

บทที่ 4

บทวิเคราะห์ว่าด้วยแหล่งที่ตั้ง

การวิเคราะห์ว่าด้วยปัจจัยจากแหล่งที่ตั้ง เป็นการศึกษาในแหล่งที่ตั้งปัจจุบันของโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียม ทั้งในส่วนของโครงการที่เสร็จสิ้นแล้วและโครงการที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง เพื่อแสดงให้เห็นถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเมือง และกิจกรรมภายในอาณาบริเวณของเมืองที่มีศักยภาพต่อการลงทุนธุรกิจอาคารชุดระดับสูง ซึ่งสนองตอบความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร จากแนวความคิดค่าเช่าที่ดิน, แนวความคิดการใช้จ่ายที่ดินในเมือง และแนวความคิดตลาดที่อยู่อาศัยในเมือง

4.1 พัฒนาการแหล่งที่ตั้งของคอนโดมิเนียมระดับสูง

พิจารณาการกระจายตัวของแหล่งที่ตั้งได้เป็น 5 บริเวณดังต่อไปนี้

บริเวณที่มีโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับสูง บริเวณถนนสุขุมวิท โดยที่อาจจะจำแนกออกได้เป็น 2 บริเวณย่อย ได้แก่ บริเวณสุขุมวิทช่วงต้น (จากเพลินจิต จนถึงซอยอรסק) และสุขุมวิทช่วงต่อเนื่องจากช่วงต้นบริเวณซอยประสานมิตร (สุขุมวิท 23) จนถึงซอยเอกมัย (สุขุมวิท 63)

บริเวณริมน้ำ ที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับสูงบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี

บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับสูงบริเวณถนนสีลม สุรวงศ์ สาทร และพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งเป็นย่านการค้าธุรกิจ

บริเวณอื่น ๆ ที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับสูงซึ่งกระจายอยู่ตามส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร เป็นบริเวณที่ตั้งที่มีการคมนาคมสะดวก

4.1.1 การกระจายตัวของแหล่งที่ตั้งคอนโดมิเนียมระดับสูง พ.ศ.2524-2534

จากการรวบรวมข้อมูลและการสำรวจ พบว่า คอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร มีการก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2524 เป็นต้นมา การก่อสร้างในระยะเริ่มแรก คอนโดมิเนียมระดับสูงมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เขตพระโขนง (ก่อนการแบ่งพื้นที่เขตการปกครองใหม่ของกรุงเทพมหานคร เมื่อปี พ.ศ.2532) คอนโดมิเนียม

เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูง ตามแห่งที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการลงทุน ทั้งนี้ ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบสำคัญได้แก่ ที่ตั้งซึ่งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจและย่านพาณิชย์ กรรม ซึ่งงานปัจจุบันบริเวณเหล่านี้ประกอบด้วย บริเวณสีลม สุขุมวิทช่วงต้น เพลินจิต สยามสแควร์ เส้นทางคมนาคมที่เป็นจุดรวมตัวของย่านการค้าสำคัญคือ ถนนสาทร สุขุมวิท พญาไท พื้นที่โดยรอบประกอบด้วยกิจกรรมการค้า ธุรกิจสำคัญ อาทิเช่น สถาบันการเงิน การธนาคาร การเดินเรือ การท่องเที่ยว การโรงแรม เป็นต้น ย่านสุขุมวิทเป็น บริเวณที่มีสถานทูตรวมตัวอยู่เป็นจำนวนมาก บรรดานักการทูตซึ่งทำงานอยู่ในบริเวณนี้ มัก อาศัยอยู่ในบ้านเรือนพักอาศัยโดยที่แต่เดิมเป็นบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่โดยแนวสองฟากฝั่งถนนเป็น อาคารร้านค้าแบบตึกแถวซึ่งทอดยาวออกไป แต่ต่อมามีความเจริญมากขึ้น มีการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของที่พักอาศัยมาเป็นลักษณะของแฟลต และอาคารชุด คอนโดมิเนียม

จากการรวบรวมสถิติข้อมูลคอนโดมิเนียม ตั้งแต่ปี พ.ศ.2524 ถึง พ.ศ.2534 พบว่า มีคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับสูงที่สร้างเสร็จ มีจำนวนทั้งสิ้น 36 โครงการ คิดเป็นจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 1,968 หน่วย เมื่อจำแนกจำนวนห้องชุดที่มี ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไป ปรากฏว่ามีจำนวนห้องชุดเท่ากับ 1,320 หน่วย ซึ่ง พิจารณาการกระจายตัวของแหล่งที่ตั้งได้ดังต่อไปนี้

บริเวณที่มีโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับสูงมากที่สุดคือบริเวณ สุขุมวิท เริ่มต้นจากบริเวณซอยประสานมิตร (สุขุมวิท 23) จนถึงซอยเอกมัย (สุขุมวิท 63) มีโครงการคอนโดมิเนียมระดับสูงจำนวน 14 โครงการ (ร้อยละ 38.9) จำนวนห้องชุด ทั้งสิ้น 814 หน่วย (ร้อยละ 41.4) และจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม. ขึ้นไปทั้งสิ้น 454 หน่วย (ร้อยละ 34.4)

บริเวณสุขุมวิทช่วงต้น (จากเพลินจิตจนถึงซอยอโศก) มีโครงการ คอนโดมิเนียมระดับสูงทั้งสิ้น 13 โครงการ (ร้อยละ 36.1) จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 575 หน่วย (ร้อยละ 29.2) และจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม. ขึ้นไปทั้งสิ้น 345 หน่วย (ร้อยละ 26.1)

บริเวณริมน้ำ มีโครงการคอนโดมิเนียมระดับสูงทั้งสิ้น 4 โครงการ (ร้อยละ 11.1) จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 320 หน่วย (ร้อยละ 16.3) และจำนวนห้องชุด

ที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไปทั้งสิ้น 292 หน่วย (ร้อยละ 22.1)

บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ โครงการคอนโดมิเนียมระดับสูงที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจการค้าถนนสีลม สุรวงศ์ สาทร และพื้นที่ใกล้เคียง มีจำนวน 4 โครงการ (ร้อยละ 11.1) จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 195 หน่วย (ร้อยละ 9.9) และจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไปทั้งสิ้น 165 หน่วย (ร้อยละ 12.5)

และบริเวณอื่น ๆ มีเพียงโครงการเดียว คือ โครงการพาร์ค พาวิลเลียน ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 64 หน่วย ซึ่งเป็นห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไปทั้งหมด (ตารางที่ 4.1)

4.1.2 การกระจายตัวของแหล่งที่ตั้งคอนโดมิเนียมระดับสูง พ.ศ.2535-2536

จากการรวบรวมข้อมูลโครงการคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร มีกำลังดำเนินการก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2535-2536 พื้นที่ที่ตั้งโครงการ ปรากฏว่า

จำนวนโครงการคอนโดมิเนียม ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2535 ถึง พ.ศ.2536 มีจำนวน 36 โครงการ คิดเป็นจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 9,535 หน่วย เมื่อจําแนกจําแนกจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไป ปรากฏว่ามีจำนวนห้องชุดเท่ากับ 3,672 หน่วย ซึ่งพิจารณาการกระจายตัวของแหล่งที่ตั้งได้ดังต่อไปนี้

บริเวณที่มีโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับสูงเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ บริเวณสุขุมวิท เริ่มต้นจากบริเวณซอยประสานมิตร (สุขุมวิท 23) จนถึงซอยเอกมัย (สุขุมวิท 63) มีโครงการคอนโดมิเนียมระดับสูง 26 โครงการ (ร้อยละ 44.8) จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 3,038 หน่วย (ร้อยละ 31.9) และจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไปทั้งสิ้น 1,707 หน่วย (ร้อยละ 46.5)

โครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับสูงที่ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิทช่วงต้น มีจำนวนเพิ่มขึ้นจํานวนรวมทั้งสิ้น 6 โครงการ (ร้อยละ 10.3) จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 864 หน่วย (ร้อยละ 9.1) และจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไปทั้งสิ้น 329 หน่วย (ร้อยละ 9.0)

บริเวณอื่น ๆ มีโครงการคอนโดมิเนียมระดับสูงกระจายตัวตาม บริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมสำคัญ ๆ เช่น ถนนบางนา-ตราด ถนนศรีนครินทร์ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดี-รังสิต เป็นต้น มีจำนวน 16 โครงการ (ร้อยละ 27.6) ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการบางนาคอมเพล็กซ์ โครงการเอเวอร์กรีน-ทาวเวอร์ โครงการพรีทีจคอนโดมิเนียม โครงการเซ็นทรัลซิตี ตั้งอยู่บนลาดพร้าว จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเมซอง โครงการเลอกาซี โครงการพัชรรัตน์สวีท โครงการที่ตั้งอยู่บริเวณเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ อาทิเช่น โครงการรีเจนท์ ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน โครงการบ้านธารารมย์ ตั้งอยู่บนรามคำแหง โครงการแอร์เพลส ตั้งอยู่บนวิภาวดี-รังสิต โครงการฟอร์ซ่าวิลส์ ตั้งอยู่บนศรีนครินทร์ เป็นต้น (รายละเอียดในภาคผนวก) โครงการมีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 3,865 หน่วย (ร้อยละ 40.5) เป็นห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไปทั้งหมด 723 หน่วย (ร้อยละ 19.7)

โครงการคอนโดมิเนียมระดับสูงบริเวณริมน้ำ มีจำนวน 7 โครงการ (ร้อยละ 12.1) จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 1,501 หน่วย (ร้อยละ 15.7) และจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไปทั้งสิ้น 726 หน่วย (ร้อยละ 19.8)

บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ โครงการคอนโดมิเนียมระดับสูงที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจการค้าถนนสีลม สุรวงศ์ สาทร และพื้นที่ใกล้เคียง มีจำนวน 3 โครงการ (ร้อยละ 5.2) จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 195 หน่วย (ร้อยละ 2.8) และจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไปทั้งสิ้น 165 หน่วย (ร้อยละ 5.1)

โครงการจำนวนมากมีแหล่งที่ตั้งกระจายตัวเพิ่มมากขึ้นในบริเวณอื่น ๆ นอกเหนือจากการกระจุกตัวบริเวณถนนสุขุมวิทอย่างหนาแน่น แนวโน้มของการกระจายตัวแหล่งที่ตั้งคอนโดมิเนียมระดับสูงเป็นไปใน 2 ลักษณะ คือ การกระจุกตัวเพิ่มขึ้นในบริเวณถนนสุขุมวิท ช่วงต้นและตั้งแต่ซอยประสานมิตรจนถึงซอยเอกมัย และการกระจายตัวออกไปโดยรอบในแหล่งที่ตั้งที่มีศักยภาพของการพัฒนาระบบศูนย์กลางย่อยของเมืองบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมสำคัญ ๆ

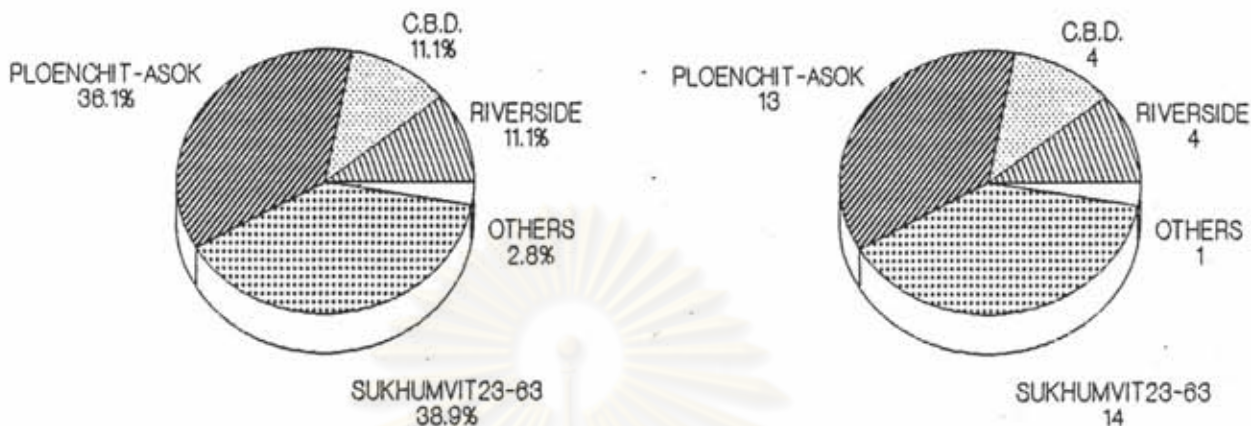
ตารางที่ 4.1 แสดงโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2524-2534 และพ.ศ. 2535-2536

พื้นที่	พ.ศ. 2524-2534			พ.ศ. 2535-2536			รวม		
	โครงการ	ห้องชุด	ห้องชุด(200ตร.ม.)	โครงการ	ห้องชุด	ห้องชุด(200ตร.ม.)	โครงการ	ห้องชุด	ห้องชุด(200ตร.ม.)
ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4	320	292	7	1,501	726	11	1,821	1,018
ศูนย์กลางเมือง	4	195	165	3	267	187	7	462	352
สุขุมวิท(ต้น)	13	575	345	6	864	329	19	1,439	674
สุขุมวิท(ข. 23-เอกมัย)	14	814	454	26	3,038	1,707	40	3,852	2,161
อื่น ๆ	1	64	64	16	3,865	723	17	3,929	787
รวม	36	1,968	1,320	58	9,535	3,672	94	11,503	4,992
ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	11.1%	16.3%	22.1%	12.1%	15.7%	19.8%	11.7%	15.8%	20.4%
ศูนย์กลางเมือง	11.1%	9.9%	12.5%	5.2%	2.8%	5.1%	7.4%	4.0%	7.1%
สุขุมวิท(ต้น)	36.1%	29.2%	26.1%	10.3%	9.1%	9.0%	20.2%	12.5%	13.5%
สุขุมวิท(ข. 23-เอกมัย)	38.9%	41.4%	34.4%	44.8%	31.9%	46.5%	42.6%	33.5%	43.3%
อื่น ๆ	2.8%	3.3%	4.8%	27.6%	40.5%	19.7%	18.1%	34.2%	15.8%
รวม	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

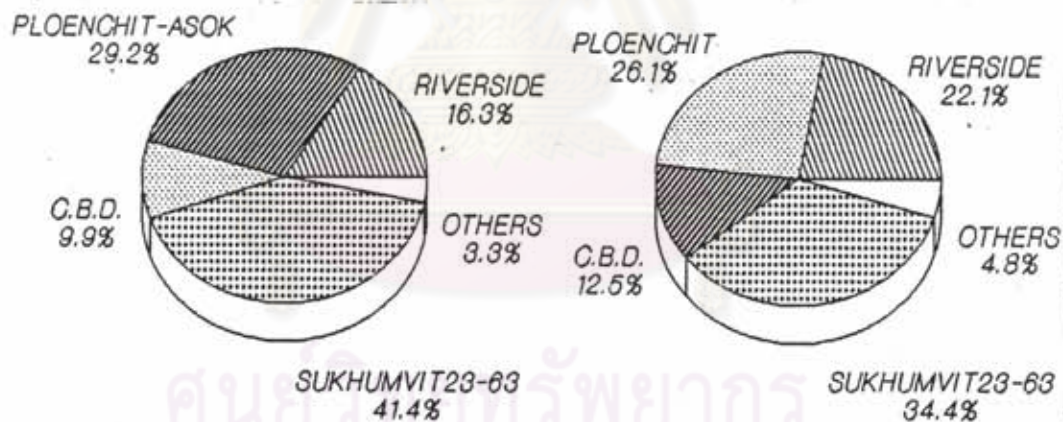
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงจำนวนและร้อยละของโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.

พ.ศ. 2524-2534

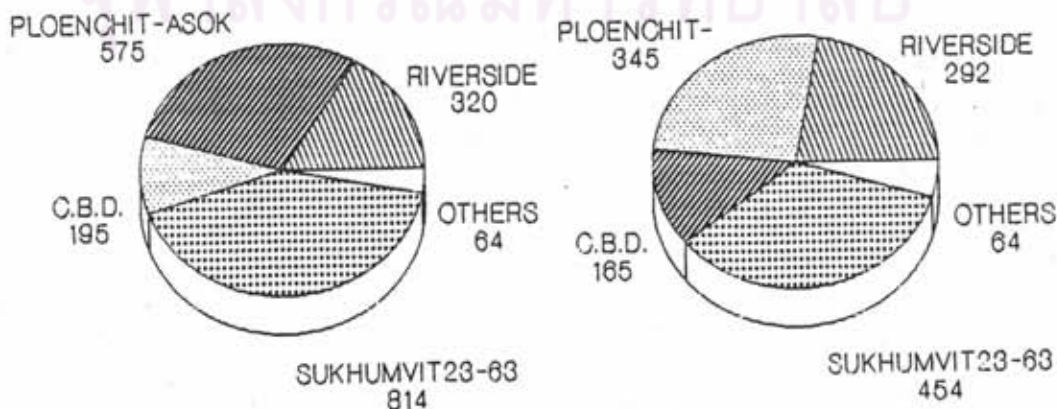


แผนภูมิที่ 4.2 แสดงจำนวนและร้อยละของห้องชุดในโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.

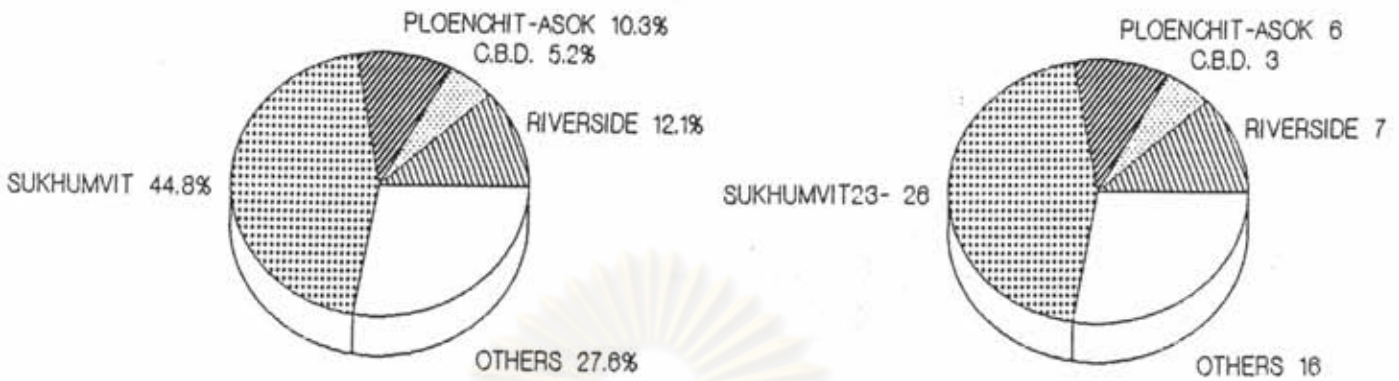
พ.ศ. 2524-2534



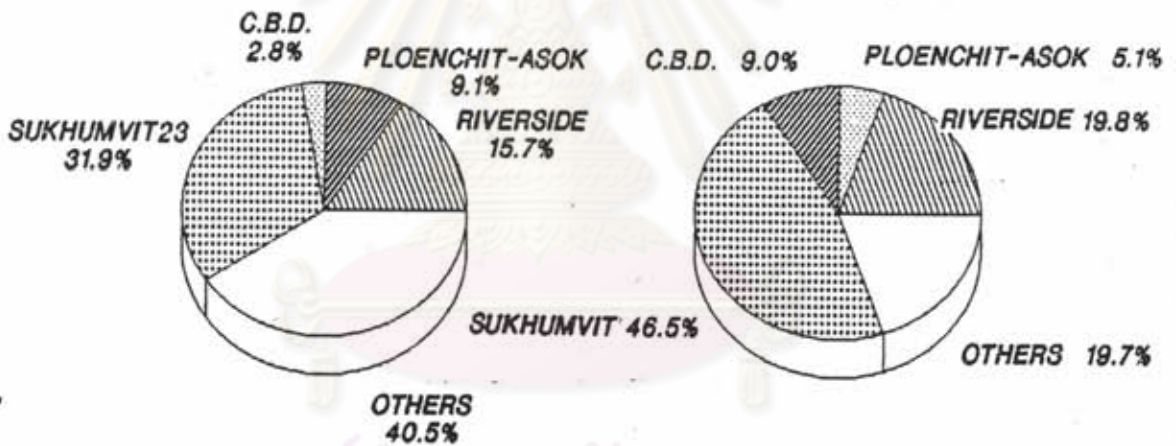
TOTAL 200 SQ.M.



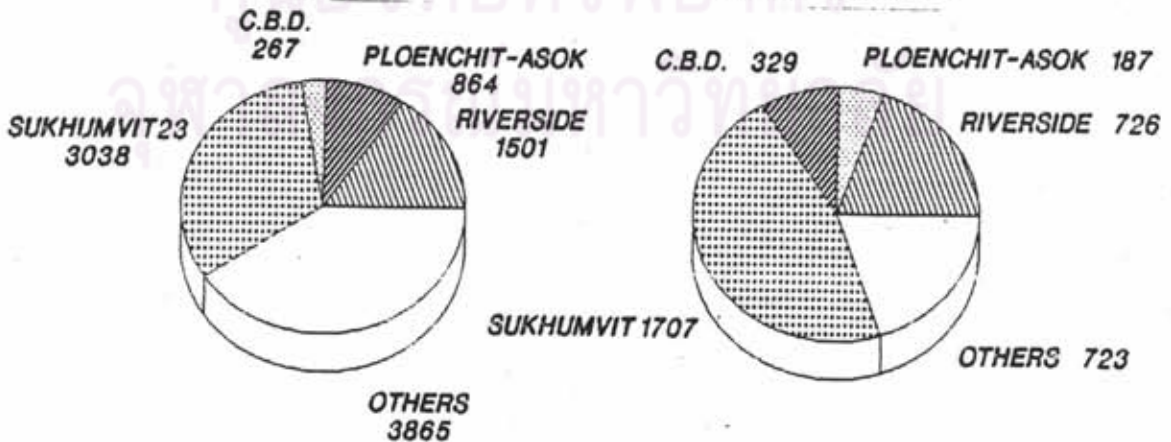
แผนภูมิที่ 4.3 แสดงจำนวนและร้อยละของโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.
พ.ศ. 2535-2536



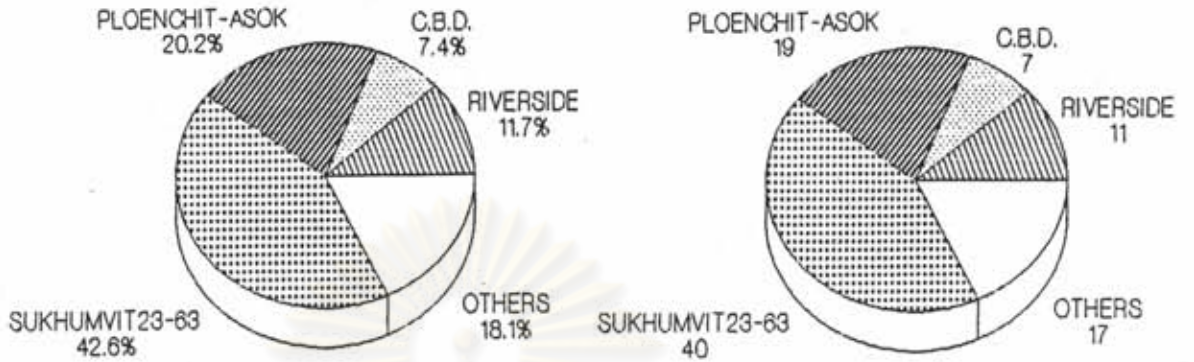
แผนภูมิที่ 4.4 แสดงจำนวนและร้อยละของห้องชุดในโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.
พ.ศ. 2535-2536



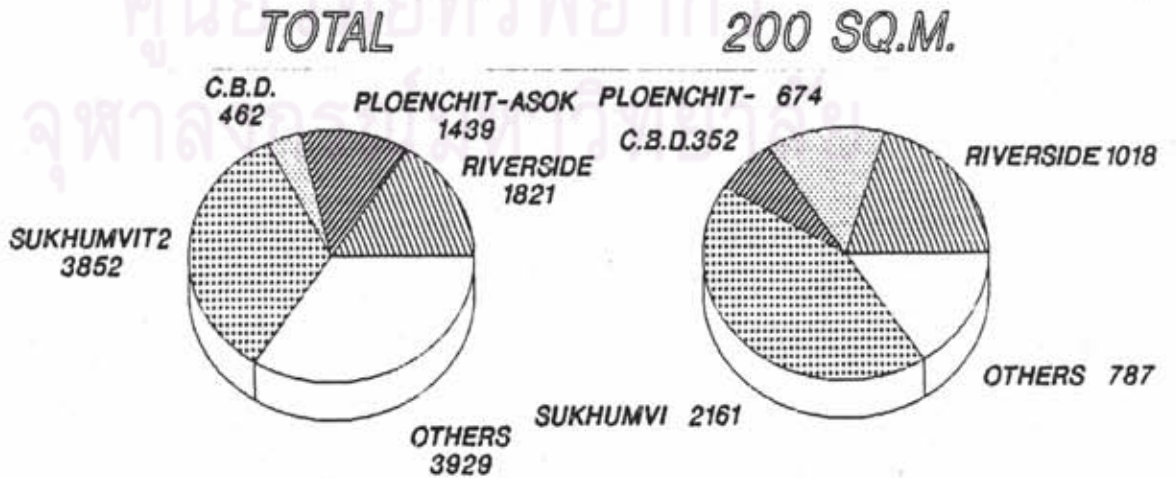
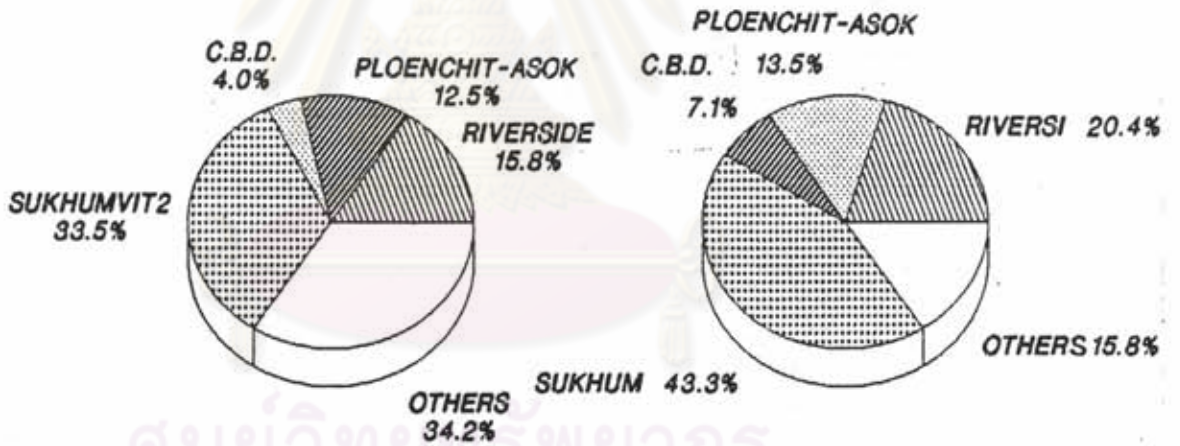
TOTAL 200 SQ.M.



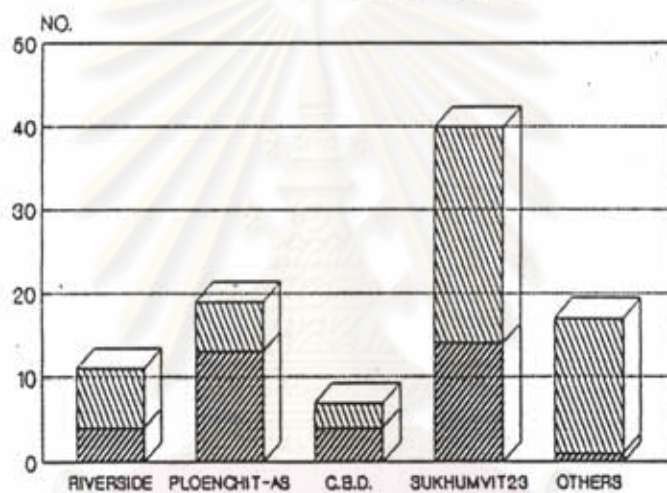
แผนภูมิที่ 4.5 แสดงจำนวนและร้อยละของโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.
พ.ศ. 2524-2536



แผนภูมิที่ 4.6 แสดงจำนวนและร้อยละของห้องชุดในโครงการอาคารชุดระดับสูงใน กทม.
พ.ศ. 2524-2536

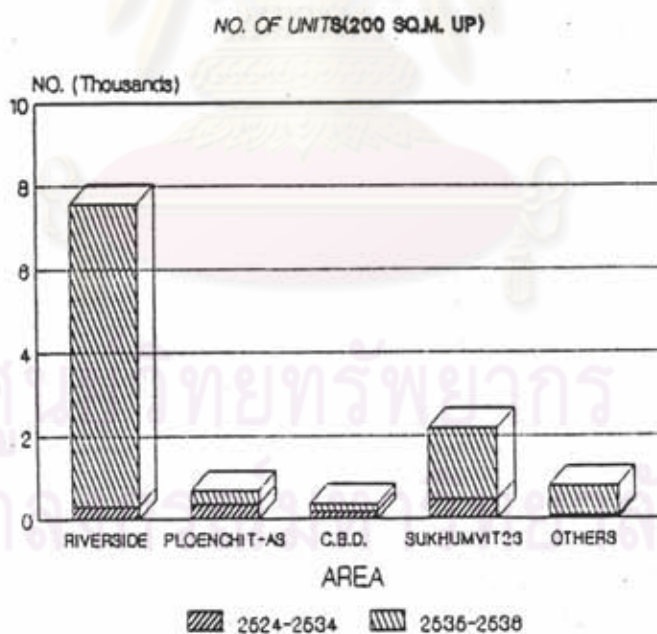
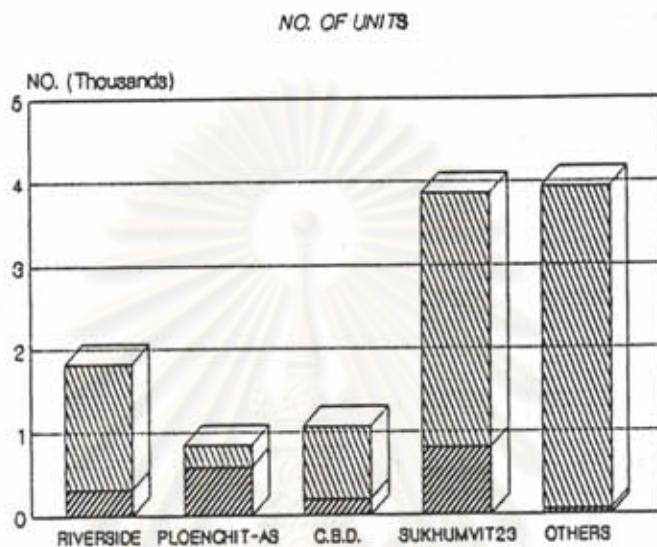


แผนภูมิที่ 4.7 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนโครงการคอนโดมิเนียม
ตามพื้นที่ พ.ศ.2524-2536



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.8 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม
ตามพื้นที่ พ.ศ.2524-2536



4.2 ศักยภาพของแหล่งที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียม

4.2.1 ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (ย่านการค้าสีลม, สุรวงศ์, สาทรเขตบางรัก)

4.2.1.1 รูปแบบของศูนย์กลางธุรกิจ

ย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพฯ C.B.D. (Central Business District) อาจกล่าวได้ว่าได้แก่ย่านชั้นในของเมือง เขตบางรักนับว่าเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าใจกลางกรุงเทพฯ แห่งหนึ่ง ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า (Downtown) ที่สำคัญอันเป็นหัวใจของเมืองเป็นย่านธุรกิจที่มีกิจกรรมการค้าทางเศรษฐกิจ ตามทฤษฎีอยู่ภายในศูนย์กลางของเมือง Concentric theory รูปแบบการใช้ที่ดินของเมือง ซึ่งเห็นได้ชัดว่า ย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ย่านนี้เป็นแกนสำคัญของ C.B.D. กรุงเทพฯ เป็นจุดดึงดูดให้นักลงทุนทางธุรกิจการค้ามาลงทุนสูงมาก เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมสะดวก มีการใช้ที่ดินย่านการค้าพาณิชย์กรรมสูง การใช้ที่ดินย่านการค้านี้ Chapin กล่าวว่า ย่านธุรกิจควรอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรหนาแน่นที่ตั้งใกล้กับถนนสายประธาน 2 สายที่ผ่านย่านการค้า ระบบคมนาคมเข้าถึงสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอ มีพื้นที่ด้านหน้าติดกับถนนสายหลัก และมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งร้านอาหาร สิ่งบันเทิงต่าง ๆ และมีสาขาธุรกิจบริการทางการเงินอย่างเพียงพอ (Chapin 1978 : 370-375)

ศูนย์กลางเมืองสมัยใหม่ (เบญจวรรณ อารีสมาน 2530:34) ให้ความหมายของศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง เป็นพื้นที่ที่มีร้านค้าและบริการตั้งเรียงรายติดต่อกันอย่างกว้างขวางที่สุดของตัวเมือง เป็นพื้นที่ที่มีสินค้าและบริการมากที่สุด เป็นศูนย์กลางการเดินทางของคนในเมือง เพราะมีโครงข่ายของถนนหนาแน่นที่สุด และมีความสะดวกในการเข้าถึงได้จากหลาย ๆ ทิศทาง ในเวลากลางวันเป็นย่านที่มีผู้คนพลุกพล่านที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมืองจะมีบุคลากรมากที่สุด เพราะเป็นศูนย์กลางของการเดินทางของประชากรในตัวเมือง

ศูนย์กลางธุรกิจการค้ามีโครงสร้างกิจกรรมทางการค้าและธุรกิจที่เข้มข้นมากที่สุดของเมือง ประกอบด้วย ร้านค้าปลีก ซึ่งมีลักษณะจับกลุ่มกันต่อเนื่องอย่างหนาแน่นมากที่สุดในเขตตัวเมือง เป็นศูนย์รวมของห้างร้านและธุรกิจบริการมากกว่าส่วนอื่น ๆ ของเมือง



แม่น้ำเจ้าพระยา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พฤกษกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร

- อาคารพาณิชย์/อาคารพาณิชย์-พักอาศัย
- โรงแรม/พลาซ่า/ตลาด
- อาคารพาณิชย์
- อาคารพาณิชย์
- อาคารพาณิชย์/โรงแรม
- โรงแรม
- อาคารพาณิชย์/โรงแรม/พลาซ่า

- พื้นที่สีเขียว
- อาคารพาณิชย์
- พื้นที่สีเขียว
- พื้นที่สีเขียว
- พื้นที่สีเขียว/โรงแรม/พลาซ่า
- พื้นที่สีเขียว/โรงแรม/พลาซ่า
- พื้นที่สีเขียว/โรงแรม/พลาซ่า



แผนที่

การรับชมและยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร

ชั้น

แผนที่ 4.3

หน้า 99

4.2.1.2 ความสำคัญของพื้นที่ย่านการค้าสีลม-สุรวงศ์ ซึ่งเป็นย่านที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะพื้นที่ ดังนี้

1. เป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพฯ ถ้าจะพิจารณาทางแหล่งที่ทำงานของทั้งกรุงเทพฯ แล้ว บริเวณเขตพระนคร ย่านเกาะรัตนโกสินทร์ เป็นสถานที่ราชการ ที่ทำงานของรัฐบาล ส่วนย่านสีลม-สุรวงศ์ก็เป็นที่ทำงานของบริษัทเอกชน ที่มีจำนวนใกล้เคียงและเป็นหนึ่งในของทั้งกรุงเทพฯ
2. เป็นย่านธุรกิจการค้าที่มีองค์ประกอบต่าง ๆ ส่งเสริมกันเป็นศูนย์รวมสถาบันการเงินที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แก่สำนักงานใหญ่ของธนาคารตั้งอยู่ในย่านนี้หลายแห่ง บรรษัทการเงินธุรกิจการค้าประเภทสถาบันการเงิน เงินทุนหลักทรัพย์ ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน และกำลังมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นอีกเป็นอย่างมาก
3. เป็นย่านกึ่งกลางระหว่างท่าเรือคลองเตยกับย่านการค้าชาวจีน (สำเพ็ง-เยาวราช) สะดวกในการติดต่อธุรกิจค้าขายต่อเนื่องระหว่างกัน ขนส่งสินค้าไปท่าเรือและจากท่าเรือมายังย่านนี้ ซึ่งเป็นศูนย์กลางติดต่อส่งสินค้าเข้าและส่งออก โดยอาศัยการสื่อสารสมัยใหม่ เช่น ทางโทรคมนาคม เทคโนโลยีซึ่งวางโครงข่ายเป็นระบบของการสื่อสารแห่งประเทศไทย ตั้งอยู่ที่สี่พระยาส่งข่าวสารการค้าขายระหว่างประเทศได้สะดวกรวดเร็ว ซึ่งมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ
4. เป็นย่านที่เลี้ยงตัวเองได้ โดยไม่ต้องพึ่งพาย่านอื่น เพราะมีส่วนบริการในทุก ๆ ด้าน คือ โรงพยาบาลชั้นดีของทั้งรัฐบาลและเอกชน โรงเรียนชั้นดีของกรุงเทพฯ ตลาดและศูนย์การค้า ฯลฯ ตลอดจนสวนลุมพินีซึ่งถือเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในเมืองก็อยู่ในย่านนี้
5. ปัจจุบันเป็นย่านที่อยู่ในความสนใจของผู้ที่จะลงทุนพัฒนาการใช้ที่ดินขึ้นมาเป็นธุรกิจต่าง ๆ และมีแนวโน้มที่จะพัฒนาขึ้นมาอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งหากจะมีการพัฒนาการใช้ที่ดินในทางที่ถูกที่ควรแล้ว จะมีโอกาสประสบผลสำเร็จมากกว่าย่านอื่น ๆ นอกจากนี้ยังมีโอกาสแก้ปัญหาก็เกิดขึ้นในย่านเหล่านี้ลงได้อีก และยังคงส่งผลไปถึงการแก้ปัญหาของสังคมเมืองหลวงที่นับวันจะทวีความรุนแรงและแก้ปัญหาก็ยากขึ้นอีกด้วย เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมต่าง ๆ ได้แก่ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ร้านค้าปลีก สำนักงานธุรกิจการค้า โรงแรม โรงภาพยนตร์ ศูนย์รวมของธุรกิจการเงิน การธนาคาร บริษัทสายการบิน ร้านอาหาร และภัตตาคาร ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของศูนย์กลางเมือง ทำให้ศูนย์กลางเมืองมีบทบาทและหน้าที่ชัดเจนขึ้น

จะเห็นว่าลักษณะของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในศูนย์กลางธุรกิจการค้าปลีก-สุรวงศ์ อยู่ในอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งมีรูปแบบที่ทันสมัย มีการใช้ที่ดินแบบรวม Complex เป็นอาคารสำนักงาน และอยู่อาศัย สำหรับผู้ทำงานในย่านนี้โดยเฉพาะ มีรูปแบบกิจกรรมที่เด่นกว่าพื้นที่อื่นในด้านการเงิน การธนาคาร ด้านบริการขนส่งทางอากาศ ด้านบริการท่องเที่ยว และด้านการพักผ่อน ซึ่งกิจกรรมทางเศรษฐกิจดังกล่าวนี้ ตอบสนองผู้ที่อยู่ในย่านนี้ รวมทั้งให้บริการในระดับกรุงเทพและเหนือขึ้นไปคือ ระดับชาติ และต่างประเทศ ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้ทำให้สภาพเศรษฐกิจและสังคมของเขตบางรักเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เนื่องมาจากการลงทุนด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในพื้นที่นี้ และการใช้ที่ดินหนาแน่นสูงซึ่งปรากฏให้เห็นพร้อมกับการเป็นศูนย์กลางธุรกิจขนาดใหญ่

4.2.1.3 กิจกรรมบริการ : องค์ประกอบของศูนย์กลางธุรกิจ

ด้านการเงิน

ย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์เป็นถนนสายที่รวมธนาคารและสถาบันการเงินทั้งสำนักงานใหญ่ และสำนักงานสาขามากที่สุดในกรุงเทพฯ จนได้ชื่อขานามว่า ถนนสายธุรกิจการเงินของกรุงเทพฯ ปัจจุบัน ซึ่งมีทั้งสถาบันการเงินในประเทศและต่างประเทศ โดยมีประวัติความเป็นมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 และ 5 เมื่อชาวยุโรปเข้ามาทำการค้าขายกับไทย จำเป็นต้องมีธนาคารเป็นตัวแทนแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ธนาคารต่างชาติแห่งแรกคือธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้สีลม-สุรวงศ์ เป็นที่ตั้งของธนาคารที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ คือธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่อยู่บนถนนสีลม ธนาคารไทยทุน ธนาคารนครธน ธนาคารแหลมทอง ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ รวม 5 แห่ง ที่สำคัญคือมีธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานสุรวงศ์ ซึ่งเป็นธนาคารของรัฐตั้งอยู่บนสุรวงศ์ มีหน้าที่ควบคุมดูแลกิจการธนาคารพาณิชย์ในด้านต่าง ๆ ของย่านนี้โดยเฉพาะเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการปฏิบัติงานด้านการเงิน นอกจากนี้ย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ เป็นที่รวมของธนาคารต่างชาติจำนวนมาก ที่เข้ามาดำเนินกิจการเป็นตัวแทนในด้านธุรกิจการค้า รวม 17 แห่ง ได้แก่ ธนาคารชาร์เตอร์ ธนาคารมิตซูชิ ธนาคารแห่งชาติของปารีส ธนาคารแห่งโตเกียว ธนาคารเอคซพอร์ต-อิมพอร์ตแห่งญี่ปุ่น ฯลฯ ด้วยเหตุที่ธนาคารเป็นเครื่องมือสำคัญในด้านการให้บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยว หรือมาทำงานในประเทศ จึงมีบริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในรูปแบบบริการสมัยใหม่ ทันสมัย ได้แก่ ศูนย์แลกเปลี่ยนเงินต่างประเทศของธนาคารสาขาต่าง ๆ (Currency Exchange Service) รถเคลื่อนที่ขนาดเล็กให้บริการแลกเปลี่ยนเงินสำหรับชาวต่างประเทศ และตู้บริการเงินด่วน (A T M) ของธนาคารหลายสาขาในย่านนี้มีมากกว่าย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ

ตารางที่ 4.2 แสดงการวิเคราะห์ประเภทกิจกรรมการใช้ที่ดินบริเวณย่านธุรกิจการค้า
ใจกลางเมือง

	OFFICE COMPLEX	HOTEL	OTHER OFFICES	DEVELOPMENT SITE	RESIDENTIAL CONDO	APARTMENT	TOTAL
IN REAL FIGURE(SQ.M. OF LAND AREAS)							
Silom	368,275	166,225	133,450	122,400	26,600	38,675	855,625
Yen Argard	9,825	2,925	33,275	17,025	43,650	81,350	188,050
Rama IV-Klong Toey	174,550	0	36,250	72,725	145,900	51,325	480,750
Sukhumvit(>soi 23)	63,150	74,166	220,163	235,494	234,605	278,122	1,105,700
Sukhumvit 1-23	93,156	129,619	32,544	115,509	75,325	124,769	570,922
Ploenchit	290,525	141,388	87,819	100,638	27,828	81,325	729,523
Pratoonam	15,419	79,031	9,238	20,519	3,825	23,588	151,620
Phayathai	65,025	123,100	5,600	12,950	3,850	25,931	236,456
Petchaburi	65,819	56,803	73,855	72,638	9,075	29,744	307,934
Ratchada-Rama IX	151,597	23,200	42,763	58,059	24,600	15,288	315,507
Others	62,569	91,863	35,185	63,625	13,119	280,200	546,561
TOTAL	1,359,910	888,320	710,142	891,582	608,377	1,030,317	5,488,648
IN NUMBER OF PROJECTS							
Silom	105	47	67	40	9	25	293
Yen Argard	7	1	25	7	9	34	83
Rama IV-Klong Toey	13	0	22	23	10	16	84
Sukhumvit(>soi 23)	17	24	108	95	78	136	458
Sukhumvit 1-23	37	39	21	60	27	72	256
Ploenchit	33	21	44	29	11	31	169
Pratoonam	4	10	5	5	1	18	43
Phayathai	14	14	5	7	2	15	57
Petchaburi	17	20	35	18	5	15	110
Ratchada-Rama IX	19	5	24	10	2	11	71
Others	20	25	26	17	5	98	191
TOTAL	286	206	382	311	159	471	1,815
IN PROPORTION OF EACH TISSUE(LAND AREA)							
Silom	43%	19%	16%	14%	3%	5%	100%
Yen Argard	5%	2%	18%	9%	23%	43%	100%
Rama IV-Klong Toey	36%	0%	8%	15%	30%	11%	100%
Sukhumvit(>soi 23)	6%	7%	20%	21%	21%	25%	100%
Sukhumvit 1-23	16%	23%	6%	20%	13%	22%	100%
Ploenchit	40%	19%	12%	14%	4%	11%	100%
Pratoonam	10%	52%	6%	14%	3%	16%	100%
Phayathai	27%	52%	2%	5%	2%	11%	100%
Petchaburi	21%	18%	24%	24%	3%	10%	100%
Ratchada-Rama IX	48%	7%	14%	18%	8%	5%	100%
Others	11%	17%	6%	12%	2%	51%	100%
IN PROPORTIN OF LAND USE(LAND AREA)							
Silom	27%	19%	19%	14%	4%	4%	
Yen Argard	1%	0%	5%	2%	7%	8%	
Rama IV-Klong Toey	13%	0%	5%	8%	24%	5%	
Sukhumvit(>soi 23)	5%	8%	31%	26%	39%	27%	
Sukhumvit 1-23	7%	15%	5%	13%	12%	12%	
Ploenchit	21%	16%	12%	11%	5%	8%	
Pratoonam	1%	9%	1%	2%	1%	2%	
Phayathai	5%	14%	1%	1%	1%	3%	
Petchaburi	5%	6%	10%	8%	1%	3%	
Ratchada-Rama IX	11%	3%	6%	7%	4%	1%	
Others	5%	10%	5%	7%	2%	27%	
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

Source: Business Location Guide Bangkok, Agency for Real Estate Affairs

ตารางที่ 4.3 แสดงการวิเคราะห์ประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่ต่าง ๆ ของ

กรุงเทพมหานคร

DISTRIBUTION BY TYPES OF BUSINESSES(%)

LOCATION	FINANCIAL	HOTEL/TRAVEL	AIRLINE	JEWELRY	ADVERTISING	SHOPPING	TOTAL
SILOM	39	33	44	61	20	4	43
PLOENCHIT	17	21	14	5	18	16	12
SUKHUMVIT	9	21	10	3	16	3	8
PHAYATHAI	3	6	8	1	3	6	4
RACHADA-RAMA IX	4	6	1	0	6	6	2
PAHONYOTHIN-VIBHAVADI	6	0	7	4	4	6	5
CHINA TOWN	18	0	6	8	2	7	8
OTHERS	4	13	10	18	31	48	18
TOTAL	100	100	100	100	100	96	100

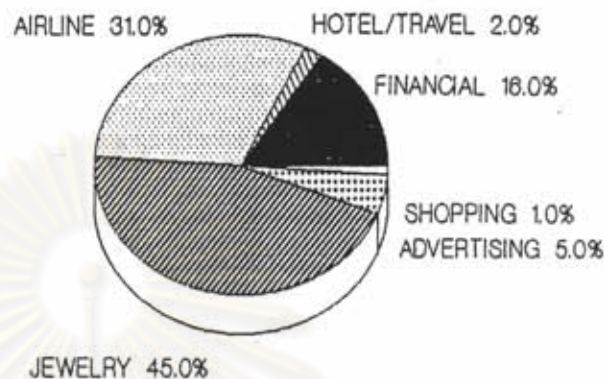
DISTRIBUTION BY AREA(%)

LOCATION	FINANCIAL	HOTEL/TRAVEL	AIRLINE	JEWELRY	ADVERTISING	SHOPPING	TOTAL
SILOM	16	2	31	45	5	1	100
PLOENCHIT	23	5	35	13	15	9	100
SUKHUMVIT	20	8	38	11	21	2	100
PHAYATHAI	14	5	58	5	9	9	100
RACHADA-RAMA IX	32	9	9	0	32	18	100
PAHONYOTHIN-VIBHAVADI	20	0	42	24	7	7	100
CHINA TOWN	37	0	24	31	2	6	100
OTHERS	18	3	31	32	10	6	100

Source: Business Location Guide Bangkok, Agency for Real Estate Affairs

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

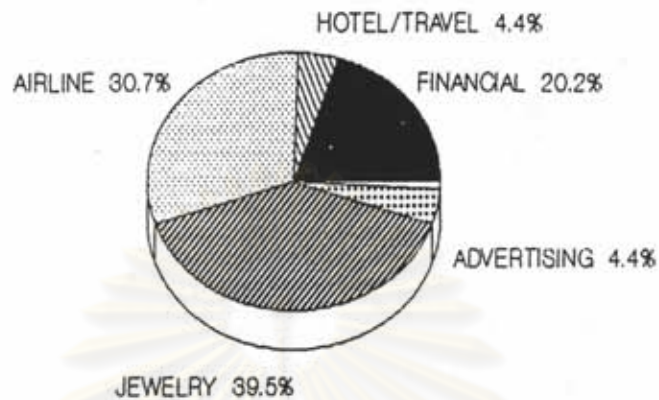
แผนภูมิที่ 4.9 แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่สีลม



Source: BUSINESS LOCATION GUIDE BANGKOK

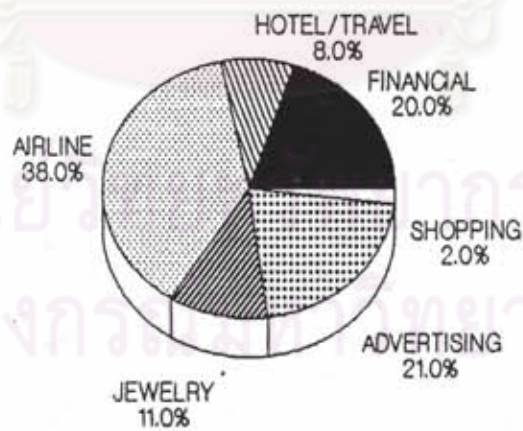
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.10 แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่เพลินจิต



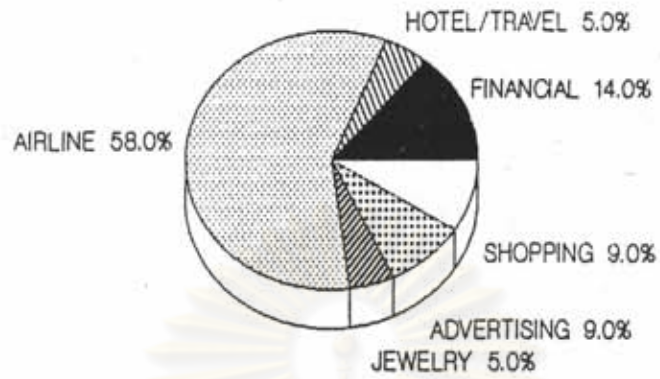
Source: BUSINESS LOCATION GUIDE BANGKOK

แผนภูมิที่ 4.11 แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่สุขุมวิท.



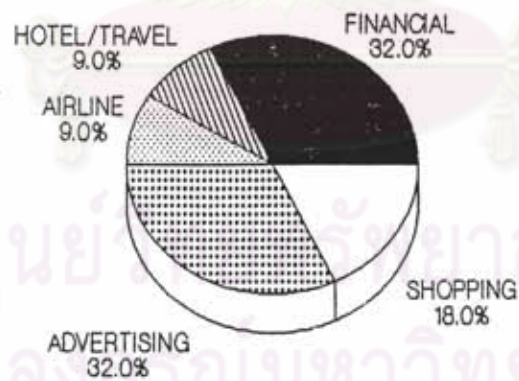
Source: BUSINESS LOCATION GUIDE BANGKOK

แผนภูมิที่ 4.12 แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่พญาไท



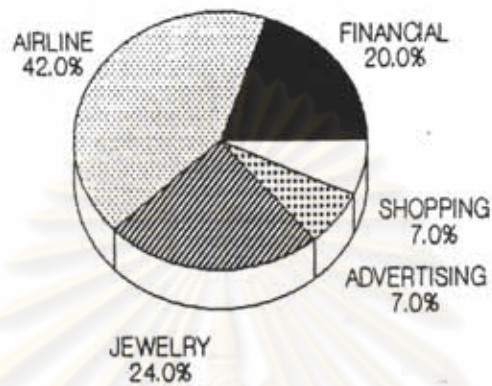
Source: BUSINESS LOCATION GUIDE BANGKOK

แผนภูมิที่ 4.13 แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่รัชดา-พระราม 9



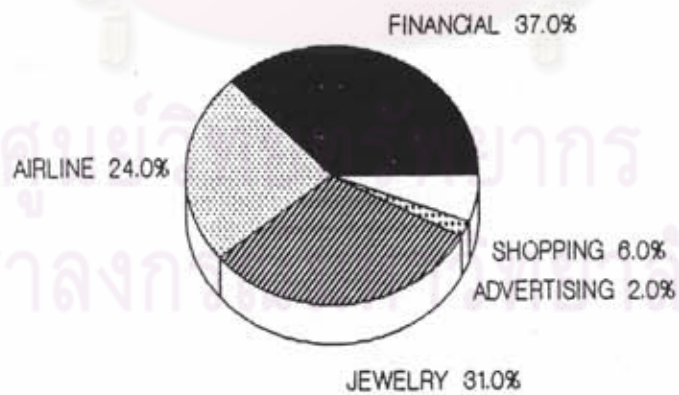
Source: BUSINESS LOCATION GUIDE BANGKOK

แผนภูมิที่ 4.14 แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่พหลโยธิน-วิภาวดี



Source: BUSINESS LOCATION GUIDE BANGKOK

แผนภูมิที่ 4.15 แสดงประเภทกิจกรรมการบริการในพื้นที่เยาวราช



Source: BUSINESS LOCATION GUIDE BANGKOK

สถาบันด้านการเงินอีกประเภทที่มีความสำคัญคือ สำนักงานประกันชีวิต สำนักงานประกันภัย ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเมืองปัจจุบัน เพื่อให้ชีวิตของประชาชนมีหลักประกันที่มั่นคงขึ้น ในย่านนี้มีจำนวน 12 แห่ง ได้แก่ อเมริกันอินเตอร์แนชชันแนล แอสซัวร์นส์ ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย อาคเนย์ประกันภัย คอมเมอร์เชียลยูเนียนประกันภัย กรุงเทพประกันภัย และไทยวิวัฒน์ประกันภัย ฯลฯ

บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินในรูปแบบหนึ่งของย่านนี้ มีจำนวน 15 แห่ง เช่น กรุงเทพเดเกียว เงินทุนศรีมิตร ทิสโก้ บีซีซี วอร์คลี โอ ที เอพ กรุงเทพชนาทร มหาสมุทร ร่วมเสริมกิจ การทุนไทย ทรัสต์กรุงเทพ และธนทรัพย์ เป็นต้น

บริการการขนส่งทางอากาศ

ย่านศูนย์กลางธุรกิจสีลม - สุรวงศ์ เป็นที่รวมของบริษัทสำนักงานของสายการบินต่างชาติมากที่สุดในกรุงเทพฯ และของสายการบินไทยเป็นตัวแทนจำหน่ายตัวเครื่องบินและสิ่งจูงที่นึ่งสว่างหน้า รวมทั้งหมด 27 แห่ง ได้แก่ คาเธ่ย์ แปซิฟิกแอร์เวย์ กัลฟ์แอร์ การูต้า อินโดนีเซียแอร์เวย์ เค แอล เอ็ม แอร์ไลน์ แควนตัส แอร์เวย์ เจแปนแอร์ไลน์ ซาอุดีอาราเบียน ซิวลแอร์ทรานสปอร์ต ทารอนโรมาเนียนแอร์ ปากีสถานอินเตอร์เนชันแนล-แอร์ไลน์ ซาบินาแอร์ไลน์ ฟิลิปปินส์แอร์ไลน์ มาเลเซียแอร์ไลน์ซิสเต็ม รอยัลเนपालแอร์ไลน์ ลูฟท์ฮันซ่า สายการบินจีน สวิสแอร์ สิงคโปร์แอร์ไลน์ อะเลียวแอร์ไลน์ อาลีตาเลีย อีบีปต์แอร์ แอร์ฟลอต แอร์ฟรานซ์ แอร์ลิงกา แอร์คานาดา และแอร์อินเดีย รวมบริษัทการบินไทยทั้งหมดอยู่บนถนนสีลมและสุรวงศ์ ให้บริการด้านการขนส่งทางอากาศ การเดินทางกิจการธุรกิจต่างประเทศ รวมทั้งด้าน Export Import ส่งสินค้าเข้า และส่งสินค้าออก ตัวแทนจำหน่ายสินค้าต่าง ๆ ซึ่งเป็นกิจการที่ต้องการความรวดเร็ว ถูกต้อง ในการติดต่อระหว่างประเทศทั่วโลก โดยการใช้อีการสื่อสาร เทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ทันสมัย เนื่องจากย่านบางรักมีที่ทำการของการสื่อสารแห่งประเทศไทย ตั้งขึ้นมาเพื่อให้บริการในด้านนี้ การติดต่อสื่อสาร การขนส่งทางอากาศ ทรคมนาคมฯ จึงนับว่าเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญที่สุด ซึ่งไม่เหมือนที่อื่นในระดับประเทศและต่างประเทศ

ด้านบริการการท่องเที่ยว

ย่านธุรกิจสีลม-สุรวงศ์แห่งนี้ นับเป็นย่านที่มีชาวต่างประเทศเข้ามาใช้กิจกรรมค่อนข้างมากที่สุดในด้านการท่องเที่ยว กล่าวคือเป็นย่านที่มีร้านขายของที่ระลึกสำหรับชาวต่างประเทศมากที่สุดแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ ซึ่งได้แก่ ร้านขายผ้าไหมไทย ขายอัญมณี

ขายวัตถุดิบราคาแพง ผักพื้นเมือง ขายเครื่องเบญจรงค์ ขายเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย เครื่องหนัง เครื่องประดับ ร้านอาหารและภัตตาคารอาหารไทย-ต่างประเทศ ปัจจุบันมีทั้งร้านค้าขนาดใหญ่ เช่น จิมทอมป์สัน ขายผ้าไหมไทย ที่มีชื่อเสียงตั้งอยู่หัวมุมถนนสุรวงศ์ เป็นที่รู้จักกันดีในหมู่นักท่องเที่ยวต่างชาติ ตลอดจนจวนเล็กจวนน้อย แผงลอยริมถนน บนพุดบาช ขายของแก่ชาวต่างประเทศซึ่งมีมากบริเวณหัวถนนสีลมด้านบรรจบกับถนนพระรามที่ 4 กระจัดกระจายไป ตั้งแต่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ถนนพัฒนาพงษ์ ถึงหน้าธนาคารมิตรชุย เว้นระยะห่างไปจนถึงปลายถนนสีลมด้านบรรจบกับถนนเจริญกรุงมีร้านค้าขายของที่ระลึกผ้าไหม อัญมณี วัตถุดิบราคาแพง และเสื้อผ้าเครื่องแต่งกายหนาแน่น เช่นเดียวกับริมถนนเจริญกรุง มีร้านค้าขายสินค้าบริการชาวต่างประเทศ เช่น ขายรูปภาพ และเครื่องเงินทองของลายคราม ในช่วงบริเวณระหว่างถนนสีลมกับถนนสุรวงศ์

ในช่วงเย็นจนถึงยามค่ำ บริเวณถนนพัฒนาพงษ์ ซึ่งเป็นย่านที่มีกิจกรรมประเภทสถานบันเทิง บาร์ ในที่คลับ ค็อกเทลเลาจน์ คอฟฟี่ช็อป ดิสคอกเทค ผับ และร้านอาหารที่มีดนตรี พนักงานบริการต่าง ๆ เรียกว่าทุกซอยย่านพัฒนาพงษ์ ถนนสีลม มีการใช้อาคารตึกแถวในรูปแบบกิจกรรมประเภทเหล่านี้ ซึ่งต้องตกแต่งสถานที่แตกต่างจากที่อื่นให้แปลกตา เช่น บาร์ ริมพุดบาชเป็นรูปทรงศาลาไทย สำหรับจิบเบียร์และเหล้า ที่มีหญิงให้บริการสถานที่บันเทิงเจริญรุ่งระดับไฟสี แสงไฟสวยงาม ดึงดูดผู้คนให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งในยามเย็นจะมีผู้คนทั้งชาวไทยและต่างประเศมาเดินชมสินค้าแผงลอยริมถนน ซึ่งมีผู้ค้าขายสินค้า เช่น เสื้อผ้า เครื่องประดับ นาฬิกา แว่นตา ภาพเขียน วัตถุดิบราคาแพง ฯลฯ และในยามค่ำคืน ตั้งแต่ 3 ทุ่ม จนถึง 2.00 น. ของทุกวัน ผู้คนมาใช้บริการสถานบันเทิงต่าง ๆ ย่านพัฒนาพงษ์มีชื่อเสียงเป็นย่านคนกลางคืนของกรุงเทพฯ ดังนั้น เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน จึงมีบริการตำรวจท่องเที่ยวในพื้นที่ย่านนี้ตลอด 24 ชั่วโมง

สำนักงานให้บริการท่องเที่ยวอีกประเภทได้แก่ บริษัทจัดทัวร์ในประเศ และต่างประเศ เพื่อให้บริการชาวต่างประเศและคนไทย ซึ่งจัดในรูปแบบนำเที่ยวเป็นกลุ่มโดยที่อำนวยความสะดวกและให้บริการในระดับชั้นดี จะเห็นว่าในย่านนี้ ถนนสีลม ถนนเครีชฯ มีบ้านทรงไทยโบราณ ดัดแปลงเป็นภัตตาคาร และร้านอาหารที่มีบรรยากาศแบบไทย เช่น สีลมวิลเลจ และภัตตาคารซิฟิวด์ จันดารา เป็นต้น

ด้านบริการการพักรวม

ด้านบริการการพักรวม หมายถึง ที่พักชั่วคราวของชาวต่างถิ่นต่างแดน ซึ่งได้แก่ โรงแรม เนื่องจากเขตธุรกิจสีลม-สุรวงศ์เป็นย่านที่มีชาวตะวันตกเข้ามาอยู่

มาก จึงมีโรงแรมเก่าแก่ที่มีชื่อเสียงมาจนถึงปัจจุบัน เช่น โรงแรมปรินซิพส์ โรงแรมโอเรียนเต็ล ตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางรัก ซึ่งเป็นโรงแรมที่เก่าแก่และมีชื่อเสียงไปทั่วโลก ได้ชื่อว่าสวยงามและให้บริการดีเยี่ยมแห่งหนึ่ง ทำให้เป็นดึงดูดชาวต่างประเทศให้เข้ามาใช้บริการจำนวนมากในบั้นหนึ่ง ๆ เป็นบริการอยู่ในระดับ High Class นอกจากนี้ย่านสีลม สุรวงศ์ มีโรงแรมขนาดใหญ่อื่น ๆ ที่มีชื่อเสียง เช่น โรงแรมดุสิตธานี โรงแรมนารายณ์ โรงแรมมณเฑียร โรงแรมรามาทาวเวอร์ (ขยายกิจการใหม่) ใช้ชื่อว่าฮอลิเดย์ อินน์ ซึ่งจะสูง 27 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนสีลม ฟังตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โรงแรมดังกล่าวมานี้เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ จำนวนห้องมากจึงทำให้ย่านสีลม-สุรวงศ์นี้เป็นที่รวมของโรงแรมขนาดใหญ่ ที่ให้บริการชาวต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่และก่อให้เกิดปัญหาจราจร

กิจการอื่น ๆ เช่น ที่พักอาศัยรูปแบบอพาร์ทเมนท์ คอนโด แฟลต เพนท์เฮาส์ และอาคารชุด ซึ่งปัจจุบันเกิดขึ้นจำนวนมากเป็นที่พักอาศัยรูปแบบใหม่ ซึ่งชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานชั่วคราวระยะเวลานึงนิยมพักอาศัยเช่าอยู่ในบริเวณย่านนี้ ใกล้สำนักงาน ซึ่งไม่ต้องเสียเวลาเดินทางไปและกลับ เนื่องจากการจราจรติดขัดมากในช่วงเวลาเช้าและเย็น ที่พักอาศัยบริเวณนี้จึงมีราคาสูง กิจกรรมทางเศรษฐกิจของเขตบางรักที่มีความสำคัญในระดับกรุงเทพมหานคร นอกจากธนาคารดังกล่าวแล้วยังมีห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้าปัจจุบันเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีความสำคัญอันดับหนึ่งของกรุงเทพฯ เป็นกิจการขนาดใหญ่ที่ดึงดูด (Magnet) จำนวนผู้คนให้เข้าไปใช้กิจการเป็นแหล่งรวมสินค้าอุปโภค บริโภคต่าง ๆ จำนวนมาก ที่มีความจำเป็นตลอดจนถึงสิ่งอำนวยความสะดวก สินค้าแฟชั่นต่าง ๆ ส่วนมากเป็นสินค้าสั่งจากต่างประเทศ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าบางรัก สีลม-สุรวงศ์ มีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ตั้งอยู่ด้านปลายถนนสีลมใกล้ถนนเจริญกรุง ตั้งมาเมื่อปี 2510 จนถึงปัจจุบัน ก็ยังคงดำเนินกิจการอยู่อย่างมั่นคง ศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นใหม่อีกแห่งคือ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อยู่ในอาคารสีลมเซ็นเตอร์ ซึ่งอยู่หัวถนนสีลมด้านที่บรรจบกับถนนพระรามที่ 4 เปิดกิจการในปี 2530 นับเป็นตัวดึงดูดที่สำคัญของถนนสีลม เป็นศูนย์รวมสินค้านานาชนิด ซึ่งมีผู้คนทุกเพศทุกวัยเข้ามาใช้บริการจับจ่ายซื้อของเป็นจำนวนมากในช่วงเวลากลางวัน ตั้งแต่ 10.00 น. - 21.00 น. ทุกวัน นอกจากนี้ยังมีห้างสรรพสินค้าขนาดเล็กอีก 3 แห่ง เช่น ศูนย์การค้าชาวนิสรุระ ตั้งอยู่ระหว่างถนนสีลมกับถนนสุรวงศ์ ด้านหน้าติดถนนพระรามที่ 4 ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่อยู่ในระดับสูง สินค้าอยู่ในเกรดอันดับหนึ่ง และศูนย์การค้าสีลมเซ็นเตอร์อยู่บนถนนสีลม เป็นต้น

ตารางที่ 4.4 แสดงพื้นที่ปลูกสร้างอาคารเขตบางรัก จำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์
ทางเศรษฐกิจ พ.ศ.2529-2534


ประเภท	พ.ศ.2529		พ.ศ.2532		พ.ศ.2533		พ.ศ.2534	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
พักอาศัย	16,105	7.9%	21,677	4.8%	36,620	7.9%	41,685	6.7%
พาณิชยกรรม	187,245	92.1%	432,821	95.2%	427,870	92.1%	584,325	93.3%
รวม	203,350	100.0%	454,498	100.0%	464,490	100.0%	626,010	100.0%

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร



- ▲ โรงแรมชั้นหนึ่ง
- ธนาคารและการเงิน
- ▲ ภูมิของมีค่า
- บริษัทตั้งลิบค้าเข้า และส่งออก

พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร

	แสดง ที่ตั้งของธุรกิจ การค้า บริการ โรงแรม และการธนาคารในเขตบางรัก		
	ที่มา	แผนที่ 4.4	หน้า 112

งานย่านพัฒนาพงศ์ เป็นที่รวมของสถานบริการในย่านค่าที่ดินที่มีชื่อเสียงของกรุงเทพฯ มาเป็นเวลานานหลายสิบปีแล้ว ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาพงศ์ ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคลที่ได้มาโดยสถานบริการนานาประเภท ส่วนใหญ่พัฒนารูปแบบมาตลอดจนถึงปัจจุบัน ซึ่งมีผู้ทำงานในย่านนี้จำนวนมาก เช่นเดียวกับผู้ที่เข้ามาใช้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เข้ามาในประเทศไทย กิจกรรมทางเศรษฐกิจบนถนนพัฒนาพงศ์มีลักษณะแตกต่างจากที่อื่น ๆ ในเขตบางรักคือเป็นสถานบริการประเภท 1 (เดินรา) มี 21 แห่ง สถานบริการประเภท 2 (ภัตตาคาร) 4 แห่ง สถานบริการประเภท 3 (อาบ อบ นวด) มี 14 แห่ง และสถานบริการประเภท 4 (จำหน่ายสุรา อาหาร มีดนตรี) 186 แห่ง ซึ่งยังไม่รวมกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทหาบเร่แผงลอย ซึ่งเกิดขึ้นต่อเนื่องกัน ให้บริการแก่ผู้ที่ทำงานในย่านนี้และผู้ที่มาทำกิจกรรมมาใช้บริการต่าง ๆ มีเป็นจำนวนมาก ปัจจุบันย่านสีลมมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจเหล่านี้เปลี่ยนแปลงและเกิดขึ้นใหม่ คือร้านอาหารญี่ปุ่นให้บริการตั้งแต่กลางวัน-กลางคืน สำหรับชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาทำงานบริเวณที่หนาแน่นมาก ได้แก่ ถนนรัชโยธินถนนพัฒนาพงศ์ นอกจากนี้ยังมีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจหรือสถานเริงรมย์รูปแบบใหม่ ๆ เช่น คอฟฟี่ชอป ดิสโก้เทค บาร์ คับ (Pub) Member Club เกิดขึ้นตามศูนย์การค้า โรงแรม ซึ่งอาศัยเช่าอาคารขนาดใหญ่เปิดทำการ เพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศและคนไทยด้วย

4.2.1.4 ราคาที่ดินที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคาร

ปัจจัยราคาที่ดินสูงขึ้น ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้อาคารจากตึกแถว 3-4 ชั้น มาเป็นอาคารสูง 10-12 ชั้นขึ้นไป ซึ่งดูได้จากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 จนถึงปี พ.ศ. 2534 แสดงให้เห็นถึงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารขนาดความสูงของอาคารระหว่าง 1-12 ชั้น (Low-to-Medium Building) กับอาคารขนาดความสูงของอาคารมากกว่า 12 ชั้น (High Rise Building) จากแผนภูมิแสดงให้เห็นว่า แนวโน้มของอาคารจะกลายเป็นอาคารสูงอย่างชัดเจนบริเวณ ที่มีอาคารสูงตั้งอยู่มากโดยทั่วไปจะอยู่บนถนนสุรวงศ์กับถนนสีลม

จากข้อมูลการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตามประเภทการใช้ที่ดินหลักทางเศรษฐกิจอันได้แก่ พาณิชยกรรม ที่พักอาศัยและคลังสินค้า พบว่าเขตบางรักมีพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อการพาณิชยกรรมจำนวนมากโดยเฉลี่ย 93 เบอร์เซนต์ ส่วนพื้นที่ขออนุญาตเพื่อการพักอาศัยเพียง 7 เบอร์เซนต์ เมื่อพิจารณาสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงพบว่าอาคารส่วนใหญ่จะเป็นอาคารประเภท อาคารชุด และอาคารชุดสำนักงานพื้นที่เพื่อการพาณิชยกรรมใน 3 ปี (พ.ศ. 2531-2534) โดยเฉลี่ย 481,672.4 ตารางเมตร/ปี

กิจกรรมทางเศรษฐกิจระดับประเทศและต่างประเทศ ในเขต บางรักมีเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นย่านที่ชาวต่างประเทศเข้ามาพักอาศัยทั้งชั่วคราวและถาวร ซึ่งเข้ามาท่องเที่ยวและทำงานประกอบอาชีพต่าง ๆ จึงเป็นแหล่งรวมสินค้าของที่ระลึกแก่ชาวต่างประเทศ บริเวณบางรักเคยเป็นย่านที่ชาวตะวันตกเข้ามาตั้งถิ่นฐานอยู่มาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4-5 มีโรงแรมมีชื่อเสียงในระดับโลกคือ โรงแรมโอเรียนเต็ล ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งในเขตนี้มีโรงแรมชั้นหนึ่ง 14 แห่ง ชั้น 2 มี 2 แห่ง ร้านค้าขายของที่ระลึกชาวต่างประเทศ เช่น ผลิตภัณฑ์ไหมไทย วัตถุโบราณของพื้นเมือง ศิลปวัตถุ รวมทั้งอัญมณีร้านเพชรพลอย ซึ่งมีจำนวนมากถึง 145 แห่ง ในย่านนี้ สำนักงานสายการบินจำนวนเกือบ 30 แห่ง สำนักงานจัดท่องเที่ยวในประเทศให้บริการแก่ชาวต่างประเทศ และบริษัททัวร์ต่างประเทศ รวมทั้งบริษัท สำนักงานส่งสินค้าออก (Export) และส่งสินค้าเข้า (Import) มีเป็นจำนวนมากดังกล่าวมาแล้ว นอกจากนี้ บริษัทตัวแทนสำนักงานใหญ่ต่างประเทศที่เข้ามาดำเนินกิจการในประเทศไทยที่เรียกว่า บริษัทข้ามชาติ ส่วนมากตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าบางรัก เพราะมีความสะดวกในการติดต่อสื่อสารโทรคมนาคม โดยอาศัยอุปกรณ์การสื่อสารของหน่วยราชการ การสื่อสารแห่งประเทศไทย เช่น การใช้เทเล็กซ์ FAX ในการติดต่อธุรกิจกับต่างประเทศที่สะดวกและรวดเร็ว เนื่องจากมีการวางระบบโครงข่ายการติดต่อไว้บนถนนสายธุรกิจสีลม-สุรวงศ์ไว้แล้ว บริษัทข้ามชาติเหล่านี้ เช่น บริษัทอเมริกันอินเตอร์เนชันแนล แอสซัวร์นส์ จำกัด บริษัท อีสต์เอเชียติก

กิจการเหล่านี้ โดยมากเป็นกิจการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้ทุนมาก อาคารที่ใช้ประกอบกิจการมักจะมีขนาดพื้นที่จำนวนมาก มีความสูงหลายชั้น เพื่อดำเนินงานให้คุ้มค่ากับการลงทุน ดังนั้นอาคารขนาดใหญ่และสูงจึงเกิดขึ้นจำนวนมากในย่านบางรัก โดยเฉพาะถนนสีลม-สุรวงศ์อย่างเห็นได้ชัดเจน เกาะกลุ่มต่อเนื่องกันนับตั้งแต่ธนาคารสำนักงานใหญ่กรุงเทพฯ อาคารสีลมพาเลซ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ โอ ที เอพ โรงแรมดุสิตธานี และอาคารที่กำลังจะเกิดอีกหลายแห่ง ซึ่งเป็นกิจการที่มีความสำคัญอันดับสูง

4.2.2 ย่านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงของกรุงเทพมหานคร (ถนนสุขุมวิท)

การราชที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2534

จากแผนที่การราชประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2534 ซึ่งได้ปรับปรุงจากแผนที่การราชประโยชน์ที่ดินปี 2530 ของ JICA พบว่า ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนจนถึงปี 2534 เป็นพื้นที่ 5,327.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 89.01 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยมีการราชที่ดินเพื่อกิจกรรมหลัก ดังต่อไปนี้

พักอาศัย การราชที่ดินเพื่อพักอาศัย ในปี พ.ศ. 2534 ยังคงเป็นประเภท การราชที่ดินที่มีสัดส่วนสูงที่สุด โดยมีจำนวนพื้นที่เท่ากับ 4,132.75 ไร่ หรือร้อยละ 69.05 ของ พื้นที่ทั้งหมด (ตารางที่ 4.3) ซึ่งเป็นจำนวนพื้นที่ที่ขยายเพิ่มขึ้นจากปี 2517 ใหม่มากนักแต่จาก การศึกษาและการสำรวจภาคสนาม พบว่า ในช่วงระยะหลังย่านสุขุมวิทมีการขยายตัวของที่อยู่ อาศัยขึ้นไปในทางสูง ในรูปของอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ เช่น แพลต อพาร์ทเมนต์ คอร์ท แมนชั่น และอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ซึ่งเท่ากับเป็นการเพิ่มพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยขนาดใหญ่ให้กับย่านสุขุมวิท แต่เป็นจำนวนพื้นที่ที่ซ้อนกันขึ้นไปในทางสูงนั่นเอง จำนวนพื้นที่ที่ใช้ก่อสร้าง อาคารสูงพักอาศัยของย่านสุขุมวิท ในปี พ.ศ. 2534 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 225,737 ตารางเมตร ซึ่งเมื่อได้พิจารณาถึงพื้นที่อาคารรวมแล้ว ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารรวมถึง 1,660,344 ตารางเมตร ทั้งนี้เป็นเพราะอาคารพักอาศัยเหล่านี้ ส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดใหญ่ และเป็นอาคารที่มีจำนวนชั้นมาก นอกจากนี้แล้วย่านสุขุมวิทยังมีอาคารสูงพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกเป็นจำนวนมาก คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 138,502 ตารางเมตรและเป็นพื้นที่อาคารรวม 1,560,547 ตารางเมตร

นอกจากอาคารสูงเพื่อการพักอาศัยเพียงอย่างเดียวตามที่กล่าวมาข้าง ต้นแล้ว ย่านสุขุมวิทยังมีอาคารสูงประเภทพาณิชย์-พักอาศัย ซึ่งเป็นการใช้อาคารในลักษณะ ผสมผสานระหว่างพาณิชย์กรรมและการอยู่อาศัย การราชที่ดินสำหรับอาคารประเภทนี้ ในปี พ.ศ. 2534 คิดเป็นพื้นที่ 10,300 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 116,325 ตารางเมตร และเป็นอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกเป็นจำนวน 15,360 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ อาคารรวมเท่ากับ 326,723 ตารางเมตร

จากจำนวนพื้นที่อาคารสูงเพื่อการอยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทตามที่กล่าวมาจะ เห็นได้ว่าย่านสุขุมวิทมีการขยายตัวของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยในทางสูงเป็นจำนวนมาก โดยที่ อาคารสูงเหล่านี้จะกระจายตัวอยู่ทั่วไปในพื้นที่ แต่จะมีการกระจุกตัวค่อนข้างหนาแน่นบริเวณ ช่วงต้นถนนสุขุมวิทเรื่อยมาจนถึงบริเวณซอยทองหล่อ โดยเฉพาะบริเวณซอยประสานมิตร ซอย พร้อมพงษ์ เป็นต้น ส่วนบริเวณตั้งแต่ซอยทองหล่อจนถึงสุขุมวิท 71 นั้น จะมีอาคารสูงพักอาศัย กระจายอยู่อย่างเบาบาง โดยบริเวณซอยเจริญสุขและซอยเจริญกรุง ซึ่งเป็นซอยเชื่อมต่อระหว่าง ซอยทองหล่อจนถึงสุขุมวิท 71 ได้ั้นเป็นซอยที่มีอาคารสูงพักอาศัยกำลังก่อสร้างอยู่ค่อนข้างมาก

พาณิชย์กรรม ย่านสุขุมวิทนับได้ว่าการราชที่ดินในเชิงพาณิชย์กรรมเพิ่ม มากขึ้นเรื่อย ๆ ในระยะ 10 กว่าปีมานี้ การราชที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมได้เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงไป

อาคารสำนักงานเกิดขึ้นในบางจุด โดยเฉพาะในถนนอโศกซึ่งถือเป็นชอยขนาดใหญ่ชอยหนึ่งของ สุขุมวิท สินค้าและบริการต่าง ๆ ที่เกิดตามมามีย่านสุขุมวิทนี้ ส่วนใหญ่จะมุ่งสนองต่อความต้องการของผู้มีรายได้ระดับสูงและชาวต่างประเทศ ดังจะเห็นได้ว่า ถนนสุขุมวิทช่วงต้นในชอยนานาเป็นที่ตั้งของโรงแรมหลายแห่ง ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ ยังมีห้างร้านขายสินค้าประเภทเสื้อผ้า เครื่องหนัง ร้านอาหาร ซึ่งเป็นกลุ่มร้านค้าของชาวอินเดีย บริการนักท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวชาวตะวันตกออกกลางในย่านนั้น ถัดมาบริเวณที่เป็นย่านพักอาศัยของชาวยุโรป ญี่ปุ่น จะมีร้านสรรพสินค้า ร้านผลไม้ ดอกไม้ ร้านหนังสือ สนองความต้องการส่วนนี้ ลึกเข้าไปในชอยแถบชอยประสานมิตรจะมีร้านอาหารมากมายหลายชนิดตลอดจนแหล่งบันเทิงระดับสูง สนองความต้องการหลังเลิกงานของนักธุรกิจ และผู้บริหารและจากการที่พื้นที่นี้มีการเชื่อมต่องานชอยถึงบ้าน ซึ่งทำให้สามารถติดต่อกันได้ทุกจุด จึงได้รับการส่งเสริมให้ใช้เป็นเส้นทางลัดเลี้ยวการจราจรบนถนนสุขุมวิท พื้นที่ภายในบล็อกชอยของย่านสุขุมวิทจึงมีการเดินทางผ่านเข้า-ออกเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากบ้านพักอาศัยเป็นอาคารพาณิชย์ประเภทร้านอาหาร สำนักงานธุรกิจ เป็นต้น ชอยขนาดใหญ่บางแห่งที่สามารถเชื่อมถึงชอยต่าง ๆ ได้พัฒนากลายเป็นชอยที่มีธุรกิจต่าง ๆ หลายประเภท เช่น ชอยไชยยศ ชอยพร้อมพงศ์ เป็นต้น

ในปี พ.ศ. 2534 นี้พบว่า รูปแบบของอาคารพาณิชย์ได้ถูกเปลี่ยนแปลงไปอีกครั้งหนึ่งพื้นที่ริมถนนสุขุมวิท และตามชอยสำคัญ ๆ เช่น อโศก ซึ่งเคยใช้เป็นธุรกิจขนาดย่อมในลักษณะของตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ขนาดกลางในรูปของบริษัท ห้างร้านต่าง ๆ มาในปัจจุบันพื้นที่พาณิชย์เหล่านี้ส่วนใหญ่ได้เปลี่ยนแปลงเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ (Office Building) ในลักษณะของอาคารสูง ธุรกิจประเภทต่าง ๆ ได้ตอบสนองความต้องการกว้างขึ้น โดยเฉพาะถนนอโศก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของถนนรัชดาภิเษกได้พัฒนาขึ้นมาจนเปรียบได้เป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้แล้วบริเวณชอยทองหล่อ ชอยเอกมัย ก็มีการขยายตัวของอาคารพาณิชย์ประเภทอาคารสำนักงานทั้งขนาดย่อม, ขนาดใหญ่อยู่ในเกณฑ์สูง

เมื่อได้ศึกษาถึงจำนวนพื้นที่ของการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ในปี 2534 แล้ว ปรากฏว่าได้มีจำนวนพื้นที่เพิ่มมากขึ้นจนถึง 642.37 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 10.73 ของพื้นที่สำหรับพื้นที่อาคารสูงประเภทพาณิชย์กรรม คิดเป็นพื้นที่ 89,749 ตารางเมตร เป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 729,676 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกคิดเป็นพื้นที่ 81,084 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่อาคารรวมถึง 1,114,218 ตารางเมตร

อุตสาหกรรมและคลังสินค้า การไ้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้านี้ มีเนื้อที่ 152.75 ไร่ หรือร้อยละ 2.55 ของพื้นที่ ทั้งนี้เพราะมีการรื้อถอนอาคารอุตสาหกรรมบริเวณซอยประชิดคดีแล้วสร้างเป็นกลุ่มอาคารสูงขึ้นแทน

การไ้ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากนี้ มีการไ้ที่ดินเพื่อสาธารณสุขโรคสาธารณสุขการที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 35.25 ไร่ ทั้งนี้เนื่องจากมีจำนวนโรงพยาบาลที่ดำเนินการโดยเอกชนเปิดให้บริการเพิ่มขึ้น และพื้นที่ว่างานปีนี้ลดลงเหลือเพียง 535.25 ไร่ เท่านั้น สำหรับระบบโครงข่ายถนนได้มีการเชื่อมขอยพร้อมพงศ์กับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ขึ้น ท้าให้ย่านสุขุมวิทสามารถติดต่อกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้อีก 1 เส้นทาง

4.2.2.1 การเปลี่ยนแปลงการไ้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

การเปลี่ยนแปลงการไ้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิท พิจารณาได้จากสภาพของการเปลี่ยนแปลงการไ้ที่ดินและรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น สามารถสรุปให้เห็นถึงลักษณะของการเปลี่ยนแปลงได้ชัดเจนขึ้น

สภาพของการเปลี่ยนแปลง

ก. การเปลี่ยนแปลงสภาพการไ้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การไ้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะมีลักษณะของการเคลื่อนไหว (Dynamics) และเปลี่ยนแปลง (Changes) อยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้โดยมีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเป็นตัวกำหนดที่สำคัญ การไ้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทก็เช่นเดียวกัน จากการศึกษาในบทที่ผ่านมาจะพบว่า ในแต่ละช่วงปีนั้น การไ้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ดังนี้

ปี พ.ศ. 2501 : การไ้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทเกิดจากการพลิกผันที่นา บริเวณทุ่งบางกะปิให้เป็นย่านพักอาศัยหลังจากที่ได้มีการตัดถนนสุขุมวิทผ่านพื้นที่ขึ้น การไ้ที่ดินโดยส่วนใหญ่จึงเป็นที่อยู่อาศัยที่ว่าง ที่อยู่อาศัยได้พัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็วและเนื่องจากผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้มีฐานะดี ซึ่งได้แก่ เชื้อพระวงศ์บางส่วน ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ ทหารที่มีฐานะดีจึงท้าให้ที่อยู่อาศัยแห่งนี้ เป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีของผู้มีฐานะของกรุงเทพมหานครในช่วงเวลาดังกล่าว

ปี พ.ศ. 2517 : จากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครถนนสุขุมวิทได้เป็นแกนนำการขยายตัวของชุมชนมาทางด้านทิศตะวันออก ในปีนี้นายสุขุมวิทจึงมีการพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนจนเกือบเต็มพื้นที่แล้ว โดยที่การไ้พื้นที่มากที่สุด ที่อยู่อาศัยได้กระจายตัวอยู่ทั่วไป

แทนพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่างที่มีอยู่เดิม เป็นการขยายตัวเข้าไปยังพื้นที่ด้านในที่ห่างจากถนนใหญ่และซอยมากขึ้น

ปี พ.ศ. 2534: ย่านสุขุมวิทพัฒนาขึ้นมาเป็นพื้นที่ใจกลางเมืองการ
ใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ขยายตัวออกไปในแนวราบเพียงเล็กน้อย ทั้งนี้เนื่องจากที่ว่างเพื่อการพัฒนา
มีอยู่อย่างจำกัด สภาพการการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไป โดยเกิดการพัฒนาขึ้นในทางสูง
ด้วยการเพิ่มความหนาแน่นในพื้นที่โดยการสร้างในทางสูง

จากที่กล่าวมา จึงจะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสภาพการการใช้ที่ดินเพื่อ
อยู่อาศัยในระยะเริ่มต้นจะเป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการขยายตัวในแนวราบ (Horizontal
Growth) ของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย โดยการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยเข้าไปยังพื้นที่ว่างและ
พื้นที่เกษตรกรรม ส่วนการเปลี่ยนแปลงในช่วงหลังเกิดจากการขยายตัวในแนวตั้ง (Verticle
Growth) ของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ทว่าการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมีความหนาแน่นมากขึ้น

ข. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยย่านสุขุมวิทมีรูปแบบที่อยู่อาศัย จาก
อดีตถึงปัจจุบันมีพัฒนาการดังนี้

บ้านเดี่ยวไม่มีบริเวณ เป็นลักษณะของชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่ก่อนมีการ
ตัดถนน บ้านจะเกาะตัวเป็นกลุ่มก่อนไปตามแนวคลองแสนแสบ คลองวัดภาษี คลองเปิ้ง สันนิษฐาน
ว่า ลักษณะชุมชนดั้งเดิมของย่านสุขุมวิทจะมีลักษณะเช่นเดียวกับ Farmers Type ตามการศึกษา
ของ Litch Field ซึ่งได้อธิบายถึงที่อยู่ประเภทนี้ว่า เป็นลักษณะบ้านใต้ถุนสูงเพื่อกันน้ำท่วม
บ้านแบบนี้จะอยู่ตามริมคลองหรือใกล้กับคลองหรือไม่ก็เป็นหลังรอด ๆ อยู่กลางทุ่งนาและเนื่องจาก
สมัยก่อนเส้นทางน้ำเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ บ้านอยู่อาศัยริมคลองส่วนใหญ่จึงมักหันหน้าสู่
ริมคลอง บ้านลักษณะเช่นนี้ปัจจุบันยังปรากฏอยู่ตามริมคลองแสนแสบ

บ้านเดี่ยวมีบริเวณ เป็นบ้านที่เกิดจากการตั้งถิ่นฐานขึ้นใหม่หลังจาก
มีการตัดถนนสุขุมวิทแล้ว เนื่องจากบริเวณนี้เป็นที่นาราคาถูกผู้มีฐานะดีจึงนิยมมาซื้อที่ปลูกสร้างบ้าน
เรือนในแถบนี้ของตัวเมือง ในช่วงแรก ๆ บ้านที่ไปปลูกสร้างจึงมักอยู่ต้น ๆ ซอย บ้านในยุคนั้นส่วน
ใหญ่เป็นอาคารตึก โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ใช้วัสดุก่อสร้างที่ถาวรมีคุณภาพสูง มีขนาด
ใหญ่โต มีความปราณีตเรียบร้อย ถึงแม้จะไม่ทันคึกคักเหมือนวังเจ้านายสมัยก่อน แต่ก็เป็นที่สถาปัตยกรรม
ประเภทที่อยู่อาศัยที่ทันสมัยขณะนั้น มักมีลักษณะเป็นอาคารสองชั้น ยกพื้นชั้นล่างสูงจากพื้นดินพอ
สมควร หรือมีการถมเป็นเนินดินเตี้ย ๆ ขึ้นยังตัวบ้านชั้นล่าง¹ บ้านจะมีเนื้อที่มากสูงจากพื้นดินพอ

สมควร หรือมีการถมเป็นเนินดินเตี้ย ๆ ขึ้นยังตัวบ้านชั้นล่าง² จะมีเนื้อที่มาก มีสนามกว้าง และมีสวนดอกไม้ประดับบริเวณ มักมีเรือนครัว ห้องคนรับใช้ และโรงรถแยกเป็นอีกหลัง 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

บ้านจัดสรรโครงการรัฐบาล ที่ย่านสุขุมวิทเป็นที่ตั้งของหมู่บ้านในยุคแรก ๆ ของกรุงเทพฯ คือ หมู่บ้านพิบูลเวศม์ เป็นโครงการของรัฐบาลสมัยจอมพล ป.พิบูลสงคราม เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย จัดได้ว่าเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง สร้างเสร็จเมื่อปี พ.ศ. 2498 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวไม้ชั้นเดียว ใต้ถุนโล่ง จำนวน 258 หลัง ถูกสร้างในเนื้อที่ 73.5 ไร่ ที่ดินเฉลี่ยของบ้านแต่ละหลังประมาณ 114 ตารางวา เนื้อที่ต่ำสุดประมาณ 52 ตารางวา สูงสุดประมาณ 270 ตารางวา มีการวางผังถนนภายนอกเป็นตาราง บ้านทุกหลังหันหน้าออกถนนซอย และโดยทั่วไปหันหน้าเข้าหากัน

ชุมชนแออัด เป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่พบจากภาพถ่ายทางอากาศ ในปี พ.ศ. 2517 ทั้งนี้ เนื่องจากบริเวณนี้เป็นพื้นที่ชานเมือง ที่ดินมีราคาถูก คนที่มีฐานะดีนิยมที่จะซื้อที่ดินไว้เป็นจำนวนมาก ในเวลานั้นเนื้อที่ว่างซึ่งเจ้าของที่ดินทั้งหลายยังไม่ได้ใช้อยู่อาศัย จึงมักให้เช่าเป็นที่ปลูกฝังอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เช่น กรรมกร คนงาน ผู้มีอาชีพรับจ้างทั่วไป ซึ่งโดยมากเป็นผู้ที่อพยพเข้ามาจากต่างจังหวัด ทำให้เกิดแหล่งที่พักอาศัยที่ค่อนข้างแออัด ไม่ได้มาตรฐานขึ้นประปรายในซอยที่แยกจากถนนสุขุมวิทเข้าไป เช่น บริเวณทองหล่อ 12, 14 และ 18 เป็นต้น ซึ่งจากการสำรวจของงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร พบว่า ชุมชนเหล่านี้มีสภาพเป็นชุมชนแออัด เมื่อประมาณ 20 กว่าปีมาแล้ว นอกจากนี้ ลักษณะของการเกิดชุมชนแออัดในย่านสุขุมวิท ยังเกิดจากการขยายตัวของชุมชนในย่านสุขุมวิท มีจำนวนบ้านทั้งสิ้น 627 หลังคาเรือน ขนาดของอาคารและแปลงที่ดินส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 21-30 ตารางเมตร ขยายตัวขึ้นจนมีสภาพแออัดจากชุมชนเดิม บนพื้นที่ที่เป็นสวน

¹สุดดี กิพทัส และมานพ พงศทัต, บ้านในกรุงเทพฯ, หน้า 372-373

²สุดดี กิพทัส และมานพ พงศทัต, บ้านในกรุงเทพฯ, หน้า 374

มะพร้าวริมคลองแสนแสบ และบริเวณที่เป็นทุ่งนาตัดออกมา ลักษณะอาคารบ้านเรือนในชุมชนแออัดโดยทั่วไปจะเป็นบ้านไม้อยู่อาศัย ความสูง 1-2 ชั้น

บ้านจัดสรรโดยเอกชน ลักษณะบ้านจัดสรรที่ปรากฏในพื้นที่ย่านสุขุมวิท พบจากภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ. 2517 จะเป็นบ้านจัดสรรที่ดำเนินงานโดยภาคเอกชนซึ่งนับเป็นวิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยจากบ้านเดี่ยวส่วนบุคคลทั่ว ๆ ไป สำหรับในพื้นที่ย่านสุขุมวิทแล้ว บ้านจัดสรรโดยมากจะเป็นเพียงโครงการเล็ก ๆ แต่ละโครงการมีบ้านประมาณ 20-30 หลัง ได้แก่ บ้านจัดสรรหน้ามหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ บริเวณซอยเยาวราช และซอยโรงพิมพ์สลากรีน แบ่งรัฐบาล เป็นต้น

อาคารแถวที่อยู่อาศัย (Town House) เป็นลักษณะของบ้านจัดสรรโดยเอกชนอีกประเภทหนึ่ง แต่อาคารแถวอยู่อาศัยจะมีลักษณะเป็นอาคารแถวยาวติดต่อกันโดยหน้าเอาสถาปัตยกรรมรูปห้องแถวมาดัดแปลงให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยมากขึ้น อาคารแถวอยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทเป็นอาคารแถวที่เกิดขึ้นในยุคแรก ๆ ของกรุงเทพมหานคร ในภาวะที่การเดินทางจากแหล่งพักอาศัยที่อยู่ตามชานเมือง เข้ามายังแหล่งงานประสบปัญหามากขึ้น โดยเฉพาะหลังจากมีวิกฤตการณ์ด้านน้ำมันในปี พ.ศ. 2516 เป็นต้นมา ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารแถวอยู่อาศัยราคาแพงจะอยู่บริเวณต้น ๆ ถนนสุขุมวิท ซึ่งได้แก่ บริเวณสุขุมวิทซอย 1, ซอย 3 (นานา) ส่วนพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไป เช่น บริเวณซอยภาณี 2 ซอยทองหล่อ 11 จะเป็นอาคารระดับราคาปานกลางถึงราคาสูง

อพาร์ทเมนต์ แพลต คอร์ท และแมนชั่น เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่พบจากภาพถ่ายทางอากาศ ในปี พ.ศ. 2517 เป็นลักษณะของอาคารสูงเพื่อการอยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป โดยผู้ประกอบการจะจัดแบ่งห้องชุดไว้เพื่อให้ผู้อื่นมาเช่าและกำหนดเงื่อนไขในการเช่าต่าง ๆ ไว้

จากการสำรวจอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ในเขตคลองเตย โดยกองผังเมือง ในปี พ.ศ. 2534 พบว่า ย่านสุขุมวิทมีอาคารประเภทนี้อยู่เป็นจำนวนถึง 112 ราย และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 22 ราย อาคารสูงคอนโดมิเนียมพักอาศัยนี้จะกระจายตัวอยู่ตามซอยต่าง ๆ ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท และจากการสอบถามทำให้ทราบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติแทบทั้งสิ้น ทั้งนี้เพราะจากพื้นฐานเดิมที่ย่านนี้เป็นบริเวณที่มีสถานทูตของหลายประเทศตั้งอยู่ อีกทั้งระดับราคาเช่าของที่พักอาศัยประเภทนี้ในย่านสุขุมวิทจัดว่าอยู่ในระดับที่สูงมากจนเกินกว่าที่รายได้ของคนไทยทั่ว ๆ ไป จะเช่าอาศัยอยู่ได้

ดังนั้น ที่พักอาศัยประเภทนี้ส่วนใหญ่จึงมีแต่ชาวต่างชาติเช่าอาศัยอยู่ สถานทูตบางแห่งได้เช่าอพาร์ทเมนต์ทั้งหลังไว้สำหรับเป็นที่พักของเจ้าหน้าที่สถานทูตอเมริกา เป็นต้น การที่มีชาวต่างประเทศอยู่เป็นจำนวนมากเช่นนี้ จึงได้เกิดเป็นย่านย่อย ๆ ของกลุ่มชาวต่างประเทศขึ้น เช่น บริเวณสุขุมวิท ซอย 3 (นานา) สุขุมวิทซอย 13 (แสงจันทร์) เป็นที่ตั้งของวิลล่าอินซาฟ อินซาฟแมนชั่น อินซาฟทาวเวอร์ เป็นต้นที่อยู่อาศัยของชาวตะวันตกกลางเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้แล้วยังมีย่านที่เป็นของชาวญี่ปุ่นและชาวยุโรป เช่น บริเวณสุขุมวิทซอย 33 (แดงอุดม) ซอย 39 (พร้อมพงศ์) เป็นต้น

อาคารชุด (Condominium) ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคารชุดกับอาคารประเภทอพาร์ทเมนต์ แพลต คอร์ท และแมนชั่น แทบจะไม่แตกต่างกันเลย กล่าวคือจะมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่และเป็นอาคารสูงมีการแบ่งเป็นห้องชุด แต่อาคารชุดนั้นผู้อยู่อาศัยจะสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ โดยจะประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

นับแต่ปี พ.ศ. 2522 ได้มีการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดเป็นต้นมา ทำให้เกิดรูปแบบอาคารอยู่อาศัยแนวสูงลักษณะนี้ขึ้นมา อาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นเป็นรายแรกในพื้นที่ย่านสุขุมวิทและถือได้ว่าเป็นรายแรก ๆ ของคอนโดมิเนียมเมืองไทย คือ ไทยบิงทาวเวอร์ เป็นอาคารสูง 30 ชั้น 2 หลัง มีจำนวนห้องชุด 212 ห้อง ตั้งอยู่ริมถนนเอกมัยและหลังจากนั้นอาคารรายอื่น ๆ จึงเกิดขึ้นตามมา

จากการสำรวจพบว่า ย่านสุขุมวิทมีอาคารสูงพักอาศัยประเภทอาคารกระจุกตัวหนาแน่น ลักษณะของอาคารชุดในย่านสุขุมวิทจะเป็นอาคารชุดราคาแพง มีอาคารชุดหลายโครงการ ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ มีอาคารหลายหลัง และมีห้องชุดจำนวนมาก เช่น ทองหล่อทาวเวอร์ เป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดถึง 818 ห้อง นับเป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากที่สุดในพื้นที่ย่านสุขุมวิท และอาคารชุดที่กำลังก่อสร้างอยู่ในขณะนี้ก็มีหลายโครงการที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ เช่น โครงการศุภาลัยเพลซ มีจำนวนห้องชุด 489 ห้อง โครงการเดอะวอเตอร์พอร์ต พาร์ค คอนโดมิเนียม มีจำนวนห้องชุด 218 ห้อง

อาคารชุดพักอาศัยในย่านสุขุมวิท มีจำนวนชั้นสูงสุดเท่ากับ 44 ชั้น คือ โครงการลาออริเนส อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีความสูงระหว่าง 21-30 ชั้น

- อาคารชุดแบบผสม (Complex) เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์
ประสงค์ให้เจ้าของร่วมไว้ใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้น อาจมีโครงการ
อื่น ๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมในโครงการนั้น ๆ และในการจัดส่วนของบริเวณสำนักงานหรือศูนย์
การค้าจะแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น จะมีการแยกลิฟท์ออกไปคนละตัวซึ่ง
อาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณสวนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณอื่น ๆ ของส่วนที่พักอาศัย
ออกจากบริเวณที่ธุรกิจพลุกพล่าน เพื่อเน้นการอยู่อาศัยอย่างชัดเจน พื้นที่ย่านสุขุมวิทจะมีโครงการ
ในขณะเช่นนี้ ที่กำลังก่อสร้างอยู่ 7 ราย เช่น โครงการเดอะพิกัด พิกัด ทาวเวอร์ โครงการ
โรมเดอร์ทาวน์ เป็นแบบอาคารพักอาศัยและสำนักงาน เป็นต้น ส่วนที่เปิดให้บริการแล้วมี 3 ราย
คือ อาคารมหาจักร อาคารสุขุมวิทสวีท และอาคารเอส พี ซี บิวติง

จากรูปแบบที่อยู่อาศัยที่กล่าวมาทั้งหมด จะเห็นได้ว่า ย่านสุขุมวิท
มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยไปในลักษณะที่จะมีขนาดการรั้วที่ดินต่อหน่วยเพียงเล็กน้อย และที่
อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงจากบ้านในแนวราบเป็นอาคารอยู่อาศัยในแนวสูงมากขึ้น แสดงให้เห็นว่า
ย่านสุขุมวิท มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในเชิงเศรษฐกิจอย่างมีคุณค่ามากขึ้น จากที่อยู่อาศัยประเภท
บ้านเดี่ยวมีบริเวณขนาดใหญ่ ซึ่งครอบครองพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ของย่านสุขุมวิทมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่
7 แต่ในระยะเวลาดังกล่าว จากพัฒนาการของพื้นที่ย่านชานเมืองมาเป็นย่านใจกลางเมือง ทำให้
ความต้องการพื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงเพิ่มมากขึ้น ที่อยู่อาศัย
ประเภทบ้านเดี่ยวมีบริเวณเป็นกิจกรรมในพื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ดังนั้น ที่อยู่อาศัยจึงมีการเปลี่ยนแปลง
ไปด้วยการใช้พื้นที่ให้เล็กน้อย ย่านสุขุมวิทปรากฏที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและอาคาร
แถวชั้นในพื้นที่ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงในลักษณะนี้เกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป จวบจน
กระทั่งในยุคปัจจุบันที่พัฒนาการทางด้านเศรษฐกิจขยายตัวอย่างกว้างขวาง ได้กระตุ้นให้เกิด
ความต้องการที่ดิน การก่อสร้างและบริการต่าง ๆ ที่อยู่อาศัยในเมืองเป็นพื้นที่ใจกลางเมือง
เหมาะแก่การอยู่อาศัย แต่เนื่องจากที่ดินมีราคาแพงการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้นในทางสูงซึ่งใช้
พื้นที่น้อยกว่า แต่ได้พื้นที่อาคารมากกว่าเป็นการลดต้นทุนการพัฒนา ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงนี้
ได้แก่ ที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทอพาร์ทเมนต์ แพลต คอร์ท แมนชั่น และที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัย
มีกรรมสิทธิ์ถือครอง คือ อาคารชุด

4.2.2.2 ลักษณะของการเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อ
อยู่อาศัยและรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นย่านสุขุมวิทดังกล่าวข้างต้นนั้น พบว่ามีลักษณะของการ
เปลี่ยนแปลงดังนี้

ก. การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจากแบบชานเมืองเป็นแบบเมืองใหญ่

ความเป็นมาของพื้นที่และสภาพการใช้ที่ดินที่ผ่านมาพบว่า
 พื้นที่ย่านสุขุมวิทเดิมมีสภาพเป็นที่นาชานเมืองของกรุงเทพมหานคร และต่อมาได้พัฒนาขึ้นเป็นย่านที่
 อยู่อาศัยหลังจากที่ได้มีการตัดถนนสุขุมวิทขึ้น จากสภาพการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2501 พบว่า พื้นที่
 ส่วนใหญ่ของย่านสุขุมวิทเป็นที่พักอาศัยและที่ว่าง ลักษณะดังกล่าวประกอบด้วยพื้นฐานเดิมจึงทำให้
 สามารถพิจารณารูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทในช่วงนี้ได้ว่า เป็นรูปแบบการใช้ที่
 ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบชานเมืองที่มีสภาพกึ่งเมืองกึ่งชนบท กล่าวคือ เป็นพื้นที่ที่มีบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่
 กระจายตัวแทรกปะปนอยู่กับพื้นที่ว่าง พื้นที่เกษตรกรรม และชุมชนดั้งเดิมของพื้นที่ แต่เนื่องจากผู้ที่
 เข้ามาอยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้มีฐานะดี ซึ่งได้แก่ เชื้อพระวงศ์บางส่วน ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ คหบดี
 ผู้มีฐานะ ซึ่งได้แก่ เชื้อพระวงศ์บางส่วน ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ คหบดีผู้มีฐานะ จึงทำให้ที่อยู่อาศัย
 ชานเมืองแห่งนี้เป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี หลักฐานดังกล่าวนี้สามารถยืนยันได้จากการศึก
 ษาวิเคราะห์การใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ ในปี พ.ศ. 2501 โดยคณะที่ปรึกษาอเมริกัน (Litch
 Field) ได้จัดพื้นที่ในเขตพระโขนงแถวสุขุมวิท และในเขตพญาไท แถวถนนพหลโยธิน เป็นบริ
 เวณ High Residential Area³ กล่าวคือ เป็นเขตที่ม้านพักอาศัยส่วนใหญ่มีลักษณะแบบ
 Compound dwelling ซึ่งมีบ้านที่มีบริเวณกว้างขวาง เป็นที่อยู่ของผู้มีรายได้สูง ก่อสร้างอย่างค
 ึ่งรูปแบบและวัสดุก่อสร้าง

ลักษณะของพื้นที่ย่านสุขุมวิทในช่วงนี้ ยังสอดคล้องกับทฤษฎีรูปแบบการใช้
 ที่ดินเป็นวงกลม (The Concentric Theory) โดย Ernest W. Burgess ซึ่งอธิบายการ
 กระจายตัวของการใช้ที่ดินในเมือง โดยกล่าวว่าเมืองมีศูนย์กลางเดี่ยวและบริเวณที่อยู่อาศัยของ
 ผู้มีรายได้สูงจะอยู่ในเขตชานเมือง เป็นบ้านเดี่ยวมีเนื้อที่มาก จะเป็นบริเวณที่พัฒนาเป็นหย่อม ๆ
 ตามเส้นทางคมนาคมที่สามารถเดินทางเข้าไปในตัวเมืองได้รวดเร็ว ซึ่งเมื่อได้พิจารณาถึงการ
 ใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ ในช่วงเวลานั้น จะพบว่า ศูนย์กลางเมืองของกรุงเทพฯ จะอยู่บริเวณเขต
 ชั้นใน และย่านสุขุมวิทมีบทบาทเป็นที่อยู่อาศัยชานเมืองของผู้มีรายได้สูง ซึ่งมีเส้นทางถนนสาย
 สุขุมวิทเชื่อมติดต่อกับพื้นที่ภายในเมือง

³บุพพานาญ สุวรรณาศ, การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ล, (วารสารธรรมศาสตร์
 11 มีนาคม 2525) หน้า 20-44

ต่อมาจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พื้นที่เมืองได้ขยายออกไปอย่างกว้างขวาง ย่านสุขุมวิทได้พัฒนาขึ้นมา เป็นพื้นที่ชุมชนเมืองซึ่งมีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานระหว่างที่พักอาศัยและย่านพาณิชยกรรม พื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมที่มีอยู่เดิมถูกแทนที่ด้วยการใช้ที่ดินประเภทเมือง และในช่วงระยะเวลา 10 กว่าปีมานี้ ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯได้แผ่ขยายเข้ามาถึงช่วงต้นถนนสุขุมวิท ธุรกิจหลายอย่างได้ตอบสนองความต้องการกว้างขึ้นไม่เพียงเฉพาะแต่ผู้อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทเท่านั้น อาคารสำนักงานขนาดใหญ่เกิดขึ้นในซอยอโศกเกิดโรงแรมขึ้นเพื่อให้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ร้านค้า ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่ ช่วงเวลานี้เองที่รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทได้พัฒนาเข้าสู่รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบเมืองใหญ่

การกระจุกตัวของอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ เช่น อพาร์ทเมนท์ แพลต คอร์ท แมนชั่นและอาคารชุด เป็นดัชนีที่ชี้บอกระดับความเป็นเมืองศูนย์กลางของย่านสุขุมวิทได้เป็นอย่างดี รูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทนี้สนองตอบความต้องการของกลุ่มคนรุ่นใหม่และนักธุรกิจต่างชาติที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อธุรกิจ และความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เป็นวิถีชีวิตแบบเมืองที่แตกต่างไปจากเดิมอย่างมาก และเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมืองซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดทำให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยการเพิ่มความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินขึ้นไปทางสูง รูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบเมืองใหญ่ของย่านสุขุมวิทจึงสะท้อนออกมาให้เห็นได้ในภาพของย่านที่อยู่อาศัยที่มีอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ แทรกกระจายปะปนกันกับย่านที่อยู่อาศัยเดิมและย่านการค้าที่สำคัญของพื้นที่

ข. การรื้อเก่า-สร้างใหม่ (RECONSTRUCTION)

ลักษณะของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิทแล้วพบว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ กระจายเต็มพื้นที่อยู่เกือบหมดแล้ว ดังนั้น สักยภาพในการรองรับการขยายตัวในทางราบจึงต่ำ การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ในระยะเวลาดังกล่าว มาจึงมักเกิดขึ้นโดยการรื้อสิ่งปลูกสร้างเดิมที่มีอยู่ แล้วก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ขึ้นแทน ซึ่งจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยในย่านนี้ พบว่าที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในระยะหลังจะใช้พื้นที่ดินเล็กลง และก่อสร้างในทางสูงมากขึ้น

จากการศึกษาและการสำรวจภาคสนามพบว่า อาคารพักอาศัยที่เกิดขึ้นในระยะหลังจะได้แก่ อาคารแถว และอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะในปัจจุบันมีอาคารสูงพักอาศัยที่กำลังก่อสร้างอยู่มากจากโครงการที่ประชาสัมพันธ์จนถึงปี 2536 มีจำนวนถึง

59 โครงการ อาคารเหล่านี้ส่วนใหญ่ก่อสร้างขึ้นบริเวณเดิมที่มีสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ อยู่แล้ว ซึ่งจากการสำรวจพบว่า บ้านเดี่ยวมีบริเวณซึ่งเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของพื้นที่และมีเป็นจำนวนมากที่สุดนั้น เกิดการรื้อถอนและเปลี่ยนแปลงมากกว่าอาคารประเภทอื่น ๆ ตัวอย่างลักษณะของการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการรื้อเก่า-สร้างใหม่ นี้เช่น

การเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวมีบริเวณ เป็นอาคารสูงพักอาศัย

เช่น บริเวณหน้ามหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร ปี 2501 : พื้นที่ดังกล่าวเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบริเวณที่เป็นที่ว่าง, ปี 2517 : บ้านเดี่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นปี 2534:เกิดการรื้อถอนบ้านเดี่ยวจำนวนหนึ่ง (ประมาณ 8 หลัง) แล้วสร้างอาคารสูงพักอาศัย จำนวน 6 โครงการ, ปี 2534 : เกิดการรื้อถอนบ้านเดี่ยวจำนวนหนึ่ง (ประมาณ 8 หลัง)แล้วสร้างอาคารสูงพักอาศัย จำนวน 8 โครงการ เบลแอร์ แมนชั่น เป็นอพาร์ทเมนต์ สูง 18 ชั้น จำนวน 25 ยูนิต, จัสपालส์ เรสซิเดนท์ 1 เป็นอพาร์ทเมนต์สูง 19 ชั้น จำนวน 28 ยูนิต, เบลแอร์ แมนชั่น เป็นอพาร์ทเมนต์ สูง 18 ชั้น จำนวน 30 ยูนิต, ลิเบอร์ตี พาร์ค กำลังก่อสร้างเป็นอาคารชุด สูง 34 ชั้น จำนวน 79 ยูนิต, บ้านประสานมิตร กำลังก่อสร้างอาคารชุด ความสูงต่างระดับ 13 และ 26 ชั้น จำนวน 130 ยูนิต

การเปลี่ยนแปลงจากอาคารแถว เป็นอาคารสูงพักอาศัย เช่น

บริเวณซอยสวัสดิ์ ปี 2501 : เป็นบริเวณที่ว่างและบ้านเดี่ยวจำนวน 2 หลัง, ปี 2517 : บ้านเดี่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และมีอาคารแถวจำนวนหนึ่ง, ปี 2534 : พื้นที่บริเวณที่เป็นบ้านเดี่ยวและอาคารแถว ถูกรื้อถอนและปลูกสร้างเป็นอาคารชุด เกียรติธานี ซิตี้ แมนชั่น สูง 21 ชั้น จำนวน 120 ยูนิต หรือบริเวณซอยแดงอุดม และซอยพร้อมจิต, ปี 2501 : เป็นบริเวณที่ว่างและบ้านเดี่ยว, ปี 2517 : เป็นบ้านเดี่ยวและอาคารแถว, ปี 2534 : บริเวณที่เป็นที่ว่างและอาคารแถวกำลังก่อสร้างเป็นอาคารสูงพักอาศัย ดี เอส ทาวเวอร์ สูง 39 ชั้น จำนวน 150 ยูนิต บริเวณที่เป็นบ้านเดี่ยวก่อสร้างเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 10 ยูนิต

การเปลี่ยนแปลงจากโรงงานและบ้านเดี่ยว เป็นอาคารสูงที่พักอาศัย

เช่น บริเวณซอยพร้อมพงศ์ ปี 2501 : เป็นบริเวณที่ว่าง และโรงงานขนาดเล็ก, ปี 2517 : บริเวณที่เป็นที่ว่าง มีบ้านเดี่ยวไม่มีบริเวณเกิดขึ้น โรงงานขยายตัวเพิ่มขึ้น, ปี 2534 : โรงงานและบ้านเดี่ยวจำนวนหนึ่งถูกรื้อถอนและกำลังก่อสร้างอาคารสูงพักอาศัย ดังนี้ สุภาลัย เฟลส เป็นอาคารชุด 23 และ 32 ชั้น จำนวน 489 ยูนิต, รีเจนท์ ออน เดอะ บาร์ค 3 เป็นอาคารชุด 29 ชั้น จำนวน 75 ยูนิต, ปาวา ทาวเวอร์ เป็นอาคารชุด 24 ชั้น จำนวน 38 ยูนิต

การเปลี่ยนแปลงจากชุมชนแออัด เป็นอาคารแถว เช่น บริเวณท้ายซอยพร้อมพงศ์ ปี 2501 : เป็นบริเวณโรงงานและบ้านเดี่ยวไม่มีบริเวณ, ปี 2517 : โรงงานขยายตัวเพิ่มขึ้น บริเวณบ้านเดี่ยวมีสภาพเป็นชุมชนแออัด, ปี 2534 : เกิดการรื้อถอนบ้านในชุมชนแออัด และกำลังก่อสร้างโครงการบ้านกลางบุรี เป็นอาคารแถว 4 ชั้น จำนวน 30 ยูนิต

ลักษณะของการรื้อเก่า-สร้างใหม่นี้เป็นภาพสะท้อนที่แสดงให้เห็นถึง "ศักยภาพในการรองรับ" (Area Potential) ของพื้นที่ย่านสุขุมวิทได้ว่า ศักยภาพการรองรับตามแนวนราบ (Horizontal Potential) ภายในพื้นที่เริ่มมีการอึดตัวในการใช้พื้นที่รองรับการก่อสร้างบนที่ดินที่ว่างเปล่า (Ground Area Coverage หรือ G.A.C) ดังนั้นจึงปรากฏให้เห็นถึงการรื้อทำลายสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เดิมเพื่อสร้างขึ้นมาใหม่ และการที่สิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นแทนที่ส่วนแต่เป็นสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบของอาคารสูง แสดงให้เห็นได้ชัดเจนถึงการเข้าประโยชน์จากศักยภาพการรองรับตามแนวตั้ง (Vertical Potential) หรือความสามารถที่จะเพิ่มความหนาแน่นขึ้นในพื้นที่ในการสร้างทางสูงซึ่งมีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการ เช่น ลักษณะความต้องการเชิงพาณิชย์ (Commercial Value) ค่านิยมของสังคมนิยมของข้อบังคับทางราชการ เป็นต้น

4.2.3 พื้นที่เมืองริมน้ำ (แม่น้ำเจ้าพระยา)

4.2.3.1 รูปแบบการใช้ที่ดิน ริมน้ำเจ้าพระยา

กรุงเทพมหานคร เริ่มจากการตั้งถิ่นฐานริมน้ำในลักษณะชุมชนแบบไทยๆ แล้วค่อย ๆ ขยายตัวออกไปตามการคมนาคมทางบกแผ่กว้างออกไปจากแม่น้ำทุกที่ ทำให้พื้นที่ริมน้ำลดความสำคัญลงในช่วงเวลาที่ผ่านมานี้ พื้นที่บางแห่งเป็นที่อยู่อาศัยเก่าแก่แออัดมากมักถูกปล่อยปละละเลยขาดการทะนุบำรุงรักษา ขณะเดียวกันบางพื้นที่ก็มีอาคารใหม่เกิดขึ้นในรูปแบบที่แตกต่างไป ในการศึกษาได้แบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น 3 บริเวณด้วยกันคือ

1. บริเวณสะพานพระราม 6 ถึงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า ฝั่งพระนคร

ช่วงที่ 1 ตั้งแต่สะพานพระราม 6 เรื่อยมาจนถึงสะพานกรุงธนที่ดินส่วนมากเป็นของสถานที่ราชการ และวัด อันได้แก่ วัดสร้อยทอง วัดอนัมมิทายาราม วัดบางโพธิ์ราชวส วัดแก้วฟ้าจุฬามณี กรมอุตสาหกรรมทหาร ด่านป่าไม้กรุงเทพ โรงเรียนโยธินบูรณะวัดจันทร์สโมสร โรงเรียนราชินีบน กรมชลประทาน โรงไฟฟ้าสามเสน วังสุรทัณฑ์

โรงพยาบาลวชิระ วัดประสาธน์ภูมิลาวาส และวัดราชผาติการาม จะมีที่ดินของเอกชนรายใหญ่ ได้แก่ของ บริษัทบูรณรถบรีวเวอรี่ จำกัด และของโรงงานกระดาษไทย นอกเหนือจากนี้จะเป็นของเอกชนรายย่อย พนมมากแถวบางโพ

ชุมชนพักอาศัยจำนวนหนึ่ง อาศัยอยู่ในเขตวัดของแทบทุกวัด ที่กล่าวมาข้างต้น ลักษณะสภาพที่อยู่อาศัยจะเหมือน ๆ กันคือ เป็นบ้านไม้ 2 ชั้น ขึ้นอยู่กับอย่างหนาแน่น และรुकล้าไปบนแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมทั้งบึงทัศนียภาพของวัดที่มองจากแม่น้ำเจ้าพระยา อายุอากาศอยู่ในช่วง 20-30 ปี สภาพอากาศค่อนข้างเก่า และทรุดโทรม ส่วนอีกพวกหนึ่งได้แก่ชุมชนห้องแถวชั้นเรียงรายแถวบางโพเป็นส่วนมาก สภาพอาคารค่อนข้างใหม่ เป็นห้องแถว 3-4 ชั้น อายุประมาณ 20 ปี นอกจากนี้ภายในซอยของแถวบางโพนี้มีบ้านเดี่ยวกระจัดกระจายอยู่ และมีอาคารทวณะเข้าสำห่ม ๆ เกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ริมแม่น้ำ ในส่วนของ รอดังเก็บไม้ในย่านบางโพเริ่มมีสภาพทรุดโทรม

ระยะทางของพื้นที่ดินจากริมแม่น้ำ ถึงถนนสายหลักที่ขนานกับแม่น้ำอันได้แก่ถนนสามเสน ถนนบางกระบือ และถนนพระราชาราชฎร์ คิดเป็นระยะประมาณ 300 เมตร และมีถนนสายหลักที่ตัดเข้ามาในพื้นที่ได้แก่ ถนนสุโขทัย ถนนนครชัยศรี ถนนเขียวไข่กา ถนนทหาร และถนนพระราชาราชฎร์สาย 2 อันเป็นถนนที่มีพื้นที่ผิวจราจรขนาด 4 เลน นอกนั้นเป็นถนนซอยกว้าง 6-8 เมตร และตรอกทางเดินกว้างประมาณ 1.5-2 เมตร เชื่อมระหว่างซอยตัดผ่านเข้าไปในชุมชนพักอาศัยบ้างในบางจุด

สำหรับในส่วนองสถานภาพของประชาชนในเขตนี้ ส่วนมากเป็นชนชั้นกลางและกลุ่มชนรายได้น้อย ซึ่งกลุ่มชนรายได้น้อยนี้จะอาศัยอยู่ในเขตวัดอย่างแออัด สำหรับชนชั้นกลางจะอาศัยอยู่ในทวณะเข้าสำห่ม ห้องแถว และบ้านเดี่ยว อย่างไรก็ตามพื้นที่ในเขตนี้ยังมีการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยน้อยกว่าในเขตอื่น เนื่องจากที่ดินส่วนมากเป็นของทางราชการ และวัดดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ด้านการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการาศัยที่ดินในช่วงนี้ จึงขึ้นอยู่กับนโยบายของทางหน่วยงานราชการ และวัดเป็นสำคัญ หาก 2 สถาบันนี้ไม่มีนโยบายในการพัฒนาที่ดินไปนทิศทางใหม่ สภาพทั่วไปของพื้นที่ริมแม่น้ำในช่วงนี้ก็ยังคงไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลงมากนักจะมีมากก็เฉพาะในย่านบางโพที่เป็นของ เอกชนรายย่อยที่มีแนวโน้มจะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการาศัยที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันก็มีการเปลี่ยนแปลงบ้าง โดยกลุ่มชนที่มีฐานะดีเริ่มเข้าไปจับจองพื้นที่

ช่วงที่ 2 จากสะพานกรุงธน ถึงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า
ที่ดินส่วนมากยังคงเป็นของหน่วยงานราชการ และของวัด เช่นเดียวกับช่วงที่ 1 เริ่มตั้งแต่วัด
ราชาธิวาส หอสมุดแห่งชาติ วัดเทวราชกุญชร กระทรวงสาธารณสุข องค์การอนามัยโลก
ธนาคารแห่งประเทศไทย วัดนรนาทสุนทรिकาราม วัดสามพระยา และกรมธนารักษ์ ที่ดินของ
เอกชนรายย่อยมีค่อนข้างน้อย

ชุมชนพักอาศัยหนาแน่นจะอยู่ในเขตวัดได้แก่ ชุมชนในเขต
วัดราชาธิวาส วัดเทวราชกุญชร วัดนรนาทสุนทรिकาราม และวัดสามพระยา ลักษณะเป็นบ้านไม้
2 ชั้น สภาพเก่าค่อนข้างทรุดโทรมอายุประมาณ 20-30 ปี เบียดเสียดแทรกตัวกันค่อนข้างแออัด
มีทางเดินเล็ก ๆ กว้างประมาณ 1-2 เมตร เป็นทางเชื่อม เป็นชุมชนที่ค่อนข้างรู้จักกันแต่ไม่ได้
มีการรวมกลุ่มกัน ส่วนริมถนนสามเสนจะเป็นชุมชนห้องแถว ส่วนมากอาชีพประกอบในเชิงพาณิชย์
กรรม เป็นอาคารห้องแถว 2 ชั้นทรงยุโรปก่อสร้างในราวยุคสมัยรัชกาลที่ 5 นอกจากนี้ในบริเวณ
พื้นที่นี้ ยังคงมีบ้านหลังคาทรงปั้นหยาที่สร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 กระจุกกระจายอยู่ตามซอยต่าง ๆ
นับว่าบรรยากาศ และชุมชนย่านนี้ยังคงมีสภาพเก่า ๆ บรรยากาศสงบ ๆ ให้ความเห็นอยู่

สถานภาพของประชาชนในเขตนี้มีทั้งชนรายได้น้อย ชนชั้น
กลางและกลุ่มชนที่มีรายได้สูงปะปนกัน โดยมีชนรายได้น้อยจะอาศัยอยู่ในเขตวัดเหมือนช่วงที่ 1
ส่วนชนชั้นกลาง และรายได้สูงก็จะอาศัยอยู่ตามห้องแถว และบ้านเดี่ยวตามลำดับ

ด้านการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการราชที่ดินย่านนี้ เป็นไปได้
ยากเนื่องจากที่ดินส่วนมากยังคงเป็นของหน่วยงานราชการ และวัด ประกอบกับมีอาคารขึ้นค่อนข้าง
หนาแน่น และมีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก

ฝั่งธนบุรี

ตั้งแต่สะพานพระราม 6 ถึงสะพานกรุงธน สภาพพื้นที่แต่
ก่อนย่านนี้จะ เป็นสวนผลไม้ปัจจุบันไม่มีให้เห็นแล้ว ลักษณะของพื้นที่เป็นที่ดินที่อยู่ระหว่างแม่น้ำ
เจ้าพระยา และถนนจรัลสนิทวงศ์เป็นระยะประมาณ 300 เมตร ไม่มีถนนใหญ่ตัดเข้ามา เช่น
ฝั่งพระนคร มีแต่ถนนซอยที่ตัดเข้ามาในพื้นที่โดยมากเป็นถนนซอยขนาดเล็กเพียง 6 เมตร จะมี
ถนนซอยที่กว้างมากกว่า 8 เมตรอยู่เพียง 2 ซอยคือ ซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา และซอยสิทธิวานิช

ลักษณะชุมชนในพื้นที่นี้ โดยมากเป็นชุมชนลักษณะไทยริมน้ำ
คือ เป็นบ้านไม้ 2 ชั้นบ้าง ชั้นเดียวบ้าง ยกพื้นสูงเพราะน้ำท่วมถึงมีทางเดินเล็ก ๆ กว้าง
ประมาณ 1.5 เมตร เป็นทางเชื่อมระหว่างบ้าน มีการเกาะกลุ่มกัน บางแห่งเป็นเคหะชุมชน
โดยอาศัยอยู่ในเขตวัดบ้าง เช่นที่วัดฉัตรแก้วจางกลนี้เช่าที่เอกชนบ้าง เช่นในซอยสิทธิวานิช ซึ่ง

เจ้าของที่ดินเป็นคนอิสลามชุมชนดังกล่าวนี้จะ เป็นชนรายได้น้อย สภาพบ้านเรือนปานกลางไม่ถึงกับเป็นแหล่งเสื่อมทรามแต่ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง นอกจากนี้ยังมีชุมชนห้องแถวที่เรียงรายตามถนนจรัลสนิท-วงศ์ และประเภททาว์นเฮาส์ บ้านเดี่ยวที่กระจุกกระจายอยู่ภายในซอยแทบทุกซอย เป็นที่อยู่อาศัยของคนรายได้ปานกลาง นอกจากนี้ยังมีที่ว่างเปล่ายังไม่ได้พัฒนาอยู่กระจุกกระจายตามซอยต่าง ๆ

การถือครองที่ดินของย่านนี้ โดยมากจะเป็นของเอกชน รายย่อยแล้วยังมีการถือครองแปลงที่ดินขนาดใหญ่ โดยกลุ่มบุคคลและกลุ่มบุคคลดังกล่าวจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน ดังเช่นมีการพัฒนาที่ดินเพื่อสร้างคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำ โดยพัฒนาที่ดินจากริมถนนจรัลสนิทวงศ์ไปจนจรดแม่น้ำเจ้าพระยา ของโครงการบางกอกริเวอร์มาร์ริน่า เป็นต้น ประกอบกับพื้นที่ริมแม่น้ำอยู่ห่างจากถนนจรัลสนิทวงศ์ไม่มากนัก อีกทั้งที่ว่างยังมีอยู่มาก การเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ บนพื้นที่ดังกล่าวจะมีแนวโน้มสูงขึ้น

ตั้งแต่สะพานกรุงธนถึงสะพานพระปิ่นเกล้า ลักษณะของพื้นที่ริมแม่น้ำเป็นพื้นที่ที่ห่างจากถนนจรัลสนิทวงศ์ค่อนข้างมากกว่าช่วงอื่น ๆ คืออยู่ในระยะระหว่าง 1-1.5 กิโลเมตร ไม่มีถนนใหญ่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ มีแต่ถนนซอยกว้างประมาณ 6 เมตร ติดเข้ามา รูปแบบการใช้ที่ดินจะมีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่น บริเวณถนนจรัลสนิทวงศ์ ตอนกลางของพื้นที่ยังเป็นที่ว่างอยู่มาก ส่วนพื้นที่ริมแม่น้ำมีชุมชนเก่าอยู่ซึ่งลักษณะเป็นอาคารไม้ 2 ชั้นเหมือนกับช่วงที่ผ่านมา ขณะเดียวกันมีอาคารใหม่ ๆ เกิดขึ้นบางส่วน เช่นที่ซอยจรัลสนิทวงศ์ที่ 50/2 มีบ้านพักอาศัยของกลุ่มคนรายได้สูงจับจองพื้นที่อยู่

การถือครองที่ดิน โดยทั่วไปเป็นของเอกชน ลักษณะด้อยของสภาพพื้นที่คือ พื้นที่ริมแม่น้ำห่างจากถนนจรัลสนิทวงศ์มากเกินไป

2. บริเวณสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้าถึงสะพานกรุงเทพ

จากบริเวณสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้าถึงสะพานสมเด็จพระปกเกล้า บริเวณนี้เป็นบริเวณเมืองเก่าของกรุงรัตนโกสินทร์ และกรุงธนบุรี พื้นที่ริมแม่น้ำเกือบทั้งหมดเป็นที่ทำการของทางราชการ วัด และโบราณสถาน มีบางส่วนเป็นที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมที่สภาพอาคารเริ่มทรุดโทรม มีอาคารก่อสร้างใหม่น้อยมาก ดังนั้นพื้นที่สำหรับกิจกรรมการค้าและที่พักอาศัยจึงปรากฏตั้งแต่บริเวณสะพานสมเด็จพระปกเกล้าถึงสะพานกรุงเทพ ซึ่งพิจารณาได้ดังนี้

ฝั่งพระนคร

ตั้งแต่สะพานสมเด็จพระปกเกล้าถึงสะพานสาทรที่ดินริมแม่น้ำค่อนข้างติดกับถนนเจริญกรุง และถนนทรงวาดเป็นระยะไม่เกิน 200 เมตร กิจกรรมในพื้นที่

โดยมากเป็นกิจกรรมในเชิงพาณิชย์กรรม เริ่มตั้งแต่บริเวณถนนทรงวาดเป็นกิจกรรมการขนส่งมีรถบรรทุกจำนวนมากมีบริษัทจัดจำหน่ายสินค้าทางการเกษตรตั้งอยู่เป็นกลุ่มใหญ่ นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมการค้าด้านเครื่องเหล็ก และโรงกลึงเหล็ก สภาพอาคารโดยทั้งหมดเป็นห้องแถว 2 ชั้น อายุมากกว่า 30 ปี ก่อสร้างขึ้นมาอย่างแออัด ไม่มีอาคารพักอาศัยที่แยกตัวเป็นบ้านเดี่ยว ดังเช่นในเขตอื่น ๆ นอกจากนี้จะมีการใช้ห้องแถวเพื่อการพาณิชย์แล้วยังใช้เพื่อการพักอาศัย และเป็นคลังสินค้าไปในตัวด้วย

ถัดมาย่านถนนเจริญกรุงจะเป็นห้องแถวสูง 4 - 5 ชั้น ประกอบธุรกิจในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะธุรกิจที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวจะมีมากในช่วงนี้ สภาพห้องแถวในช่วงนี้จะมีสภาพปานกลางแต่ยังคงไว้ซึ่งความแออัด นอกจากนี้ยังมีโรงแรมหลายแห่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้ อันได้แก่ โรงแรมรอยัล ออคิด โรงแรมเรือเรียวเดิ้ล และโรงแรมแข่งกรีล่า ย่านนี้จะมีกลุ่มชนรายได้สูงอาศัยอยู่มาก

ตั้งแต่สะพานสารสินถึงสะพานกรุงเทพ สภาพอาคารทั่วไปที่ติดกับถนนเจริญกรุงจะเป็นอาคารพาณิชย์ 3-4 ชั้น สภาพปานกลาง ประกอบการเป็นร้านค้าส่วนตัวที่ติดริมแม่น้ำจะเป็นอาคารคลังสินค้า ซึ่งต่างจากถนนทรงวาดที่ตัดแปลงห้องแถวมาเป็นคลังสินค้า อาคารคลังสินค้านี้จะมีความสูงใหญ่ สภาพเก่า เริ่มมีบางส่วนที่ทุบอาคารคลังสินค้าและห้องแถวเพื่อพัฒนาที่ดินเป็นอาคารสูง ส่วนบริเวณกลางซอยจะเป็นบ้านไม้ขนาด 2 ชั้นบ้าง ชั้นเดียวบ้าง อยู่กันอย่างหนาแน่น และมีสภาพเก่า บางซอยมีการรวมตัวกันเช่น สหกรณ์เคหสถาน เชียงก็จำกัด ที่ซื้อที่ดินจากทรัพย์สินมาแล้วรื้อบ้านเก่าที่สภาพทรุดโทรมออกสร้างเป็นห้องแถวจัดสรรไว้ชาวบ้านแถบนั้น

ขณะเดียวกันบริเวณยังมีที่ดินว่าง แทรกตัวอยู่บางแห่งมีขนาดใหญ่ เริ่มตั้งแต่ริมถนนเจริญกรุงไปจนจรดแม่น้ำเจ้าพระยา

ฝั่งธนบุรี

ตั้งแต่สะพานสมเด็จพระปกเกล้าถึงสะพานสารสิน ลักษณะของอาคารในย่านนี้มีลักษณะที่ผสมกันของกิจกรรมหลายประเภท ตั้งแต่ห้องแถวเพื่อการพาณิชย์และพักอาศัย บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่เกาะกลุ่มกัน ชุมชนแออัดที่มีสภาพทรุดโทรม วัด และอาคารคลังสินค้าที่มีสภาพเก่ามากปะปนกันอยู่ อายุอาคารโดยมากจะอายุตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป อาคารใหม่ ๆ พบเห็นได้น้อย ขณะเดียวกันมีพื้นที่ว่างขึ้นประปรายในบริเวณตอนในของพื้นที่ที่ถนนเจ้าไม่ถึง สำหรับพื้นที่ที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาโดยมากจะเป็นที่ตั้งของชุมชนแออัดที่อาศัยอยู่ในเขตวัดหรือเช่าที่เอกชนอยู่กับอาคารคลังสินค้า ซึ่งสภาพอาคารทั้ง 2 ลักษณะตั้งอยู่ในพื้นที่มานานไม่น้อยกว่า 30 ปี สภาพจึงเก่าและเสื่อมโทรมมาก และเนื่องจากมีถนนหลักตัดเข้ามาในพื้นที่ริมแม่น้ำมากกว่าใน

ช่วงอื่น ๆ ของฝั่งธนบุรี ทำให้มีอาคารประเภทห้องแถวแทรกเข้ามาในพื้นที่ค่อนข้างมาก จึงกลายเป็นย่านที่รวมอาคารหลายประเภทเข้าด้วยกัน จึงมีความแออัดค่อนข้างมาก

ตั้งแต่สะพานสาทร ถึงสะพานกรุงเทพ สภาพกิจกรรมในพื้นที่นี้ มีอาคารคลังสินค้าอยู่จำนวนมาก ขณะเดียวกันมีอาคารทางศาสนาอยู่เพียงวัดเดียวคือ วัดทองธรรมชาติ ถัดจากวัดทองธรรมชาติไปเป็นชุมชนแออัดอยู่ติดริมแม่น้ำ ซึ่งอยู่ในพื้นที่วัดเช่นเดียวกับบริเวณอื่น ลักษณะทางกายภาพของย่านนี้เป็นถนนเจริญนครขนานกับแม่น้ำเจ้าพระยาและมีถนนซอยเล็ก ๆ กว้างประมาณ 6-8 เมตรตัดจากถนนเข้าสู่พื้นที่ริมแม่น้ำ โดยด้านติดริมแม่น้ำจะมีอาคารคลังสินค้า และอาคารพักอาศัยของชนรายได้น้อยขึ้นสลับกันกับที่ว่างสำหรับอาคารประเภทห้องแถวจะขึ้นอยู่ริมถนนเจริญกรุง และริมถนนซอยต่าง ๆ โดยมากเป็นอาคาร 3-4 ชั้น สร้างอยู่ในช่วง 10-20 ปี พื้นที่ระหว่างถนนซอยยังมีพื้นที่ว่างอยู่มาก และในปัจจุบันกำลังได้รับการพัฒนาเป็นอาคารขนาดใหญ่เกิดขึ้นหลายโครงการ โดยมาเป็นอาคารประเภทโรงแรม และคอนโดมิเนียม นับว่าพื้นที่นี้มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก

3. บริเวณสะพานกรุงเทพ ถึงสุดเขตกรุงเทพมหานคร

ฝั่งพระนคร

แต่เดิมพื้นที่บริเวณนี้เป็นสวนมาก่อน ต่อมาไม่นานมีการตัดถนนรัชดาภิเษกขนานกับแม่น้ำ โดยห่างจากริมแม่น้ำประมาณ 300 เมตร ที่ว่างที่เป็นสวนก็เริ่มถูกพัฒนาขึ้น มีการสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทห้องแถว 4-5 ชั้น ขึ้นเรียงรายตามถนนรัชดาภิเษก มีการสร้างอาคารสำนักงานสูง 8-10 ชั้นเกิดขึ้น ขณะเดียวกันมีอาคารชุดพักอาศัยขนาด 20 กว่าชั้น ขึ้นที่บริเวณสะพานพระราม 9 ก่อนนี้บริเวณดังกล่าว นอกจากจะเป็นสวนผลไม้แล้วยังคงมีคลังสินค้าเก่ากระจัดกระจายอยู่ แต่ปัจจุบันอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม กำลังจะเข้าไปแทนที่อย่างรวดเร็ว สาเหตุหนึ่งเนื่องจากยังมีที่ว่างรอการพัฒนาอยู่มาก

ฝั่งธนบุรี

พื้นที่นี้มีคลังสินค้าขนาดใหญ่ขึ้นอยู่มากตั้งแต่ริมถนนราษฎร์บูรณะ ไปจนจรดแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีห้องแถวและบ้านพักอาศัยขึ้นแทรกตัวอยู่บ้าง ส่วนใหญ่จะเป็นชนชั้นกลางและรายได้น้อย สำหรับสภาพอาคารคลังสินค้ายังคงมีสภาพดี ขณะเดียวกันยังมีที่ว่างรอการพัฒนาอยู่บ้างในพื้นที่

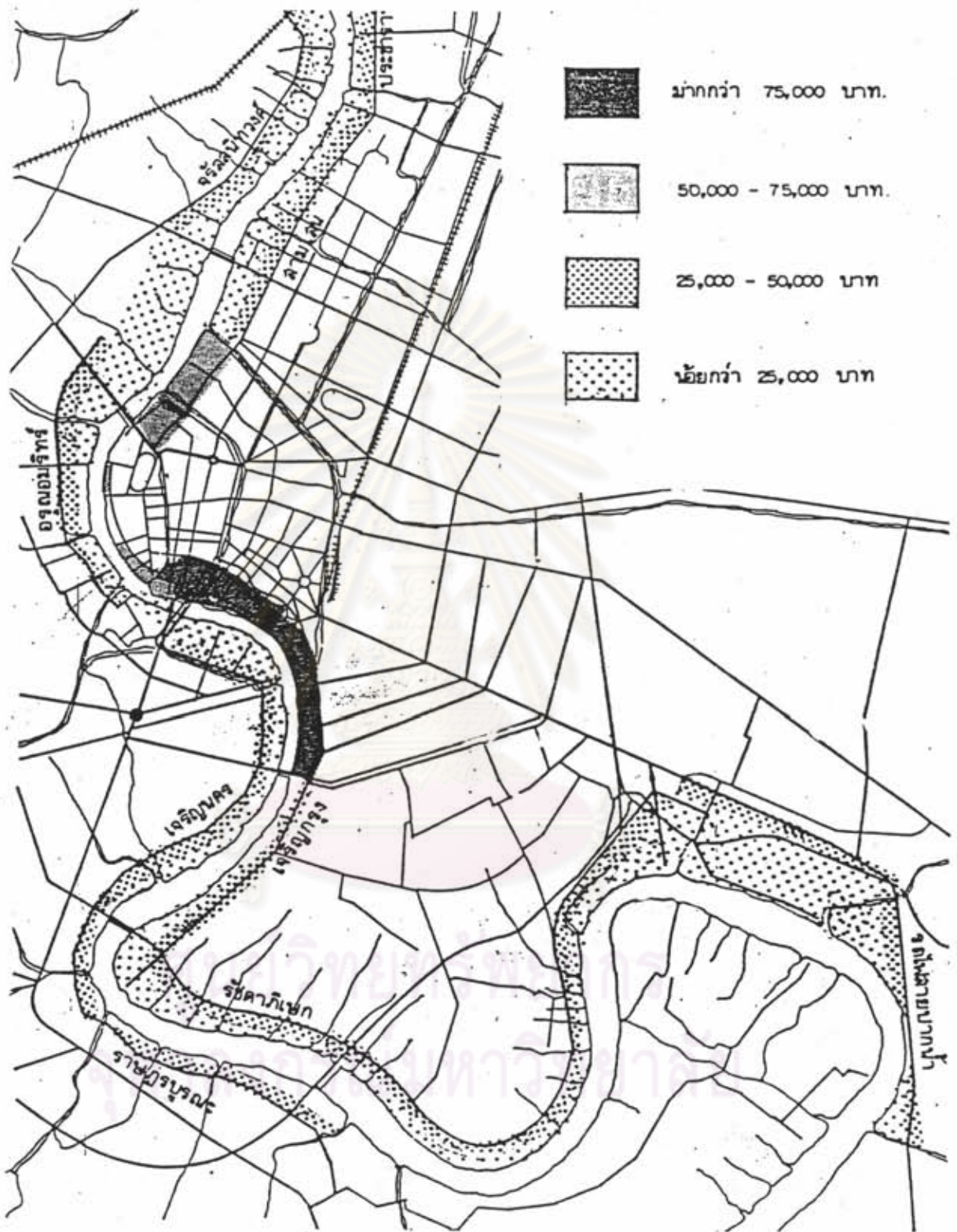
4.2.3.3 ราคาที่ดิน

จากการศึกษาปัจจัยภาคที่ดินจากสำนักงานประเมินราคาที่ดินและโรงเรือน กรมที่ดิน ผลการประเมินราคาที่ดินปี พ.ศ. 2531-2534 พบว่า ที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาจัดเป็นพื้นที่ที่มีราคาแพงมากที่สุดพื้นที่หนึ่ง และจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศติดต่อกันเป็นเวลายาวนานทำให้ราคาที่ดินทั่วประเทศถีบตัวสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะที่ริมแม่น้ำมีแนวโน้มการขึ้นราคาที่ดินค่อนข้างสูง เนื่องจากมีความต้องการพื้นที่ริมแม่น้ำจากกิจการต่าง ๆ เช่น โรงแรม คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน และคลังสินค้า ปัจจุบันราคาจริงของการซื้อขายที่ดินกันอยู่มีราคาสูงกว่าราคาที่ดินที่กรมที่ดินประเมินไว้ สำหรับการวิจัยขอยึดถือราคาที่ดินของกรมที่ดินเป็นบรรทัดฐานในการวิจัยต่อไป โดยพิจารณาราคาที่ดินเป็นช่วง ๆ ไป

เมื่อเปรียบเทียบราคาที่ดินตามรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ระหว่างพื้นที่ติดถนนในระยะ 20 เมตร และพื้นที่ริมแม่น้ำวัดเข้ามา 40 เมตร โดยไม่ได้พิจารณาค่าที่ดินที่อยู่ 2 ซ้ำงถนนของซอยและที่ดินที่ไม่มีการเข้าถึงของถนนพบว่า ราคาที่ดินริมถนนมีราคาสูงกว่าที่ริมแม่น้ำมาก แสดงให้เห็นว่าการคมนาคมทางบกมีบทบาทและอิทธิพลต่อศักยภาพในการเข้าถึง (Accessibility) ในแต่ละพื้นที่สูงกว่าการคมนาคมทางน้ำ อย่างไรก็ตามราคาที่ดินของพื้นที่ริมแม่น้ำยังจัดได้ว่าเป็นที่ดินที่มีราคาสูง และเมื่อพิจารณาราคาที่ดินในแต่ละช่วงดังที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าในช่วงที่ 1 และช่วงที่ 4 คือ จากสะพานสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรีถึงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า และจากสะพานสมเด็จพระปกเกล้าถึงสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินทางฝั่งพระนครมีราคาที่ดินสูงมากเนื่องจากเป็นย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพฯ ในทางซีกเหนือและซีกทางใต้

4.2.3.4 พื้นที่ควบคุมการก่อสร้าง

ในพื้นที่ศึกษาของโครงการ มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งควบคุมการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ทั่วไปของกรุงเทพมหานคร 1 ฉบับ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ศึกษา 4 ฉบับ



ราคาประเมินที่ดิน พ.ศ. 2531-2534 พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

นอกเหนือจากเนื้อหาสำคัญในด้านการควบคุมลักษณะอาคาร และ ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ความมั่นคงแข็งแรง ในด้านเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ยัง ได้กำหนดให้อาคารแต่ละประเภทจะต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคา หรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า สัดส่วนที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นผลดีทำให้อาคารไม่ปลูกสร้างหนาแน่นเกินไป ถูกสุขลักษณะและความ ปลอดภัยเหมาะสมแก่ประโยชน์ใช้สอย จะทำให้อาคารประเภทต่าง ๆ จำเป็น จะต้องมีที่ว่างสวนบุคคลไว้ซึ่งอาจจะจัดทำเป็นทางเดินสวนหย่อมปลูกต้นไม้ บ่อเลี้ยงปลา หรือ สนามหญ้าใด ๆ ก็ได้

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้อาคารหรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณต่าง ๆ มีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก

ในระยะ 15 เมตร ห้ามก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถว หรือตึกแถว

2. เขตคูสิต บริเวณริมถนนสามเสนถึงแม่น้ำเจ้าพระยา

ปลูกสร้างได้เฉพาะอาคารที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ที่มี 1 ชั้น ห้องแถว อาคารรูปทรง อาคารรูปการเป็นส่วนใหญ่ มีความสูงไม่เกิน 20 เมตร (หรือประมาณ 6 ชั้น)

3. บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน

ได้แบ่งพื้นที่ออกเป็นบริเวณย่อย ๆ หลายบริเวณ บริเวณที่ 1 (ตามข้อบัญญัติ) จะก่อสร้างได้เฉพาะอาคารทางศาสนา อาคารที่ทำการของทางราชการ และที่พักอาศัยที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร เพื่อมิให้บังบังโบราณสถาน ส่วนในบริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 (ตามข้อบัญญัติ) ซึ่งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งหมดจะก่อสร้างได้มากกว่าบริเวณที่ 1 อาคารที่ใช้ประกอบการค้าสามารถสร้างได้ แต่ต้องไม่เป็นที่รังเกียจ หรือเป็นอันตรายต่อ สุขภาพซึ่งรวมถึงบริเวณท่าพระจันทร์และท่าเตียนด้วย

4. บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก

มีข้อห้ามน้อยกว่าบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ซึ่งมีประเด็น ที่น่าสนใจคือ ห้ามมิให้ก่อสร้างตลาด ตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข ดังนั้นบริเวณปากคลอง ตลาดในปัจจุบันต้องเสื่อมไปตามกาลเวลา และเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารประเภทอื่นจะเป็นผลดี ด้านสภาพแวดล้อมเป็นอย่างมาก กรุงเทพมหานครจะอยู่ในเขตสัมพันธวงศ์และบางรัก ซึ่งบริเวณ

4.2.3.2 บริเวณที่มีคุณค่าทางด้านภูมิทัศน์

บริเวณที่มีคุณค่าทางด้านภูมิทัศน์ในเขตพื้นที่ศึกษาหมายถึง บริเวณที่มีคุณค่าทางด้านความงามทางสถาปัตยกรรมเมือง พิจารณาจากโครงสร้างด้าน Image ของเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณที่เป็นที่ตั้งของ Landmark, District, Node, Edge และ Path รวมทั้งบริเวณที่มีความสำคัญด้าน Skyline, Views, Vistas, Gateway และบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

จากการวิเคราะห์พบว่า บริเวณที่มีคุณค่าด้านภูมิทัศน์มากได้แก่ บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ ตั้งแต่ป้อมพระสุเมรุลงมาจนถึงสะพานพระพุทธยอดฟ้า บริเวณคลองสำคัญ เช่น คลองบางกอกน้อย และบริเวณโดยรอบสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์และบริเวณข้างเคียง

เมื่อพิจารณาจากทิศเหนือลงมาทิศใต้มี Major Landmark 6 แห่งคือ ป้อมพระสุเมรุ สนามหลวง วัดพระศรีรัตนศาสดาราม พระบรมมหาราชวัง วัดพระเชตุพน สะพานพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก และมี Minor Landmark คือ ศาลหลักเมืองอนุเสาวรีย์บรมมหาราชานุสรณ์ ส่วนด้านฝั่งตรงข้างของเกาะรัตนโกสินทร์ตั้งแต่สะพานพระปิ่นเกล้ามาถึงสะพานพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก มี Major Landmark คือ พระปรางค์วัดอรุณราชวราราม และมี Minor Landmark คือ โรงพยาบาลศิริราช วัดกัลยาณมิตร และวัดประยุรวงศ์ นอกจากนี้ยังมี Node ที่สำคัญคือ บริเวณท่าช้างวังหลวง ท่าพระจันทร์ และท่าวังหลัง เป็น Major Node ทางน้ำและมีท่ารถประจำทางที่ใต้สะพานพุทธ ท่าเตียน ท่าราชวรดิษฐ์ และท่าช้าง เป็น Major Node ทางบกที่อยู่ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนท่าเรือและท่ารถอื่น ๆ จะเป็น Minor Node ในปัจจุบัน Node เหล่านี้อยู่ในสภาพที่ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยและบดบังมุมมองจากแม่น้ำเจ้าพระยาสู่อาคารที่สำคัญบนสองฟากฝั่งแม่น้ำ

2. บริเวณคลองที่สำคัญ

ในเขตพื้นที่ศึกษามีคลองที่จัดว่ามีคุณค่าด้านภูมิทัศน์อยู่ 3 คลอง ได้แก่ คลองบางกอกน้อย คลองบางกอกใหญ่ และคลองดาวคะนอง คลองเหล่านี้นอกจากจะทำหน้าที่เป็น Minor Edge โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็น Major Edge แล้วยังพบอีกด้วยว่าเป็นคลองที่มีสภาพทางธรรมชาติที่สวยงาม เป็นที่ตั้งถิ่นฐานของชุมชนพักอาศัยริมน้ำแต่ดั้งเดิม ดังจะเห็นได้จากชาวต่างประเทศให้ความสำคัญท่องเที่ยวตามคลองเหล่านี้อยู่มาก

ดังกล่าวเป็นศูนย์กลางทางการค้ามาตั้งแต่สมัยตั้งกรุง และค่อย ๆ แผ่ขยายออกไปทุกทิศทางตามเส้นทางสัญจรทางถนน ในส่วนของการราชที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะเกาะกลุ่มอยู่ตามพื้นที่ริมแม่น้ำทางตอนใต้ของเกาะรัตนโกสินทร์ ในเขตคลองสาน ธนบุรี ราชบุรี และ ทางฝั่งธนบุรีและเขตยานนาวาในเขตกรุงเทพฯ สาเหตุดังกล่าวเนื่องจาก การตั้งถิ่นฐานเพื่อประกอบการค้าของชาวตะวันตกในยุคสมัยที่สองประการหนึ่งความสัมพันธ์ทางด้านกิจกรรมระหว่างย่านพาณิชย์กรรมกับย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ประการหนึ่ง และการเข้าถึงทั้งการสัญจรทางน้ำและทางบกอีกประการหนึ่ง จากการศึกษา กระบวนการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ริมแม่น้ำและบทบาทของแม่น้ำเจ้าพระยาตลอดทั้ง 3 ยุคสมัยพบว่า บทบาทของแม่น้ำเจ้าพระยามีการเปลี่ยนแปลงไป ในรัชสมัยของรัชกาลที่ 1 จนถึงรัชกาลที่ 5 การราชประโยชน์จากแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองต่าง ๆ ยังคงมีลักษณะเช่นเดียวกับในสมัยกรุงศรีอยุธยาตั้งที่กล่าวมาแล้ว ส่วนในสมัยต่อมาตั้งแต่รัชกาลที่ 6 จนถึงปัจจุบันบทบาทเหล่านี้ ได้แปรเปลี่ยนไปตามลักษณะการพัฒนาเมืองตามแบบอย่างตะวันตก ซึ่งทำให้การพัฒนาเมืองมีความสอดคล้องกับความเจริญเติบโตในด้านต่าง ๆ ที่สัมพันธ์กับกระบวนการเปลี่ยนแปลงเมืองอื่น ๆ ในต่างประเทศ แต่ด้านอีกมุมหนึ่งก็ก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ติดตามมาจากการเปลี่ยนทิศทางการพัฒนาเมือง

สำหรับส่วนของด้านวิวัฒนาการการราชที่ดิน ได้มีการพัฒนาสืบเนื่องมาจากอดีตอย่างต่อเนื่อง สาเหตุประการหนึ่งเนื่องมาจากการสัญจรทางบกสามารถเข้ามาที่หน้าพื้นที่แทนการสัญจรทางน้ำได้อย่างเหมาะสมในการเชื่อมต่อของกิจกรรมการราชที่ดิน โดยเฉพาะย่านพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

4.2.3.5 สรุปศักยภาพของพื้นที่เมืองริมน้ำ (แม่น้ำเจ้าพระยา)

ตลอดแนวความยาวประมาณ 35 กิโลเมตรของแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานครบนพื้นที่ริมแม่น้ำ 14,830.8 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.5 ของพื้นที่ทั้งหมดของกรุงเทพฯ อันเต็มเปี่ยมไปด้วยกิจกรรมและเรื่องราวต่าง ๆ มากมาย ทั้งที่เป็นศูนย์กลางการเมืองการปกครอง ตั้งแต่สมัยแรกตั้งกรุงจนกระทั่งปัจจุบันกรุงเทพฯ มีโบราณสถานและสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์มากมายเรียงรายตามสองฟากฝั่งแม่น้ำ นอกเหนือจากนี้ยังเป็นย่านพาณิชย์กรรมเก่าแก่ที่สุดของกรุงเทพฯในเขตสัมพันธวงศ์ และได้กระจายศูนย์กลางย่านพาณิชย์กรรมไปยังย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพฯในเวลาต่อมาอีกทั้งยังเป็นย่านคลังสินค้าและอุตสาหกรรมที่สำคัญของกรุงเทพฯ คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 42.32 ของพื้นที่คลังสินค้าและอุตสาหกรรมทั้งหมดของกรุงเทพฯ ในอีกทางหนึ่งยังเป็นย่านพักอาศัย และสถาบันราชการที่เก่าแก่ของกรุงเทพฯ จากการที่เป็นย่านพาณิชย์กรรมย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ย่านสถาบันราชการ ทำให้พื้นที่ริมแม่น้ำเป็นแหล่งงานที่สำคัญของ

กรุงเทพฯ ในปัจจัยด้านราคาที่ดินพบว่าพื้นที่ริมแม่น้ำมีราคาที่ดินที่สูง ตั้งแต่ราคา 10,000 บาท/ตารางวา จนถึง 200,000 บาท/ตารางวา จัดเป็นพื้นที่ที่มีราคาแพงแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ สืบเนื่องมาจากการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ การค้า การปกครอง และย่านพักอาศัยมาตั้งแต่อดีต ประกอบกับมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครันและยังเป็นบริเวณที่มีทัศนียภาพทิวทัศน์ที่ดีที่สุดของกรุงเทพฯ เป็นที่ต้องการของกิจกรรมหลาย ๆ ประเภท อันจะเป็นผลส่งเสริมให้ราคาที่ดินริมแม่น้ำมีแนวโน้มแพงขึ้นมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ นอกจากนี้ยังมีการคมนาคมเข้าถึงได้ดีทั้งทางบกและทางน้ำ แต่ข้อเสียคือพื้นผิวจราจรทางบกค่อนข้างเล็กโดยเฉพาะในฝั่งพระนคร จนก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด คับคั่ง

ทางด้านลักษณะอาคารริมแม่น้ำโดยทั่วไปจะเป็นอาคาร 2 - 4 ชั้น จะมีอาคารสูงเกิดขึ้นมากในช่วงระหว่างสะพานพระปกเกล้าถึงสะพานสาทรท่าฝั่งพระนคร สภาพอาคารริมแม่น้ำทั่วไปค่อนข้างเก่าแก่ บางแห่งทรุดโทรมไปตามกาลเวลา ซึ่งพบมากในเขตคลองสาน สำหรับพื้นที่ว่างมีค่อนข้างน้อยจะมีพื้นที่ว่างสำหรับพัฒนามากในเขตบางกอกน้อย และเขตยานนาวาตั้งแต่สะพานกรุงเทพฯ ลงไปทางตอนใต้ ดังนั้น การพัฒนาในแนวราบจึงมีขีดจำกัดมากสำหรับพื้นที่ริมแม่น้ำ เพราะได้พัฒนามากกลายเป็นพื้นที่เมืองไปเกือบหมด การพัฒนาในอนาคต จึงต้องเป็นไปในแนวตั้ง ดังจะเห็นได้จากสัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (G.A.C) เฉลี่ยร้อยละประมาณ 20 ที่มีค่า G.A.C มาได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ บางรัก คลองสาน และเขตดุสิต โดยมีค่ามากกว่าร้อยละ 30 สะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบอาคารที่ขึ้นกันอย่างหนาแน่นบนพื้นที่ริมแม่น้ำ

จากกระบวนการเติบโตและเปลี่ยนแปลงของเมืองบนพื้นที่ริมแม่น้ำ ตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบันทำให้พื้นที่ในแต่ละช่วง แต่ละส่วนของแม่น้ำมีกิจกรรมและรูปแบบการใช้ที่ดินเด่นและแตกต่างกันออกไปตามศักยภาพ และขั้นตอนการพัฒนาของพื้นที่ เริ่มจากบริเวณพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์และฝั่งธนบุรีด้านตรงข้าม อันเป็นศูนย์กลางการเมืองการปกครองมาตั้งแต่สมัยแรกตั้งกรุง เป็นพื้นที่ที่เต็มไปด้วยเรื่องราวทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมของชาติมาตั้งแต่อดีต ทำให้ก่อให้เกิดสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และศิลปะมากมายในปัจจุบัน ในส่วนพื้นที่ตอนเหนือของเกาะรัตนโกสินทร์จนถึงสะพานพระราม 6 กิจกรรมการใช้ที่ดินทางฝั่งพระนครส่วนมากจะเป็นย่านสถาบันราชการ และที่พักอาศัยสืบเนื่องจากการเติบโตของสถาบันราชการที่ขยายมาทางเหนือตั้งแต่สมัยของรัชกาลที่ 5 ประกอบกับข้าราชการบริหารมาตั้งชุมชนอยู่ทางด้านนี้ ที่ดินส่วนมากจะเป็นของหน่วยงานราชการมากกว่าที่จะเป็นที่ดินของเอกชน การเปลี่ยนแปลงกิจกรรมการใช้ที่ดินจะขึ้นอยู่กับนโยบายการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของหน่วยงานราชการเป็นสำคัญ สำหรับการایشประโยชน์ที่ดินทางด้านพาณิชยกรรมที่สำคัญบนพื้นที่นี้อยู่ที่ย่านบางลำภู อันเป็นย่านการค้าที่รองรับประชากรทางด้านเหนือนี้ สำหรับทางฝั่งธนบุรีกิจกรรมการ

ราชที่ดินส่วนมากจะ เน้นด้านเกษตรกรรมจากพวกไม้สวน ปัจจุบันย่านพักอาศัยได้แผ่ขยายเข้ามาแทนที่ในพื้นที่เกษตรกรรมลดน้อยถอยลงตามลำดับ การราชที่ดินส่วนใหญ่จึงใช้ประโยชน์ในกิจกรรมพักอาศัย เป็นส่วนมากและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ

ส่วนบริเวณตอนใต้เกาะรัตนโกสินทร์ ตั้งแต่ช่วงสะพานสมเด็จ พระพุทธยอดฟ้าฯ จนถึงสะพานกรุงเทพ เป็นย่านเศรษฐกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ มาตั้งแต่สมัยแรกตั้งกรุงจนมาถึงปัจจุบันทางฝั่งพระนครอันเป็นย่านพักอาศัยของคนจีน ได้พัฒนาการเป็นย่านการค้าในเวลาต่อมาผนวกกับการเข้ามาตั้งถิ่นฐาน เพื่อการค้าระหว่างประเทศของชาวตะวันตกในสมัยรัชกาลที่ 4 บวกกับศักยภาพของพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับบริเวณปากอ่าวไทย อันเป็นปัจจัยสำคัญทางด้านการคมนาคมขนส่งทางน้ำ ส่งผลให้กิจกรรมการราชที่ดินบนพื้นที่ผสมผสานกันระหว่างศูนย์กลางย่านพาณิชย์กรรมย่านพักอาศัยหนาแน่น และย่านคลังสินค้าตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบัน ทางด้านฝั่งธนบุรี ภายหลังจากการสร้างสะพานสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าขึ้น ชุมชนทางฝั่งพระนครได้ขยายมากทางด้านฝั่งธนบุรี ผนวกกับชุมชนพักอาศัยเดิมทำให้เขตคลองสานกลายเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นในเวลาต่อมา กิจกรรมเด่นบนพื้นที่อีกส่วนหนึ่งคือ การเป็นย่านคลังสินค้าที่สำคัญ เนื่องจากเป็นบริเวณคู้่งน้ำอันเหมาะสมกับการตั้งท่าเรือ ประกอบกับความสัมพันธ์ต่อเนื่องกับกิจกรรมด้านคลังสินค้าทางฝั่งพระนคร ก่อให้เกิดศักยภาพที่เหมาะสมการเป็นย่านพักอาศัย

4.2.3.5.1 ศักยภาพเพื่อการพักอาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูง สำหรับรูปแบบการอยู่อาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา

จากรูปแบบที่อยู่อาศัยริมแม่น้ำในแบบบ้านเดี่ยวกระจุกกระจายไปทั่ว และในรูปแบบห้องแถวกิ่งพาณิชย์กรรมในเขตสัมพันธวงศ์ บางรัก และตามแนวถนนขนานแม่น้ำทั้งหลายก้างวิวัฒนาการเข้าสู่รูปแบบอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมนั่นเอง และมีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งประเภทที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยพร้อมทั้งพักผ่อนตากอากาศ ประเภทใช้เป็นสำนักงาน ประเภทคอมเพล็กซ์ สืบเนื่องจากพื้นที่ริมน้ำอยู่ใกล้แหล่งงานที่กระจุกกระจายทั่วพื้นที่ริมน้ำ โดยทางตอนเหนือของเกาะรัตนโกสินทร์เป็นแหล่งงานด้านราชการ คอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยาแห่งแรก เริ่มต้นที่สุภาคารเชิงสะพานสารสินเขตคลองสาน ครั้งแรกนั้นอาจจะ เป็นเพราะจังหวะการเริ่มต้นไม่ดีเท่าที่ควร การขายจึงค่อนข้างช้าแต่เมื่อมาถึงช่วงนี้ระยะปี พ.ศ. 2531 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศดีขึ้นทำให้ประชาชนมีกำลังซื้อสูงขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ช่วงปี 2531 นี้เองจึงเกิดโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมเป็นจำนวนมาก

คอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา ก็กลับมาอีกครั้ง ในยุคทองของวงการเรียลเอสเตทนี้เอง โครงการแรกที่เกิดขึ้นและประสบความสำเร็จมากคือ โครงการ "ริเวอร์ไซด์ คอนโดมิเนียม" ของตระกูลเตชะไพบูลย์ ซึ่งตั้งอยู่เชิงสะพานพระราม 9 ในเขตยานนาวา ด้วยเหตุนี้เลยทำให้เกิดโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยาตามมา ติด ๆ หลายโครงการส่วนหนึ่งของโครงการเหล่านี้จะอิงทิวทัศน์และมุมมองของสะพานแขวนด้านโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีการเปิดตัวออกมาแล้วได้แก่ โครงการบางกอกยอทซ์คลับ ของกลุ่มชลภเรียลเอสเตท อยู่ติดกับถนนราชบุรีอุษะในเขตราชบุรีอุษะ โครงการริเวอร์วิลล่า เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยอยู่ที่บริเวณใกล้ ๆ กับธนาคารแห่งประเทศไทยในเขตดุสิต ของกลุ่มจุลติศ โครงการบางกอกริเวอร์มารีนา ของบริษัทลีดา ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ตั้งอยู่ที่เชิงสะพานกรุงธนระหว่างถนนจรลสนิทวงศ์ซอย 70-71 ในเขตบางกอกน้อย รวมทั้งโครงการฮาเบอร์วิว ของกลุ่มเตชะไพบูลย์เช่นกัน โครงการตริทศ จิตี มารีนา คอนโดมิเนียมของ ม.ล.ตริทศบุทท เทวกุล ที่บริเวณสะพานเจริญนคร 5 ถนนเจริญนคร โครงการริเจนท์ ริเวอร์ทาวเวอร์ เป็นคอนโดมิเนียมของกลุ่มโรงแรมริเจนท์ อยู่เลยสะพานแขวนไปประมาณ 1 กิโลเมตรในเขตยานนาวา และโครงการของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรระดับยักษ์ใหญ่ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ หักมาจับโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำหัวเหมือนกัน ใช้ชื่อโครงการรัตนโกสินทร์ วิวแมนชั่น เป็นทาวเวอร์คู่อยู่ที่เชิงสะพานปิ่นเกล้า

โครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยาเหล่านี้ ส่วนหนึ่งอย่างที่กล่าวถึงแล้วว่าต้องอาศัยทิวทัศน์งดงามมาเป็นจุดขาย โดยเฉพาะมุมมองของสะพานแขวน แต่จุดขายที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งคือ "มารีนา" หรือ ยอทท์ฮาเบอร์ ซึ่งเกือบครึ่งหนึ่งของโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะมีการขุดดินเข้าไปในโครงการ เพื่อสร้างเป็น มารีนา หรือท่าจอดเรือขนาดใหญ่ เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการได้ใช้เรือเป็นสื่อสัมผัสกับธรรมชาติแม่น้ำอย่างเต็มที่โครงการที่อาศัยมารีนาเป็นจุดขายได้แก่ โครงการบางกอก ริเวอร์มารีนา โครงการตริทศ จิตี มารีนา และโครงการฮาเบอร์วิว สำหรับโครงการอื่นแม้จะไม่ได้ขุดเข้าไปเป็นทะเลสาบในโครงการแต่ก็ทำเป็นท่าจอดเรือไว้นอกโครงการเช่นกัน อาทิ โครงการบางกอกยอทซ์คลับ โครงการริเวอร์ไซด์ ทาวเวอร์ โครงการริเวอร์ วิลล่า และโครงการรัตนโกสินทร์ วิวแมนชั่น เป็นต้น จะเห็นได้ว่าปัจจุบันประชากรในกรุงเทพฯ ได้หันมาสนใจกับที่อยู่อาศัยริมแม่น้ำมากขึ้น อันเป็นการกลับคืนมาสัมผัสกับแม่น้ำอีกครั้งหนึ่งดังที่เคยเป็นมาแล้วในอดีตอันจะทำให้รูปแบบการใช้ชีวิตที่ริมแม่น้ำแปรเปลี่ยนไป เป็นพื้นที่ที่พักอาศัยหนาแน่นขึ้นโดยลำดับแรก อาคารชุดคอนโดมิเนียมจะขึ้นในบริเวณที่ว่างซึ่งพบมากในเขตยานนาวา ตั้งแต่ช่วงสะพาน

กรุงเทพฯ ลงมา และในเขตบางกอกน้อยตั้งแต่สะพานกรุงธนขึ้นไป นอกนั้นจะขึ้นตามที่ว่างริมน้ำที่กระจุกกระจายอยู่คิง เช่นโครงการรีเวอร์ไซด์ รีเวอร์ ทาวเวอร์ และบางกอก รีเวอร์มารีนา เป็นต้น ลำดับต่อมาคือการเข้าปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมเพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดขึ้นมาคิง เช่นโครงการตรีทศ ชิตี มารีนา สายชลแมนชั่น ในเขตคลองสาน การเกิดขึ้นของคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำจะมีแนวโน้มสูงขึ้นตามความต้องการด้านที่อยู่อาศัยริมน้ำ ถ้ามีความต้องการเพิ่มขึ้นพื้นที่ริมน้ำจะเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากลำดับต้น ๆ เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

4.2.3.5.2 ศักยภาพของการเข้าถึงแหล่งงานและย่านพาณิชย์กรรม จะเห็นว่าพื้นที่ริมแม่น้ำเกือบทั้งหมดอยู่ย่าน

ธุรกิจชั้นในอันแสดงให้เห็นถึงการเป็นศูนย์กลางธุรกิจด้านบริการและการบริหารราชการ กระบวนการกระจายตัวของย่านพาณิชย์กรรมริมแม่น้ำเริ่มจาก พื้นที่ริมน้ำในเขตสัมพันธวงศ์ ได้แก่ ย่านสาเพ็ง ทรงวาดสิ้นไหลมาตามแนวถนนเจริญกรุงจนสุดถนน ส่วนหนึ่งข้ามปากโอบทางฝั่งธนบุรีในเขตคลองสาน ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนรัชดาภิเษกเชื่อมต่อจากถนนเจริญกรุงไปบรรจบกับถนนพระราม 4 ต่อเนื่องไปถึงถนนสุขุมวิท เพชรบุรีตัดใหม่ ไปจนถึงถนนพหลโยธินทางตอนเหนือของกรุงเทพฯ ผนวกกับโครงการสร้างถนนเชื่อมต่อจากถนนสาธิตมาบรรจบกับถนนรัชดาภิเษก (เขตยานนาวา) ทำให้พื้นที่ริมแม่น้ำจากกสะพานกรุงเทพฯ ลงมาตอนใต้มีศักยภาพในการพัฒนามากขึ้นทั้งในเชิงการค้า บริการ พักอาศัย และอุตสาหกรรม แนวโน้มที่ย่านพาณิชย์กรรมจะไหลต่อเนื่องมาตามถนนรัชดาภิเษก ก็มีมากขึ้น

ส่วนทางตอนเหนือของเกาะรัตนโกสินทร์มีย่านการค้าที่สำคัญ คือย่านบางลำภู อันเป็นย่านธุรกิจดั้งเดิม ตั้งอยู่บนที่ตั้งที่รายล้อมไปด้วยหน่วยงานราชการและที่พักอาศัย ท้าหน้าที่เป็นย่านธุรกิจรองรับประชากรทางด้านเหนือทางฝั่งพระนคร แนวโน้มการขยายตัวมีขีดจำกัด ติดขัดด้วยกฎหมายควบคุมอาคารบนเกาะรัตนโกสินทร์ และที่ดินโดยรอบเป็นของสถาบันราชการ การขยายตัวในแนวราบและแนวตั้งกระทำได้ยากยิ่ง ในอีกทางหนึ่งก็เกิดย่านการค้ากระจุกกระจายเรียงรายตลอดแนวถนนสามเสนในลักษณะ Ribbon Development

สำหรับทางฝั่งธนบุรีซึ่งส่วนใหญ่เป็นชุมชนพักอาศัย

มีย่านพาณิชย์กรรมเกิดขึ้นในลักษณะกระจุกตัวในบริเวณจุดตัดของถนน บริเวณถนนราชวิถีตัดกับถนนจรัลสนิทวงศ์และถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้าตัดกับถนนอรุณอมรินทร์ บริเวณท่าศิริราชในเขตบางกอกน้อยที่เหลือก็มีลักษณะกระจายตัวเรียงรายตามแนวถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา และถนนเจริญนครในเขตธนบุรี และคลองสาน พื้นที่ที่มีแนวโน้มการขยายตัวด้านพาณิชย์กรรมค่อนข้างสูง คือ

ช่วงสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่จะสร้างใหม่ในอนาคต ชื่อระหว่าง ถนนสี่พระยากับถนนลาดหญ้าจนถึงสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินหรือสะพานสาทร เนื่องจากมีความต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรทางฝั่งพระนครในส่วนของท่าศิริราชมีแนวโน้มอึดตัว เนื่องจากถนนค่อนข้างเล็กและถูกขนาบด้วยย่านสถาบันราชการและโบราณสถาน อีกทั้งยังต้องถูกควบคุมความสูงอาคารในอนาคต อันใกล้นี้ ประกอบกับลักษณะการค้าเป็นไปในเชิงรองรับเฉพาะชุมชนข้างเคียงและผู้สัญจรไปมาโดยมาเท่านั้น รูปแบบอาคารเพื่อการค้าจากอาคารห้องแถว 2 ชั้นในสมัยต้น ๆ ของกรุงรัตนโกสินทร์ แปรเปลี่ยนเป็นอาคารห้องแถว 4-5 ชั้น ในสมัยต่อมาตามความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการก่อสร้าง ราคาที่ดิน และความต้องการของผู้ใช้สอยในยุคสมัยปัจจุบันที่ราคาที่ดินในย่านพาณิชย์กรรมต่าง ๆ ถีบตัวสูงขึ้นปัญหาที่จ่อครดสำหรับห้องแถว ความจำเป็นในการใช้เทคโนโลยีในการสื่อสารที่ก้าวหน้าสำหรับธุรกิจการค้ายุคใหม่ร่วมกันและปัจจัยอื่น ๆ ทำให้รูปแบบอาคารพัฒนาเป็นอาคารเป็นสำนักงานในลักษณะต่าง ๆ กัน เช่น ประเภทอาคารสำนักงาน ประเภทมินิออฟฟิศ ประเภทคอนโดมิเนียม หรือประเภทคอมเพล็กซ์ เป็นต้น ตามความจำเป็นและความต้องการของธุรกิจการค้าแต่ละประเภท สิ่งหนึ่งซึ่งเหมือนกันคือ การแปรเปลี่ยนรูปแบบอาคารเข้าสู่อาคารสูง ดังเช่นที่ปรากฏในรูปแบบอาคารที่พักอาศัย

4.2.3.5.3 ศักยภาพที่รวมตัวของโรงแรม

พื้นที่ริมแม่น้ำมีปัจจัยด้านทัศนียภาพที่สวยงาม และบางส่วนยังคงลักษณะการดำเนินชีวิตแบบไทย ๆ อันเป็นศักยภาพที่พื้นที่อื่นไม่มี ปัจจัยด้านนี้ได้ดึงดูดโรงแรมให้มาตั้งยังริมฝั่งแม่น้ำมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ดังปรากฏโรงแรมในเขตบางรัก เช่น โรงแรมเรือเรียนเต็ล โรงแรมรอยัล ออร์คิด โรงแรมแซงกรีลา โรงแรมแม่น้ำในเขตบางรัก และโรงแรมรอยัล รีเวอร์ โรงแรมริเวอร์ไซด์ ในเขตบางกอกน้อย แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมบนพื้นที่ริมแม่น้ำ ยังคงสอดแววสดในตราบาทว่าภาวะการท่องเที่ยวยังคงเติบโตทางตอนใต้ของเกาะรัตนโกสินทร์จะเป็นโรงแรมที่เกี่ยวข้องกับย่านธุรกิจ ส่วนทางตอนเหนือสะพานกรุงธนขึ้นไปจนถึงอำเภอปากเกร็ดจะเป็นโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะผู้สูงอายุที่ไม่ได้ให้ความสำคัญเรื่องสถานที่ชอบบั้ง และแหล่งบันเทิงเรีงรมย์อื่น ๆ แต่นิยมที่จะท่องเที่ยวไปในชนบท วิวทิวทัศน์และบรรยากาศที่แสดงถึงความเป็นไทยมากกว่า โคมินิยมแถบชายฝั่งทะเลตลอดจนบ้านสวนเกษตรก็เป็นที่นิยมของผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง (B+) ขึ้นไป ทั้งนี้เพื่อเป็นที่พักอาศัย หรือเป็นบ้านหลังที่สอง ตลอดจนเพื่อเป็นการลงทุนในทรัพย์สินถาวรในอนาคต

สำหรับที่อยู่อาศัยในเมืองที่มีสภาพหรูหรา ราคาแพง บรรยากาศดี สิ่งแวดล้อมดี ปลอดภัย และองค์ประกอบอำนวยความสะดวกครบถ้วนกลับมีการขยายตัวน้อย ในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้ก็เป็นที่ปรารถนาของผู้มีรายได้สูง

ระสนิยมดี แต่ยังคงขาดการตอบสนอง อย่างไรก็ตามก็ดี ปัจจุบันก็มีผู้ลงทุนหลายรายให้ความสนใจพัฒนาที่ริมแม่น้ำกันมาก ซึ่งมีทั้งโรงแรมชั้น 1 ศูนย์การค้า บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม แต่ยังไม่มีการวางโครงการใดที่อาศัยแม่น้ำให้เป็นประโยชน์ในด้านอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากทัศนียภาพ คณะกรรมการบริหาร บริษัท สิดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เห็นว่าโครงการริมแม่น้ำที่จะได้รับการพัฒนาให้มีความน่าสนใจ และใช้แม่น้ำให้เป็นประโยชน์มากที่สุด ให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ทั้งความสวยงาม สะดวกสบาย ปลอดภัย หรือหา โครงการ Bangkok River Mirina (BRM) จึงได้ถือกำเนิดขึ้นมา

ที่ตั้งโครงการที่อยู่ใจกลางเมือง และมีสภาพภูมิประเทศที่เหมาะสมจะเป็น Marina ในกรุงเทพมหานครหาไม่ได้ง่ายนัก แต่ที่ตั้งโครงการ Bangkok River Marina เบื้องต้นเหมาะสมด้วยประการทั้งปวง ในแง่ของตำแหน่งที่ตั้งโครงการซึ่งอยู่ในกลางเมือง และมีการคมนาคมติดต่อกันได้หลาย ๆ ทาง ความกว้างของริมน้ำมากพอที่จะเป็น Marina ที่สำคัญคือ สภาพท้องแม่น้ำบริเวณนี้มีสภาพของน้ำที่ลึก เหมาะที่จะเป็น Marina มากที่สุด โดยเรือสามารถเข้า/ออกท่าเทียบเรือได้ตลอดเวลา

ในการจัดวางผังนอกเหนือจากท่าเทียบเรือบริเวณริมน้ำแล้ว ยังได้ขุดคลองเข้ามาในที่เพื่อให้เรือสามารถเข้า-ออกได้โดยสามารถควบคุมระดับน้ำในคลองด้วยประตูน้ำที่ปิด-เปิด โดยอัตโนมัติทำให้ระดับน้ำในคลองคงอยู่ในระดับที่ต้องการได้ นอกจากตัวอาคารคอนโดมิเนียมแล้ว ยังมีอาคารลักษณะทาวน์เฮ้าส์ริมคลองซึ่งมีที่จอดรถที่เจ้าของบ้านสามารถนำเรือเข้าจอดในบ้านของตัวเองได้ สำหรับผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมได้จัดที่เก็บเรือไว้สำหรับผู้อาศัยครบทุกหน่วย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย