



### 1.1 ความสำคัญของปัญหา

โดยทั่ว ๆ ไปแล้ว บริเวณหอคอยนั้นว่าเป็นบริเวณที่ครอบคลุมเนื้อที่กว้างขวางที่สุดในเมือง บริเวณหอคอยอาจจะแตกต่างจากบริเวณอื่น ๆ ตรงที่มีการเคลื่อนไหว (Dynamics) และการเปลี่ยนแปลง (Changes) อยู่ตลอดเวลา กรุงเทพมหานครก็เช่นเดียวกับเมืองทั่ว ๆ ไป ที่การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีสัดส่วนการใช้พื้นที่มากที่สุด และจากการที่กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วทั้งทางด้านพื้นที่และประชากร จึงเป็นธรรมดาที่ที่อยู่อาศัยจะเป็นปัจจัยสำคัญในการขยายตัวของเมืองคลอมา

ในอดีตที่อยู่อาศัยมักจะมีแหล่งที่ตั้งติดกับตัวเมืองชั้นใน แถบรอบพระบรมมหาราชวัง โดยมีเรือสวนสำราญหน้าหน้าทีแบ่งเขตระหว่างเมืองกับชนบท แต่หลังจากมีการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจของชาติฉบับแรกเป็นต้นมา ทำให้ความเจริญทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นการกระตุ้นการเติบโตของพื้นที่เมือง (Urban Area) และประชากรเมือง (Urban Population) ในเมืองหลวงและอาณาบริเวณข้างเคียง สิ่งก็ตามมากก็คือ ความต้องการพื้นที่อยู่อาศัยอย่างเร่งด่วนของประชากรในกรุงเทพฯ เอง ที่อยู่อาศัยจึงได้ขยายตัวออกสู่พื้นที่ชานเมืองอย่างรวดเร็ว และเป็นการขยายตัวไปตามแนวเส้นทางสำคัญ (Ribbon Development) เมืองจึงแผ่ขยายออกเป็นวงกว้าง เป็นลักษณะของการขยายตัวเมืองในแนวราบ (Horizontal Growth) ซึ่งก่อให้เกิดความไม่เสมอภาคและคุณภาพในพื้นที่ทางด้านกาให้บริการต่าง ๆ เช่น ความไม่เท่าเทียมกันในการเข้าสู่บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ประกอบกับสภาพการติดขัดของการจราจรในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยชานเมืองต้องใช้เวลาและเสียค่าใช้จ่ายมากในการเดินทาง เข้าสู่แหล่งงาน ปัญหาการเดินทางของคนในกรุงเทพมหานครจึงนับว่ามีผลต่อการตัดสินใจเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นอย่างยิ่ง

จากสภาพการณ์ของปัญหาดังกล่าว จึงได้เกิดการพัฒนาที่หอคอยในเมืองขึ้น เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายและย่นระยะเวลาในการเดินทาง แต่เนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาสูง และ

ราคาค่าก่อสร้างขยับตัวสูงขึ้นจนเป็นสาเหตุให้นักลงทุนเริ่มเปลี่ยนรูปแบบมาเป็นการพัฒนาในลักษณะอาคารสูง (Highrise Building) โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวในอัตราสูงอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อัตราการเติบโตของรายได้ประชาชาติในระดับมากกว่าร้อยละ 10 จากการพัฒนาและส่งเสริมเศรษฐกิจงานด้านการส่งออก ธุรกิจการท่องเที่ยว การลงทุนจากต่างประเทศ เหล่านี้ล้วนกระตุ้นให้เกิดความต้องการในที่ดิน การก่อสร้างและบริการต่าง ๆ ต่อเนื่องเป็นลูกโซ่ ธุรกิจอาคารสูงทั้งประเภทอาคารพักอาศัย พาณิชยกรรม จึงได้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากผู้ลงทุนได้คำนึงถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน (Utilization of Land) ให้ความสำคัญสูงสุดความหนาแน่นและราคาของที่ดินซึ่งแพงขึ้นมาก รวมทั้งให้สอดคล้องกับระดับการพัฒนาในธุรกิจการค้าและ เทคโนโลยีงานก่อสร้าง ซึ่งเจริญก้าวหน้ามากขึ้นเป็นลำดับ

พื้นที่บริเวณย่านสุขุมวิท เป็นพื้นที่หนึ่งงานปัจจุบันที่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวกำลังเกิดขึ้นอยู่เป็นจำนวนมาก จากการสำรวจอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไปในพื้นที่ในปี 2534 พบว่ามีเป็นจำนวนมากถึง 166 ราย โดยในจำนวนนี้เป็นอาคารเพื่อการพักอาศัย จำนวน 124 ราย อาคารพาณิชย์ จำนวน 30 ราย อาคารประเภทอื่น ๆ อีกจำนวน 12 ราย นอกจากนี้แล้วยังมีอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก เป็นจำนวนถึง 62 ราย การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากบนพื้นที่ย่านสุขุมวิทย่อมส่งผลกระทบต่อพื้นที่นี้เป็นอย่างยิ่ง ทั้งนี้เพราะเมื่อได้พิจารณาย้อนไปในอดีต จะพบว่าพื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีของผู้มีรายได้สูงของกรุงเทพมหานครมานับตั้งแต่มีการตัดถนนสุขุมวิทผ่านท้องทุ่งบางกะปิขึ้น จากวิวัฒนาการของพื้นที่ย่านนี้มีการปลูกสร้างอาคารขึ้นกระจายเต็มพื้นที่อยู่แล้ว เมื่อเกิดความต้องการใช้พื้นที่เพื่อพัฒนาที่พักอาศัยในเมือง การเปลี่ยนแปลงจึงเกิดขึ้นในลักษณะของการรื้อก่อสร้างใหม่ (Reconstruction) บ้านเดี่ยวพักอาศัยที่มีอยู่เดิมหรืออาคารตึกแถวร้านค้าในอดีต ได้ถูกรื้อถอนหรือเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ไปเป็นอาคารสูงพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม แพลต อพาร์ทเมนต์ หรืออาคารสำนักงานขนาดใหญ่ (Office Building) รูปแบบการพัฒนาอาคารที่เกิดขึ้นนี้เป็นการบ่งบอกถึงสภาพเศรษฐกิจที่เฟื่องฟู และเป็นสิ่งๆ ที่ผู้บริหารจะต้องยอมรับถึงสภาพการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น รูปแบบดังกล่าวสามารถใช้พื้นที่ในเมืองให้มีประสิทธิภาพ สามารถประหยัดระยะเวลาและเวลาในการเดินทาง

ขณะที่รูปแบบดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาขึ้นมากมายด้วย หากปล่อยให้มีการพัฒนาโครงการในลักษณะเช่นนี้เกิดขึ้นตามบริเวณต่าง ๆ อย่างอิสระและกระจัดกระจาย ปราศจากมาตรการ แนวทางหรือวิธีการควบคุมอย่างถูกต้อง ย่านสุขุมวิทเป็นตัวอย่างของการเปลี่ยนแปลงตามรูปแบบดังกล่าวข้างต้นอย่างชัดเจน จากย่านพักอาศัยชั้นดีในอดีต ที่เป็นที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว จนถึงย่านที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงในปัจจุบัน

จากมูลเหตุและปัจจัยดังกล่าวข้างต้น จึงสมควรที่จะให้มีการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยของย่านสุขุมวิทขึ้น เพื่อที่จะชี้ให้เห็นถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง และผลของการศึกษาครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษารูปแบบการใช้ที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยบริเวณย่านสุขุมวิทในอดีตและปัจจุบัน
2. ศึกษาสาเหตุและปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในย่านสุขุมวิท
3. ศึกษาผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวที่มีต่อพื้นที่
4. เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่บริเวณย่านสุขุมวิท

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ขอบเขตด้านพื้นที่ เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของ เขตคลองเตย ครอบคลุมภายในวงล้อมของทางด่วนท่าเรือ - ดินแดง ถนนสุขุมวิท ถนนสุขุมวิท 71 และคลองแสนแสบ
2. ขอบเขตด้านเนื้อหา มุ่งศึกษาในประเด็นดังต่อไปนี้
  - 2.1 พัฒนาการของพื้นที่ตั้งแต่เริ่มมีถนนสุขุมวิทจนถึงปัจจุบัน โดยเน้นความสำคัญในเรื่องของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
  - 2.2 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในแต่ละช่วงเวลา และผลของการเปลี่ยนแปลงนั้น ๆ
  - 2.3 แนวทางในการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย

#### 1.4 วิธีการศึกษา

1. ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดพื้นฐานของการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงจากเอกสารสิ่งพิมพ์
2. รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารและหน่วยราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร
3. ศึกษาแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ ในแต่ละช่วงเวลาเพื่อทราบถึงข้อมูลเชิงปริมาณ
4. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิจากการบันทึก สurvey และสอบถามข้อเท็จจริงโดยการสำรวจภาคสนาม
5. วิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด
6. เสนอผลของการศึกษาในรูปของการบรรยาย ตาราง และแผนที่

#### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทราบถึงวิวัฒนาการของพื้นที่ย่านสุขุมวิท ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานคร
2. ทราบถึงสภาพปัญหาต่าง ๆ ในพื้นที่
3. ผลการศึกษาสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการวางแผนขยายการให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่
4. หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการวางแผน สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการวางแผนหรือนำไปประยุกต์ใช้ต่อไป

#### 1.6 ข้อจำกัดในการศึกษา

1. พื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่กำหนดขึ้นจากลักษณะของการเปลี่ยนแปลงตามวัตถุประสงค์ในการศึกษา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่คาบเกี่ยวระหว่างเขตการปกครองหลายแขวงในเขต

คลอง เตะ จึงทำให้ไม่สามารถรวบรวมข้อมูลพื้นฐานเช่น จำนวนประชากร จำนวนบ้าน จำนวนครัวเรือน ซึ่งทั้งหมดถูกจัดเก็บเป็นข้อมูลในระดับแขวงและเขต

2. ซาดข้อมูลรายละเอียดในอดีตของพื้นที่ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการศึกษา
3. ข้อจำกัดในเรื่องของเวลา งบประมาณการศึกษา

#### 1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. อาคารสูง หมายถึง อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป
2. อาคารสูงพักอาศัย, อาคารพักอาศัยในแนวสูง หมายถึง อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป และมีการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อการพักอาศัย