

## การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท

จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินโดยทั่ว ๆ ไป ของย่านสุขุมวิทในบทที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยซึ่ง เป็นการใช้ที่ดินประเภทหลักในพื้นที่ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากนับแต่มีการตั้งถิ่นฐานของประชากรในแถบนี้ การศึกษาในส่วนนี้จึงจะได้พิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านนี้ ตั้งแต่ในอดีตเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน และวิเคราะห์ถึงสาเหตุและปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการเปลี่ยนแปลง รวมทั้งผลกระทบเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

### 4.1 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิท จะสามารถพิจารณาได้จากสภาพของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น ซึ่งหลังจากนั้นจะสามารถสรุปให้เห็นถึงลักษณะของการเปลี่ยนแปลงได้ชัดเจนขึ้น

#### 4.1.1 สภาพของการเปลี่ยนแปลง

ก. การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ดังที่กล่าวมาแล้วว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะมีลักษณะของการเคลื่อนไหว (Dynamics) และเปลี่ยนแปลง (Changes) อยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้โดยมีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเป็นตัวกำหนดที่สำคัญ การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทก็เช่นเดียวกัน จากการศึกษาในบทที่ผ่านมาจะพบว่า ในแต่ละช่วงปีนั้น การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ดังนี้

ปี พ.ศ.2501 : การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิท เกิดจากการพลิกผันที่นา บริเวณทุ่งบางกะปิให้เป็นย่านพักอาศัย หลังจากที่ได้มีการตัดถนนสุขุมวิทผ่านพื้นที่ขึ้น การใช้ที่ดินโดยส่วนใหญ่จึงเป็นที่อยู่อาศัยและที่ว่าง ที่อยู่อาศัยได้พัฒนาขึ้น

อย่างรวดเร็วและเนื่องจากผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นผู้มีฐานะดี ซึ่งได้แก่ เชื้อพระวงศ์ บางส่วน ชำราชากรชั้นผู้ใหญ่ คหบดีผู้มีฐานะ จึงหาพื้นที่อยู่อาศัยแห่งนี้ เป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี ของผู้มีฐานะของกรุงเทพมหานครในช่วง เวลา ดังกล่าว

ปี พ.ศ. 2517 : จากการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ถนน สุขุมวิทได้ เป็นแกนทางการขยายตัวของชุมชน มาทางด้านทิศตะวันออก ในปีนี้ ย่านสุขุมวิท จึงมีการพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนจนเกือบเต็มพื้นที่แล้ว โดยที่การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยยังคงมีสัดส่วนของการใช้พื้นที่มากที่สุด ที่อยู่อาศัยได้กระจายตัวอยู่ ทั่วไป แทนพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่างที่มี อยู่เดิม เป็นการขยายตัวเข้าไปยังพื้นที่คั่นาน ที่ห่างจากถนนใหญ่และชอยมากขึ้น

ปี พ.ศ. 2534 : ย่านสุขุมวิทพัฒนาขึ้นมา เป็นพื้นที่ใจกลาง เมือง การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ได้ขยายตัวออกไปใน แนวราบเพียง เล็กน้อย ทั้งนี้ เนื่องจากที่ว่าง เพื่อการพัฒนา มีอยู่อย่างจำกัด สภาพการใช้ ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ เปลี่ยนแปลงไป โดยเกิด การพัฒนาขึ้นในทางสูง ด้วยการเพิ่มความ แน่นในพื้นที่โดยการสร้างในทางสูง

จากที่กล่าวมา จึงจะ เห็นได้ว่าการ เปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยในระยะ เริ่มต้นจะ เป็นการ เปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการขยายตัวในแนวราบ (Horizontal Growth) ของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย โดยที่การขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัย เข้าไปยังพื้นที่ว่างและ

พื้นที่เกษตรกรรม ส่วนการเปลี่ยนแปลงในช่วงหลังเกิดจากการขยายตัวในแนวตั้ง (Verticle Growth) ของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ทำให้การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีความหนาแน่นมากขึ้น

#### ข. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย

รูปแบบที่อยู่อาศัยจะสามารถสะท้อนให้เห็นถึง รูปแบบการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยได้ รูปแบบที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้นเพื่อสนองตอบความต้องการของมนุษย์ในด้านที่อยู่อาศัย ดังนั้น เมื่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนแปลง ความต้องการของผู้อยู่อาศัยก็จะเปลี่ยน รูปแบบที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นและมีการเปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลาขุมสมัย จากการศึกษาภาพถ่ายทางอากาศ ในปี พ.ศ. 2501, 2517 และจากการสำรวจภาคสนามในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2534 พบว่า ย่านสุขุมวิทมีรูปแบบที่อยู่อาศัยจากอดีตถึงปัจจุบันดังนี้

- บ้านเดี่ยวไม่มีบริเวณ เป็นลักษณะของชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่ ก่อนมีการตัดถนน บ้านจะเกาะตัวเป็นกลุ่มก่อนไปตามแนวคลองแสนแสบ คลองวัดภาษี คลองเป้งสันนิษฐานว่า ลักษณะชุมชนดั้งเดิมของย่านสุขุมวิทจะมีลักษณะเช่นเดียวกับ Farmers' Type ตามการศึกษาของ Litch Field ซึ่งได้อธิบายถึงที่อยู่ประเภทนี้ว่า เป็นลักษณะบ้านได้ทุนสูงเพื่อกันน้ำท่วม บ้านแบบนี้จะอยู่ตามริมคลองหรือใกล้กับคลอง หรือไม่ก็เป็นหลังจตุศตวรรษอยู่กลางทุ่งนาและเนื่องจากสมัยก่อนเส้นทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ บ้านอยู่อาศัยริมคลองส่วนใหญ่จึงมักหันหน้าสู่ริมคลอง บ้านในลักษณะเช่นนี้ปัจจุบันยังปรากฏอยู่ตามริมคลองแสนแสบ

- บ้านเดี่ยวมีบริเวณ เป็นบ้านที่เกิดจากการตั้งถิ่นฐานขึ้นใหม่ หลังจากมีการตัดถนนสุขุมวิทแล้ว เนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่นาราคาถูก ผู้มีฐานะดีจึงนิยมมาซื้อที่ปลูกสร้างบ้านเรือนในแถบนี้ของตัวเมือง ในช่วงแรกๆ บ้านที่ปลูกสร้างจึงมักอยู่ตื้นๆ ขอบบ้านในยุคนี้อาจเป็นอาคารตึก โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ใช้วัสดุก่อสร้างที่ถาวรมีคุณภาพสูง มีขนาดใหญ่โต มีความปราณีตงดงาม ถึงแม้จะไม่ทัดเทียมวังเจ้านายสมัยก่อน แต่ก็ เป็นสถาปัตยกรรมประเภทที่อยู่อาศัยที่ทันสมัยในขณะนั้น มักมีลักษณะเป็นอาคารสองชั้น ยกพื้นชั้นล่างสูงจากพื้นดินพอสมควร หรือมีการถมเป็นเนินดินเตี้ยขึ้นยังตัวบ้านชั้นล่าง<sup>1</sup> บ้านจะมีเนื้อที่มาก

<sup>1</sup>มูลนิธิ ทิพทัส และมานพ หงศทัต, บ้านในกรุงเทพฯ, หน้า 372-373

สูงจากพื้นดินพอสมควร หรือมีการถมเป็นเนินดินเตี้ยๆขึ้นยังตัวบ้านชั้นล่าง<sup>1</sup> บ้านจะมีเนื้อที่มาก มีสนามกว้างขวาง และมีสวนดอกไม้ประดับบริเวณ มักมีเรือนครัว ห้องคนรับใช้ และโรงรถแยก เป็นอีกหลัง บ้านขนาดใหญ่ที่ยังคงปรากฏอยู่ในปัจจุบัน (ส่วนใหญ่สร้างประมาณในรัชกาลที่ 8) เช่น บ้านเลขที่ 31 ริมถนนสุขุมวิท สร้างก่อน พ.ศ.2474 เป็นบ้านของนาย เอ อี นานา (เดิม) และคุณสมศักดิ์ นานา(ในปัจจุบัน) บ้านเลขที่ 25 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงศ์) สร้างในปี พ.ศ.2493 เป็นบ้านของ พลโทขุน วงศ์วิเศษ เป็นต้น

บ้านเดี่ยวมีบริเวณนี้ เป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนมากที่สุดในพื้นที่

- บ้านจัดสรรโครงการรัฐบาล พื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นที่ตั้งของหมู่บ้านในยุคแรก ๆ ของกรุงเทพฯ คือ หมู่บ้านพิบูลเวศม์ เป็นโครงการของรัฐบาลสมัยจอมพล บ. พิบูลสงคราม เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย จัดได้ว่าเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง สร้างเสร็จเมื่อปี พ.ศ.2498 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวสามชั้นเตี้ยๆ ใต้ถุนโปร่ง จำนวน 258 หลัง ถูกสร้างในเนื้อที่ 73.5 ไร่ ที่ดินเฉลี่ยของบ้านแต่ละหลังประมาณ 114 ตร.ว. เนื้อที่ต่ำสุดประมาณ 52 ตร.ว. สูงสุดประมาณ 270 ตร.ว. มีการวางผังถนนภายนอกเป็นคาตาตาราง บ้านทุกหลังหันหน้าออกถนนซอย และโดยทั่วไปหันหน้าเข้าหากัน

- ชุมชนแออัด เป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่พบจากภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ.2517 ทั้งนี้ เนื่องจากบริเวณนี้เป็นพื้นที่ชานเมือง ที่ดินมีราคาถูก คนหัดผู้มีฐานะดีนิยมที่จะซื้อที่ดินไว้เป็นจำนวนมาก ในเวลานั้นเนื้อที่ว่างซึ่งเจ้าของที่ดินทั้งหลายยังไม่ได้อาศัย จึงมักให้เช่าเป็นที่ปลูกฝังอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เช่น กรรมกร คนงาน ผู้มีอาชีพรับจ้างทั่วไป ซึ่งโดยมากเป็นผู้ที่อพยพเข้ามาจากต่างจังหวัด ทำให้เกิดแหล่งที่พักอาศัยที่ค่อนข้างแออัด ไม่ได้มาตรฐานขึ้นประปรายในซอยที่แยกจากถนนสุขุมวิทเข้าซอย เช่น บริเวณทองหล่อ 12, 14 และ 18 เป็นต้น ซึ่งจากการสำรวจของงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมทราม กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร พบว่า ชุมชนเหล่านี้มีสภาพเป็นชุมชนแออัด เมื่อประมาณ 20 กว่าปีมาแล้ว นอกจากนี้แล้ว ลักษณะของการเกิดชุมชนแออัดในย่านสุขุมวิท ยังเกิดจากการขยายตัวของชุมชนดั้งเดิม ดังเช่นชุมชนแออัดบริเวณสุเหร่าบ้านคอน ซึ่งเป็นชุมชนแออัดขนาดใหญ่ที่สุดภายในย่านสุขุมวิท มีจำนวนบ้านทั้งสิ้น 627 หลังคาเรือน ขนาดของอาคารและแปลงที่ดินส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง

21 - 30 ตร.ม. ขยายตัวขึ้นจนมีสภาพแออัดจากชุมชนเดิม บนพื้นที่ที่เป็นสวนมะพร้าวริมคลอง แล่นแสบ และบริเวณที่เป็นทุ่งนาถัดออกมา ลักษณะอาคารบ้านเรือนในชุมชนแออัดโดยทั่วไป จะเป็นบ้านไม้อยู่อาศัย ความสูง 1 -2 ชั้น

- บ้านจัดสรรโดยเอกชน ลักษณะบ้านจัดสรรที่ปรากฏในพื้นที่ ย่านสุขุมวิท พบจากภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ. 2517 จะเป็นบ้านจัดสรรที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน ซึ่งนับเป็นวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยจากบ้านเดี่ยวส่วนบุคคลทั่วไป สำหรับในพื้นที่ย่านสุขุมวิทแล้ว บ้านจัดสรรโดยมากจะเป็นเพียงโครงการเล็ก ๆ แต่ละโครงการมีบ้านประมาณ 20-30 หลัง ได้แก่ บ้านจัดสรรหน้ามหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ บริเวณซอยเขาวราช และ ซอยรังสิตสลากรีนแบ่งรัฐบาล เป็นต้น

- อาคารแถวอยู่อาศัย (Town House) เป็นลักษณะของบ้านจัดสรรโดยเอกชนอีกประเภทหนึ่ง แต่อาคารแถวอยู่อาศัยจะมีลักษณะเป็นอาคารแถวยาวติดต่อกัน โดยนำเอาสถาปัตยกรรมรูปห้องแถวมาดัดแปลงให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยมากขึ้น อาคารแถวอยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทเป็นอาคารแถวที่เกิดขึ้นในยุคแรกของกรุงเทพมหานคร ในภาวะที่การเดินทางจากแหล่งพักอาศัยที่อยู่คามชานเมือง เข้ามายังแหล่งงานประสบปัญหามากขึ้น โดยเฉพาะหลังจากมีวิกฤตการณ์ด้านน้ำมัน ในปี พ.ศ. 2516 เป็นต้นมา ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารแถวอยู่อาศัยราคาแพงจะอยู่บริเวณชั้น ๆ ถนนสุขุมวิท ซึ่งได้แก่ บริเวณสุขุมวิทซอย 1, ซอย 3 (นานา) ส่วนพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไป เช่น บริเวณซอยภาณี 2 ซอยทองหล่อ 11 จะเป็นอาคารระดับราคาปานกลางถึงราคาสูง

- อพาร์ทเมนต์ แฟลค คอร์ท และแมนชั่น เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่พบจากภาพถ่ายทางอากาศ ในปี พ.ศ. 2517 เป็นลักษณะของอาคารสูงเพื่อการอยู่อาศัยส่วนใหญ่ จะมีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป โดยผู้ประกอบการจะจัดแบ่งห้องชุดไว้เพื่อให้ผู้เข้ามาเช่าและกำหนดเงื่อนไขในการเช่าต่างๆไว้

จากการสำรวจอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ในเขต  
คลองเตย รัชดาภิเษกเมือง ในปี พ.ศ. 2534 พบว่า ย่านสุขุมวิทมีอาคารประเภทนี้อยู่เป็น  
จำนวนถึง 112 ราย และอยู่ระหว่างก่อสร้างอีกจำนวน 22 ราย (ตารางที่ 4.1) อาคารสูง  
พักอาศัยประเภทนี้จะกระจายตัวอยู่ตามซอยต่าง ๆ ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท และจากการสอบถามหา  
ทราบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติแทบทั้งสิ้น ทั้งนี้เพราะจาก  
พื้นฐานเดิมที่ย่านนี้เป็นบริเวณที่มีสถานทูตของหลายประเทศตั้งอยู่ ประกอบกับมีสภาพแวดล้อมดี  
มีการเข้าถึงสะดวกชาวต่างประเทศจึงพอใจที่จะอยู่ อีกทั้งระดับราคาค่าเช่าของที่พักอาศัย  
ประเภทนี้ในย่านสุขุมวิทจัดว่าอยู่ในระดับที่สูงมากจนเกินกว่าที่รายได้ของคนไทยทั่วๆไป จะเช่า  
อาศัยอยู่ได้ ดังนั้น ที่พักอาศัยประเภทนี้ส่วนใหญ่จึงมีแต่ชาวต่างชาติเช่าอาศัยอยู่ สถานทูต  
บางแห่งได้เช่าอพาร์ทเมนต์ทั้งหลังไว้สำหรับเป็นที่พักของเจ้าหน้าที่ของตน เช่น อาคารทับทิม  
แมนชั่น อาคารวิลล่าอัจฉราเป็นที่พักของเจ้าหน้าที่สถานทูตอเมริกา เป็นต้น การที่มีชาวต่างประเทศ  
อยู่เป็นจำนวนมากเช่นนี้ จึงได้เกิดเป็นย่านย่อยๆของกลุ่มชาวต่างประเทศขึ้น เช่น บริเวณ  
สุขุมวิท ซอย 3 (นานา) สุขุมวิทซอย 13 (แสงจันทร์) เป็นที่ตั้งของวิลล่าอินชาฟ อินชาฟแมนชั่น  
อินชาฟทาวเวอร์ เป็นต้นที่อยู่ของชาวตะวันตกกลางเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้แล้ว ยังมีย่าน  
ที่เป็นที่อยู่ของชาวญี่ปุ่นและชาวยุโรป เช่น บริเวณสุขุมวิทซอย 33 (แดงอุดม) ซอย 39 (พร้อมพงศ์)  
 เป็นต้น

- อาคารชุด (Condominium) ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของ  
อาคารชุดกับอาคารประเภทอพาร์ทเมนต์ แฟลค คอร์ท และแมนชั่น แตกต่างกันอย่าง  
กล่าวคือ จะมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่และเป็นอาคารสูงมีการแบ่งเป็นห้องชุด แต่อาคารชุดนั้น  
ผู้อยู่อาศัยจะสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ โดยจะประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วน  
บุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

นับแต่ปี พ.ศ. 2522 ได้มีการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุด  
เป็นต้นมา ทำให้เกิดรูปแบบอาคารอยู่อาศัยแนวสูงลักษณะนี้ขึ้นมา อาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้น  
เป็นรายแรกในพื้นที่ย่านสุขุมวิท และถือได้ว่าเป็นรายแรก ๆ ของคอนโดมิเนียมเมืองไทย คือ

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนอาคารสูงบริเวณย่านสุขุมวิท

จำนวน : ราย

ประเภทอาคาร	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2531-2534	กำลังก่อสร้าง(จนถึง 2534)	รวม
1. พักอาศัย				
1.1 อาคารชุด	4	8	16	28
1.2 แฟลต, คอร์ท, แมนชั่น, อพาร์ทเมนต์	65	47	22	134
รวม	69	55	39	163
2. พาณิชย				
2.1 ธนาคาร	1	-	-	1
2.2 โรงแรม	5	5	6	16
2.3 สำนักงาน	8	10	12	30
2.4 ห้างสรรพสินค้า	-	1	-	1
รวม	14	16	18	48
3. พาณิชย-พักอาศัย	2	4	5	11

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนอาคารสูงบริ เวณย่านสุขุมวิท (ต่อ)

จำนวน : ราย

ประเภทอาคาร	พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2531-2534	กำลังก่อสร้าง (จนถึง 2534)	รวม
4. อื่น ๆ				
4.1 โรงพยาบาล	3	1	-	4
4.2 สถาบันการศึกษา	2	-	-	2
รวม	5	1	-	6
รวมทั้งสิ้น	90	76	62	228



เทพิงทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 30 ชั้น 2 หลัง มีจำนวนห้องชุด 212 ห้อง ตั้งอยู่ริมถนนเอกมัย และหลังจากนั้น อาคารรายอื่นๆ จึง เกิดขึ้นตามมา

จากการสำรวจพบว่า ย่านสุขุมวิทมีอาคารสูงพักอาศัยประเภท อาคารชุดจำนวนทั้งสิ้น 12 ราย และอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 16 ราย ลักษณะของอาคารชุด ในย่านสุขุมวิทจะเป็นอาคารชุดราคาแพง โครงการส่วนใหญ่จะมีจำนวนห้องชุดน้อย อย่างไรก็ตาม มีอาคารชุดหลายโครงการในย่านสุขุมวิท ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ มีอาคารหลายหลัง และมีห้องชุดจำนวนมาก เช่น ทองหล่อทาวเวอร์ เป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดถึง 818 ห้อง นับเป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากที่สุดในพื้นที่ย่านสุขุมวิท และอาคารชุดที่กำลังก่อสร้างอยู่ในขณะนี้ ก็มีหลายโครงการที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ เช่น โครงการศุภกาลัยเพลส มีจำนวนห้องชุด 489 ห้อง โครงการเดอะวอเตอร์พาร์ค พาร์ค คอนโดมิเนียม มีจำนวนห้องชุด 218 ห้อง

อาคารชุดพักอาศัยในย่านสุขุมวิท มีจำนวนชั้นสูงสุดเท่ากับ 44 ชั้น คือ โครงการลาออริเนส อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีความสูงระหว่าง 21-30 ชั้น

- อาคารชุดแบบผสม (Complex) เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้น อาจมีโครงการอื่นๆประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมในโครงการนั้น ๆ และในการจัดส่วนของบริเวณสำนักงานหรือศูนย์การค้าจะแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น จะมีการแยกลิฟท์ออกใบคนละตัว ซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณสวนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณอื่นๆ ของส่วนที่พักอาศัย ออกจากบริเวณที่ธุรกิจพลุกพล่าน เพื่อเน้นการอยู่อาศัยอย่างชัดเจน พื้นที่ย่านสุขุมวิทจะมีโครงการในลักษณะ เช่นนี้ ที่กำลังก่อสร้างอยู่ 7 ราย เช่น โครงการเดอะพิกัด พิกัด ทาวเวอร์ โครงการ วมเดอรัททาวน์ เป็นแบบอาคารพักอาศัยและสำนักงาน เป็นต้น ส่วนที่เปิดให้บริการแล้วมี 3 ราย คือ อาคารมหาจักร อาคารสุขุมวิทสแควร์ และอาคารเอส พี ซี บีวูด

จากรูปแบบที่อยู่อาศัยที่กล่าวมาทั้งหมด จะเห็นได้ว่า ย่าน  
 สุขุมวิทมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยบนลักษณะที่จะมีขนาดการใช้ที่ดินต่อหน่วยเล็กลง และ  
 ที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงจากบ้านแนวราบเป็นอาคารอยู่อาศัยแนวสูงมากขึ้น แสดงให้เห็น  
 ว่าย่านสุขุมวิท มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิง เศรษฐกิจอย่างมีคุณค่ามากขึ้น จากที่อยู่อาศัย  
 ประเภทบ้านเดี่ยวมีบริเวณขนาดใหญ่ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ของย่านสุขุมวิทมาตั้งแต่สมัย  
 รัชกาลที่ 7 แต่ในระยะเวลาต่อมา จากพัฒนาการของพื้นที่ย่านชานเมืองมาเป็นย่านใจกลาง  
 เมือง ทำให้ความต้องการพื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมที่เพิ่มผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจสูง เพิ่มมากขึ้น  
 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีบริเวณเป็นกิจกรรมมาใช้พื้นที่ที่เพิ่มผลตอบแทนต่ำ ดังนั้น ที่อยู่อาศัย  
 จึงมีการเปลี่ยนแปลงไปด้วยการใช้พื้นที่ให้เล็กลง ดังจะเห็นได้จากการศึกษาภาพถ่ายทางอากาศ  
 ในช่วงปี พ.ศ. 2517 ย่านสุขุมวิทปรากฏที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและอาคารแถวขึ้นใน  
 พื้นที่ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงในลักษณะนี้เกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป จวบจนกระทั่ง  
 ในยุคปัจจุบันที่การพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจขยายตัวอย่างกว้างขวาง ได้กระตุ้นให้เกิดความ  
 ต้องการในที่ดิน การก่อสร้างและบริการต่าง ๆ ที่อยู่อาศัยในเมือง เป็นที่ต้องการของประชาชน  
 โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับผู้มีรายได้สูง ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ใจกลางเมืองเหมาะแก่การอยู่อาศัย  
 แต่เนื่องจากที่ดินมีราคาแพงการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นในทางสูงซึ่งใช้พื้นที่น้อยกว่า แต่ได้พื้นที่  
 อาคารมากกว่าเป็นการลดต้นทุนการพัฒนา ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงนี้ ได้แก่ ที่อยู่อาศัย  
 ให้เช่าประเภทอพาร์ทเมนต์ แฟลค คอร์ท แมนชั่น และที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์  
 ถือครอง คือ อาคารชุด การเปลี่ยนแปลงในลักษณะนี้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและส่งผลกระทบต่อ  
 เมืองและชุมชน

4.1.2 ลักษณะของการเปลี่ยนแปลง สภาพของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน  
 เพื่ออยู่อาศัยและรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในย่านสุขุมวิทดังกล่าวข้างต้นนั้น เมื่อได้พิจารณาแล้ว  
 พบว่า มีลักษณะของการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ก. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจากแบบชานเมือง เป็นแบบเมืองใหญ่

จากการศึกษาความเป็นมาของพื้นที่และสภาพการใช้ที่ดินที่ผ่านมา พบว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทเดิมมีสภาพเป็นที่นาชานเมืองของกรุงเทพมหานคร และต่อมาได้พัฒนาขึ้นเป็นย่านที่อยู่อาศัยหลังจากที่ได้มีการตัดถนนสุขุมวิทขึ้น จากสภาพการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2501 พบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ของย่านสุขุมวิทเป็นที่พักอาศัยและที่ว่าง ลักษณะดังกล่าวประกอบกับพื้นฐานเดิมจึงทำให้สามารถพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทในช่วงนี้ได้ว่า เป็นรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบชานเมืองที่มีสภาพทั้ง เมืองกึ่งชนบท กล่าวคือ เป็นพื้นที่ที่มีบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่กระจายตัวแทรกปะปนอยู่กับพื้นที่ว่าง พื้นที่เกษตรกรรม และชุมชนดั้งเดิมของพื้นที่ แต่เนื่องจากผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้มีฐานะดี ซึ่งได้แก่ เชื้อพระวงศ์บางส่วน ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ คหบดีผู้มีฐานะ จึงทำให้ที่อยู่อาศัยชานเมืองแห่งนี้เป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี หลักฐานดังกล่าวนี้สามารถยืนยันได้จากการศึกษาวิเคราะห์การใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ ในปี พ.ศ. 2501 โดยคณะที่ปรึกษาอเมริกัน (Litch Field) ได้จัดกาพื้นที่ในเขตพระโขนงแถวสุขุมวิท และในเขตพญาไท แถวถนนพหลโยธิน เป็นบริเวณ High Residential Area<sup>3</sup> กล่าวคือ เป็นเขตที่ที่พักอาศัยส่วนใหญ่มีลักษณะแบบ Compound dwelling ซึ่งมีบ้านที่มีบริเวณกว้างขวาง เป็นที่อยู่ของผู้มีรายได้อ่อน ก่อสร้างอย่างคึกคักทั้งรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง

ลักษณะของพื้นที่ย่านสุขุมวิทในช่วงนี้ ยังสอดคล้องกับทฤษฎีรูปแบบการใช้ที่ดินเป็นวงกลม (The Concentric Theory) โดย Ernest W. Burgess ซึ่งอธิบาย

---

<sup>3</sup>บุษยานุภ สุวรรณภัส, การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์, (วารสารธรรมศาสตร์ 11 มีนาคม 2525) หน้า 20-44

การกระจายตัวของการใช้ที่ดินในเมือง โดยกล่าวว่า เมืองมีศูนย์กลาง เคียวมและบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อาจสูงจะอยู่ในเขตชานเมือง เป็นบ้านเคียวมมีเนื้อที่มาก จะเป็นบริเวณที่พัฒนาเป็นหย่อม ๆ ความเส้นทางคมนาคมที่สามารถเดินทาง เข้าไปในตัวเมืองได้รวดเร็ว ซึ่ง เมื่อได้พิจารณาถึงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในช่วงเวลานั้น จะพบว่า ศูนย์กลางเมืองของกรุงเทพมหานครจะอยู่บริเวณเขตชั้นใน และย่านสุขุมวิทมีบทบาทเป็นที่อยู่อาศัยชานเมืองของผู้มีรายได้อาจสูง ซึ่งมีเส้นทางถนนสายสุขุมวิทเชื่อมติดต่อกับพื้นที่ภายในเมือง

ต่อมาจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พื้นที่เมืองได้ขยายออกไปอย่างกว้างขวาง ย่านสุขุมวิทได้พัฒนาขึ้นมา เป็นพื้นที่ชุมชนเมืองซึ่งมีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานระหว่างที่พักอาศัยและย่านพาณิชยกรรม พื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมที่มีอยู่เดิมถูกแทนที่ด้วยการใช้ที่ดินประเภทเมือง และในช่วงระยะเวลา 10 กว่าปีมานี้ ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครได้แผ่ขยายเข้ามาถึงช่วงคันถนนสุขุมวิท ธุรกิจหลายอย่างได้ตอบสนองความต้องการกว้างขึ้นไม่เพียงเฉพาะแต่ผู้อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทเท่านั้น อาคารสำนักงานขนาดใหญ่เกิดขึ้นในซอยย่อย เกิดโรงแรมขึ้นเพื่อให้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ร้านค้า ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่ ช่วงเวลานี้เองที่รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทได้พัฒนาเข้าสู่รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบเมืองใหญ่

การกระจุกตัวของอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ เช่น อพาร์ท-เมนต์ แฟลค คอร์ท แมนชั่นและอาคารชุด เป็นดัชนีที่ชี้บอกระดับความเป็นเมืองศูนย์กลางของย่านสุขุมวิทได้เป็นอย่างดี รูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทนี้สนองตอบความต้องการของกลุ่มคนรุ่นใหม่และนักธุรกิจต่างชาติที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อธุรกิจและความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เป็นวิถีชีวิตแบบเมืองที่แตกต่างไปจากเดิมอย่างมาก และเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมืองซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดทำให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยการพัฒนาความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินขึ้นแบบทางสูง รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบเมืองใหญ่ของย่านสุขุมวิทจึงสะท้อน

ออกมาให้เห็นด้านภาพของย่านที่อยู่อาศัยที่มีอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ แทรกกระจาย  
ปะปนกันกับย่านที่อยู่อาศัย เดิมและย่านการค้าที่สำคัญของพื้นที่

## ข. การรื้อเก่า-สร้างใหม่ (RECONSTRUCTION)

เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของการ เปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อ  
อยู่อาศัยย่านสุขุมวิทแล้วพบว่า จากภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ. 2517 นั้น พื้นที่ย่านสุขุมวิทมี  
อาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ กระจายเต็มพื้นที่เกือบหมดแล้ว ดังนั้น ศักยภาพในการ  
รองรับการขยายตัวในทางราบจึงต่ำ การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ในระยะเวลาต่อ ๆ มา  
จึงมัก เกิดขึ้นโดยการรื้อสิ่งปลูกสร้างเดิมที่มีอยู่ แล้วก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ขึ้นแทน ซึ่งจากการ  
ศึกษาการ เปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยในย่านนี้ พบว่าที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในระยะหลังจะใช้พื้นที่ดิน  
เล็กลง และก่อสร้างในทางสูงมากขึ้น

จากการศึกษาและการสำรวจภาคสนามพบว่า อาคารพักอาศัยที่  
เกิดขึ้นในระยะหลังจะได้แก่ อาคารแถว และอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะใน  
ปัจจุบันมีอาคารสูงพักอาศัยที่กำลังก่อสร้างอยู่มากถึง 39 ราย และโครงการก่อสร้างอาคารแถว  
อีกหลายโครงการ อาคารเหล่านี้ส่วนใหญ่ก่อสร้างขึ้นบนบริเวณเดิมที่มีสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ อยู่แล้ว  
ซึ่งจากการสำรวจพบว่า บ้านเดี่ยวมีบริเวณซึ่งเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของพื้นที่และมีเป็น  
จำนวนมากที่สุดนั้น เกิดการรื้อถอนและเปลี่ยนแปลงมากกว่าอาคารประเภทอื่น ๆ ตัวอย่าง  
ลักษณะของการ เปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการรื้อเก่า-สร้างใหม่ นี้เช่น

- การเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวมีบริเวณ เป็นอาคารสูงพักอาศัย  
เช่น บริเวณหน้ามหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร  
ปี 2501 : พื้นที่ดังกล่าวเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบริเวณที่เป็น  
ที่ว่าง  
ปี 2517 : บ้านเดี่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น  
ปี 2534 : เกิดการรื้อถอนบ้านเดี่ยวจำนวนหนึ่ง (ประมาณ  
8 หลัง) แล้วสร้างอาคารสูงพักอาศัย จำนวน  
6 โครงการ

บ้านเดี่ยว

บ้านเดี่ยว

กลุ่มอาคารสูง

สุขุมวิท 23 (ประจักษ์มิตร์)

สุขุมวิท 23 (ประจักษ์มิตร์)

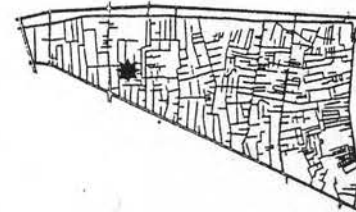
สุขุมวิท 23 (ประจักษ์มิตร์)

2501

2517

2534

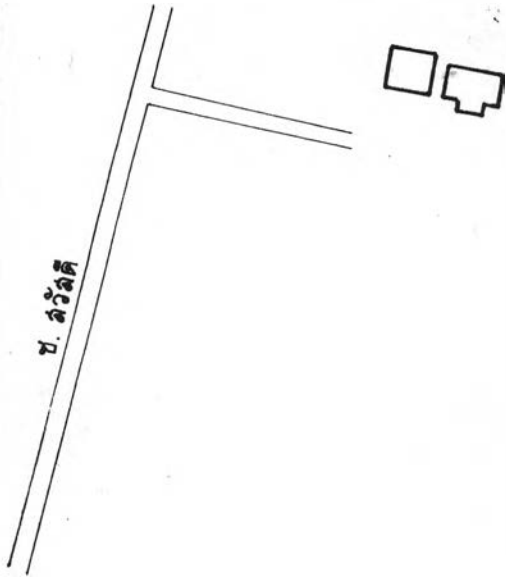
การเปลี่ยนแปลงบริเวณหน้า มค.ว. ประจักษ์มิตร์



- เบลเอร์ แมนชั่น เป็นอพาร์ทเมนต์ สูง 18 ชั้น  
จำนวน 25 หน่วย
- จัสपालส์ เรสซิเดนซ์ 1 เป็นอพาร์ทเมนต์สูง  
19 ชั้น จำนวน 28 หน่วย
- ฮาวาย ทาวเวอร์ เป็นอพาร์ทเมนต์สูง 23 ชั้น  
จำนวน 60 หน่วย
- จัสपालส์ เรสซิเดนซ์ 2 เป็นอาคารชุด สูง  
18 ชั้น จำนวน 30 หน่วย
- ลิเบอร์ตี พาร์ค กำลังก่อสร้างเป็นอาคารชุด  
สูง 34 ชั้น จำนวน 79 หน่วย
- บ้านประสานมิตร กำลังก่อสร้างอาคารชุด  
ความสูงต่างระดับ 13 และ 26 ชั้น จำนวน  
130 หน่วย
- การเปลี่ยนแปลงจากอาคารแถว เป็นอาคารสูงพักอาศัย เช่น  
บริเวณซอยสวัสดิ์
  - ปี 2501 : เป็นบริเวณที่ว่างและบ้านเดี่ยวจำนวน 2 หลัง
  - ปี 2517 : บ้านเดี่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และมีอาคารแถว  
จำนวนหนึ่ง
  - ปี 2534 : พื้นที่บริเวณที่เป็นบ้านเดี่ยวและอาคารแถว  
ถูกรื้อถอนและปลูกสร้างเป็นอาคารชุด เกียรติธานี  
ซิตี แมนชั่น สูง 21 ชั้น จำนวน 120 หน่วย
- หรือบริเวณซอยแดงอุคม และซอยพร้อมจิต
  - ปี 2501 : เป็นบริเวณที่ว่างและบ้านเดี่ยว
  - ปี 2517 : เป็นบ้านเดี่ยวและอาคารแถว

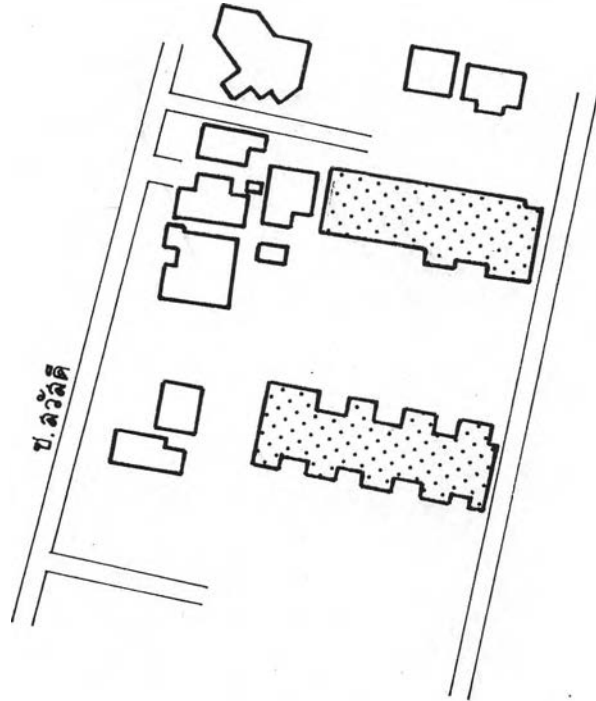
การเปลี่ยนแปลงบริเวณข้าง มคว. ประจําานมิตร ( ช. ลว้ลดี )

ที่ว่าง



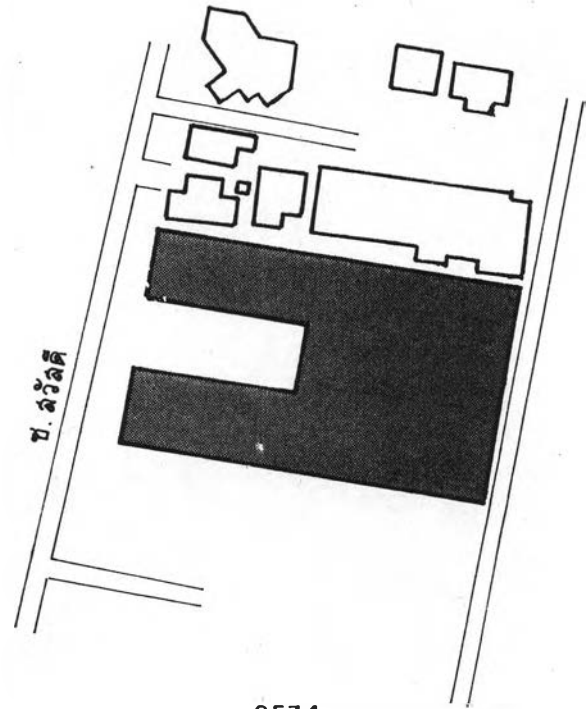
2501

บ้านแถว

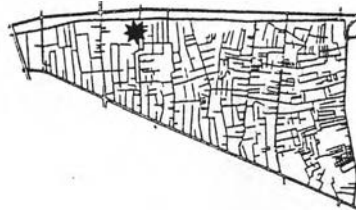


2517

อาคารสูง ( เกียรติธานี ซิตี้ แมนชั่น )



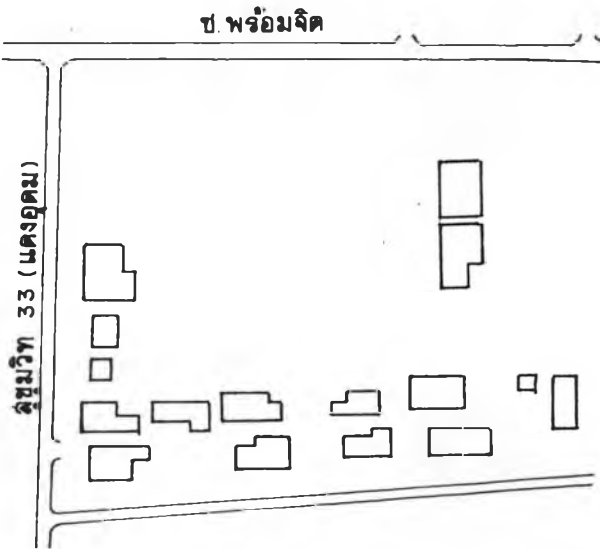
2534





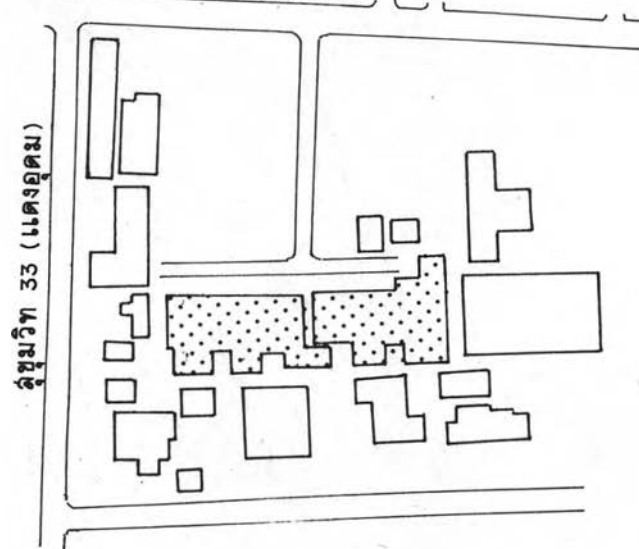
การเปลี่ยนแปลงบริเวณชอยแดงอุดม - พร้อมจิต

บ้านเดี่ยว - ที่ว่าง



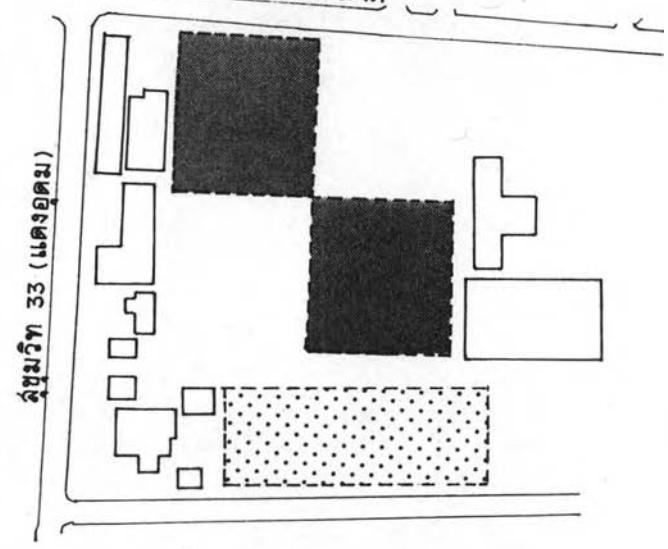
2501

บ้านแถว  
พร้อมจิต  
ช. พร้อมจิต

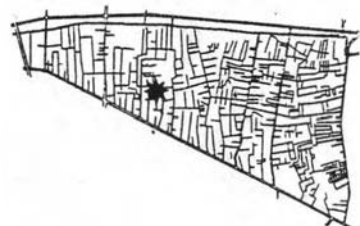


2517

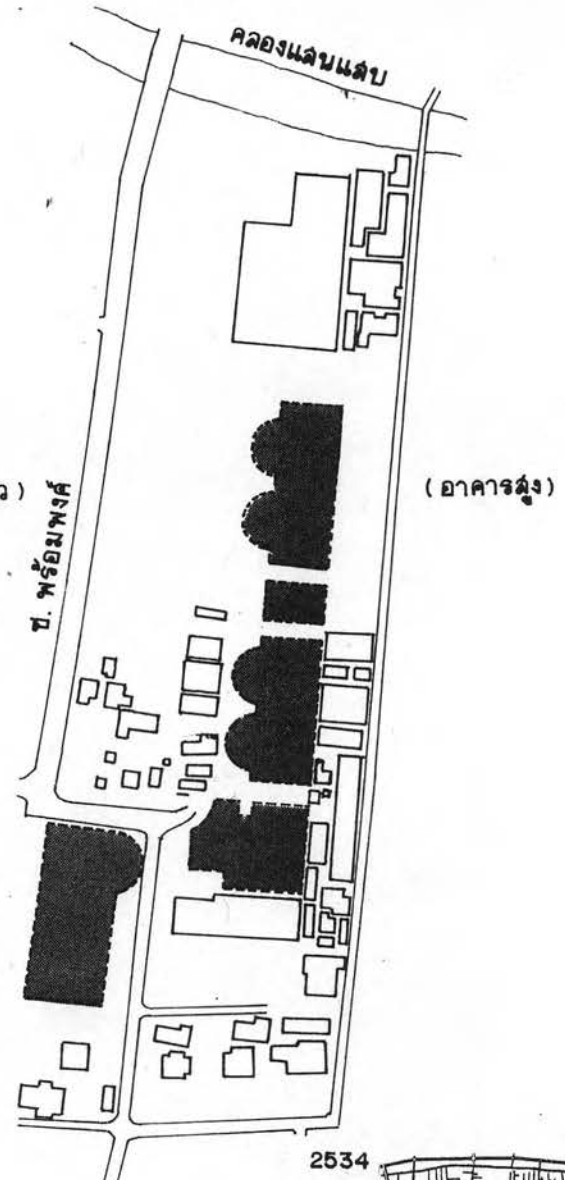
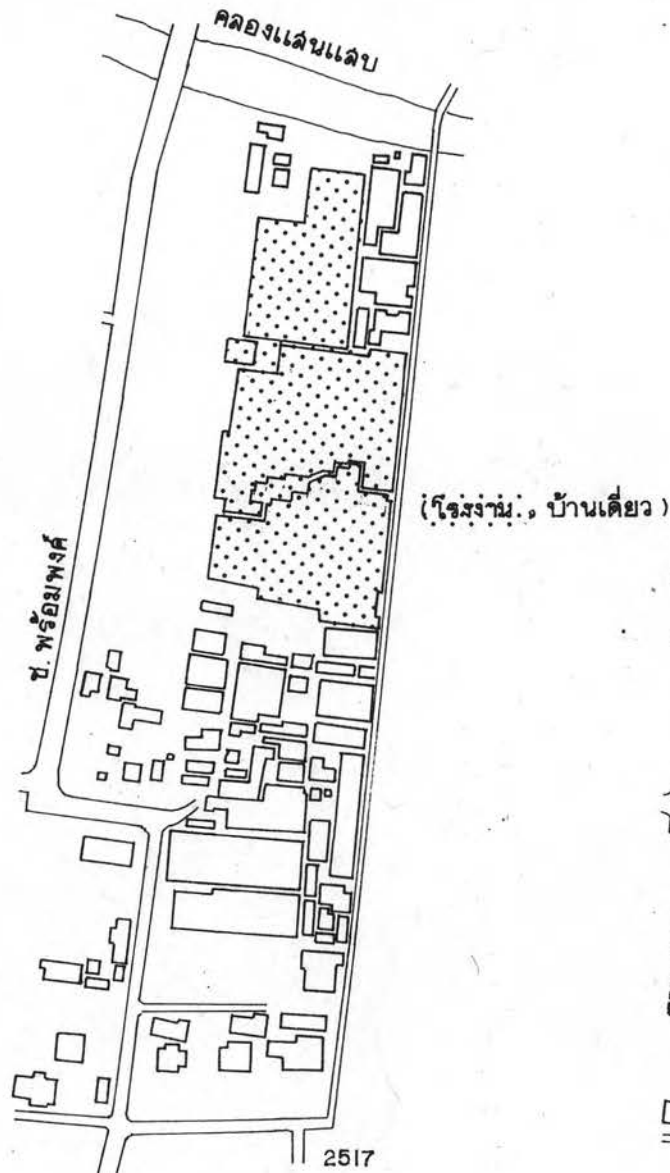
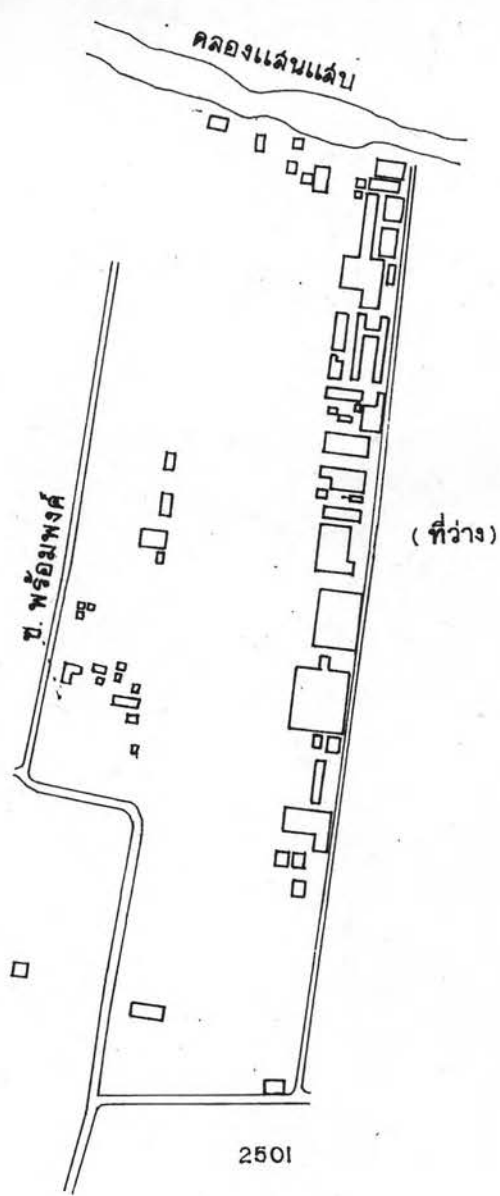
อาคารสูง - บ้านแถว  
พร้อมจิต  
ช. พร้อมจิต



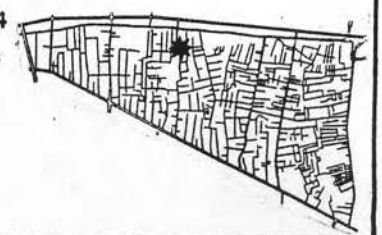
2534



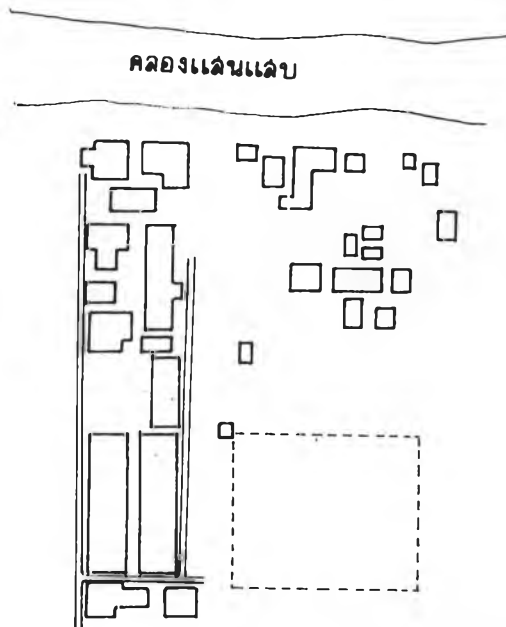
- ปี 2534 : บริเวณที่เป็นที่ว่างและอาคารแถวกำลังก่อสร้าง  
เป็นอาคารสูงพักอาศัย ที เอส ทาวเวอร์ สูง  
39 ชั้น จำนวน 150 หน่วย บริเวณที่เป็นบ้านเดี่ยว  
ก่อสร้างเป็นอาคารแถว 3 ชั้น จำนวน 10 หน่วย
- การเปลี่ยนแปลงจากโรงงานและบ้านเดี่ยว เป็นอาคารสูง  
พักอาศัย เช่น บริเวณซอยพร้อมพงศ์
- ปี 2501 : เป็นบริเวณที่ว่าง และโรงงานขนาดเล็ก
- ปี 2517 : บริเวณที่เป็นที่ว่าง มีบ้านเดี่ยวไม่มีบริเวณเกิดขึ้น  
โรงงานขยายตัวเพิ่มขึ้น
- ปี 2534 : โรงงานและบ้านเดี่ยวจำนวนหนึ่งถูกรื้อถอน  
และกำลังก่อสร้างอาคารสูงพักอาศัย ดังนี้
- ศุภาลัย เฟลส เป็นอาคารชุด 23 และ 32 ชั้น  
จำนวน 489 หน่วย
  - รีเจนท์ ออน เดอะ پارค 3 เป็นอาคารชุด  
29 ชั้น จำนวน 75 หน่วย
  - ปาวา ทาวเวอร์ เป็นอาคารชุด 24 ชั้น  
จำนวน 38 หน่วย
- การเปลี่ยนแปลงจากชุมชนแออัด เป็นอาคารแถว เช่น  
บริเวณท้ายซอยพร้อมพงศ์
- ปี 2501 : เป็นบริเวณโรงงานและบ้านเดี่ยวไม่มีบริเวณ
- ปี 2517 : โรงงานขยายตัวเพิ่มขึ้น บริเวณบ้านเดี่ยวมีสภาพ  
เป็นชุมชนแออัด
- ปี 2534 : เกิดการรื้อถอนบ้านในชุมชนแออัด และกำลัง  
ก่อสร้างโครงการบ้านกลางบุรี เป็นอาคารแถว  
4 ชั้น จำนวน 30 หน่วย



การเปลี่ยนแปลงบริเวณซอยพร้อมพงศ์

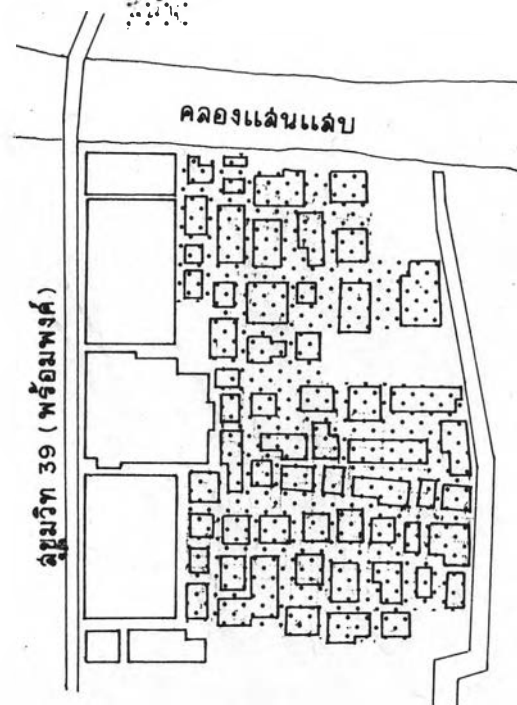


โรงงาน - ชุมชนเดิม



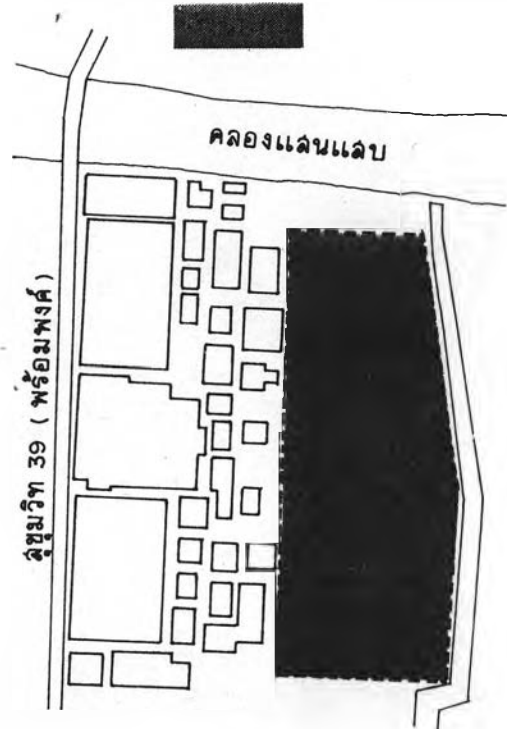
2501

โรงงาน - ชลัม



2517

โรงงาน - บ้านแถว



2534

การเปลี่ยนแปลงบริเวณท้ายซอยพร้อมพงษ์



ลักษณะของการรื้อเก่า - สร้างใหม่ เป็นภาพสะท้อนที่แสดงให้เห็นถึง "ศักยภาพในการรองรับ" (Area Potential) ของพื้นที่ย่านสุขุมวิทได้ว่า ศักยภาพการรองรับตามแนวราบ (Horizontal Potential) ภายในพื้นที่เริ่มมีการอิมคิวตันการเข้าพื้นที่รองรับการก่อสร้างบนที่ดินที่ว่างเปล่า (Ground Area Coverage หรือ G.A.C.) ดังนั้นจึงปรากฏให้เห็นถึงการรื้อทำลายสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เดิมเพื่อสร้างขึ้นมาใหม่ และการที่สิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นแทนที่ ล้วนแต่เป็นสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบของอาคารสูง แสดงให้เห็นได้ชัดเจนถึงการเข้าประโยชน์จากศักยภาพการรองรับตามแนวตั้ง (Vertical Potential) หรือความสามารถที่จะเพิ่มความหนาแน่นขึ้นในพื้นที่ในการสร้างทางสูง ซึ่งมีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับปัจจัยต่าง ๆ หลายนประการ เช่น ลักษณะความต้องการเชิงพาณิชย์ (Commercial Value) ค่านิยมของสังคมในรูปแบบของข้อบังคับทางราชการ เป็นต้น

สรุป จากการศึกษาที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่า ย่านสุขุมวิทยังคงรักษาสภาพของการเป็นย่านพักอาศัย (Hi-class Residential Area) ของกรุงเทพมหานครไว้ได้ตลอดมา โดยที่รูปแบบการเข้าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทมีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพของ เศรษฐกิจ และสังคม ดังนี้คือ

- ย่านสุขุมวิทมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเข้าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบชานเมือง เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบเมืองใหญ่ โดยสะท้อนให้เห็นได้จากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยจากบ้านเดี่ยวแนวราบเป็นอาคารที่อยู่อาศัยแนวสูงมากขึ้น
- ลักษณะของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เกิดขึ้นโดยการรื้อเก่า-สร้างใหม่ (Reconstruction) บ้านเดี่ยวอยู่อาศัยเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีการเปลี่ยนแปลงในทางลดลงมากที่สุด อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้น

#### 4.2 การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิท

จากการสำรวจภาคสนามในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2534 พบว่า การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเข้าที่ดินเพื่อพักอาศัยย่านสุขุมวิท ส่วนใหญ่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวอยู่อาศัยไปเป็นอาคารสูงพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม แฟลต คอร์ท อพาร์ทเมนต์และอาคารสูงประเภทสำนักงานอื่น ๆ ดังนั้น เพื่อให้ทราบถึงจำนวนของการเปลี่ยนแปลง จึงได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบจำนวนและประเภทของที่อยู่อาศัยย่านสุขุมวิท ดังต่อไปนี้

- ใช้ข้อมูลการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคารเขตพระโขนง ปี พ.ศ. 2529 โดย กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แบ่งพื้นที่สำรวจบริเวณย่านสุขุมวิท ออกเป็น 8 บริเวณ

- นับจำนวนหน่วยของอาคารอยู่อาศัยจากแผนที่ซึ่งแปลความหมายจากภาพถ่าย ทางอากาศ ขนาดมาตราส่วน 1 : 4,000 ในปี 2530 ซึ่งจัดทำโดย JICA และได้รับแจ้งจาก การสำรวจในปี 2534 โดยผู้ศึกษาประกอบด้วยข้อมูลการสำรวจอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ในเขตคลองเตย โดยกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

- ได้แบ่งลักษณะของอาคารอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ย่านสุขุมวิทออกเป็น

ก. อาคารเดี่ยว

ข. อาคารแถว

ค. อาคารประเภทอพาร์ทเมนต์ แฟลต คอร์ท คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4.2 แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิท

ลักษณะอาคาร	ปี 2529	ปี 2534	จำนวนการเปลี่ยนแปลง
ก.	8,296	6,293	- 2,003
ข.	6,293	2,114	- 525
ค.	134	260	+ 126

- สามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงได้ดังนี้

ก. จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านอาคารเดี่ยว ในปี 2534 ลดลงจากปี 2529 เป็นจำนวน 2,003 หน่วย

นอกจากนี้ยังมีการรื้อสร้างชุมชนแออัดบริเวณซอยทองหล่อ 12, 14 ปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนา ชุมชนแออัดริมคลองแสนแสบ บริเวณถนนสุขุมวิทซอย 49 ถูกรื้อสร้างและกำลังก่อสร้างโครงการบ้านกลางบุรี

ข. การนับจำนวนอาคารจากแผนที่ขนาดมาตราส่วน 1 : 4,000 ซึ่งเห็นรายละเอียดของอาคารไม่ชัดเจนนัก โดยเฉพาะอาคารประเภทอาคารแถว โอกาสเกิดความคลาดเคลื่อนของการนับจะมีมาก อย่างไรก็ตามการศึกษาในครั้งนี้พอจะหาห้มองเห็นภาพของการเปลี่ยนแปลงได้บ้าง

#### 4.3 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรย่านสุขุมวิท

จากการศึกษาลักษณะของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทในหัวข้อ 4.1.2 ที่ผ่านมามีเห็นว่า การเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวในแนวราบเป็นอาคารพักอาศัยแนวสูงนั้นจะมีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรขึ้นในพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าจำนวนประชากรในย่านสุขุมวิทจะมีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น

การศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของย่านสุขุมวิทในพื้นที่ มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของจำนวนประชากรในย่าน แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดของการศึกษาที่ไม่อาจเก็บรวบรวมข้อมูลประชากรเฉพาะพื้นที่ศึกษาได้ อย่างไรก็ตามเพื่อให้เห็นภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงการศึกษาครั้งนี้จึงได้ขยายวงกว้างขึ้น ด้วยการใช้ข้อมูลประชากรในระดับแขวงของเขตคลองเตย ซึ่งพื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่คาบเกี่ยวอยู่ในพื้นที่ทุกแขวงของเขตคลองเตย ซึ่งได้แก่ แขวงคลองเตย คลองตัน และพระโขนง โดยพื้นที่แขวงคลองตันเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของย่านสุขุมวิท การศึกษาในครั้งนี้ได้เลือกศึกษาจำนวนประชากรใน 2 ช่วงปี คือ ช่วงปี พ.ศ. 2524 ถึง พ.ศ. 2530 ซึ่งเป็นช่วงที่เริ่มมีการก่อสร้างอาคารสูงขึ้นในพื้นที่ และช่วงปีต่อมาคือ ช่วงปี พ.ศ. 2530 จนถึงปัจจุบัน อันเป็นระยะเวลาที่เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินและอาคารอย่างขนานใหญ่ตามการศึกษาข้างต้น

จากตารางที่ 4.3 พบว่า ในปี พ.ศ. 2524 เขตคลองเตยซึ่งยังคงรวมอยู่ในเขตพระโขนง มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 268,481 คน โดยแขวงคลองเตยและคลองตันมี

ตารางที่ 4.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรและความหนาแน่นประชากรรายแขวง เขตคลองเตย ปี พ.ศ. 2524 - 2530

แขวง	พื้นที่	ประชากร		การเปลี่ยนแปลง	ความหนาแน่นประชากร (คน : ไร่)		จำนวนการเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี
		พ.ศ. 2524	พ.ศ. 2530		พ.ศ. 2524	พ.ศ. 2530		
คลองเตย	5,144.37	95,239	100,440	5,201	18.5	19.51	1.01	0.91
คลองตัน	7,284.37	94,315	99,557	5,242	12.94	13.66	0.72	0.92
พระโขนง	4,566.87	78,927	80,585	1,658	17.28	17.64	0.36	0.35
แขวงคลองเตย	16,995.61	268,481	280,582	12,101	15.79	16.49	0.76	0.75

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร



จำนวนประชากรไร่ เรียงกันคือ 95,239 คน และ 94,315 คน หรือร้อยละ 35.47 และร้อยละ 35.12 ตามลำดับ ส่วนแขวงพระเวียงมีประชากร 78,927 คน แต่เมื่อพิจารณาถึงความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่แล้ว แขวงคลองเคຍและแขวงพระเวียงมีความหนาแน่นของประชากรใกล้เคียงกันคือ 18.5 คนต่อไร่ และ 17.28 คนต่อไร่ ตามลำดับ แขวงคลองตันซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของย่านสุขุมวิทมีประชากรเบาบางที่สุดคนในเขตคือ 12.94 คนต่อไร่ ซึ่งความหนาแน่นดังกล่าวนี้จัดเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย หากพิจารณาคามผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่พักอาศัย 3 ประเภท ไว้ดังนี้

1. ที่พักอาศัยหนาแน่นมาก เฉลี่ย 50 คน/ไร่
2. ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง เฉลี่ย 20 คน/ไร่
3. ที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย เฉลี่ย 10 คน/ไร่

ต่อมาในปี พ.ศ. 2530 จำนวนประชากรของ เขตคลองเคຍได้เพิ่มมากขึ้นเป็น 280,582 คน โดยแขวงคลองเคຍยังคงเป็นแขวงที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด คือ 100,440 คน รองลงมาคือ แขวงคลองตันและแขวงพระเวียง มีจำนวนประชากร 99,557 และ 80,585 คน แต่เมื่อได้พิจารณาจำนวนการเปลี่ยนแปลงแล้วพบว่า แขวงคลองตันมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุดคนงานที่ใกล้เคียงกับแขวงคลองเคຍ กล่าวคือ แขวงคลองตันมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น 5,242 คน และแขวงคลองเคຍมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น 5,201 คน ในปีนี้ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่สูงสุดเท่ากับ 19.51 คนต่อไร่ ซึ่งเป็นความหนาแน่นของประชากรในแขวงคลองเคຍ ส่วนแขวงคลองตันยังคงเป็นแขวงที่มีประชากรเบาบางที่สุด คือ 13.66 คนต่อไร่ ทั้งนี้เป็นเพราะพื้นที่ส่วนใหญ่ของแขวงคลองตันเป็นพื้นที่พักอาศัย โดยเฉพาะเป็นย่านพักอาศัยชั้นดีบริเวณสองฟากถนนสุขุมวิท

การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของ เขตคลองเคຍ หลังจากที่มีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง เขตคลองเคຍแยกออกจาก เขตพระเวียงขึ้นในปี 2532 นั้น ปรากฏว่า จำนวนประชากรของ เขตคลองเคຍกลับลดลงทุกช่วงปี และลดลงในทุกแขวง ทั้งนี้จากการสอบถามเจ้าหน้าที่นายทะเบียนท้องถิ่น เขตคลองเคຍทำให้ทราบว่า สาเหตุที่จำนวนประชากร เขตคลองเคຍลดลง เนื่องจาก

1. การปรับแก้ตัวเลขจำนวนประชากรตามโครงการปรับปรุง เลขหมายประจำบ้าน ทั้งนี้ เนื่องจาก เดิมเขตพระโขนงใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างจำนวนประชากร จึงทำให้จำนวนประชากรคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง ทางเขตคลองเตยจึงได้ทำการปรับปรุง เรื่อยมา โดยการคัดชื่อประชากรในทะเบียนที่ว่ามีตัวคนออก ซึ่งจะทำให้จำนวนประชากรใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากขึ้น

2. มีการรื้อร้างและโยกย้ายชุมชนแออัดในพื้นที่ เช่น กรณีในพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีการรื้อร้างชุมชนแออัดบริเวณซอยทองหล่อ 12, 14 และ 16 นอกจากนี้ยังมีการโยกย้ายชุมชนแออัดควงพิทักษ์ไปยังพื้นที่เขตลาดกระบัง เป็นต้น

3. การรื้ออาคารบ้านเดี่ยวพักอาศัยและเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารสูงนั้น ทำให้เกิดการย้ายออกของประชากรในพื้นที่ ขณะเดียวกันอาคารสูง เหล่านั้นส่วนใหญ่เพิ่งก่อสร้างเสร็จ และอยู่ระหว่างกำลังก่อสร้างอีก เป็นจำนวนมาก จึงทำให้ยังไม่มีคนย้ายเข้า ซึ่งหากการก่อสร้างดังกล่าวเสร็จสิ้นลงคาดว่าจะมีประชากรอพยพย้ายเข้ามาอยู่มากขึ้น และความหนาแน่นของประชากรในเขตจะเพิ่มมากขึ้นจนเห็นได้ชัดเจน นอกจากนี้แล้วจากการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ย่านสุขุมวิทโดยผู้ศึกษา พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสูงพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติแทบทั้งสิ้น จึงทำให้ไม่ปรากฏชื่อขึ้นทะเบียนราษฎรของ เขตคลองเตย ซึ่งเป็นอีก เหตุผลที่ทำให้จำนวนประชากร เขตคลองเตยลดลง

ดังนั้นในปี พ.ศ.2534 จำนวนประชากร เขตคลองเตยจึงมีการเปลี่ยนแปลง โดยมีจำนวนลดลงเหลือ 251,431 คน (ตารางที่ 4.4) โดยแขวงคลองเตยยังคงมีจำนวนประชากรสูงสุดคือ 96,799 คน รองลงมาคือ แขวงคลองตัน 86,158 คน และแขวงพระโขนง 68,474 คน แต่แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรมากที่สุดคือ แขวงคลองตัน ซึ่งเป็นแขวงที่มีการปลูกสร้างอาคารสูงขึ้นเป็นจำนวนมากที่สุดในเขต มีจำนวนประชากรลดลงถึง 13,399 คน จึงทำให้ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่มีเพียง 11.83 คนต่อไร่เท่านั้น แขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรมากรองลงมาคือ แขวงพระโขนง ส่วนแขวงคลองเตยเป็นแขวงที่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรน้อยที่สุด ทั้งนี้เป็นเพราะแขวงคลองเตยเป็นพื้นที่แขวงที่อยู่บนชั้นในสุดของ เขตคลองเตย ซึ่งจะมีลักษณะประชากร เช่นเดียวกับเขตก่อนหน้าอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 4.4 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรและความหนาแน่นประชากรรายแขวง

เขตคลองเตย ปี พ.ศ. 2530 - 2534

แขวง	พื้นที่	ประชากร		การเปลี่ยนแปลง	ความหนาแน่นประชากร (คน : ไร่)		จำนวนการเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี
		พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2534		พ.ศ. 2530	พ.ศ. 2534		
คลองเตย	5,144.37	100,400	96,799	-3,641	19.51	18.82	-0.69	-0.91
คลองตัน	7,284.37	99,557	86,158	-13,399	13.66	11.83	-1.83	-3.36
พระชนง	4,566.87	80,585	68,474	-12,111	17.64	14.99	-2.65	-3.75
แขวงคลองเตย	16,995.61	280,502	251,431	-29,151	16.49	14.79	-1.7	-2.59

ที่มา : กองปกครองและทะเบียน สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร

กล่าวคือ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรจะน้อยมาก เนื่องจาก เป็นพื้นที่ที่มีความอึดตัวของประชากรแล้ว

อย่างไรก็ตาม แม้ตัวเลขประชากรของ เขตคลองเตยจะหาให้ไม่สามารถชี้ให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรย่านสุขุมวิทได้ชัดเจนนัก เนื่องจากยังมีความคลาดเคลื่อนอยู่มาก การศึกษานครั้งนี้จึงจะได้ใช้ผลการศึกษาของหน่วยงานอื่น ๆ ที่จะหาให้เห็นภาพของการเปลี่ยนแปลงได้ชัดเจนขึ้น นั่นคือ ผลการศึกษาของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ร่วมกับ JICA ซึ่งได้ทำการสำรวจจำนวนประชากรในย่านต่าง ๆ ครอบคลุมพื้นที่บริเวณซอยพร้อมพงษ์ ซอยพร้อมศรี และซอยพร้อมมิตร เป็นตัวแทนพื้นที่ย่านพักอาศัยชั้นดี มีจำนวนพื้นที่ศึกษารวม 64,636.38 ตาราง เมตร พบว่า ย่านนี้มีความหนาแน่นของประชากร เท่ากับ 10 คนต่อไร่ ซึ่งจัดได้ว่าเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อย

และผลจากการศึกษาของกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้ทำการศึกษาถึงจำนวนประชากร เพื่อกำหนดมาตรการชะลอความแออัดของอาคารและประชากรในกรุงเทพมหานคร วิทยาได้เลือกพื้นที่ช่วงถนนสุขุมวิทตั้งแต่สุขุมวิทซอย 1 จนถึงถนนอรุณ เป็นตัวแทนพื้นที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง พบว่า พื้นที่ดังกล่าวมีความหนาแน่นของประชากรประมาณ 25 คนต่อไร่ ซึ่งความหนาแน่นดังกล่าวเป็นความหนาแน่นระดับปานกลาง

จากผลการศึกษาของทั้งสองหน่วยงานจะเห็นได้ว่า บริเวณพักอาศัยเดิมของพื้นที่ย่านสุขุมวิทจะมีความหนาแน่นของประชากรอยู่อย่างเบาบาง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยเป็นอาคารในแนวสูง จะทำให้ความหนาแน่นของประชากรเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามความหนาแน่นที่เพิ่มขึ้นนี้อยู่ในเกณฑ์ความหนาแน่นปานกลาง เท่านั้น ทั้งนี้เป็นเพราะอาคารสูงพักอาศัยในย่านสุขุมวิทเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคาแพง มีจำนวนพื้นที่ที่อยู่อาศัยน้อยมาก นอกจากนี้ยังปลูกสร้างอยู่ในย่านพักอาศัยชั้นดีมีบริเวณการเพิ่มขึ้นของประชากรที่อยู่อาศัยในอาคารสูง ถึงแม้จะทำให้จำนวนประชากรในพื้นที่เพิ่มขึ้นมาก แต่ก็ยังคงไม่ถึงเกณฑ์ความหนาแน่นมากตามเกณฑ์กำหนดความหนาแน่นของประชากรในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

#### 4.4 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท

จากการศึกษาที่ผ่านมา สามารถพิจารณาถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท ได้ดังนี้

4.4.1 ปัจจัยภายนอก เป็นปัจจัยที่เกิดภายนอกพื้นที่แต่ส่งผลกระทบต่อเกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในพื้นที่ได้ ซึ่งได้แก่

ก. ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง การขยายตัวออกไปในแนวราบอย่างกว้างขวางของกรุงเทพมหานคร ทำให้ย่านพักอาศัยส่วนใหญ่กระจายอยู่ตามชานเมือง ในขณะที่แหล่งงานส่วนใหญ่ยังคงกระจุกตัวอยู่ในเมือง ซึ่งเท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปไกลจากแหล่งงานมากขึ้น ทำให้เกิดการเดินทางระหว่างย่านพักอาศัยกับแหล่งงานขึ้นเป็นจำนวนมาก สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ประมาณว่าปัจจุบันในกรุงเทพมหานครมีการเดินทางวันละ 4.6 ล้านเที่ยว ซึ่งหากหันหัววิ่ง แรงดันเกิดการจราจรติดขัดในเขตเมืองและพื้นที่รอบๆ โดยที่ความเร็วเฉลี่ยของการเดินทางในหัววิ่ง แรงดัน จะเป็นเพียง 10 กิโลเมตรต่อชั่วโมง ดังนั้น การเดินทางระหว่างแหล่งพักอาศัยชานเมืองกับแหล่งงานในเมืองจึงต้องใช้เวลานานและสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย ความต้องการ (Demand) ที่อยู่อาศัยในเมืองจึงเกิดขึ้น พื้นที่ย่านสุขุมวิทปัจจุบันจัดได้ว่าเป็นพื้นที่ใจกลางเมือง ทำให้เกิดความต้องการที่ดินในย่านสุขุมวิทเพื่อพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยในเมืองขึ้น และส่งผลให้เกิดการแข่งขันลงทุนในพื้นที่เพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว จากการสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ พบว่าผู้อยู่อาศัยหลายรายได้รับการติดต่อขอซื้อที่ดินของคนอยู่เสมอ โดยเฉพาะผู้มีที่ดินเป็นจำนวนมากๆ เช่น ราชนางประภัสสร อักษรมัคร ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินบริเวณซอยสวัสดิ์ จำนวน 9 ไร่เศษ และนายศรีสุข นานา ผู้เป็นเจ้าของที่ดินริมถนนสุขุมวิท จำนวนเกือบ 3 ไร่ เป็นต้น

ข. แนวโน้มของการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัย ปัจจุบันรูปแบบที่อยู่อาศัยในเมืองประเภทอาคารสูง ได้กลายเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยอันจำเป็นสำหรับกรุงเทพฯ ทั้งนี้เพราะต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงมากขึ้น ในปี 2533 สัดส่วนของต้นทุนที่ดิน (Land Cost) คิดเป็นร้อยละ 46 ของต้นทุนรวมทั้งหมด (ตารางที่ 4.5) ในขณะที่ปี 2530 การผลิต

ที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนของต้นทุนด้านที่ดินเพียงร้อยละ 26 ของต้นทุนรวมทั้งหมด นอกจากนี้ต้นทุนค่าก่อสร้างได้เพิ่มขึ้นนับเป็นปริมาณร้อยละ 35 ในช่วงปี 2530-2533 จากสภาวการณ์เปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยเฉพาะด้านที่ดินนั้นได้ส่งผลกระทบต่อราคาที่อยู่อาศัยอย่างรุนแรงและทำให้รูปแบบของโครงการผลิตที่อยู่อาศัย เริ่มเปลี่ยนแปลงไปจากลักษณะบ้านเดี่ยวเป็นลักษณะอาคารชุด (Condominium) หรือบ้านแถว (Townhouse) มากขึ้น โดยมีความหนาแน่น (Density) ของจำนวนหน่วยผลิตสูง ซึ่งคุ้มค่ากับการลงทุนในที่ดินที่มีเนื้อที่จำกัดและราคาแพง

4.4.2 ปัจจัยภายใน เป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่หรือจากตัวพื้นที่ย่านสุขุมวิทเองที่เป็นปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท มีดังนี้

ก. ราคาที่ดิน ราคาที่ดินมัก เป็นปัจจัยที่ถูกนำมากล่าวถึง เสมอในฐานะที่เป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินที่สำคัญ นอกจากนี้แล้วราคาที่ดินยังกำหนดขนาดของสิ่งก่อสร้างได้อีกด้วย ดังที่ Alfred Marshall กล่าวไว้ว่า ถ้าราคาที่ดินต่ำ ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงใหญ่ แต่ถ้าราคาที่ดินสูง ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงเล็กลง และสร้างสิ่งก่อสร้างสูง ๆ ขึ้นแทน เพื่อเป็นการลดต้นทุนที่ดินต่อพื้นที่ใช้สอย ทั้งนี้เพราะที่ดินเป็นต้นทุนการผลิตที่สำคัญนั่นเอง ดังนั้นผู้ลงทุนจึงต้องใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด

ความต้องการที่ดินในย่านสุขุมวิทได้ผลักดันให้ราคาที่ดินบริเวณนี้พุ่งสูงขึ้นตลอดเวลา จากการศึกษาเปรียบเทียบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ในปี พ.ศ. 2531 - 2534 (ซึ่งประเมินราคาที่ดินรายบล็อก) กับราคาประเมินที่ดินใหม่ในปี พ.ศ. 2535 (ประเมินราคาที่ดินรายแปลง) พบว่า ราคาที่ดินตามแนวถนน, ซอย ที่สำคัญในพื้นที่ย่านสุขุมวิทมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัว อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินนี้จะมีความแตกต่างจากราคาตลาดที่มีอยู่จริง จากการสอบถามผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในย่านสุขุมวิท ทำให้ทราบว่า ราคาที่ดินริมถนนสุขุมวิท มีราคาซื้อขายสูงถึงตารางวาละ 400,000 บาท และพื้นที่ที่อยู่ด้านในขึ้นมาจะมีราคาประมาณตารางวาละ 200,000 บาท ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นราคาที่ดินที่สูงมาก

ราคาที่ดินนี้เองที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการ  
ใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทขึ้น ทั้งนี้เพราะราคาที่ดินจะทำให้เกิดกระบวนคัดเลือกขึ้นในพื้นที่  
นั้นคือ กิจกรรมบางอย่างเท่านั้นที่เหมาะสมจะอยู่บนพื้นที่ได้อย่างคุ้มค่า บ้านเดี่ยวอยู่อาศัยในอดีต  
ของย่านนี้ เป็นกิจกรรมการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ที่แสดงผลตอบแทนน้อย ไม่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์  
ที่ดินดังที่เป็นอยู่ อาคารพักอาศัยในรูปแบบอื่น ๆ เช่น อาคารแถว หรืออาคารสูงพักอาศัยต่าง ๆ  
จึงมีความเหมาะสมมากกว่าหากพิจารณาในแง่นี้

ราคาที่ดินจึงเป็นแรงจูงใจที่สำคัญที่ทำให้เจ้าของที่ดินตัดสินใจ  
ขายที่ดินของตนให้กับนักลงทุน เช่น คุณหญิงแม้นมาส ชวลิต ได้ขายที่ดินจำนวน 3 ไร่เศษ  
บริเวณซอยสุขุมวิท 41 ซึ่งอยู่อาศัยมานานกว่า 30 ปี ด้วยเหตุผลที่มีผู้เสนอราคาที่ดินให้ใน  
ระดับที่พอใจ จนปัจจุบันที่ดินผืนนี้ได้เข้าปลูกสร้างเป็นอาคารสูงพักอาศัย ความสูง 20 ชั้น จำนวน  
40 ยูนิต หรือแม้กระทั่งบริเวณที่เป็นคฤหาสน์อากาศเวออันลือชื่อ มูลค่า 30 ล้านบาท บริเวณซอย  
ทองหล่อ เจ้าของที่ดินได้ตัดสินใจซื้อทิ้งและสร้างเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยและสำนักงานสูง  
33 ชั้น จำนวน 93 ยูนิตขึ้นแทน

จากตัวอย่างที่กล่าวมา อาจกล่าวได้ว่า ราคาที่ดินเป็นปัจจัย  
ที่สำคัญที่สุดที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านนี้ และราคาที่ดิน  
ยังได้เป็นตัวกำหนดให้รูปแบบที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทเปลี่ยนแปลงไปทางสูง เพราะผู้ลงทุน  
ต้องการที่จะได้รับกำไรสูงสุด (Maximize Profit) รูปแบบของโครงการผลิตที่อยู่อาศัย  
จึงเปลี่ยนแปลงไปจากลักษณะบ้านเดี่ยวเป็นอาคารชุด หรือบ้านแถวมากขึ้น โดยมีความหนาแน่น  
(Density) ของจำนวนหน่วยผลิตสูง ซึ่งคุ้มค่ากับการลงทุน

ข. ความพร้อมที่จะเป็นที่อยู่อาศัยในเมือง การที่ย่านสุขุมวิทเกิดการ  
เปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยขึ้นเป็นจำนวนมากบนพื้นที่นั้น เป็นเพราะย่านสุขุมวิทมี  
"ความพร้อม" ที่จะพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยในเมือง ดังนี้

(1) ทำเลที่ตั้ง (Location)

โดยที่คนเราโดยทั่วไปจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คือ  
จะต้องมี "WORK PLACE" and "LIVE PLACE" และจะต้องเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่

ตารางที่ 4.5 แสดงต้นทุนราคาที่ดินโครงการที่อยู่อาศัยระดับรายได้ต่าง ๆ

ประเภท ของ โครงการ	ต้นทุน ที่ดิน ปี 2530	ต้นทุน ที่ดิน ปี 2533	สัดส่วนต้นทุนที่ดิน ต่อต้นทุนรวม ปี 2533	%ของต้นทุนราคา ที่เพิ่มขึ้น ปี 2530-2533	สัดส่วนต้นทุนที่ดิน ต่อต้นทุนรวม ปี 2533
บ้านเดี่ยว :รายได้สูง	5,000	22,000	44.8%	240.8%	57.1%
บ้านเดี่ยว :รายได้ปานกลาง	2,307	7,680	33.1%	183.8%	34.9%
บ้านแถว :รายได้ปานกลาง	1,625	11,250	13.3%	489.1%	39.3%
บ้านแถว :รายได้ต่ำ	1,173	9,370	21.3%	581.3%	58.3%
อาคารชุด :รายได้สูง	44,980	48,850	19.7%	-7.5%	9.7%
	5,860	14,486	26.0%	374.9%	45.7%

\*ราคานปี 2530 ปรับตามภาวะเงินเฟ้อและค่าครองชีพของปี 2533 แล้ว

ที่มา : PADCO-LIF Comparative Cost Study, 1990.

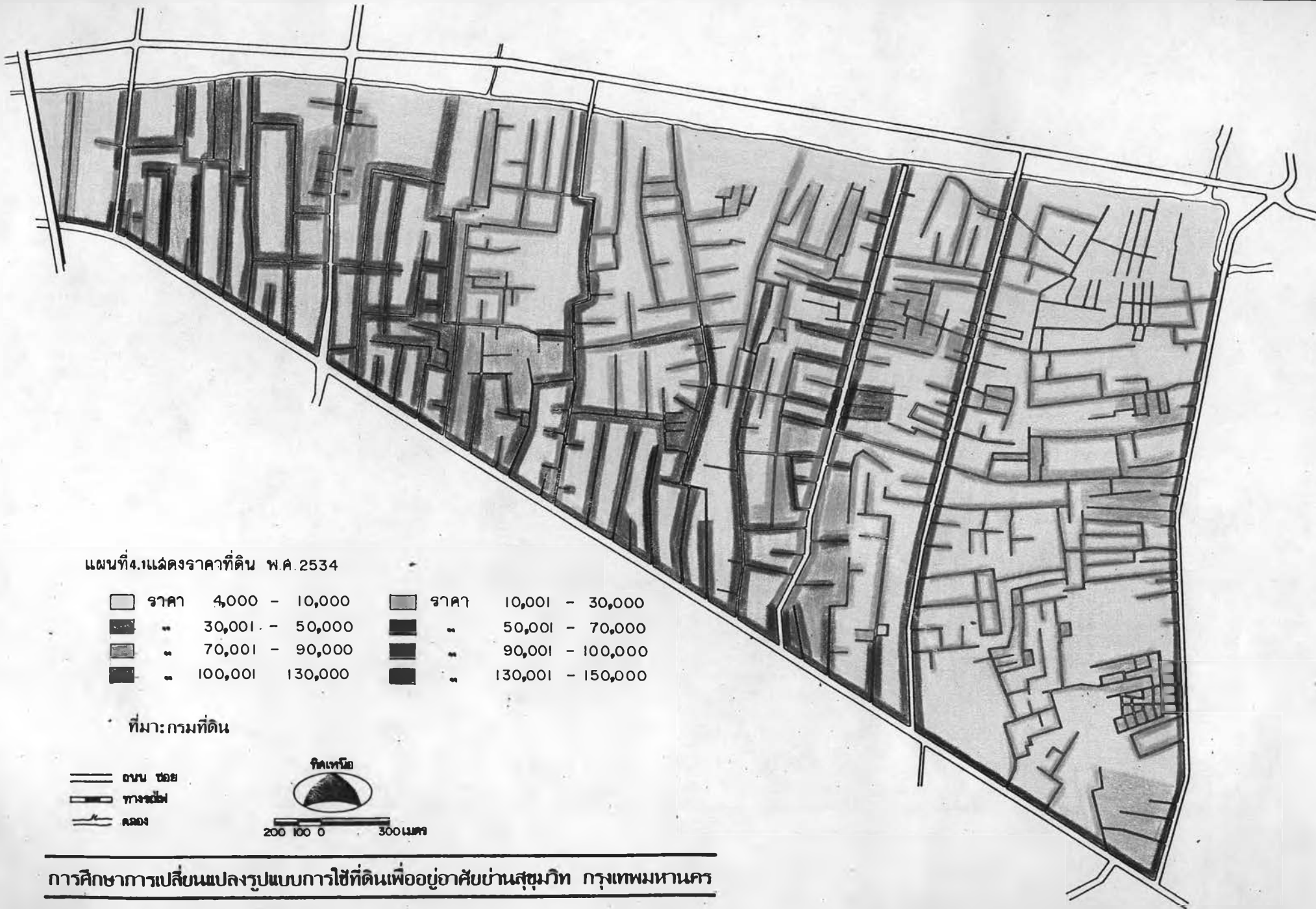


ตารางที่ 4.6 แสดงราคาที่ดินตามแนวถนน, ซอยที่สำคัญย่านสุขุมวิท








บริเวณที่ดิน	ราคาที่ดินสูงสุด/ตารางวา		อัตรากារเพิ่ม (ร้อยละ)
	2534	2535	
1. ถนนสุขุมวิท	150,000	252,000	68
2. ถนนสุขุมวิท 3 (นานาเหนือ)	100,000	270,000	170
3. ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)	80,000	180,000	125
4. ถนนสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์)	100,000	180,000	80
5. ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ)	100,000	180,000	80
6. ถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย)	50,000	108,000	116

ที่มา : กรมที่ดิน




2 แห่งนี้ คั้งนั้น ที่คั้งของที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงาน จะช่วยย่นระยะเวลาการเดินทางระหว่างพื้นที่ได้ คั้งที่นักผังเมืองบางท่านได้กล่าวว่า ... LIVE WHERE YOU WORK ... OR WORK WHERE YOU LIVE และจากทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย โดย Brain Goodall กล่าวว่า แหล่งงานมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยมักจะมีแนวโน้มบริเวณที่มีการเข้าถึงแหล่งงานได้สะดวก ซึ่งสำหรับกรุงเทพมหานครแล้วปัญหาการเดินทางเป็นปัญหาที่สำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับผู้มีรายได้อ่อน ที่คั้งของแหล่งงานจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัย และเมื่อได้พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของย่านสุขุมวิทในขณะนี้แล้ว พบว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทในปัจจุบันจัดได้ว่า เป็นพื้นที่ใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร และ



แผนที่ 4.1 แสดงราคาที่ดิน พ.ศ. 2534

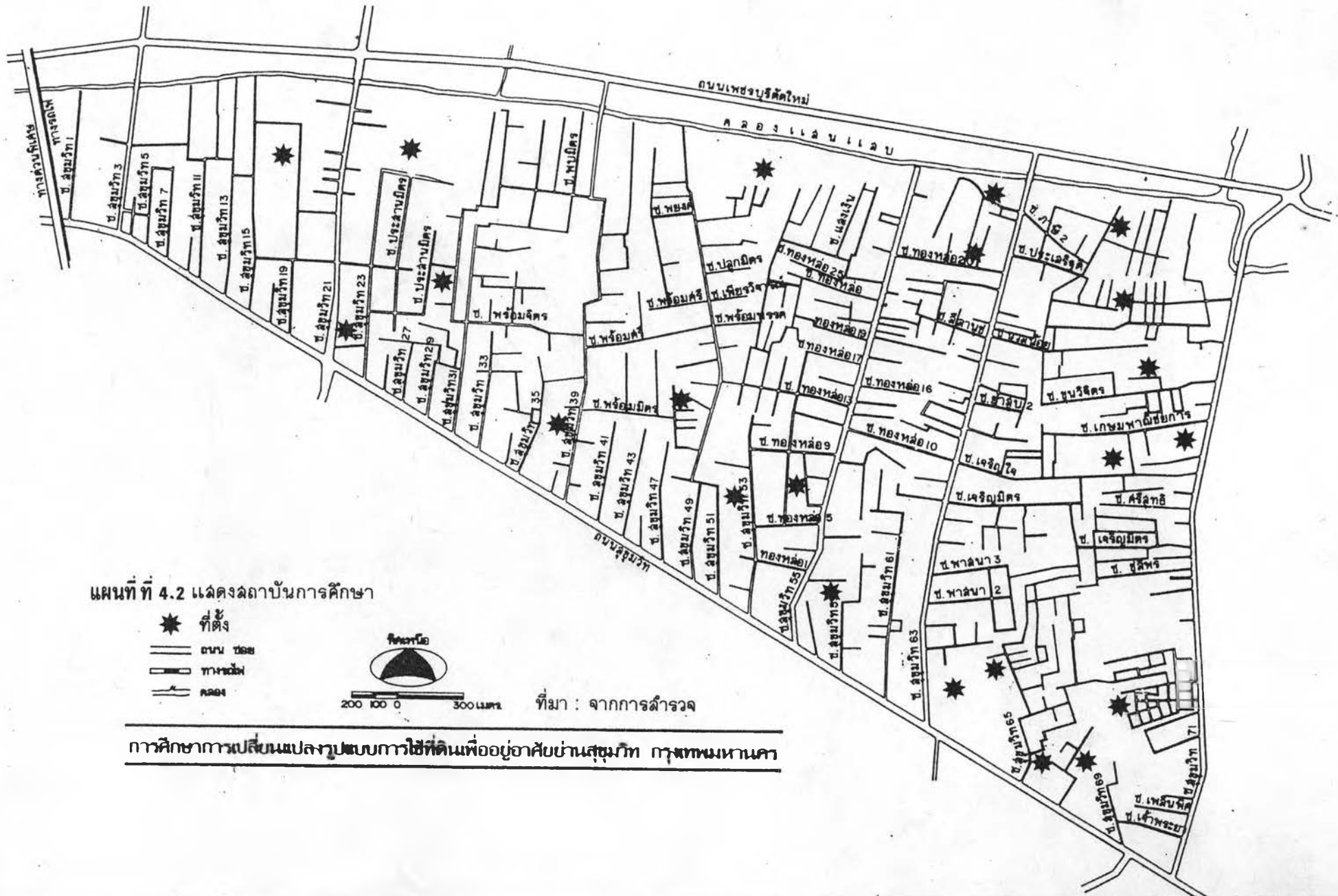
 ราคา 4,000 - 10,000	 ราคา 10,001 - 30,000
 " 30,001 - 50,000	 " 50,001 - 70,000
 " 70,001 - 90,000	 " 90,001 - 100,000
 " 100,001 - 130,000	 " 130,001 - 150,000

ที่มา: กรมที่ดิน

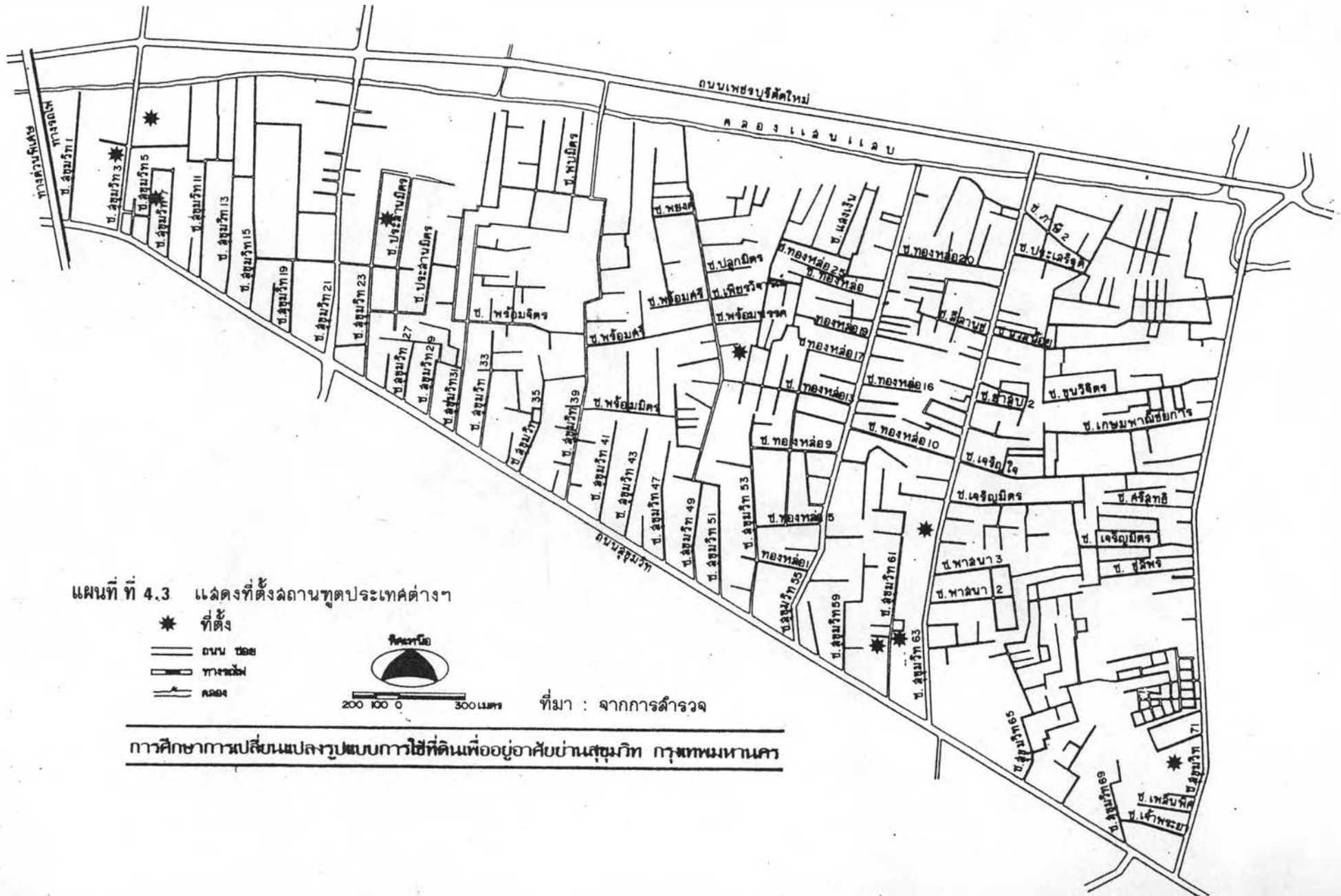
-  ถนน ซอย
-  ทางรถไฟ
-  คลอง



การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยบ้านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

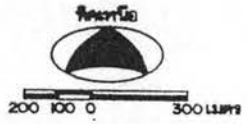


การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร



แผนที่ ที่ 4.3 แสดงที่ตั้งของอาคารประเภทต่างๆ

- \* ที่ตั้ง
- ถนน
- - - ทางรถไฟ
- ~ คลอง



ที่มา : จากการสำรวจ

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยบ้านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร



แหล่งงานของกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ชั้นใน ซึ่งได้แก่ ศูนย์ธุรกิจย่านสีลม สาทร สุรวงศ์ ศูนย์ราชการบริเวณเกาะกรุงรัตนโกสินทร์ เป็นต้น ทำให้สุขุมวิทมีความได้เปรียบในเชิงที่ตั้ง ซึ่งนอกจากจะใกล้แหล่งงานใหญ่ ๆ ของกรุงเทพมหานครแล้ว ภาชนะในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ยังเป็นที่ตั้งของแหล่งงานต่าง ๆ อีกมากด้วย เช่น สำนักงานต่าง ๆ บริเวณซอยอโศก ซึ่งนับวันจะทวีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว อีกทั้งสุขุมวิทยังเป็นศูนย์ชุมชนที่เรียกว่ามีความสมบูรณ์ในตัวเอง ทั้งนี้เพราะภายในพื้นที่ย่านสุขุมวิทยังมีเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาที่สำคัญ ๆ เช่น มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย หรือสถานพยาบาลต่าง ๆ เช่น โรงพยาบาลสมิติเวช โรงพยาบาลคามิลเลียน โรงพยาบาลสุขุมวิท ห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ เช่น ห้างโรบินสัน เอ.ที.เอ็ม. อีกทั้งสถานทูตของประเทศต่าง ๆ เช่น สถานทูตอินเดีย สถานทูตญี่ปุ่น ฯลฯ ซึ่งทำให้ย่านสุขุมวิทเป็นถิ่นที่ชาวต่างประเทศรู้จักคุ้นเคย และนิยมที่จะมาอยู่อาศัย

และจากการศึกษาของ ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ พบว่าผู้มีรายได้สูงจะเลือกแหล่งที่พักอาศัยโดยมีข้อจำกัดในเรื่องของเวลา กล่าวคือ ประชากรผู้มีรายได้สูงต้องการที่จะลดเวลาในการเดินทาง จึงยินยอมที่จะมีที่พักอาศัยอยู่ในเมืองแม้ว่าที่พักอาศัยในเมืองจะมีขนาดเล็กกว่าที่พักอาศัยชานเมืองก็ตาม จึงเป็นข้อสนับสนุนในเรื่องความสำคัญของการมีที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับผู้มีรายได้สูง

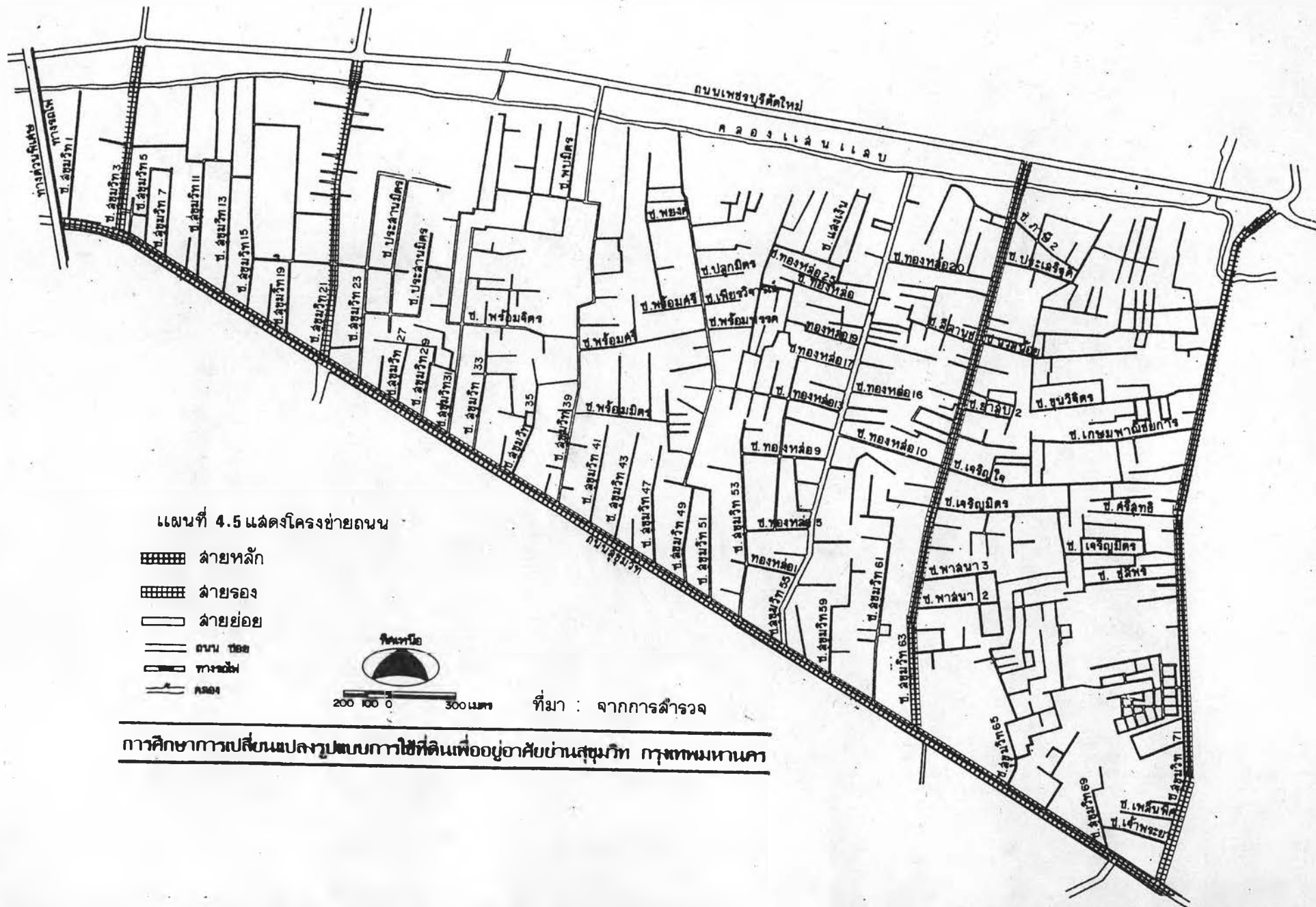
## (2) ความสะดวกในการเข้าถึงสูง (Maximum Accessibility)

ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกในการเข้าถึงสูงย่อมเป็นที่ต้องการของผู้อยู่อาศัยโดยทั่วไป จากการศึกษาาระบบโครงข่าย ถนน ระบบการขนส่งสาธารณะ พบว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีความสะดวกในการเข้าถึงสูง ทั้งนี้พิจารณาได้จาก

- ระบบโครงข่ายถนน ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่มีถนนสายหลักผ่านและมีถนนสายรองและสายย่อยเชื่อมพื้นที่ได้ทุกจุด (แผนที่ที่ 4.7) ระบบถนนในพื้นที่สามารถแยกตามหน้าที่ ได้ดังนี้

ถนนสายหลัก คือ ถนนสุขุมวิท เป็นถนนซึ่งเชื่อมต่อกันในระดับภาค เป็นเส้นทางไปสู่จังหวัดต่าง ๆ ของภาคตะวันออก สำหรับบริเวณพื้นที่ย่านสุขุมวิท ถนนสุขุมวิททำหน้าที่เป็นเส้นทางสัญจรเชื่อมโยงระหว่างย่านธุรกิจที่สำคัญต่าง ๆ เช่น ย่าน





แผนที่ 4.5 แสดงโครงข่ายถนน

- ฉายหลัก
- ฉายรอง
- ฉายย่อย
- ถนน หรือ ทางเดิน
- คลอง



ที่มา : จากการสำรวจ

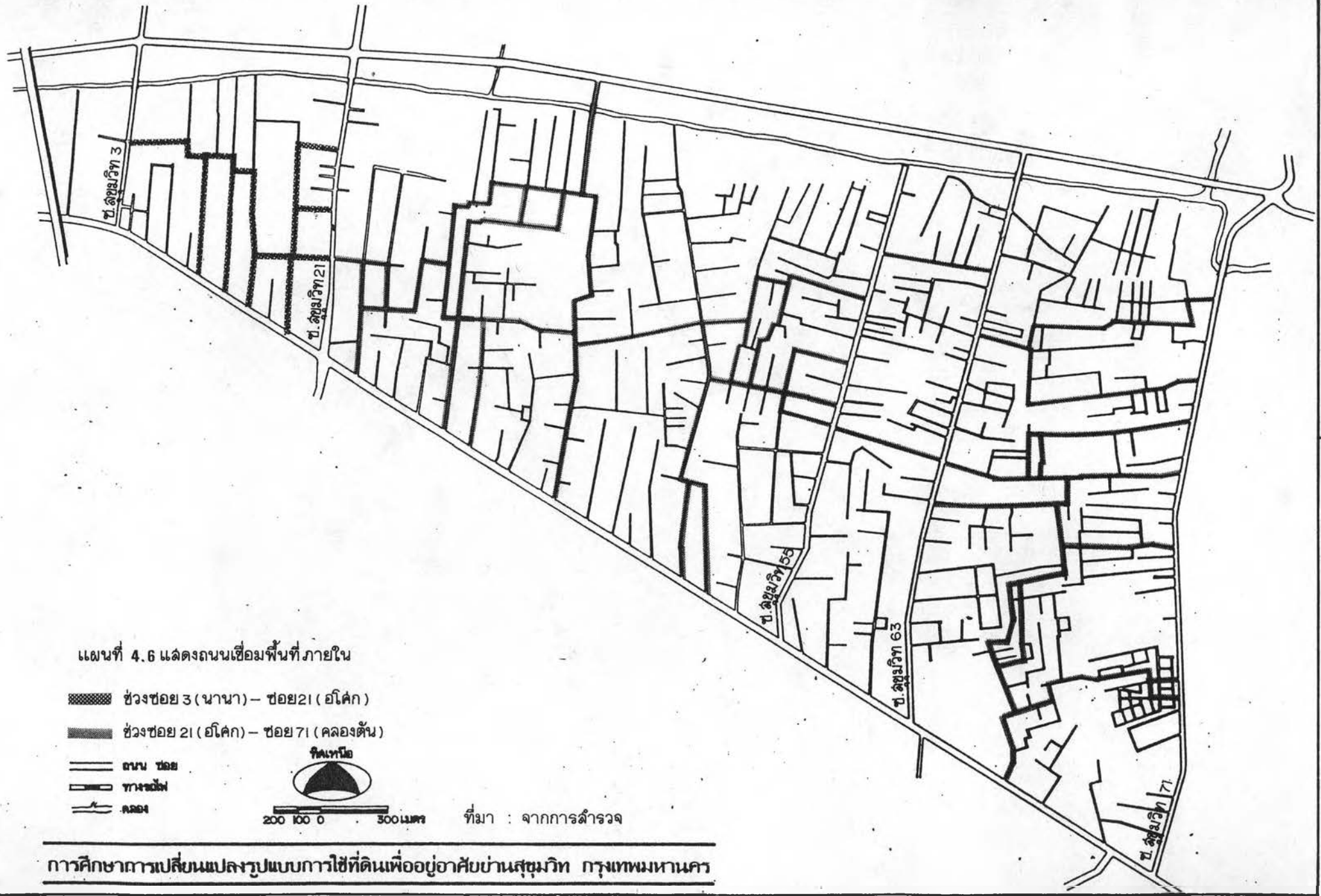
การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยบ้านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

ราชประสงค์ ราชดำริ และพระโขนง ขณะเดียวกันทำหน้าที่ให้บริการพื้นที่สองฟากถนน อันประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ สำนักงาน และโรงแรม ถนนสุขุมวิทเป็นถนนที่มีขนาด 6 ช่องทาง มีลักษณะการจัดเดินรถสวนทางกันได้ตลอดเส้นทาง แต่จะให้ความสำคัญต่อรถที่เข้าสู่เมืองตั้งแต่ บริเวณแยกอโศก เป็นต้นไป โดยเปิดช่องทางวิ่งให้รถเข้าสู่เมืองจำนวนมากกว่า






ถนนสายรอง ได้แก่ สุขุมวิท 3 (นานา) สุขุมวิท 21 (อโศก) สุขุมวิท 63 (เอกมัย) และถนนสุขุมวิท 71 (พระโขนง-คลองตัน) ทำหน้าที่เป็นถนนที่เชื่อมการจราจรระหว่างถนนสุขุมวิท และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และนำการจราจรจากถนนสายหลัก เข้าสู่ถนนซอยต่าง ๆ แต่เดิมถนนสายรองเหล่านี้มีสภาพเป็นเพียงถนนซอยของถนนสุขุมวิท เท่านั้น ต่อเมื่อได้มีการสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบเพื่อเชื่อมต่อกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ทำให้มีการเดินทางระหว่างพื้นที่มากขึ้น ถนนซอยเหล่านี้จึงมีความสำคัญมากขึ้นจนกลายเป็นถนนสายรองของพื้นที่ ถนนเหล่านี้ส่วนใหญ่จะจำกัดให้มีการเดินรถสวนทางกันได้ ยกเว้นแต่เพียงถนนนานา ซึ่งจำกัดให้มีการเดินทางเดียวจากถนนเพชรบุรีตัดใหม่สู่ถนนสุขุมวิท (แผนที่ที่ 4.9) สำหรับถนนอโศกนั้นนอกจากจะทำหน้าที่เป็นถนนสายรองของพื้นที่ย่านสุขุมวิทแล้ว ยังเป็นส่วนหนึ่งของถนนวงแหวนรอบนอกของกรุงเทพมหานครด้วย จึงทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานครได้สะดวกยิ่งขึ้น ถนนสายรองเหล่านี้มีความกว้างถนนตั้งแต่ 8-20.50 เมตร

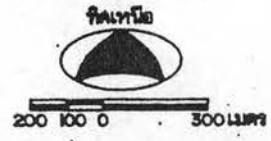
ถนนสายย่อย ได้แก่ ถนนซอยต่าง ๆ ทำหน้าที่ให้บริการการเข้าถึงอาคารแต่ละหลัง และเนื่องจากย่านสุขุมวิทมีซอยย่อยภายในพื้นที่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งซอยต่าง ๆ เหล่านี้ส่วนใหญ่สามารถทะลุถึงกันได้โดยตลอด จึงช่วยให้พื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของบริเวณนี้สามารถติดต่อถึงกันได้สะดวก และจากการที่ถนนซอยเหล่านี้สามารถเชื่อมถึงกันได้ จึงทำให้มีประชาชนนิยมมาใช้เส้นทางภายในพื้นที่นี้เป็นเส้นทางลัด เพื่อร่นระยะเวลาในการเดินทางและหลีกเลี่ยงการจราจรบนถนนสายหลัก และจากความคับคั่งของการจราจรบนถนนสายหลักในปี 2527 เส้นทางลัดเหล่านี้จึงได้รับการส่งเสริมจากกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นการแบ่งเบาปริมาณการจราจรบนถนนสายหลักด้วยการติดตั้งป้ายแนะนำเส้นทางลัด ถนนสายย่อยภายในพื้นที่นี้สามารถเชื่อมติดต่อพื้นที่ภายในได้ใน 2 ส่วน คือ (แผนที่ที่ 4.8)





แผนที่ 4.6 แสดงถนนเชื่อมพื้นที่ภายใน

-  ช่วงซอย 3 (นานา) - ซอย 21 (อีโคก)
-  ช่วงซอย 21 (อีโคก) - ซอย 71 (คลองตัน)
-  ถนน ขอบ
-  ทางรถไฟ
-  คลอง



ที่มา : จากการสำรวจ

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยบ้านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร



- ส่วนที่เชื่อมระหว่างสุขุมวิทซอย 1 (นานา) ถึงสุขุมวิทซอย 21 (อารศก)
- ส่วนที่เชื่อมระหว่างสุขุมวิท 21 (อารศก) ถึงสุขุมวิท 71 (พระโขนง-คลองตัน) และในช่วงดังกล่าวนี้บริเวณสุขุมวิท 39 (ซอยพร้อมพงษ์) ยังสามารถเชื่อมต่อออกไปยังถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้อีกด้วย

- ระบบการขนส่งสาธารณะ การเข้าถึงพื้นที่ย่านสุขุมวิทนี้ นอกจากการเข้ายานพาหนะส่วนตัวแล้ว พื้นที่ย่านสุขุมวิทยังมีความสะดวกในการเข้าถึงด้วยระบบการขนส่งสาธารณะทั้งทางบกและทางน้ำ กล่าวคือ

รถโดยสารประจำทางขสมก.      พื้นที่ย่านสุขุมวิท

มีรถโดยสารประจำทางวิ่งบริการจำนวนทั้งหมด 20 สาย เป็นรถโดยสารธรรมดา จำนวน 15 สาย และรถโดยสารปรับอากาศ จำนวน 5 สาย โดยวิ่งอยู่บนถนนสายหลักคือ ถนนสุขุมวิทช่วงจากัดทางด่วนจนถึงแยกสุขุมวิท 21 จำนวน 8 สาย ช่วงตั้งแต่แยกสุขุมวิท 21 จนถึงถนนสุขุมวิท 63 จำนวน 10 สาย และช่วงตั้งแต่ถนนสุขุมวิท 63 จนถึงแยกสุขุมวิท 71 จำนวน 13 สาย เหตุที่มีจำนวนรถประจำทางเพิ่มหรือลดในแต่ละช่วงของถนนสุขุมวิทก็เพราะว่า มีรถประจำทางบางสายวิ่งเข้าออกจากถนนสายรอง เช่น สาย 38, 98 จากซอยสุขุมวิท 21 สาย 23 จากซอยสุขุมวิท 63 เป็นต้น

เรือโดยสาร เนื่องจากพื้นที่ทางค้ำน้ำเหนือของย่านสุขุมวิท ติดกับคลองแสนแสบตลอด ซึ่งปัจจุบันนับแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2533 เป็นต้นมา ได้มีการเปิดเส้นทางเดินเรือทางยาวในคลองแสนแสบขึ้น โดยจ้างหุ้นส่วนครอบครัวขนส่ง จากัดวิ่งให้บริการเป็นประจําระหว่างท่าเรือวัดศรีบุญเรือง เขตบางกะปิ และท่าเรือผ่านฟ้าลีลาศ เขตพระนคร จนถึงเดือนพฤษภาคม 2534 นี้มีเรือให้บริการอยู่ประมาณ 45 ลำ สามารถเดินเรือให้บริการผู้โดยสารได้ 200 เที่ยวต่อวัน ดังนั้น การเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะของพื้นที่นี้ จึงมีความสะดวกอย่างยิ่ง







(3) กรรมสิทธิ์ที่ดิน จากการสัมภาษณ์ มาณพ พงศทัต ได้ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณย่านสุขุมวิทที่เป็นส่วนสนับสนุนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยว่าเป็นเพราะกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณนี้สามารถซื้อ-ขายเปลี่ยนมือได้ง่าย ทั้งนี้เนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินในย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นของ เอกชนแทบทั้งสิ้นการใช้ที่ดินจะเกิดขึ้นตามแรงผลักดันทางด้านเศรษฐกิจเป็นสำคัญ อีกทั้งลักษณะการครอบครองที่ดินยังเป็นแบบ Single Ownership และไม่ค่อยคิดงานเองจึงง่ายต่อการนำมาพัฒนา ซึ่งต่างจากย่านสีลม สาทร กรรมสิทธิ์ที่ดินจะเป็นแบบ Commercial Ownership มีการจดทะเบียนในรูปของนิติบุคคลเป็นส่วนใหญ่ จึงยากต่อการนำมาพัฒนาและต้นทุนค่าที่ดินจะสูงมาก ที่ดินย่านสุขุมวิทจึงมีความคุ้มค่าที่จะพัฒนามากกว่า นอกจากนี้แล้วการใช้ที่ดินบางส่วนได้ตกทอดมาถึง generation ที่สองที่สาม ก็มีส่วนทำให้เกิดการเปลี่ยนมือง่ายขึ้น เนื่องจากคนรุ่นลูกรุ่นหลานนี้เติบโตมาในสังคมเศรษฐกิจ เช่นยุคปัจจุบัน จึงยอมรับการเปลี่ยนแปลงได้ง่าย และการมีกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกันนั้นบางครั้งอาจเกิดความคิดเห็นไม่ตรงกัน ทางออกมักจบลงด้วยการตัดสินใจขายที่ดินที่เป็นของส่วนรวม ซึ่งจากการตรวจสอบโฉนดที่ดินของอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วจำนวน 13 รายจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เขตพระโขนง พบว่าช่วงการเปลี่ยนมือกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นมัก เป็นช่วงที่กรรมสิทธิ์ที่ดินตกมาถึงรุ่นลูกรุ่นหลานเป็นส่วนใหญ่ และจากการสัมภาษณ์คุณหญิงแม่นิ่มมาส ชาวลิต ได้ให้สัมภาษณ์ถึงสาเหตุของการขายที่ดินบริเวณสุขุมวิทซอย 41 ว่าเป็นเพราะเสียงส่วนใหญ่ของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินต้องการจะขาย

(4) ขนาดแปลงที่ดิน ที่ดินบริเวณย่านสุขุมวิทถูกแบ่งซอยออกเป็นแปลงขนาดใหญ่ ๗ ซึ่งจากการสุ่มตัวอย่างพื้นที่แปลงที่ดินตั้งแต่สุขุมวิทซอย 1 จนถึงสุขุมวิท 21 โดยกองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร พบว่า จากแปลงที่ดินจำนวน 55 แปลง มีแปลงที่ดินซึ่งมีขนาดมากกว่า 1 ไร่ อยู่ถึง 22 แปลง แปลงที่ดินขนาดใหญ่นี้เองที่ทำให้นักลงทุนพัฒนาที่ดินสนใจ เพราะง่ายต่อการนำมาพัฒนา โดยไม่ต้องเสียเวลารวบรวมที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยเข้าด้วยกัน ซึ่งจากการศึกษาในครั้งนี้พบว่า อาคารสูงพักอาศัยในบริเวณย่านสุขุมวิท มีแปลงที่ดินเฉลี่ย 1.39 ไร่ (ตารางที่ 4.7)



ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนพื้นที่อาคารสูงงานเนกตามประเภทการใช้ประโยชน์อาคารในปี 2534

ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร	จำนวนพื้นที่ (ตาราง เมตร)	จำนวนราย	ที่ดินเฉลี่ยต่อราย	
			ตาราง เมตร	ไร่
1. พักอาศัย	364,239	163	2,234.60	1.39
2. พาณิชยกรรม	170,833	48	3,559.02	2.22
3. พักอาศัย - พาณิชยกรรม	25,740	11	3,477.2	2.17
รวม	560,812	222	2,570.47	1.61

- ที่มา : 1. กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร  
 2. ทาเนียบอาคารชุด ปี 89-91, ประชาชาติธุรกิจ  
 3. จากการวัดแผนที่  
 4. จากการสำรวจภาคสนาม

หมายเหตุ :- รวมพื้นที่กำลังก่อสร้างด้วย

(5) สาธารณูปโภค สาธารณูปการ จากการศึกษาเรื่อง "บ้าน  
 ในกรุงเทพฯ" โดยผู้สดี ทิพทัส และมานพ พงศทัต พบว่าการที่ย่านสุขุมวิทได้พัฒนาขึ้นมาจนกลายเป็น  
 เป็นบ้านพักอาศัยกลุ่มใหญ่ที่สุดกลุ่มหนึ่งในช่วงตั้งแต่ปี 2500 เป็นต้นมานั้น เนื่องมาจากการที่ย่านนี้  
 มีระบบสาธารณูปโภคค่อนข้างพร้อมเพรียง ทั้งทางด้านถนน ไฟฟ้า ประปา และสิ่งอำนวยความสะดวก  
 สะดวกต่าง ๆ ก่อนพื้นที่ทางด้านอื่นของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นความคิดเห็นที่ตรงกันกับที่ จิระ จิตรกร

ได้ให้สัมภาษณ์โดยกล่าวว่า ในช่วงสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ นั้น พื้นที่ย่านสุขุมวิทได้รับการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพฯ ในช่วงเวลาเดียวกัน อันเป็นผลต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบันทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าแก่การอยู่อาศัย จึงเห็นได้ว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทนี้มีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มาตั้งแต่ในสมัยอดีต ซึ่งเป็นพื้นที่ชานเมืองแล้ว จนถึงปัจจุบันย่านสุขุมวิทเป็นเขตที่เป็นพื้นที่เมือง จึงได้รับการบริการทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างทั่วถึง

ระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญได้แก่ ถนน การบริการขนส่งสาธารณะ ซึ่งได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ส่วนที่จะกล่าวต่อไปคือ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท และระบบการระบายน้ำ

ไฟฟ้า ปัจจุบันการไฟฟ้านครหลวงสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับอาคารต่าง ๆ บริเวณสุขุมวิทได้อย่างเพียงพอด้วยการจ่ายไฟฟ้าออกจากสถานีไฟฟ้าย่อยประสานมิตร บางกะปิ พระโขนง และฝั่งรังสิต และปกติระบบจำหน่ายของการไฟฟ้านครหลวงจะมีปริมาณหลังไฟฟ้าสำรองประมาณ 30% โดยไม่ต้องปรับปรุงระบบจำหน่าย ในกรณีที่มีความต้องการพลังไฟฟ้าเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว การปรับปรุงระบบจำหน่ายก็สามารถดำเนินการได้ในช่วงเวลาสั้น ๆ และไม่ยุ่งยากนัก เมื่อเทียบกับสาธารณูปโภคประเภทอื่น ๆ

ประปา การประปานครหลวงสาขาพระโขนง เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ย่านสุขุมวิท โดยใช้สถานีโรงสูบน้ำคลองเคหลวงในแต่ละวันสถานีสูบน้ำดังกล่าวจะสามารถผลิตน้ำประปาจ่ายได้ประมาณ 0.328 ล้านลูกบาศก์เมตร

โทรศัพท์ พื้นที่ย่านสุขุมวิทอยู่ในเขตความรับผิดชอบขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย 3 ชุมสายคือ ชุมสายเพลินจิต สุขุมวิท และชัยพฤกษ์ ในปี พ.ศ. 2534 ชุมสายสุขุมวิทมีจำนวนเลขหมายทั้งสิ้น 41,760 เลขหมาย เบ็ดเตล็ด 26,001 เลขหมาย คงเหลือ 15,759 เลขหมาย ชุมสายเพลินจิตมีเลขหมายเต็ม 52,480 เลขหมาย เบ็ดเตล็ด 52,357 เลขหมาย คงเหลือ 123 เลขหมาย และชุมสายชัยพฤกษ์มีเลขหมายเต็ม 26,336 เลขหมาย เบ็ดเตล็ด 24,772 เลขหมาย คงเหลือ 1,564 เลขหมาย



และโครงการในแผนฯ 7 (พ.ศ. 2535-2539)

องค์การโทรศัพท์ได้ดำเนินการให้สัมปทานแก่เอกชน ค่าในการขยายโทรศัพท์เฉพาะในเขต กรุงเทพมหานคร 2,000,000 เลขหมาย ซึ่งจะได้มีการเร่งขยายบริการโทรศัพท์ในพื้นที่สุขุมวิทด้วย

ตารางที่ 4.8 แสดงความเพียงพอปริมาณการใช้น้ำประปา

หน่วย : ลูกบาศก์เมตร

เขตรับผิดชอบ การจ่าย น้ำประปา	เขต การปกครอง ของ กทม.	ประชากร (คน)		ปริมาณน้ำผลิตจ่าย		ความต้องการ ใช้น้ำ	ความ เพียงพอ
		ปี 2534	ปี 2539	ค่อปี	เฉลี่ย/วัน		
สำนักงานประปา พระโขนง	เขตคลองเตย	296,773	316,340				
	เขตประเวศ (บางส่วน)	113,529	152,964				
	รวม	430,302	469,204	119.786	0.328	0.215	+0.113

ที่มา : การประปานครหลวง

ตาราง 4.8 แสดงสถานภาพเลขหมายและ Waiting List ของชุมสายโทรศัพท์พื้นที่ย่านลูมวิท  
4.9 ปี 2529 - 2534

ชุมสาย	2529			2530			2531			2532			2533			2534		
	เลขหมาย เต็ม	เลขหมาย เปิดใช้	Waiting List	เลขหมาย เต็ม	เลขหมาย เปิดใช้	Waiting List	เลขหมาย เต็ม	เลขหมาย เปิดใช้	Waiting List	เลขหมาย เต็ม	เลขหมาย เปิดใช้	Waiting List	เลขหมาย เต็ม	เลขหมาย เปิดใช้	Waiting List	เลขหมาย เต็ม	เลขหมาย เปิดใช้	Waiting List
ลูมวิท	11,000	10,462	9,137	41,760	11,497	9,094	41,760	14,335	7,042	41,760	16,757	13,420	41,760	20,716	26,975	41,760	26,001	29,222
เพลินจิต	32,000	27,962	21,136	52,480	32,026	20,300	52,480	35,395	21,066	52,480	42,401	23,475	52,480	47,070	31,728	52,480	52,357	41,746
ชัยพฤกษ์	25,000	19,222	385	25,000	20,453	476	25,000	22,235	1,076	28,312	22,428	3,346	26,336	23,880	9,912	26,336	24,772	14,802

ที่มา : องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

ระบบการระบายน้ำ พื้นที่แถบสุขุมวิทจะมีการระบายน้ำเสีย ลงคลองแสนแสบ ท่อระบายน้ำในซอยของถนนสุขุมวิทเดิมมีขนาด 0.60 เมตร ซึ่งในขณะนี้ทาง กรุงเทพมหานครกำลังก่อสร้างใหม่ ขยายเป็นขนาด 1.50 เมตร นอกจากนี้พื้นที่ย่านสุขุมวิทยังเป็น ส่วนหนึ่งของระบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ซึ่งเป็นมาตรการหลักในการป้องกันน้ำท่วม ในพื้นที่ชุมชนหนาแน่น กระจายอยู่ในพื้นที่ปิดล้อมสุขุมวิท

ส่วนสาธารณูปการที่สำคัญ ได้แก่ สถานศึกษา พื้นที่ย่าน สุขุมวิทเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาที่สามารถให้บริการในระดับภาค คือ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร นอกจากนี้ยังมีโรงเรียนทั้งระดับประถมและมัธยมอีกมากมาย และเป็นโรงเรียนที่มี ชื่อเสียงมีจำนวนนักเรียนและครูมาก เช่น โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย โรงเรียนมัธยมสาธิตประสานมิตร เป็นต้น

สำหรับการบริการสาธารณสุข พื้นที่สุขุมวิทมีศูนย์บริการ สาธารณสุขของกรุงเทพมหานครตั้งอยู่บริเวณวัดธาตุทอง และมีโรงพยาบาลขนาดใหญ่ดำเนินงาน กระจายเอกชนเป็นจำนวนถึง 6 แห่ง คือ โรงพยาบาลสมิติเวช คามิลเลียน พร้อมมิตร สุขุมวิท บำรุงราษฎร์ และโรงพยาบาลพัน ซึ่งโรงพยาบาลต่าง ๆ เหล่านี้เป็นโรงพยาบาลที่ผู้ให้บริการ ต้อง เสียค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง จึงเป็นส่วนหนึ่งที่แสดงให้เห็นถึงฐานะทาง เศรษฐกิจของประชากร ในพื้นที่ได้

ด้านบริการเก็บขยะ พื้นที่ย่านสุขุมวิทอยู่ในความรับผิดชอบ ของงานรักษาความสะอาด เขตคลองเตย ซึ่งได้ให้ภาคเอกชนเข้ามาประมูลค่าเงินการเก็บขยะแทน ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2533 ส่วนสถานีตำรวจนั้น ย่านสุขุมวิทอยู่ในเขตพื้นที่ของ สน.ทองหล่อ ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณสุขุมวิทซอย 55 สำหรับสถานที่พักผ่อนหย่อนใจผู้อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิท สามารถไปใช้บริการสวนสาธารณะของกรุงเทพมหานครที่อยู่ใกล้ที่สุดได้ถึง 2 แห่ง คือ สวนลุมพินี และสวนหลวง ร.9 และปัจจุบันกรุงเทพมหานครกำลังดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เดิมของกรมอุทยาน วิทยา ริมถนนสุขุมวิทให้เป็นสวนสาธารณะแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานครอีกด้วย

(6) สภาพแวดล้อมของชุมชน เป็นการพิจารณาถึงองค์ประกอบ ภูมิทัศน์ชุมชนโดยส่วนรวม ซึ่งประกอบด้วยองค์ประกอบด้านสุนทรียภาพ (Esthetics) อันได้แก่

สภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชน พิจารณาได้จากที่ว่างในชุมชน (Urban Open Space) คุณภาพที่ว่าง (Quality of Urban Spaces) ต้นไม้และไม้ประดับ สภาพธรรมชาติ (Natural Features) เป็นต้น นอกจากนี้ยังพิจารณาจากองค์ประกอบด้านสารรูปของเมือง (Image Elements) อันเป็นตัวบ่งชี้ถึงสภาพแวดล้อมมาตรฐานการดำรงชีพของประชากรในชุมชน

ย่านสุขุมวิทเป็นที่ยอมรับกันในเรื่องของการเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีมาตั้งแต่อดีต ดังที่ปรากฏในการวิเคราะห์การใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ ในปี พ.ศ. 2501 โดย Litch Field ตามที่เคยกล่าวมาแล้ว ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณนี้บ้านอยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านของผู้มีฐานะดีและฐานะปานกลาง อาคารบ้านเรือนจะปลูกสร้างอย่างดี มีมาตรฐานสูง ขนาดที่ดินแปลงใหญ่อาคารแต่ละหลังจะมีที่โล่งว่าง มีสวน มีต้นไม้ขึ้นคละเคล้ากันทั่วใบ ให้ความร่มรื่นในทุกบริเวณ เป็นบรรยากาศที่เงียบสงบเหมาะแก่การอยู่อาศัย

สภาพแวดล้อมที่ดีของย่านสุขุมวิทนี้เองที่เป็นปัจจัยสนับสนุนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในพื้นที่ เนื่องจากสภาพแวดล้อมที่ดีย่อมเป็นที่ต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะผู้มีรายได้อ่อนแล้ว ย่อมต้องการยกระดับความเป็นอยู่ให้มีมาตรฐานสูงขึ้น สภาพแวดล้อมจึงเป็นตัวกำหนดในการตัดสินใจเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยที่สำคัญประการหนึ่ง

จากการสัมภาษณ์ พงษ์สิทธิ์ ชุ่มสาย ฅ อัยธยา\* ได้ให้ความคิดเห็นว่าสภาพแวดล้อมของย่านสุขุมวิทนี้เป็นตัวกำหนดระดับของการพัฒนา เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมดี เป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อน ดังนั้นความเหมาะสมในการลงทุนพัฒนาพื้นที่ย่านสุขุมวิทจึงเป็น Deluxe

(7) ค่านิยม ย่านสุขุมวิทในจินตภาพของบุคคลทั่วไป คือ ย่านพักอาศัยชั้นดีของเศรษฐีผู้มีอันกิน ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัยในย่านนี้จึงเป็นความภาคภูมิใจได้ประการหนึ่งว่าเป็นผู้มีที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่ดีที่สุดผืนหนึ่งของกรุงเทพฯ จากค่านิยมที่สั่งสมกันมาแต่อดีตนี้ภาพพจน์ของย่านสุขุมวิทจึงเป็น "จุดขาย" ที่สำคัญอันหนึ่งสำหรับนักลงทุน

---

\*พงษ์สิทธิ์ ชุ่มสาย ฅ อัยธยา ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการกองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

(ค) การเป็นพื้นที่ที่ปราศจากข้อบังคับทางผังเมือง จากอดีตที่ผ่านมา ถึงแม้ว่ากรุงเทพมหานครจะยังไม่เคยมีการบังคับใช้ผังเมืองรวมเพื่อเป็นแนวทางขึ้นอาคารพัฒนา แต่ในบางกรณีที่มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการเร่งด่วน กรุงเทพมหานครก็ได้ใช้อำนาจตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ปี 2522 ออกข้อบัญญัติ ควบคุมพื้นที่เฉพาะแห่ง (Spot Zone) ขึ้น ซึ่งจนถึงปัจจุบันได้มีการออกข้อบัญญัติ ดังกล่าวนั้นรวมทั้งสิ้น 37 ฉบับ ครอบคลุมพื้นที่รวม 252.117 ตารางกิโลเมตร โดยมีวัตถุประสงค์ในแต่ละบริเวณแตกต่างกัน ได้แก่ การอนุรักษ์ บริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลป และสถาปัตยกรรม การรักษาบริเวณย่านพักอาศัยใน สภาพแวดล้อมที่ดี การควบคุมการก่อสร้างอาคารริมถนนให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย การรักษา คุ่มครองพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ใกล้เมือง เป็นต้น ทั้งนี้ข้อบัญญัติ เหล่านี้จะใช้บังคับกับ อาคารบางชนิดบางประเภทตามวัตถุประสงค์ของแต่ละบริเวณ หรือในบางพื้นที่ก็เป็นการควบคุมถึง ขนาดความสูงของอาคารด้วย สำหรับพื้นที่ย่านสุขุมวิทแล้ว เป็นพื้นที่ที่ปราศจากข้อบังคับทางผังเมือง ใด ๆ ทั้งสิ้น การปลูกสร้างอาคารจึงอยู่ภายใต้ข้อบังคับของข้อบัญญัติ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้าง อาคาร พ.ศ. 2522 และถ้าเป็นอาคารชุดพักอาศัยก็ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ.อาคารชุด 2522 ซึ่งทำให้การลงทุนปลูกสร้างอาคารในย่านสุขุมวิทเป็นที่น่าสนใจ เนื่องจากสามารถปลูกสร้าง ได้อย่างเสรี ไม่มีข้อจำกัดในเรื่องความสูง หรือประเภทของการใช้อาคาร

ง. แนวโน้มในทางเพิ่มขึ้นของศักยภาพของพื้นที่ ที่เห็นย่านสุขุมวิท ถูกเร่งให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเร็วขึ้น เนื่องจากโครงการที่สำคัญ ของรัฐบาล 2 โครงการ คือ

- โครงการทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา

เดิมที่โครงการถนนสายเอกมัย-รามอินทรา นี้ อยู่ในความ รับผิดชอบของกรุงเทพมหานครโดยได้ดำเนินการสำรวจออกแบบเวนคืน ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา กำหนดพื้นที่เวนคืนมาแล้วตั้งแต่ปี 2527 เพื่อเป็นเส้นทางเชื่อมถนน รามอินทรา ลาดพร้าว และ เอกมัย แต่มีปัญหาเรื่องการเวนคืนที่ดินต้องผ่านชุมชนหลายแห่งมีการประท้วงร้อง เรี่ยนจนนานที่สุด เมื่อเดือน พ.ศ. 2529 คณะรัฐมนตรีจึงมีมติให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทย เข้าไปรับผิดชอบ เพื่อดำเนินการในลักษณะของทางพิเศษ และมีถนนคู่ขนานไปกับทางด่วนด้วย คณะรัฐมนตรีได้มี

มติอนุมัติให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยดำเนินการก่อสร้างทางด่วนสายนี้ ตามแนวทางใหม่ที่  
การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเสนอเข้ามา โดยยก เลิกพระราชกฤษฎีกา เดิมที่ออกโดยกรุง เทพ  
มหานครไป

แนวเส้นทางที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีนั้นจะ เริ่มจากจุดตัด  
ของถนนเพชรบุรีกับซอย เอกมัย ตรงไปตัดถนนลาดพร้าวบริเวณซอย 88 - 90 ย้ายไปบริเวณซอย  
79 - 81 จากนั้นตัดตรงไปออกรามอินทราบริเวณกิโลเมตรที่ 5.5 หรือซอยวัชรพล นอกจากนี้ยัง  
เชื่อมทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา เข้ากับทางด่วนชั้นที่ 1 บริเวณถนนอาจณรงค์ ทางด่วนจาก  
อาจณรงค์ตัดเข้าสู่สุขุมวิท 50 ซึ่งจะมีทางขึ้น-ลง บริเวณนี้ด้วย จากนั้นเลียบคลองพระโขนงไป  
จนบรรจบกับถนนที่มาจาก เอกมัยบริเวณถนนพระราม 9 แล้วขนานกันไปจนถึงรามอินทรา

จากโครงการนี้จะทำให้ถนน เอกมัยกลายเป็นถนนธุรกิจที่สำคัญ  
อีกสายหนึ่ง เนื่องจากในปัจจุบัน ถนนเอกมัย ก็เป็นที่ตั้งของออฟฟิศทาวเวอร์ สวนอาหาร  
แหล่งบันเทิงอยู่เกือบเต็มพื้นที่ รวมทั้งยังมีโครงการออฟฟิศทาวเวอร์ และคอนโดมิเนียมอีกหลาย  
โครงการ การ เชื่อมต่อพื้นที่บริเวณนี้ เข้ากับพื้นที่ทางคอนเทเนอของกรุงเทพมหานคร ก็จะเป็นการ  
ชักนำการลงทุนมาสู่พื้นที่นี้มากยิ่งขึ้น

#### - โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

สำหรับโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สามารถแบ่งได้เป็น

2 ส่วนคือ

ส่วนแรก ดำเนินการโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

โดยมี 2 สายคือ

1. สายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ
2. สายถนนสาทร-ลาดพร้าว

สายพระโขนง-หัวลำโพง-บางซื่อ มีระยะทาง 23 กิโลเมตร

แนวเส้นทางผ่านบริเวณสำคัญ ได้แก่ พระโขนง พระรามที่ 4 หัวลำโพง มหานคร นางเลิ้ง  
เทเวศร์ ศรียาน ประชาราษฎร์ บางซื่อ ย่านสินค้าพลริชธิน สถานีขนส่งสายเหนือตลาดหมอชิต  
ช่วงที่จะมีผลกับถนนสุขุมวิทมากคือ ช่วงจากพระโขนง เลียบถนนพระรามที่ 4 มาจนถึงสาทร สีลม

สถานีรถไฟฟ้ําของสายนี้มี 24 สถานี สถานีรวม 2 สถานี  
 านช่วงพระโขนงถึงสาทรมีสถานีรถไฟฟ้ํา 7 สถานี ซึ่งเป็นจุดขึ้น-ลงรถไฟฟ้ําของผู้ใช้บริการ ความ  
 สาคัญของสถานีขึ้น-ลงคือ สามารถพัฒนาที่ดินของสถานีรถไฟฟ้ําเป็นศูนย์การค้าได้และอยู่ในส่วนหนึ่ง  
 ของข้อเสนอที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย านให้แก่ผู้เข้ารับสัมปทานแต่แรก

ส่วนที่สอง คาเนินการโดยกรุงเทพมหานคร โดยได้รับอนุมัติ  
 จากรัฐบาลให้ กทม. านสัณฐานกับกลุ่มบริษัทธนาชง านให้ลงทุนในโครงการนี้ด้วยจำนวนเงิน 18,000  
 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 2 เส้นทาง คือ

1. เส้นทางจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิถึงถนนสุรศักดิ์ (ปลาย  
 ถนนสีลม) ระยะทาง 6 กิโลเมตร
2. เส้นทางในถนนสุขุมวิท จาก เชียงสะพานพระโขนงถึงแยก  
 บhumวันระยะทาง 8.4 กิโลเมตร

โครงการดังกล่าวนี้สามารถเปิดบริการได้ภายในปี 2539 ซึ่ง  
 ประมาณว่าระบบขนส่งมวลชนแบบนี้ จะขนส่งผู้โดยสารได้ถึง 40,000 คนต่อชั่วโมง

จากที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าโครงการรถไฟฟ้าทั้งสองส่วน มีผล  
 ต่อย่านสุขุมวิทอย่างยิ่ง โดยเฉพาะโครงการของกรุงเทพมหานครจะมีผลต่อพื้นที่ศึกษาโดยตรง  
 เนื่องจากมีเส้นทางผ่านถนนสุขุมวิทตั้งแต่ เชียงสะพานพระโขนงจนถึงสี่แยกบhumวันย่อมจะ เป็นการ เพิ่ม  
 ความสะดวกในการเดินทาง การ เข้าถึงในย่านสุขุมวิทประกอบกับ เมื่อพิจารณาพร้อมกับระบบทางด่วน  
 เอกมัย-รามอินทราด้วยแล้ว ยิ่งทาให้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาทั้งด้านอาคารสำนักงาน ศูนย์กลาง  
 ธุรกิจ อาคารสูง เพื่อพักอาศัยมากยิ่งขึ้น เนื่องจากโครงการต่าง ๆ เหล่านี้ได้ล้อมรอบพื้นที่สุขุมวิท  
 ทั้งทางทิศเหนือและทิศใต้ ย่อมทาให้การ เข้าถึงในบริเวณย่านสุขุมวิทสะดวกมากยิ่งขึ้น

#### 4.5 ผลของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท

การ เปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท โดยเฉพาะอย่างยิ่ง  
 การ เปลี่ยนแปลงจากอาคารบ้านเดี่ยวแนวราบ ไปเป็นอาคารพักอาศัยแนวสูง ซึ่งส่วนใหญ่มจะ

เป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีความสูงมาก ๆ รูปแบบดังกล่าวสามารถใช้พื้นที่ในเมืองให้มีประสิทธิภาพ  
แต่ละอาคารเชื่อมกับรูปแบบดังกล่าว อาจก่อให้เกิดปัญหาขึ้นได้มากเช่นกัน ดังนั้น การพิจารณาถึง  
ผลของการเปลี่ยนแปลงในครั้งนี้จะพิจารณาใน 2 ระดับ คือ ระดับเมือง และระดับชุมชน

#### 4.5.1 ระดับเมือง

##### ก. ผลดี

- ผลต่อเศรษฐกิจโดยรวม เนื่องจากการลงทุนก่อสร้าง  
อาคารสูงเหล่านี้ มีผลในการเพิ่มรายได้ประชาชาติ โดยเป็นผลของตัวทวี (Multiplier Effect)  
และการลงทุนก่อให้เกิดการจ้างงานในกิจการธุรกิจการก่อสร้าง ซึ่งยังผลสัมพันธ์ถึงอุตสาหกรรม  
อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีกิจกรรมขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมแนวตั้ง (Vertical Integration  
Industries) อาทิเช่น อุตสาหกรรมวัสดุการก่อสร้าง เป็นต้น

ผลจากการจ้างงาน ทำให้เกิดการว่างงานผ่อนคลายน  
ได้บ้าง และทำให้แรงงานมีรายได้ที่จะสามารถบริโภคซึ่ง เป็นตัวเร่งที่สำคัญที่จะก่อให้เกิดการลงทุน  
อื่น ๆ ตามมาด้วย (Accelerator Effect)

- เป็นการใช้พื้นที่เมืองให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจ  
การกระจายตัวของราคาที่ดินของกรุงเทพมหานครนั้น กำหนดได้จากระยะใกล้-ไกลจากศูนย์กลาง  
เมือง และตัวแปรสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท  
ใกล้สถานศึกษา ใกล้ตลาด ฯลฯ ซึ่งเมื่อพิจารณาตามเกณฑ์ดังกล่าวแล้ว ที่ดินในเมืองจะเป็นที่ดิน  
ที่มีราคาสูง ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยในลักษณะที่เพิ่มความเข้มข้นของ  
การใช้ที่ดินขึ้นด้วยการปลูกสร้างอาคารสูงในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองที่มีอยู่อย่างจำกัด  
และมีราคาแพง จึงเป็นการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยพิจารณาได้จากค่าอัตราส่วน  
พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) จะเห็นได้ว่า อาคารสูงประเภทอยู่อาศัย จะมีค่า F.A.R.  
ส่วนใหญ่อยู่ในระหว่าง 6-10 (ตารางที่ 4.10) ซึ่งการก่อสร้างในลักษณะนี้สามารถให้ผล  
ตอบแทนต่อแปลงที่ดินขนาดเท่ากันได้มากกว่าการปลูกสร้าง เป็นบ้านเดี่ยวในแนวราบ



ตารางที่ 4.10 แสดงค่า F.A.R. ของอาคารสูงภายในพื้นที่ศึกษา

ค่า F.A.R.	อาคารประเภทพักอาศัย (ราย)	อาคารประเภทพาณิชย์ (ราย)	อาคารประเภทพาณิชย์, พักอาศัย (ราย)
1 - 5	45	16	-
6 - 10	72	13	4
11 - 15	21	5	2
15 - 20	10	4	1
มากกว่า 20	15	10	4

ที่มา : คำนวณโดยข้อมูลจาก 1. กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

2. ทาเนียบอาคารชุด ปี 89 - 91, ประชาชาติธุรกิจ
3. จากการวัดแผนที่

- สนองตอบความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัย จากจำนวนพื้นที่ที่ใช้สอยของอาคารสูงพักอาศัยในย่านสุขุมวิท ในปี พ.ศ. 2534 พบว่ามีจำนวนมากถึง 1,660,344 ตารางเมตร และที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกเป็นจำนวนถึง 1,560,547 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนห้องชุดกว่าหมื่นยูนิต ซึ่งจะเห็นได้ว่าอาคารสูง เหล่านี้ได้ก่อให้เกิดพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยขึ้นเป็นจำนวนมากมหาศาล ทั้งนี้เพราะอาคารดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีขนาดใหญ่ที่พักอาศัยที่พัฒนาขึ้นมาโดยภาคเอกชนเช่นนี้สามารถสนองตอบความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยได้ในระดับหนึ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับย่านสุขุมวิทแล้ว ที่พักอาศัยดังกล่าวสามารถสนองตอบความต้องการของผู้มีรายได้สูงกลุ่มใหญ่ได้กลุ่มหนึ่ง

ข. ผลเสีย

- ปัญหาการจราจร เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิทมีถนนหลัก

เพียงสายเคเบิล คือ ถนนสุขุมวิท ซึ่งมีได้ให้บริการเฉพาะพื้นที่ย่านสุขุมวิทเท่านั้น หากยังเป็นเส้นทางคมนาคมที่ให้บริการในระดับภาคอีกด้วย จึงทำให้เป็นถนนที่มีปริมาณการจราจรเฉลี่ยต่อวันอยู่ในเกณฑ์สูง และจัดเป็นถนนที่มีสภาพการจราจรติดขัดสายหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจราจรใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิท ซึ่งจะมีผลให้บริเวณย่านสุขุมวิทมีจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น และจากการสอบถามผู้ที่พักอาศัยในอาคารสูง เหล่านั้นพบว่า ส่วนใหญ่ทุกครอบครัวจะมีรถยนต์ส่วนตัวอย่างน้อย 1 คัน สภาพการจราจรดังกล่าวย่อมส่งผลให้จำนวนรถยนต์ในพื้นที่นี้เพิ่มมากขึ้น เกิดการเดินทางเพิ่มขึ้น ปัญหาการจราจรติดขัดในเขตเมือง โดยเฉพาะบนถนนสุขุมวิทเองจะทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น

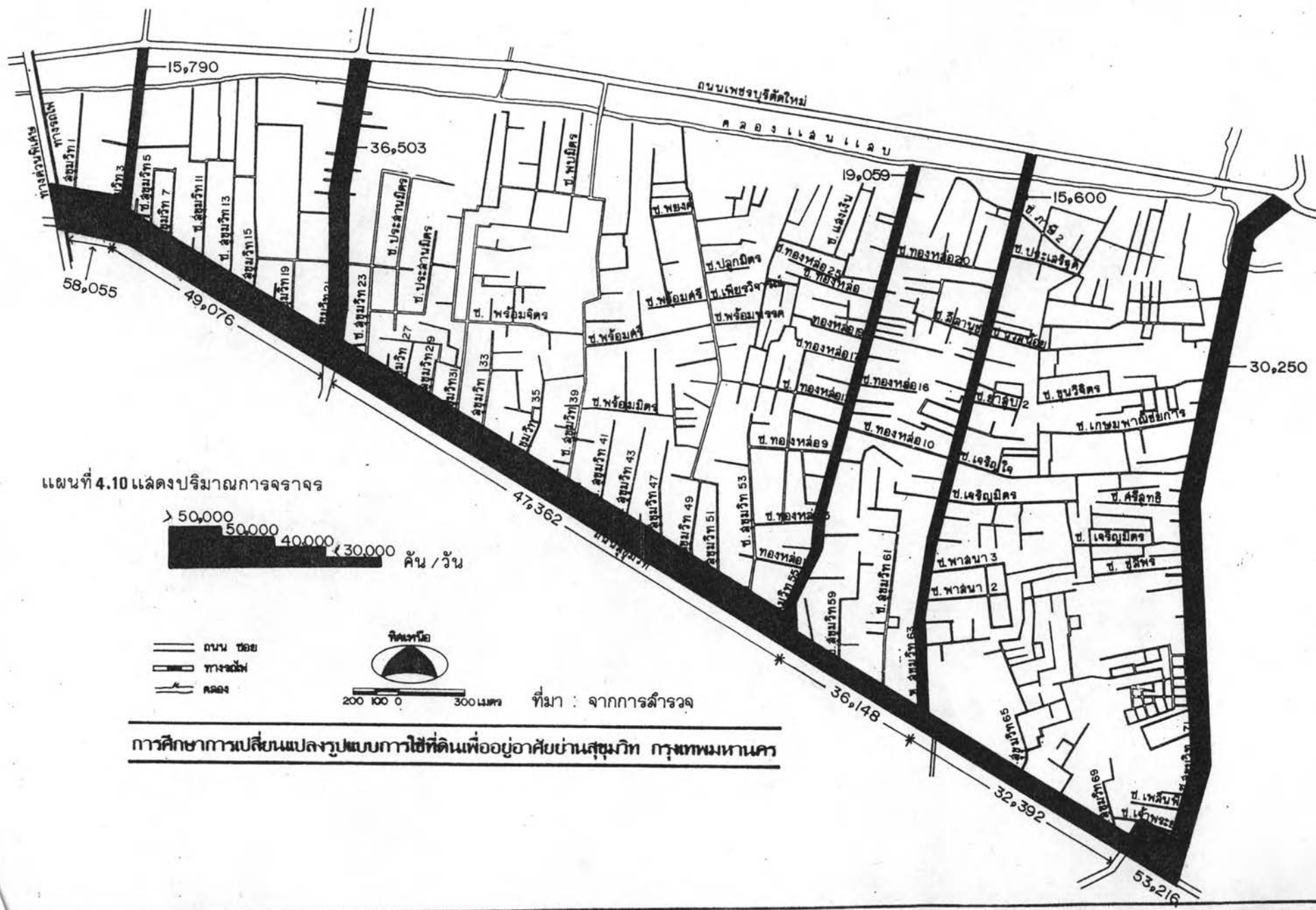
นอกจากนี้แล้ว จากการที่กรุงเทพมหานครมีนโยบายสนับสนุนการใช้เส้นทางลัดตามถนนและซอยที่มีอยู่เดิม เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรคับคั่งบนถนนสายหลักและสายรอง ซึ่งพื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นบริเวณหนึ่งที่ได้รับการสนับสนุนให้ใช้เส้นทางในซอยต่าง ๆ เป็นเส้นทางลัด จึงมีปริมาณรถยนต์จากภายนอกพื้นที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่มาก แต่ปัจจุบันจากการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ย่านสุขุมวิท ทำให้มีปริมาณรถยนต์ในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น การใช้เส้นทางถนนซอยเป็นเส้นทางลัด จึงทำให้เกิดสภาพการจราจรติดขัดขึ้นบนถนนซอยเหล่านั้น นโยบายดังกล่าวนี้จึงไม่อาจแก้ปัญหาการจราจรในระดับเมืองได้

- ปัญหาสังคม การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจราจรใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิทได้ทำให้เกิดการไล่รื้อชุมชนแออัดในหลายบริเวณ เช่น บริเวณซอยทองหล่อ 18 บริเวณสุขุมวิทซอยกลาง โดยประชากรในชุมชนแออัดที่ถูกไล่รื้อ เหล่านี้ต้องย้ายหลักแหล่งไปอยู่ที่ส่วนอื่น ๆ ของเมือง ซึ่งจะก่อให้เกิดแหล่งชุมชนแออัดแห่งใหม่ต่อไปในอนาคต

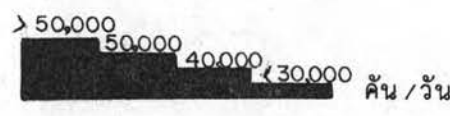
#### 4.5.2 ระดับชุมชน

##### ก. ผลดี

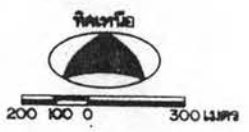
- ที่ดินและอาคารข้างเคียง เมื่อมีการก่อสร้างอาคารสูงขึ้น บริเวณโดยรอบจะทำให้ศักยภาพของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงสูงขึ้นหรือมีมูลค่ามากขึ้น ทั้งนี้เพราะการที่มีคนลงทุนก่อสร้างอาคารสูงพักอาศัยขึ้นในพื้นที่แล้วประสบความสำเร็จ ย่อมเป็นตัวอย่งอ้างอิงในการลดความเสี่ยงของการลงทุนในเชิงธุรกิจ ทำให้บุคคลอื่น ๆ สนใจที่จะลงทุน



แผนที่ 4.10 แสดงปริมาณการจราจร

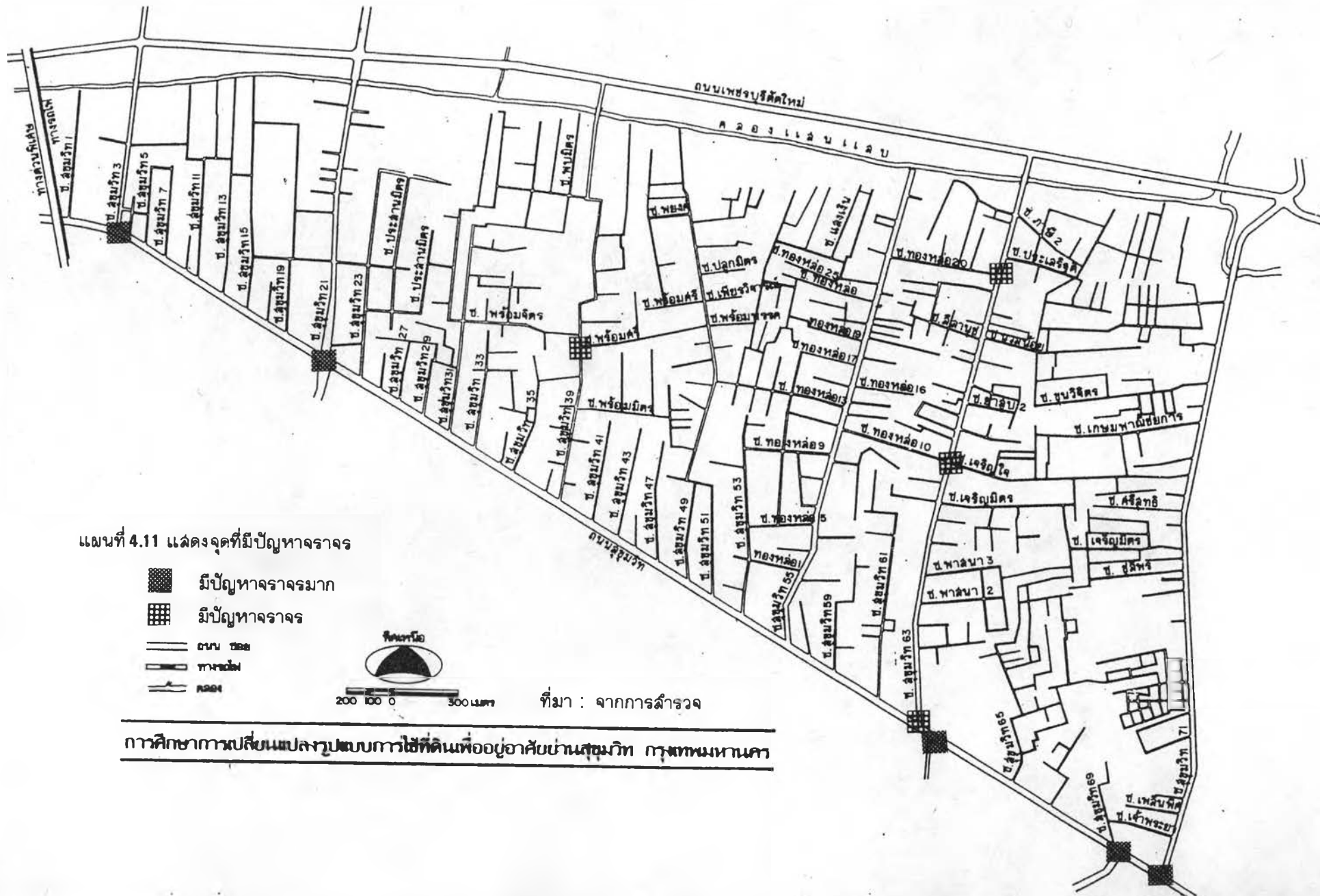


- ถนน ขยาย
- ทางรถไฟ
- คลอง



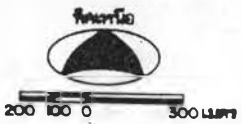
ที่มา : จากการสำรวจ

**การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยบ้านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร**



แผนที่ 4.11 แสดงจุดที่มีปัญหาการจราจร

- มีปัญหาการจราจรมาก
- มีปัญหาการจราจร
- ถนน วิทยาลัย
- ทางรถไฟ
- คลอง



ที่มา : จากการสำรวจ

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยบ้านเลขที่ กุฎททนมหานคร

ในทางตรงกันข้ามต่อไป คงจะเห็นได้จาก นับตั้งแต่มีการก่อสร้างโทปิงทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารชุดแห่งแรกขึ้นในพื้นที่สุขุมวิท ในปี พ.ศ. 2526 และเป็นอาคารที่ประสบความสำเร็จในการขาย นับแต่นั้นมาจนถึงปัจจุบันพื้นที่ย่านสุขุมวิทมีอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นจนถึง 163 ราย ภายในเวลาเพียงไม่ถึง 10 ปี ราคาที่ดินในบริเวณที่มีอาคารสูงอยู่มาก เช่นนี้ก็จะเพิ่มขึ้นเนื่องจากเป็นที่ต้องการของนักลงทุนรายอื่น ๆ

- เพิ่มระดับของการบริการในพื้นที่ พื้นที่ย่านสุขุมวิทเดิมเป็นเพียงชุมชนอยู่อาศัย ที่มีสินค้าบริการต่าง ๆ ในระดับชุมชนเท่านั้น แต่เมื่อพื้นที่นี้เกิดการเปลี่ยนแปลงโดยมีอาคารสูงพักอาศัยเพิ่มมากขึ้น อาคารพวกนี้เป็นอาคารใหญ่ มีคนอยู่อาศัยมาก และคนจำนวนมากนี้ต้องการการจับจ่ายซื้อของและบริการ จึงทำให้เกิดธุรกิจร้านค้าและบริการต่อเนื่องต่าง ๆ ขึ้นในพื้นที่ซึ่งระดับของการให้บริการจะสูงขึ้น เช่น จากเดิมมีเพียงร้านค้าขายของชำ ก็มีร้านประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเพิ่มมากขึ้น หรือเดิมมีเพียงร้านอาหารธรรมดา ๆ ปัจจุบันมีแหล่งบันเทิงระดับสูง เป็นต้น นอกจากการให้บริการในด้านสินค้าแล้ว ยังมีผลต่อการเพิ่มบริการประเภทอื่น ๆ อีก เช่น พื้นที่ย่านสุขุมวิทปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ ๆ ถึง 5 โรงพยาบาล อันได้แก่ โรงพยาบาลสมิติเวช พร้อมมิตร คามิลเลียน สุขุมวิท และโรงพยาบาลทัน นอกจากนี้แล้วพื้นที่ย่านสุขุมวิทยังเป็นพื้นที่ที่มีโรงเรียนระดับอนุบาลอยู่ถึง 14 แห่ง โรงเรียนอนุบาลเหล่านี้เกิดขึ้นสนองความต้องการของคนในพื้นที่ ซึ่งเพิ่มจำนวนมากขึ้นเรื่อย ๆ ตามการก่อสร้างอาคารสูงพักอาศัย ซึ่งผู้ที่อยู่ส่วนใหญ่มักจะเป็นครอบครัวเล็ก ๆ และมีฐานะ ซึ่งต้องการให้บุตรได้รับการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาล

#### ช. ผลเสีย

- ด้านระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปโภคย่านสุขุมวิทได้ถูกจัดไว้เพื่อให้บริการในระดับหนึ่ง โดยคำนวณและคาดประมาณจากลักษณะการใช้ที่ดินซึ่งเดิมพื้นที่ย่านนี้เป็นย่านที่อยู่อาศัยในแนวราบ การให้บริการทางด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ มีอย่างเพียงพอ แต่เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในพื้นที่ ทำให้ความต้องการด้านสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งหน่วยงานของรัฐไม่สามารถสนองตอบความต้องการได้อย่างทั่วถึง พื้นที่ย่านสุขุมวิทจึงเกิดปัญหาทางด้านสาธารณูปโภคขึ้น ได้แก่

ระบบถนน ถนนซอยต่าง ๆ ในย่านสุขุมวิทเป็นถนนที่มีขนาดความกว้างประมาณ 4-8 เมตร สามารถให้บริการพื้นที่อยู่อาศัยในอดีตได้อย่างไม่มีปัญหาใด ๆ แต่จากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ถนนซอยบางซอยซึ่งมีขนาดถนนไม่กว้างนัก เกิดการปลูกสร้างอาคารสูงพักอาศัยขึ้นเป็นจำนวนมาก เช่น ซอยสุขุมวิท 13 ซอยสุขุมวิท 23 เป็นต้น ทำให้ถนนซอยเหล่านั้นไม่สามารถรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นอย่างมากได้ ประกอบกับมีการใช้ถนนซอยภายในพื้นที่เป็นเส้นทางลัด จึงทำให้ย่านสุขุมวิทมีสภาพการจราจรติดขัดภายในซอยต่าง ๆ ในช่วงเวลาเร่งด่วนเช้า-เย็น และทางรัฐต้องใช้งบประมาณจำนวนมากในการขยายถนนเหล่านี้เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น

โทรศัพท์ เนื่องจากระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยเป็นระบบเสรี ซึ่งมีการแข่งขันในระดับสูง โครงการใหญ่ ๆ ส่วนมากจึงถูกปิดเป็นความลับในระยะเริ่มแรก เนื่องจากเกรงว่าจะมีผู้ลงทุนรายอื่น ๆ หากโครงการในลักษณะเดียวกัน องค์การโทรศัพท์ฯ จึงไม่มีโอกาสได้รับข้อมูลเกี่ยวกับโครงการเหล่านี้ล่วงหน้า การกำหนดแผนงานและโครงการให้บริการโทรศัพท์ จึงเป็นไปในลักษณะของการให้บริการเชิงรับเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณย่านสุขุมวิทแล้ว การเกิดขึ้นของโครงการอาคารสูงพักอาศัยระดับราคาแพง มีความต้องการบริการทางด่วนโทรศัพท์ครวละ เป็นจำนวนมาก ประกอบกับมีโครงการสำนักงานขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่ด้วย ทำให้ปริมาณความต้องการยิ่งมากขึ้น จากตารางที่ 4.9 จะเห็นว่าจำนวน Waiting list ของชุมสายโทรศัพท์ในพื้นที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี ในขณะที่จำนวนเลขหมายเค็มยังคงมีอยู่เท่าเดิม

ตัวอย่างโครงการอาคารสูงพักอาศัยย่านสุขุมวิทกับจำนวน เลขหมายโทรศัพท์

ชื่อโครงการ	จำนวนยูนิต	จำนวน เลขหมายโทรศัพท์
เกียรตินิธานี ซิตี้ แมนชั่น	120	โทรศัพท์ฟานศูนย์ 10 เลขหมาย โทรศัพท์สายตรงทุกยูนิต
โรปริง แมนชั่น	102	โทรศัพท์สายตรงทุกยูนิต
บ้านสวนเพชร-พร้อมพงษ์	132	โทรศัพท์สายตรงทุกยูนิต

ประปา ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน คือ ปัญหาแรงดันของน้ำประปา เนื่องจากอาคารพักอาศัยในแนวสูงมีจำนวนผู้อยู่อาศัยมาก อีกทั้งมีเครื่องสูบน้ำขนาดใหญ่ก็เก็บน้ำไว้จนถึงเก็บน้ำของอาคาร ผู้อยู่อาศัยรอบอาคาร เหล่านี้จะได้รับความเดือดร้อนในเรื่องแรงดันของน้ำ ในช่วงเวลาที่เครื่องสูบน้ำของอาคารนั้นทำงาน จะทำให้น้ำประปาคามบ้านพักอาศัยในแนวราบไหลน้อยลง

การระบายน้ำ บริเวณย่านสุขุมวิท น้ำเสียจะไหลลงสู่คลองแสนแสบ ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่คือ เมื่อเกิดฝนตกหนักจะทำให้น้ำระบายลงคลองไม่ทันจึงเกิดสภาพน้ำท่วมขัง และจากการที่พื้นที่นี้มีการก่อสร้างอาคารสูงขึ้นมา อาคารเหล่านี้เป็นอาคารที่มีปริมาณน้ำทิ้งต่อวันเป็นจำนวนมาก ในช่วงเวลาเช้าและเย็นที่อาคาร เหล่านี้มีการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค บริโภคพร้อม ๆ กัน จะทำให้การระบายน้ำในพื้นที่มีปัญหาเพราะไม่สามารถระบายน้ำได้ทัน

การเก็บขยะ การเกิดขึ้นของอาคารสูงในย่านสุขุมวิท ได้ทำให้นพื้นที่ย่านนี้มีปริมาณขยะมูลฝอยเพิ่มมากขึ้น จากกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้คำนวณปริมาณขยะของอาคารประเภทต่าง ๆ ดังนี้

อาคาร เพื่อกำหนดอยู่อาศัย ปริมาณขณะมูลฝอยไม่น้อยกว่า

2.40 ลิตรต่อคนต่อวัน

อาคารพาณิชย์กรรม ปริมาณขณะมูลฝอยไม่น้อยกว่า

0.4 ลิตรต่อพื้นที่ 1 ตาราง เมตรต่อวัน

ดังนั้น จะ เห็นได้ว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทซึ่งมีการ เกิดขึ้นของ อาคารพักอาศัยในแนวสูง และอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่จำนวนมาก ย่อมทำให้ปริมาณขยะ เพิ่มขึ้นใน สัดส่วนที่สูงมาก ซึ่งทำให้ภาครัฐไม่สามารถขยายบริการได้ทัน จึง เกิดปัญหาขยะคั่งค้างขึ้นในพื้นที่

- การจราจร การเกิดขึ้นของอาคารสูงพักอาศัยในย่าน

สุขุมวิท นอกจากจะทำให้เกิดปัญหาจราจรในระดับเมืองแล้ว ยังทำให้เกิดปัญหาจราจรขึ้นในระดับ ชุมชนด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากถนนซอยต่างๆ ไม่สามารถรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ได้ ซึ่งปัจจุบันจากการสอบถามผู้ที่อยู่ในพื้นที่ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญจะต้องออก เดินทางไป ทางงานในเวลาเร็วขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงการ เดินทางที่จะ เกิดขึ้นพร้อม ๆ กันในช่วง เวลาเร่งด่วน

- สภาพแวดล้อม การเกิดอาคารสูงขึ้นในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ซึ่ง เดิม

เป็นย่านอยู่อาศัยชั้นดี มีความสูงไล่เลี่ยกัน เมื่อเกิดอาคารที่มีความสูงมาก ๆ แทรก เข้ามาในพื้นที่ บ้านเดี่ยวแนวราบเช่นนี้ จะทำให้เกิดสภาพการบดบังทิศทางลมและแสงแดดแก่อาคารใกล้เคียง อีกทั้งยังรุกรอนความเป็นสัดส่วนส่วนตัว (privacy) อันเป็นเอกลักษณ์ของย่านสุขุมวิทมาแต่ เดิม ซึ่งเป็นบ้านในแนวราบอีกด้วย

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่หลายราย ทำให้ทราบว่าปัจจุบัน บ้านอยู่อาศัยแนวราบเหล่านี้ไม่สามารถรับคลื่นส่งจทรทัศน์ได้ครบทุกสถานี หรือบางรายรับได้แต่ ไม่ชัด อีกทั้งผู้ที่อยู่ติดกับอาคารสูงจะกล่าวว่า ที่อยู่อาศัยของตนจะร้อนอบอ้าวขึ้น เนื่องจากถูกอาคาร สูงบดบังทิศทางลม

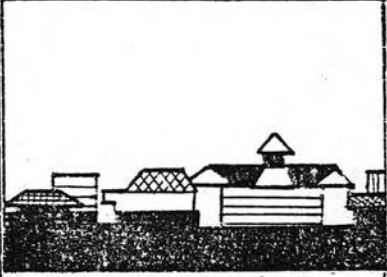
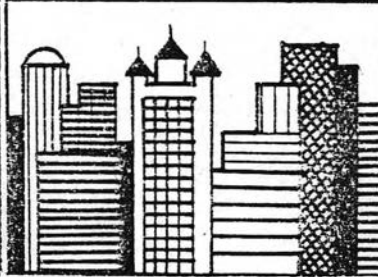
- ภูมิทัศน์ชุมชน การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน เพื่อกำหนดอยู่อาศัย

ของย่านสุขุมวิทจากบ้านเดี่ยวในแนวราบเป็นอาคารพักอาศัยในแนวสูง ได้ทำให้สภาพภูมิทัศน์ชุมชน เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้สามารถพิจารณาได้จาก

- เส้นขอบฟ้า (Sky line)

- พื้นผิวของ เมือง (Texture) ดังนี้



ภูมิทัศน์	ย่านพักอาศัยเดิม	ย่านพักอาศัยปัจจุบัน
		
เส้นขอบฟ้า	<p>เป็นบริเวรพักอาศัย บ้านส่วนใหญ่สูง 2 ชั้น มีคันทันไม้ ชั้นคละคลุ้ม</p> <p>เส้นขอบฟ้าเป็นแบบระดับต่ำ มีอาคารสลับกับคันทันไม้ มีมุมมองของสายตา ได้กว้างไกล เกิดความสบาย ของการมอง และการอยู่อาศัย</p>	<p>เกิดการเปลี่ยนแปลงเป็น อาคารสูงประเภทคอนโดมิเนียม แฟลต อพาร์ทเมนท์ ซาคแกลน ที่โปร่งว่าง</p> <p>เส้นขอบฟ้าเปลี่ยนไป อาคาร สูงที่เกิดขึ้นปิดกั้นมุมมองสายตา เกิดความอึดอัดของการอยู่อาศัย ตลอดจนความน่าเป็นส่วนตัว ที่เกิดขึ้น</p>
พื้นผิวของเมือง	<p>มีจังหวะของสิ่งปลูกสร้าง ที่พอเหมาะพอดีกับพื้นที่ รูปลักษณ์ของอาคารตลอดจน โทนสีของอาคารที่เกิดขึ้น มีความผสมกลมกลืนกัน</p>	<p>มีความแออัด ใหญ่โต กูแข็ง กระด้าง</p> <p>สิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นตามความ คุ้มทุนของราคาที่ดิน อาคารต่าง ๆ จึงแข่งขันสร้างให้สูงขึ้น เกิดรูปลักษณ์ที่หลากหลายแตกต่างกัน</p>

จากการศึกษาถึงผลของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิท จะเห็นได้ว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก่อให้เกิดผลดีทางด้านเศรษฐกิจ เพราะเป็นการใช้พื้นที่เมืองที่มีอยู่อย่างจำกัดและมีราคาแพงได้อย่างคุ้มค่าที่สุด อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ได้ก่อให้เกิดผลเสียด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อม และปัญหาสาธารณสุขบริเวณขึ้นในพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องจาก การเกิดขึ้นของอาคารสูงที่ตามมาเป็นไปอย่างอิสระ ปราศจากมาตรการควบคุม อีกทั้งขาดการวางแผนทางด้านสาธารณสุขบริเวณเพื่อรองรับการขยายตัวที่เกิดขึ้น ดังนั้น จึงควรที่จะได้มีการศึกษาหามาตรการควบคุมการเกิดขึ้นของอาคารเหล่านี้ เพื่อมิให้เกิดปัญหาดังกล่าวนี้