรอบสถานีของระบบ ซึ่งมีความสอดคล้องกับพื้นที่พาณิชยกรรมที่สำคัญของย่าน ได้แก่ พื้นที่ซอยนานา พื้นที่ซอยโศก พื้นที่ซอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ซอยทองหล่อ เป็นต้น ประกอบกับ ข้อจำกัดของการพัฒนาในด้านทัศนียภาพของเมือง ซึ่งยังคงมีพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงแต่ยังใช้ประโยชน์ไม่สอดคล้องกับสภาพการพัฒนาของพื้นที่ ดังนั้นจึงได้เสนอแนะให้มีการกำหนดพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาขึ้น โดยแบ่งเป็นพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาในลักษณะหนาแน่นสูง ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณระหว่างถนนซอยสุขุมวิท 1 กับถนนซอยโศก และพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม ซึ่งจะกำหนดให้อยู่ในพื้นที่บริเวณโดยรอบสถานีขึ้นลงรถไฟฟ้าบีทีเอส สำหรับพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม จะแบ่งเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมทั่วไปและพาณิชยกรรมระดับบน เพื่อให้เป็นการส่งเสริมกิจกรรมดังกล่าวซึ่งเป็นกลุ่มพาณิชยกรรมเดิมที่มีการขยายตัวขึ้นและมีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงของย่าน ซึ่งมีรายละเอียดต่อไปในส่วนของการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สำหรับรูปแบบและตำแหน่งของพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาต่างๆ สามารถอธิบายได้ดังนี้

- พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาในลักษณะหนาแน่นสูง เป็นพื้นที่ที่กำหนดให้มีการส่งเสริมการพัฒนาเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยกิจกรรมที่จะส่งเสริมให้เกิดขึ้นได้แก่ กิจกรรมประเภท อาคารสำนักงาน และอาคารพักอาศัยเป็นหลัก โดยเน้นให้เป็นการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสม สำหรับตำแหน่งของพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาในลักษณะหนาแน่นสูงนี้ อยู่ในพื้นที่บริเวณถนนซอยสุขุมวิท 1 ถึงบริเวณถนนซอยโศก และพื้นที่ถนนเรียบทางด่วน ถึงพื้นที่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีระบบคมนาคมที่สะดวก เป็นพื้นที่ที่มีความต่อเนื่องมาจากบริเวณย่านปทุมวันราชประสงค์ ซึ่งจะทำให้เกิดความต่อเนื่องกันของรูปแบบการพัฒนา ทั้งนี้ยังช่วยให้เกิดทัศนียภาพเมืองที่สวยงามและประหยัดการบริการสาธารณูปโภคในอนาคตได้อีกทางหนึ่ง

- พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม จะแบ่งออกเป็นสองประเภท ได้แก่ พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาด้านพาณิชยกรรมทั่วไป และพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาพาณิชยกรรมระดับบน เนื่องจากมองถึงความจำเป็นและความต้องการของประชากรในพื้นที่ ประกอบกับลักษณะเฉพาะของพื้นที่ย่านสุขุมวิทเอง ซึ่งมีการรวมกันของกลุ่มกิจกรรมพาณิชยกรรมในระดับบนอยู่ก่อนแล้ว จึงเป็นการส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวมากขึ้นของกลุ่มกิจกรรมดังกล่าว และจะก่อให้เกิดภาพพจน์ที่ดีของพื้นที่ยิ่งขึ้น และ

สร้างรายได้ให้กับประชากรอีกส่วนหนึ่งของพื้นที่ สำหรับรูปแบบของกิจกรรม จะแบ่งเป็น กลุ่มของกิจกรรมที่เป็นประเภทเดียวกัน เช่น กลุ่มสินค้าเฟอร์นิเจอร์นำเข้าจากต่างประเทศ กลุ่มร้านค้าและร้านอาหารระดับบน กลุ่มห้างสรรพสินค้าที่มีรูปแบบและกลุ่มเป้าหมายเฉพาะเจาะจงกลุ่มลูกค้าระดับบน กลุ่มบริการการท่องเที่ยว เหล่านี้เป็นต้น ซึ่งจะกำหนดให้อยู่ในบริเวณพื้นที่เดิม สำหรับมาตรการการสร้างความสนใจ เพื่อดึงดูดให้ผู้ลงทุนเข้ามาในพื้นที่ที่ส่งเสริมจะขอกว่าในประเด็นการพัฒนาด้านเศรษฐกิจต่อไป

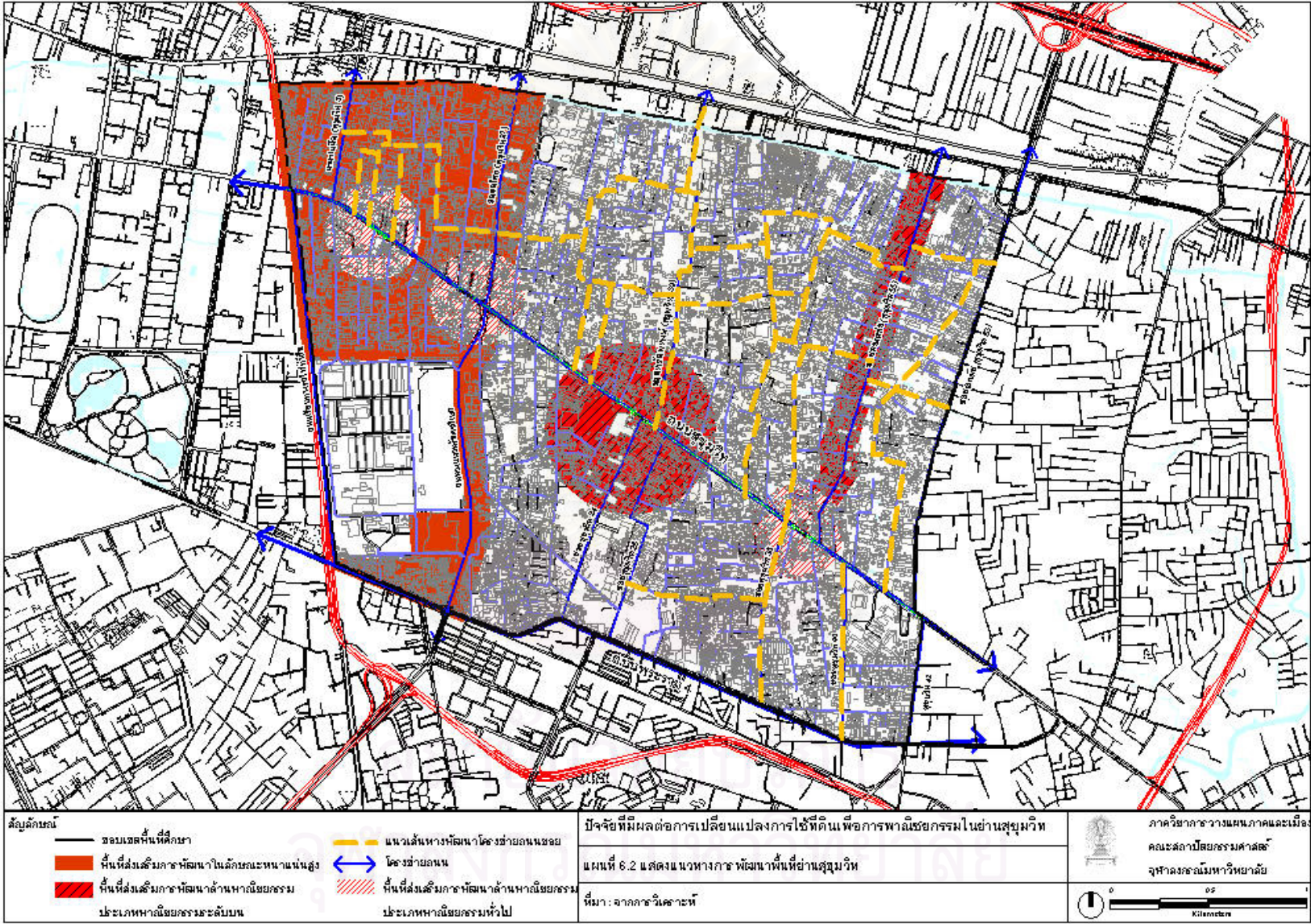
ข) แนวทางการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ

นอกจากการเสนอแนวทางการพัฒนาทางด้านกายภาพซึ่งจะเป็นการขึ้นพื้นที่ที่เหมาะสมกับการส่งเสริม และแก้ปัญหาภายในพื้นที่แล้ว เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นไปในทิศทางเดียวกัน จึงได้ทำการเสนอแนวทางการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ โดยจะเป็นการเสนอมาตรการการสร้างความสนใจ เพื่อให้การพัฒนาในพื้นที่เป็นไปดังที่ต้องการ

มาตรการการสร้างความสนใจ เพื่อให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ที่กำหนด ในการเสนอแนวทางการพัฒนา ได้กำหนดเงื่อนไขของการให้สิ่งจูงใจแก่นักลงทุนให้เป็นที่ยอมรับหากมีการพัฒนาในพื้นที่ โดยสำนักงานเขตอาจมีการยกเว้นให้นักลงทุน เช่น

กิจกรรมพาณิชย์ระดับบน ให้อัตราภาษีมาเป็นสิ่งจูงใจ โดยการจ่ายภาษีสามารถจ่ายคืนได้ในอัตราที่แตกต่างกันตามระยะเวลาที่เข้ามาลงทุน ทางสำนักงานเขตจะเป็นผู้กำหนด ช่วงเวลาที่จะส่งเสริมการลงทุน ให้สอดคล้องตามแผนพัฒนาเขต โดยกำหนดระยะเวลาเป็นไตรมาสของแต่ละปี ซึ่งอัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นตามระยะเวลา หากผู้ลงทุนรายได้เสนอตัวเข้ามาก่อนในช่วงแรกก็มีสิทธิ์จ่ายคืนภาษีในอัตราที่น้อยลง กิจกรรมพาณิชย์ระดับบนนี้ผู้ลงทุนส่วนใหญ่ที่มีศักยภาพและมีความสามารถในการลงทุนสูงอยู่แล้ว การมองถึงผลตอบแทนที่คุ้มค่าและทำเลที่เหมาะสมจึงเป็นประเด็นสำคัญในการเลือกพื้นที่ลงทุน โอกาสที่จะดึงดูดนักลงทุนดังกล่าว ด้วยมาตรการนี้จึงมีความเป็นไปได้สูง

สำหรับกิจกรรมพาณิชย์ทั่วไปและกิจการบริการท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่มีผู้ประกอบการรายย่อยจำนวนมาก และใช้เงินลงทุนไม่สูง และเพื่อให้ผู้ประกอบการมองเห็นถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่ได้ผลตอบแทน การสร้างความสนใจทางด้านภาษีนี้จึงอาจเป็นการยกเว้นการจ่ายภาษีในระยะเวลาหนึ่ง เพื่อให้ผู้มีความสนใจเข้ามาลงทุน



6.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษา

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท ได้ทำการกำหนดพื้นที่ศึกษา ซึ่งพิจารณาจากกลุ่มพื้นที่พาณิชย์กรรมในพื้นที่ที่มีความต่อเนื่องกัน ประกอบไปกับการพิจารณาขอบเขตการปกครองของพื้นที่ เพื่อให้เกิดความสะดวกในการรวบรวมข้อมูล ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วการเก็บรวบรวมข้อมูลยังเป็นไปด้วยความลำบาก เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิท ซึ่งประกอบไปด้วย พื้นที่ในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย ได้มีการแยกการจัดเก็บข้อมูลพื้นฐานออกจากรันตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ซึ่งเป็นปีที่มีการแบ่งเขตการปกครองใหม่ ทำให้ข้อมูลไม่มีความต่อเนื่อง ในการศึกษาวิเคราะห์จึงจำเป็นต้องใช้ข้อมูลในภาพรวม คือระดับเขต ซึ่งไม่ตรงตามพื้นที่ศึกษาจริง ประกอบกับการลงสำรวจพื้นที่ ดังนั้นสำหรับผู้ที่จะทำการศึกษาต่อไปในพื้นที่ย่านสุขุมวิท จำเป็นต้องพิจารณาถึงประเด็นในการรวบรวมข้อมูล และการสำรวจพื้นที่ ควบคู่ไปกับการกำหนดพื้นที่ด้วยเช่นกัน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กมลรัตน์ บำรุงตน. “การใช้ประโยชน์ที่ดินและการให้บริการโครงสร้างพื้นฐาน
ในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา ย่านสีลม สาทร”
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง บัณฑิต
วิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546
- กฤตพร ลาภพิมล. ปัจจัยที่มีผลต่อบทบาททางด้านพาณิชยกรรมของย่านสำเพ็งกรุงเทพมหานคร
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- กรุงเทพมหานคร. สำนักผังเมือง. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) .
กรุงเทพมหานคร : 2546
- กิริชูเชต ไกรवास. อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- กฤษณทศพร พานิชภักดิ์ “พัฒนาการตามแนวแกนระหว่างเมืองในภาคกลาง : กรณีศึกษาแนวแกน
ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต
ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543
- จิโรจน์ สินธวานุรักษ์. แนวทางการวางผังเมืองการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เขตปทุมวัน. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.
- จุฑามารณ์ สุวรรณเพชร. ผลกระทบของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ชานเมืองต่อการใช้ที่ดินและการจราจร
บริเวณใกล้เคียง : กรณีศึกษา เซ็นทรัลพลาซ่า. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต
สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- จุมพล หมอຍາดี. ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงโครงข่ายคมนาคมขนส่งกับการเปลี่ยนแปลง
การใช้ที่ดินย่านการค้า บริการ ในเขตเทศบาลชลบุรีและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร : ไทยวัฒนาพานิช, 2527
- ชัชวีร์ วายลี. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แสงจันทร์, 2528.

- ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล. เศรษฐศาสตร์สำหรับนักวางแผนภาค. เอกสารประกอบการสอนวิชา
เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- นิจ หิฎฐีระนันท์ และ นฤมล อรุโณทัย. อิทธิพลของความเชื่อบางประการที่มีผลต่อทิศทางการขยาย
ตัวของกรุงเทพมหานคร. เอกสารจัดเตรียมเพื่อการสัมมนา
กรุงเทพฯ 220 ปี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545
- บรรณศาสตร์ สุขตระกุล. แนวทางการพัฒนาย่านการค้าใจกลางเมืองเก่า : กรณีศึกษาเมืองเชียงใหม่.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการวางผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- เบจวรรณ คงสว่าง . “การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ย่านสุขุมวิท :
กรุงเทพมหานคร” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535
- ประจักษ์ สกุนตะลักษณะ. เศรษฐศาสตร์เมือง. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2537.
- ภูวิทย์ เขียมพึงพร. ปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติในเขตศูนย์กลางธุรกิจ :
กรณีศึกษาบ้านสวนพลู เขตสาทร กทม. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545
- วิมลศรี ลิ้มธนากุล. ผลกระทบจากระบบเมืองสมัยใหม่ที่มีต่อระบบย่านของคนในกรุงเทพมหานคร.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขามานุษยวิทยา คณะสังคมวิทยาและมานุษย
วิทยา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.
- สรรเพชญ นนทภักดี. วิวัฒนาการที่อยู่อาศัยแบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น ในแขวงคลองเตยเหนือ
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหะการ
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- สาริยา ศรีเชื้อ. แนวทางการวางแผนพัฒนาย่านการค้าหลัก ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร :
กรณีศึกษาเขตบางกะปิ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการวางผังเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.
- สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์. ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 11. กรุงเทพมหานคร :
สำนักพิมพ์เฟื่องฟ้า, 2544.
- สุวิทย์ เปี้ยผ่อง. การค้าส่งและการค้าปลีก. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์การศาสนา, 2535.
- เสนห์ ญาณสาร. ภูมิศาสตร์เมือง. เอกสารประกอบการสอน ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2542.

ภาษาต่างประเทศ

Allonso William. Location and Landuse . Cambridge, Mass : Harvard University Press, 1964.

Berry, Dimmous., and Tennant. "Urban Population Densities: Structure and Change."

Geographical Review. July, 1963.

Burgess, E.W., The Growth of the City Vol.1. Chicago: Originally Published as an article in

Proceedings of the American Sociological Society, 1923.

Chapin, Stuart F. Urban Growth Dynamics: In a regional Cluster of City. New York : Willey,

1965.

Chapin, Stuart F. Urban Land Use Planning. 3rd.ed., Urbana : University of Illinoid Press,

1972.

Chiara, Joseph de, and Koppelman, Lee. Planning and Design Criteria. New York :

VanNortrand Reinhold, 1973.

F. Stuart Chaplin . Urban Land Use Planning . 2nd edition, 1972.

Goodall, Brain. The Economic of Urban Area. Great Britain : Biddles, 1972.

Heilbrun, James. Urban Economics and Public Policy. New York: St. Martin's Press, 1974.

Henderson, J. Vernon. Economic Theory and The Cities. New York : Acadamic Press Inc.,

1977.

Heilbrun, James. Urban Economics and Public Policy. New York: St. Martins Press, 1974.

Horwood, E and Boyce, R. Studies of the Central Business District and

Urban Freeway Development. Seattle : University of Washington Press, 1959.

Katz, Peter, The New Urbanism : Toward an Architecture of Community. USA. McGraw-Hill I,

1994.

Murphy, R.E., and Vance, J.,Jr. Delimiting the CBD, Economic Geography, 1969.

Rappoport, A. The Meaning of the Built Environment : A Nonverbal Communication

Apporach. Beverley Hill : Sage, 1982.

T.G.McGee and Y.M.Yeung. Hawker in Southeast Asian Cities : Planning for Bazaar

Economy, Ottawa : International Development Research Centre, 1977.

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายเจนการ เจนการกิจ เกิดที่จังหวัดปราจีนบุรี เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน พ.ศ. 2520 ได้รับปริญญา สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต (สถ.บ., เทคโนโลยีสถาปัตยกรรม) จาก คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล เมื่อปี พ.ศ. 2543 หลังจากสำเร็จการศึกษา ระดับปริญญาบัณฑิต ได้เข้าทำงานในบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) รับผิดชอบงานด้านสถาปัตยกรรม และการวางผังโครงการ จึงเริ่มสนใจงานด้านผังเมือง ต่อมาจึงได้ศึกษาต่อในระดับปริญญาโทในสาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระหว่างที่ทำการศึกษามีโอกาสเดินทางไปทำอบรมเชิงปฏิบัติการกับนักศึกษาชาวต่างชาติ ภาควิชาออกแบบชุมชนเมือง ที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยออลส์บอร์ก ประเทศเดนมาร์ก เป็นระยะเวลา 1 เดือน ขณะที่ศึกษาในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง ได้มีส่วนทำงานในการจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปรับปรุงครั้งที่ 2 ในตำแหน่ง บุคคลากรสนับสนุนด้านการวางแผนการใช้ที่ดิน ซึ่งบริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด ร่วมกับ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร จัดทำขึ้น



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย