

## บทที่ 6

### บทสรุป

การสรุปผลการศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะเสนอเป็นส่วนต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความชัดเจนต่อการทำความเข้าใจดังนี้ คือ

1. ลักษณะของความเป็นที่อยู่อาศัย
2. ปัจจัยที่มีผลต่อวิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย
3. ความเปลี่ยนแปลงรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัย ความต้องการของผู้อยู่อาศัย และการใช้สอยที่อยู่อาศัย
4. การวิเคราะห์ และคาดการณ์แนวโน้มของที่อยู่อาศัย
5. ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

1. ลักษณะของความเป็นที่อยู่อาศัย วิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัยในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ได้มีความเป็นมาโดยสรุป คือ

1.1 แรกเริ่มกว่า 70 ปีมาแล้ว พื้นที่แขวงคลองเตยเหนือ ได้เคยเป็นทุ่งนาทางตะวันออก ของตัวเมืองกรุงเทพมหานคร เรียกว่า “ทุ่งบางกะปิ” โดยมีคลองแสนแสบตัดผ่านทุ่งบางกะปิไปทางตะวันออก บริเวณชุมชนที่อยู่อาศัยดั้งเดิมได้เกาะตัวเป็นกลุ่มก้อนไปตามแนวคลองแสนแสบ บ้านเรือนเป็นลักษณะบ้านใต้ถุนสูง เพื่อป้องกันน้ำท่วม ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมคลอง ซึ่งเป็นลักษณะของชุมชนที่อยู่อาศัยของไทยในสมัยก่อน ที่มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนระหว่างชุมชนสองระดับคือบ้านกับเมือง ในขณะที่ชุมชนเมืองมีย่านตลาด เป็นศูนย์กลางทางสังคม เศรษฐกิจ และวัฒนธรรม ชุมชนบ้านเรือนจะตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งน้ำ เนื่องจากได้ใช้แหล่งน้ำในการอุปโภค บริโภค และเป็นเส้นทางคมนาคม

1.2 เมื่อเมืองเริ่มขยายตัวทางตะวันออกมากขึ้น ได้มีการตัดถนนสุขุมวิทเป็นถนนสายยาว ขนานไปกับคลองแสนแสบ ผ่านทุ่งบางกะปิ ในราวปี พ.ศ. 2470 ด้วยเหตุที่ที่น่ายังมีราคาถูก จึงเป็นที่นิยมซื้อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีเศรษฐาบรรดาศักดิ์ คนดีผู้มี

ฐานะดี เกิดการสร้างบ้านเดี่ยวกระจายตัวไปตามแนวถนนสุขุมวิท บ้านที่อยู่อาศัยในย่านนี้เรียกกันว่า "บ้านย่านบางกะปิ" ในระยะแรกบ้านที่ถูกสร้างขึ้น มักมีลักษณะเป็นอาคาร 2 ชั้น ยกพื้นชั้นล่างสูงจากพื้นดินพอสมควร หรือมีการถมดินเป็นเนินเตี้ย ๆ ชั้นยังพื้นชั้นล่าง บริเวณบ้านที่อยู่อาศัยจะกระจายตัวตามแนวถนนสุขุมวิท ตั้งแต่สุขุมวิท 1 ถึงสุขุมวิท 21 (อโศก) เนื่องจากเป็นพื้นที่ใกล้ใจกลางเมือง ส่วนบริเวณพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไป จะมีบ้านเรือนอยู่อาศัยค่อนข้างเบาบาง โดยมากจะปลูกสร้างอยู่ริมถนน

1.3 ได้มีการเกิดขึ้นของตึกแถว ร้านค้า เป็นขอบเขตล้อมรอบ บ้านที่อยู่อาศัย เช่น เมื่อได้มีการก่อสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบบริเวณซอยนานา และซอยอโศก ได้เกิดการพัฒนาร้านค้าขึ้น เพื่อให้บริการประชาชนในพื้นที่ โดยจะเป็นตึกแถวและตลาดสด ปลูกขนานไปกับแนวถนน ในช่วงปี พ.ศ. 2503 ถนนสุขุมวิทได้ถูกปรับปรุงเป็นถนนคอนกรีตมาตรฐาน ได้เกิดตึกแถวร้านค้าสองข้างถนนต่อกันไปสลับกับบ้านเรือนขนาดใหญ่ที่อยู่ริมถนน

การพัฒนาเส้นทางถนนได้ทำให้พื้นที่ย่านนี้ กลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับการเป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานครมาโดยตลอด เช่น ได้มีการสร้างถนนเพชรบุรีตัดใหม่ขนานไปกับอีกฝั่งหนึ่งของคลองแสนแสบ ตั้งแต่ช่วง ปี พ.ศ. 2504 - 2508 ได้ทำให้ผู้อยู่ในย่านนี้ได้รับความสะดวกในการเดินทาง โดยใช้เส้นทางซอยย่อยไปออกบริเวณซอยนานาและซอยอโศก บ้านเรือนในพื้นที่ก็สามารถตั้งอยู่บริเวณเล็ก ๆ ของซอยได้ การสร้างถนนรัชดาภิเษกผ่านซอยอโศก ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2514 - 2515 ทำให้ย่านสุขุมวิท สามารถติดต่อกับทางทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร (นิภาวดีรังสิต) และทางทิศใต้ (พระราม 4 - สีลม) ได้โดยสะดวกยังผลให้ย่านนี้กลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าของกรุงเทพมหานคร

1.4 การเกิดขึ้นของบ้านที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ โดยได้มีการจัดสรรที่ดินโดยเอกชน ทำให้มีการพัฒนาเป็นลักษณะซอยต่าง ๆ ตัดแยกจากถนนสุขุมวิท เข้าไปสิ้นสุดที่ริม คลองแสนแสบ สภาพถนนซอยเหล่านี้มีลักษณะเป็นซอยตัน ต่อมาภายหลังได้มีการตัดถนนซอยเชื่อมซอยต่าง ๆ ในช่วงกลางของซอยเข้าด้วยกัน พื้นที่ภายในย่านนี้จึงสามารถใช้เส้นทางถนนเชื่อมติดต่อกันได้โดยตลอด

และภายหลังจากที่กรุงเทพมหานคร ได้ขยายตัวเจริญเติบโตขึ้นแล้ว ทำให้พื้นที่ในย่านนี้กลายเป็นทำเลศูนย์กลางของเมือง ยิ่งเป็นทำเลที่ต้องการในการเป็นที่อยู่อาศัย โดยมีความหนาแน่นของบ้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในพื้นที่มาโดยตลอด จากภาพถ่ายทางอากาศพบว่า ได้มีการสร้างบ้าน - อาคาร 1 - 2 ชั้น เพิ่มขึ้นโดยมีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วระหว่างช่วงปี 2510 - 2523 ส่วนอาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น ได้เพิ่มขึ้นมากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 เป็นต้นมา แสดงให้เห็นว่า การเกิดของบ้านที่อยู่ในพื้นที่แต่เดิมเป็นไปในลักษณะที่เพิ่มความหนาแน่นในแนวราบ โดยมีจำนวนบ้านเรือนเพิ่มขึ้นในพื้นที่เดิม แต่เมื่อเต็มพื้นที่แล้ว อาคารสูงจึงเกิดขึ้นแทน การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยเป็นไปในแนวตั้ง

1.5 ความต้องการในการอยู่อาศัยและทำงานกลางเมือง ยังผลให้มีการเพิ่มความหนาแน่นของธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัยในพื้นที่ โดยส่วนใหญ่จะสร้างเป็นอาคารสูง บางส่วนที่มีที่ดินขนาดเล็กก็จะสร้างเป็นทาวน์เฮาส์ คอนโด ะดับหรู เพื่อให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ได้เกิดร้านอาหาร ศูนย์การค้าขนาดเล็กตลอดจนการบริการต่าง ๆ กระจายอยู่ในพื้นที่เพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัย

และเนื่องจากเป็นย่านศูนย์กลางเมือง มีสถานทูตต่าง ๆ ตั้งอยู่มาก จึงเป็นที่นิยมพักอาศัยของชาวต่างประเทศ เกิดเป็นคอนโด อพาร์ทเมนต์ โรงแรม ขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อบริการชาวต่างประเทศเหล่านั้นด้วย เช่นกัน

สำหรับช่วงเวลา que แสดงถึงลักษณะของความเป็นที่อยู่อาศัย เป็นดังนี้

- 2470      ทู่งบางกะปิมีกลุ่มบ้านเรือนริมคลองแสนแสบ มีการตัดถนนสุขุมวิท ผ่านทู่งบางกะปิ ขนานไปกับคลองแสนแสบ เกิดการซื้อที่นา เพื่อสร้างบ้านของผู้มีฐานะดี เรียกบ้านในย่านนี้ว่า "บ้านย่านบางกะปิ"

- 2501-2503 มีการสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบ บริเวณซอยนานาและซอย  
อโศก มีการปรับปรุงถนนสุขุมวิทเป็นถนนคอนกรีตมาตรฐานได้เกิด  
ตึกแถว ร้านค้าสองข้างถนนต่อกันไปสลับกับบ้านเรือนขนาดใหญ่ที่  
อยู่ริมถนน
- 2504 มีการจัดสรรที่ดิน เข้าไปจากถนนสุขุมวิทจนจรดคลองแสนแสบเกิด  
เป็นซอยย่อย และมีการสร้างซอยเชื่อมซอยย่อยเข้าด้วยกัน
- 2505-2508 สร้างถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ขนานไปกับอีกฝั่งหนึ่งของคลองแสนแสบ  
บ้านเรือนที่ตั้งอยู่ในบริเวณเล็ก ๆ ของซอย มีทางออกได้สะดวกขึ้น  
เกิดบ้านเรือนในพื้นที่นี้มากขึ้น
- 2510-2523 พื้นที่ย่านนี้กลายเป็นศูนย์กลางของเมือง มีการสร้างอาคารบ้าน  
เรือนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจนหนาแน่นเต็มพื้นที่เรียกบ้านในย่านนี้กัน  
ว่า “บ้านย่านสุขุมวิท”
- 2514-2515 มีการสร้างถนนรัชดาภิเษกผ่านซอยอโศก ทำให้สุขุมวิทกลายเป็น  
ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากสามารถติดต่อกับ  
ส่วนต่าง ๆ ของเมืองได้โดยสะดวก
- 2520-2524 มีการสร้างทางด่วนมาลงบริเวณถนนสุขุมวิท ทำให้ย่านนี้กลายเป็น  
จุดศูนย์กลางทั้งทางด้านที่อยู่อาศัย และธุรกิจการค้า ยังผลให้เกิด  
ความต้องการที่จะอยู่อาศัย และทำงานในย่านนี้มากขึ้น
- 2523-ปัจจุบัน เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง เนื่องจากพื้นที่ย่านนี้ได้ถูกใช้  
เต็มในแนวราบแล้ว จำนวนบ้านเดี่ยว และอาคาร 1-2 ชั้น เริ่ม  
ลดลง อาคารสูง คอนโดมิเนียม คอร์ท อพาร์ทเมนต์ เข้ามา  
แทนที่

- 2530-ปัจจุบัน อาคารสูงน้อยกว่า 7 ชั้นเริ่มลดลง เนื่องจากราคาที่ดินแพงมาก บ้านอาคารเก่าที่สร้างมานานและมีจำนวนชั้นเดียว เริ่มจะทรุดโทรม และไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ยังผลให้มีการรื้อทิ้ง สร้างเป็นอาคารสูงขึ้นมาแทน

## 2. ปัจจัยที่มีผลต่อวิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อพัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยปัจจัยสำคัญ 5 ประการด้วยกัน คือ

2.1 ลักษณะพื้นที่ย่าน การมีทำเลที่ตั้งที่เป็นศูนย์กลางเมือง มีโครงข่ายถนนสะดวกในการเข้าถึง มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ พร้อม มีแหล่งงานธุรกิจ การค้าบริการอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัย ทำให้พื้นที่ย่านสุขุมวิทนี้เป็นทำเลที่เป็นที่ต้องการในการอยู่อาศัย ทั้งจากคนไทยผู้มีรายได้สูงและชาวต่างประเทศ โดยจากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในย่านนี้พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นผู้มีรายได้สูง คือมีรายได้ของครอบครัวต่อเดือนรวมกันแล้วอยู่ในช่วง 100,000 - 200,000 บาท และจากการสำรวจพบว่า ซอยสุขุมวิท 3 และสุขุมวิท 13 เป็นแหล่งที่นิยมพักอาศัยของแขกชาวตะวันตกออกกลาง ซอยสุขุมวิท 7 และ สุขุมวิท 11 เป็นซอยที่มีโรงแรม อาคารชุด คอนโด ที่ชาวญี่ปุ่น ฝรั่งเศส ยุโรป นิยมมาพักอาศัย

การที่พื้นที่ย่านสุขุมวิทนี้เป็นทำเลที่มีสิ่งต่าง ๆ พร้อมเป็นที่ต้องการต่อการอยู่อาศัยได้ ทำให้เกิดการพัฒนาก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งพอจะแสดงออกเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ได้คือ

- กลุ่มอพาร์ทเมนต์หรือคอนโดมิเนียมที่เกาะติดกับอาคารสำนักงาน (อยู่ใกล้ ๆ กับอาคารสำนักงาน) ได้แก่ บริเวณสุขุมวิท 1 สุขุมวิท 21 (อโศก) และสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร)
- กลุ่มที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชย์ ได้แก่ผู้อยู่อาศัยในตึกแถวริมถนนสุขุมวิท ต้น ๆ ซอยต่าง ๆ และบริเวณซอยใหญ่ ๆ เช่น นานา อโศก ประสานมิตร

- กลุ่มที่อยู่อาศัยของชาวต่างประเทศ ได้แก่ คอร์ท แมนชั่น โรงแรม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 3 สุขุมวิท 7 และสุขุมวิท 11

- กลุ่มบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ซึ่งได้ก่อสร้างมาเป็นเวลานาน 10 - 50 ปี ได้แก่ บ้านที่อยู่เข้าไปลึก ๆ ในซอย ซึ่งมีมากบริเวณซอยประสานมิตร และซอยสวัสดิ์ (สุขุมวิท 31)

2.2 ความสามารถในการลงทุนและผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ จากการศึกษา ราคาของบ้านที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทนี้ พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงของราคาตามค่าของเงินमतตลอดตามยุคสมัยต่าง ๆ ผู้สร้างบ้านเดี่ยวในที่ดินขนาด 100 ตารางวา เมื่อ 30 ปีที่แล้ว อาจสร้างบ้านได้ในราคน้อยกว่าสองแสนบาท แต่ถ้าสร้างปัจจุบันนี้อาจต้องใช้เงินทุนมากกว่าห้าล้านบาท การกระจายของราคาบ้านที่อยู่อาศัยจึงค่อนข้างจะเพิ่มขึ้นโดยสม่ำเสมอ และถ้าดูจากราคาประเมินที่ดินแล้ว พบว่า ในปี พ.ศ. 2535 ที่ดินริมถนนสุขุมวิทมี ราคาประเมินขั้นต่ำตารางวาละ 100,000 บาท แต่ในปี พ.ศ. 2539 มีราคาประเมินขั้นต่ำตารางวาละ 300,000 บาท ในขณะที่ราคาซื้อขายจริงอาจถึงตารางวาละ 500,000 บาท ราคาที่ดินและมูลค่าการก่อสร้างที่สูงขึ้น ได้เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัย โดยที่ถ้าเป็นการลงทุน เพื่อต้องการผลตอบแทนทางเศรษฐกิจแล้ว พบว่า บ้านเดี่ยวและตึกแถวที่มีจำนวนชั้นไม่มาก จะถูกรื้อทิ้งเปลี่ยนเป็นอาคารสูงขึ้นมาแทน แต่ถ้าสามารถใช้บ้านเดี่ยวนั้นทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจอย่างอื่นได้ เช่น เป็นร้านอาหาร ร้านซักรีดเสื้อผ้า บ้านเดี่ยวนั้นก็จะยังอยู่ได้

กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารสูงหรือคอนโดมิเนียมขึ้นมาเพื่อขายหรือให้เช่า พบว่า ในย่านสุขุมวิทนี้ ราคาคอนโดมิเนียมระดับปานกลางจะมีราคาขายอยู่ในช่วง 2 - 5 ล้านบาท คอนโดมิเนียมระดับรายได้สูงมีราคาขายประมาณ 6 - 15 ล้านบาท ส่วนทาวน์เฮาส์ (ซึ่งมีขายน้อยมาก) มีราคาอยู่ในช่วง 8 - 14 ล้านบาท ในที่ราคาเช่ารายเดือนของอพาร์ทเมนต์จะแปรผันไปตามขนาดความกว้างและจำนวนห้องนอน โดยอยู่ในช่วง 16,000 - 103,000 บาทต่อเดือน แต่ถ้าเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ก็จะมีค่าเช่ารายเดือนสูงขึ้นไปอีก โดยอยู่ในช่วง 28,000 - 180,000 บาทต่อเดือน

ความสามารถในการลงทุน และผลตอบแทนทางเศรษฐกิจได้มีผลต่อวิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย คือ

- ในแง่ของผู้อยู่อาศัย จะเป็นผู้ที่สร้างบ้านอยู่อาศัยในย่านนี้มาเป็นเวลานานแล้ว หรือผู้ที่มีฐานะดีเท่านั้น จึงสามารถครอบครองที่อยู่อาศัยในย่านนี้ได้
- ในแง่ของรูปแบบที่อยู่อาศัย ถ้าเป็นการลงทุนเพื่อต้องการผลตอบแทนทางเศรษฐกิจแล้วก็จะเกิดการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่าราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง โดยมักจะออกมาในลักษณะของอาคารสูงหรือคอนโดมิเนียม แต่เป็นที่อยู่อาศัยที่ไม่ต้องการผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ ก็มักจะเป็นบ้านเดี่ยวของผู้มีฐานะดี ตั้งอยู่ในพื้นที่กว้าง ๆ ด้วยรูปแบบต่าง ๆ กัน

2.3 อิทธิพลของสภาพแวดล้อม ได้มีผลต่อวิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย คือ

- สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ได้แก่การอยู่ใกล้แหล่งบริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต ในขณะที่เดียวกันก็เป็นสถานที่ที่ให้ความเป็นส่วนตัว ความเงียบสงบเหมาะสมต่อการเป็นที่อยู่อาศัย กล่าวคือ มีตึกแถว ร้านค้าย่อยต่าง ๆ ตั้งอยู่ริมถนน สุขุมวิท เป็นกำแพงบ้าน ในย่านสุขุมวิทในขณะที่พื้นที่ภายในย่านมีความเงียบสงบ จะมีเฉพาะผู้ที่อยู่ในย่านนี้เท่านั้นที่ใช้โครงข่ายถนนซอยภายในเป็นเส้นทางเข้าสู่ที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมเช่นนี้ ได้ทำให้เกิดการพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่นขึ้น เนื่องจากผู้คนส่วนใหญ่ต้องการอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี และมีความสะดวกสบาย

- สภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม ได้แก่ปัญหาอันเกิดจากการพัฒนาอย่างไร้ระบบคือ ไม่ได้มีการแบ่งแยกสถานที่ประกอบธุรกิจการค้าให้ออกห่างจากย่านที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน ทำให้ผู้อยู่อาศัยมาดั้งเดิมรู้สึกถูกรบกวนความปกติสุขจากผลของการพัฒนาธุรกิจการค้า เช่น จากการสอบถามผู้อยู่อาศัย ในย่านสุขุมวิทนี้พบว่า ผู้อยู่อาศัยต่างประสบปัญหาจากเสียงรบกวน อากาศเป็นพิษ ฝุ่นละออง การจราจรในซอยเริ่มจะติดขัดหนาแน่น บ้านบางแห่งถูกรบกวนจากเสียงดังของผ้าที่ตั้งอยู่ใกล้ ๆ ในเวลากลางคืน การก่อสร้างอาคารสูงติดกับบ้านที่เคยอยู่มานาน ก็ทำให้ผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องทนอยู่และแก้ไข ปัญหาการถูกรบกวนต่าง ๆ ไปตามสถานการณ์ สภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสมเช่นนี้ ได้ทำให้ลักษณะของการใช้ชีวิตในการอยู่อาศัยและรูปแบบของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป คือ

เมื่ออยู่ในบ้านผู้อยู่อาศัยจะหลีกเลี่ยงจากโลกแวดล้อมภายนอกมากขึ้น ในขณะที่ที่อยู่อาศัยจะถูกทำให้ปิดกั้นทัศนียภาพ อากาศพิษและเสียงดังจากภายนอกมากขึ้น ยังผลให้ที่อยู่อาศัยในช่วงหลัง ๆ กลายเป็นแห่งคอนกรีต ใช้ความมีชีวิตชีวาของตนไม้ที่พรรณต่าง ๆ

2.4 เทศบัญญัติ และข้อกำหนดทางกฎหมายต่าง ๆ ได้มีผลต่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในย่านนี้ คือ ได้มีข้อกำหนดให้

- อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 25 เมตร หรืออาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องมิด้านหนึ่งด้านใดของที่ดิน ยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารที่มีพื้นที่เกิน 30,000 ตารางเมตร จะต้องมิด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร และเนื่องจากถนนสุขุมวิทกว้าง 16 เมตร ซอยสุขุมวิท 21 (อโศก) กว้าง 11 - 15 เมตร สุขุมวิท 3 (นานา) สุขุมวิท 11 (ไชยยศ) สุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) และสุขุมวิท 31 (สวัสดิ์) มีผิวการจราจรกว้าง 6 - 10 เมตร อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร จึงก่อสร้างได้เฉพาะริมถนนและชอยดังกล่าว โดยทั้งนี้จะต้องมิด้านของแปลงที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนและชอยข้างต้น นอกจากนี้แล้วยังต้องเว้นถนนโดยรอบไม่น้อยกว่า 6 เมตร เพื่อให้รถดับเพลิงเข้าออกได้ และมีค่าสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดแปลงที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 10 : 1 ถ้าใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่แปลงนั้น และต้องมี ที่จอดรถให้ 1 คัน : 1 ครอบครั้ว ดังนั้นจึงเกิดการไล่ซื้อที่ดินติดกันเป็นผืนใหญ่ เพื่อ ก่อสร้างอาคารสูงบริเวณพื้นที่ข้างต้น

- บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) และอาคารพาณิชย์ที่มีการจัดสรรตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ต้องมีความกว้างของแปลงที่ดินด้านหน้าไม่น้อยกว่า 4 เมตร ต้องมีเนื้อที่แปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา บ้านแถวจะต้องเว้นเป็นที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2 เมตร อาคารพาณิชย์จะต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

- บ้านเดี่ยวที่เจ้าของปลูกสร้างเอง หรือที่มีการจัดสรรที่ดินน้อยกว่า 10 แปลง จะไม่อยู่ในข้อกำหนดของกฎหมายข้างต้น



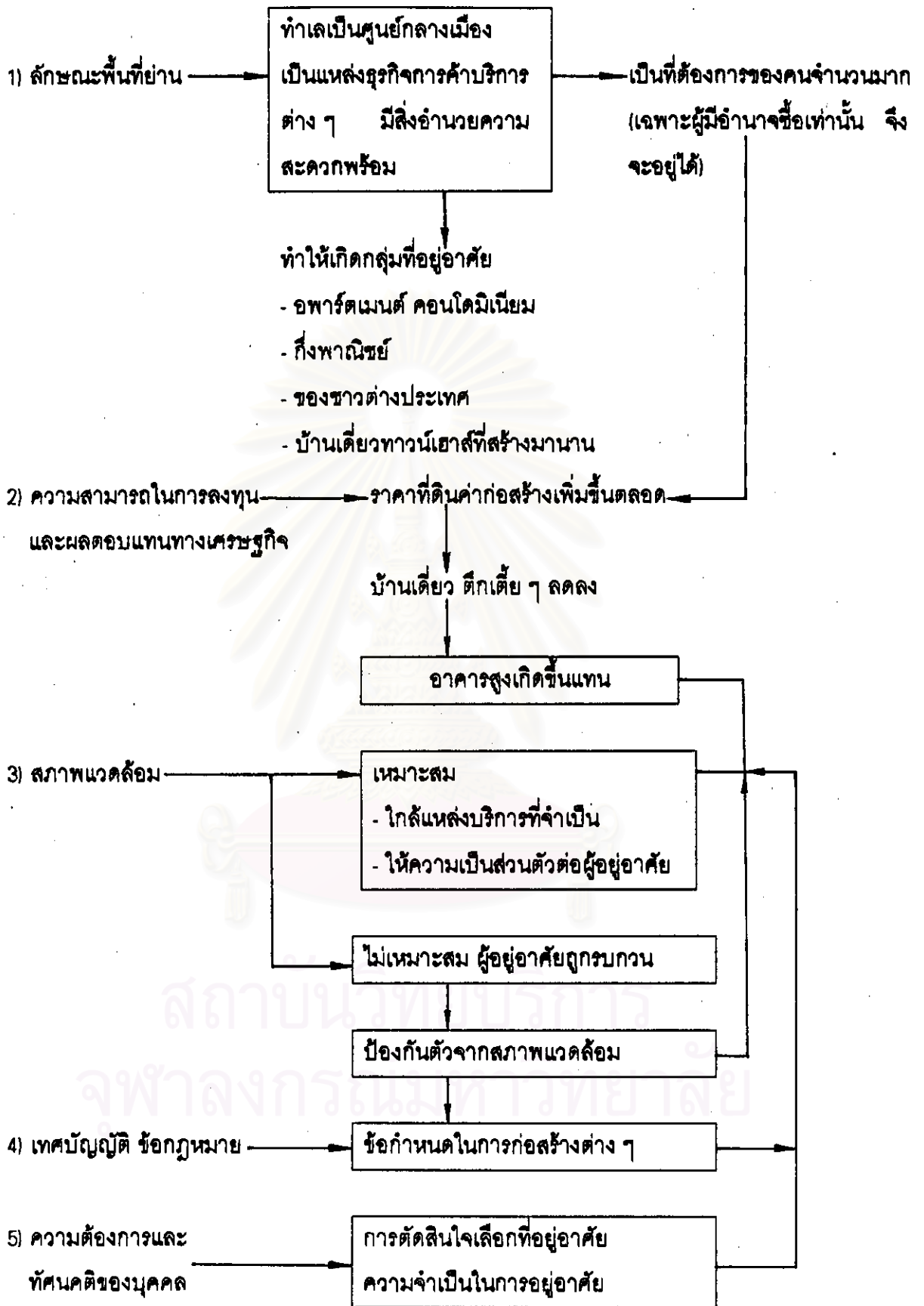
จากข้อกำหนดข้างต้น ได้เป็นปัจจัยประการหนึ่งที่ส่งผลต่อลักษณะและรูปแบบของการพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และคาดว่าถ้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นเวลานาน ๆ เมื่อถึงจุดหนึ่ง การพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารสูง ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์จะชะลอตัวลง เนื่องจากราคาที่ดินแพงขึ้นเรื่อย ๆ จนเกินกว่าที่จะคุ้มค่าการลงทุน หรือรวบรวมให้เป็นแปลงใหญ่ได้

2.5 ความต้องการและทัศนคติของบุคคล ได้ส่งผลต่อพัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า

- ในการตัดสินใจในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้ที่เคยอยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทมานาน ส่วนใหญ่ยังคงพึงพอใจที่จะอยู่อาศัยที่เดิมไม่อยากจะย้ายไปไกล ส่วนผู้ที่อยู่ที่อื่น ๆ ก็อยากจะเข้ามาอยู่ในย่านสุขุมวิทนี้ ยังผลให้เกิดการพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่นขึ้น

- จำนวนคนในบ้าน จะมีความสัมพันธ์กับขนาดของที่อยู่อาศัย จากแบบสอบถามพบว่า บ้านส่วนใหญ่จะมีจำนวนคน 4 - 6 คน และมีขนาด 3 ห้องนอน ส่วนบ้านที่มีจำนวนคน 1 - 3 คน จะมีขนาด 2 ห้องนอน บ้านที่มีจำนวนคน 7 - 10 คน จะมีขนาด 4 ห้องนอน ความต้องการในการใช้สอยเนื้อที่ บุคคลจึงมีความสัมพันธ์กับการเลือกขนาดที่อยู่อาศัย และถ้าหากพิจารณาให้ลึกลงไปแล้วจะพบว่า โอกาสที่ครอบครัวใหญ่จะเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยรวมกันของคนในครอบครัวมีน้อยกว่าครอบครัวของคนรุ่นใหม่ซึ่งมีขนาดเล็กกว่า

ความต้องการและทัศนคติของบุคคล จึงเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ส่งผลต่อพัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย ส่วนผู้อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทนี้ จะมีความต้องการอย่างไรบ้างนั้น จะสรุปไว้ในข้อต่อไป



แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อวิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย  
ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

### 3. ความเปลี่ยนแปลงรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัย ความต้องการของผู้อยู่อาศัย และการใช้สอยที่อยู่อาศัย

3.1 ความเปลี่ยนแปลงรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัยได้มีความเปลี่ยนแปลงในลักษณะของบ้านที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท ตามความนิยมในช่วงเวลาและยุคสมัย กล่าวคือ

3.1.1 บ้านเดี่ยว มีรูปแบบเริ่มต้นมาจากกลุ่มคนที่มีฐานะความเป็นอยู่ดี นิยมปลูกสร้างบ้านเรือนในรูปแบบตึก 2 ชั้น ขนาดใหญ่ก่ออิฐถือปูน รูปทรงมักเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะเหมือนกล่อง มักมีมุขตรงกลางด้านหน้าบ้าน หลังคาเป็นทรงจั่วหรือทรงมนิลา ทรงปั้นหยา บ้านเดี่ยวที่สร้างขึ้นนี้เกิดในช่วงแรก ๆ ที่ได้มีการตัดถนนสุขุมวิท มักเป็นบ้านของขุนพระ ขุนหลวง สร้างในพื้นที่ขนาดใหญ่ ช่องบานหน้าต่างของบ้านในยุคแรกมักจะฉอมสูง เพื่อให้รับลมได้ดี อาจทำเป็นบานสูงยาวเปิดออกได้แบบประตู่ มีบานเกล็ดช่องระบายลมบริเวณหน้าจั่วหลังคา บ้านเดี่ยวในยุคแรกของย่านสุขุมวิทนี้มีอายุประมาณ 40 ปีขึ้นไป ปัจจุบันแทบจะไม่มีหลงเหลือให้เห็นแล้ว สำหรับบ้านเดี่ยวในช่วงเวลาที่ได้ศึกษาพอจะจำแนกออกได้ ดังนี้

- บ้านในช่วงต้นของการศึกษา (ประมาณ ปี พ.ศ. 2504 - 2511) มีรูปแบบคล้ายกับบ้านเดี่ยวที่สร้างขึ้นในช่วงแรกที่ได้มีการตัดถนนสุขุมวิท แต่เริ่มจะมีขนาดกระทัดรัดขึ้น หลังคาเป็นทรงจั่วสามเหลี่ยม ลาดชันราว  $40^{\circ}$  มักเป็นบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ชั้นล่างยกพื้นสูง ตัวอย่างที่ยังคงเหลืออยู่ให้เห็นในปัจจุบัน เช่น ร้านแคลิฟอร์เนียพิซซ่า (ติดถนนอโศกทางด้านเหนือ) ร้านอาหารรื่องผัก (ซอยประสานมิตร)

ถ้าเป็นบ้านชั้นเดียว ก็ยังคงนิยมยกพื้นสูง เพื่อป้องกันน้ำท่วม มีบันไดขึ้นระเบียงหน้าบ้าน มักสร้างอยู่ในขนาดแปลงที่ดินเล็กกว่าบ้านสองชั้น ตัวอย่างที่พบจากการสำรวจคือ บ้านเลขที่ 4/3 บ้านเลขที่ 29 บ้านราศรีสยาม (เลขที่ 32) ซอยสุขุมวิท 23

- บ้านในช่วงปี พ.ศ. 2512 - 2515 มักเป็นบ้านสองชั้นหลังคาจั่วมุมลาดต่ำแบนราบ (มุมของหลังคาประมาณ  $5 - 10^{\circ}$ ) หันด้านหน้าจั่วออกทางด้านหน้า มุงกระเบื้องซีเมนต์ใยหิน ตัวบ้านมีรูปแบบที่ตรงไปตรงมา ตามวัตถุประสงค์ในการใช้สอย ตัดส่วนประดับตกแต่งที่ไม่จำเป็นทิ้ง ทำให้ประหยัดค่าก่อสร้าง ผนังใช้ซีเมนต์บล็อก กระเบื้องกระดาศ หรือก่ออิฐถือปูน หน้าต่างบานกว้างขึ้นกว่าบ้านในช่วงก่อนหน้านี้ อาจทำเป็นบานกระຈัก อาจใช้บานเกล็ดไม้ หรือ อลูมิเนียมเป็นช่องระบายลมในบางส่วน ของผนัง บ้านทรงนี้จัดได้ว่าเป็นบ้าน “ทรงสุขุมวิท” เนื่องจากเกิดขึ้นแพร่หลายในย่าน

สุขุมวิทก่อน หลังจากนั้นจึงแพร่ไปยังส่วนอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร ในยุคที่บ้านจัดสรร เพื่ออพยพตัวอย่างบ้านที่สำรวจพบในพื้นที่ เช่น บ้านคุณหญิงสุริน ยุทธระภูต บ้านเลขที่ 8 สุขุมวิท 7 บ้านเลขที่ 186/1 สุขุมวิท 23 บ้านเลขที่ 2 สุขุมวิท 23

- บ้านในช่วงหลังปี พ.ศ. 2515 มีรูปแบบหลากหลาย อันเกิดจากการใช้วัสดุก่อสร้างทางอุตสาหกรรมสมัยใหม่ และการรับเอาอิทธิพลของสถาปัตยกรรมตะวันตก รวมทั้งแนวคิดสมัยใหม่มาใช้ เช่น การใช้กระจกผืนใหญ่ และกรอบอลูมิเนียมแทนผนัง การใช้กระเบื้องหลังคาที่เรียกว่า ซีแพคโมเนียทำให้รูปทรงหลังคาบ้านเปลี่ยนไป การใช้รูปทรงประติมากรรมของแท่งก้อนคอนกรีตติดกับกระจก แม้กระทั่งการนำรูปแบบของกรีกรโรมัน สเปน เมดิเตอร์เรเนียนมาใช้ ตัวอย่างบ้านที่สำรวจพบ เช่น บ้านนิยะคุณ เลขที่ 17/1 สุขุมวิท 23 เป็นต้น

3.1.2 ตึกแถว เป็นที่อยู่อาศัยถึงพาณิชย์ ในช่วงแรก ๆ เกิดขึ้นริมถนนสุขุมวิทสลับไปกับบ้านเดี่ยว หรือบริเวณชอยนานา ชอยอโคก ซึ่งเป็นชุมทางตลาด ตึกแถวในยุคแรกมักมีจำนวนชั้น 2 ชั้น ไม่มีส่วนประดับตกแต่งใด ๆ นอกจากกันสาดบังแดดฝน ตัวอย่าง เช่น ตึกแถวบริเวณปากซอยสุขุมวิท 17 และปากซอยสุขุมวิท 31 ตึกแถวในยุคแรกนี้เกิดขึ้นประมาณในช่วงปี พ.ศ. 2501 - 2515 ตึกแถวในยุคถัดมาได้มีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้น เป็น 3 - 5 ชั้น เริ่มมีการประดับตกแต่งหน้าตาเพื่อหลีกเลี่ยงลักษณะของกล่อง ตึกแถวยุคที่สองนี้เกิดขึ้นประมาณช่วงปี พ.ศ. 2516 - 2525 ตึกแถวยุคใหม่มีจำนวนชั้น 4 - 6 ชั้น เกิดขึ้นประมาณตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา มีการใช้กระจกแทนผนังด้านหน้าเพื่อให้ดูทันสมัย รับแสงและป้องกันเสียง ฝุ่นละอองเข้าไปภายใน หรืออาจจะตกแต่งด้านหน้าจนคล้ายอาคารขนาดใหญ่ ไม่เห็นการแบ่งเป็นห้อง ๆ เหมือนตึกแถว

3.1.3 ทาวน์เฮาส์ เป็นที่อยู่อาศัยที่เพิ่งมีขึ้นในย่านสุขุมวิท เนื่องจากความจำเป็นของขนาดแปลงที่ดินที่มีอยู่น้อย ทำให้ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยไม่สามารถสร้างบ้านเดี่ยวหรืออาคารสูงได้ ทาวน์เฮาส์ที่เกิดขึ้นในย่านสุขุมวิท ซึ่งที่ดินมีราคาแพงมาก จึงต้องพัฒนารูปแบบให้ดูมีค่าเหมาะสมกับราคา เลยกกลายเป็นทาวน์เฮาส์ที่จะต้องมีลักษณะพิเศษบางอย่างเพื่อให้ขายได้แพง ทาวน์เฮาส์ที่เกิดขึ้นจะมีอายุประมาณ 10 - 15 ปี มีรูป

แบบลักษณะพิเศษบางอย่าง เช่น ทาวน์เฮาส์เลขที่ 12/6-8 ซอยประสานมิตร เป็นอาคาร  
 เล่มระดับภายใน 3 - 4 ชั้น ด้านหน้าทำหลังคากระเบื้องซีแพคโมเนียลาดเอียง  $45^{\circ}$  จาก  
 ชั้น 2 ลงมาคลุมที่จอดรถ หมู่บ้านวิชาคลาสเซ็ส เป็นกลุ่มทาวน์เฮาส์ 4 ชั้น ตั้งอยู่ในซอย  
 สวัสดิ์ ได้สร้างกำแพงและทำโดมหลังคายอดแหลม คล้ายปราสาทในเทพนิยาย แต่ตัว  
 แฉ่งไว้ด้วยความทันสมัย โดยใช้กระจกสีชาบานใหญ่ติดกับผนังคอนกรีตสีขาว ชั้นล่างสุด  
 ใช้เป็นที่จอดรถ มีบันไดทางขึ้นด้านหน้า เข้าห้องรับแขกซึ่งอยู่ชั้น 2

3.1.4 คอร์ท อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม ส่วนใหญ่จะเป็น  
 อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น และเกิดขึ้นตั้งแต่ช่วง 15 - 20 ปีที่ผ่านมา คอร์ท อพาร์ทเมนต์  
 ในยุคแรก ๆ (ประมาณปี พ.ศ. 2520) จะมีจำนวนชั้นไม่มากนัก และมีลักษณะค่อนข้าง  
 ไปรุ่ง มีระเบียงเปิดโล่งด้านหลังห้อง ส่วนคอนโดมิเนียมในยุคถัดมา (ประมาณปี พ.ศ.  
 2530 เป็นต้นมา) จะมีจำนวนชั้นมากเป็นอาคารขนาดใหญ่ มีลักษณะปิดทึบมากกว่า  
 คอร์ท อพาร์ทเมนต์ มีการใช้กระจก และติดเครื่องปรับอากาศมากกว่า

ในการสำรวจบ้านที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิท ได้พบสิ่งที่น่าสนใจเกี่ยวกับ  
 อาคารสูงบางแห่งคือ เป็นอาคารที่เจ้าของสร้างขึ้นเพื่ออยู่อาศัย โดยเป็นผู้อยู่อาศัยในแนวตั้ง  
 ให้คนในครอบครัวครอบครองอาศัยอยู่กันคนละชั้น เนื่องจากมีที่ดินที่จำกัด แทนที่จะสร้าง  
 บ้านให้ลูกหลานอยู่คนละหลัง กระจัดกระจายออกไปก็ให้มาอยู่รวมกันที่เดียวในแนวตั้ง  
 ตัวอย่าง เช่น บ้านเลขที่ 225 ซอยสวัสดิ์ เจ้าของสร้างเป็นตึก 7 ชั้น เพื่อให้อาศัยเองและ  
 ให้ลูก ๆ อยู่คนละชั้น นับเป็นแนวโน้มของบ้านที่อยู่อาศัยที่สำคัญประการหนึ่ง นอกจากนี้  
 แล้วอาจมีลักษณะของการอยู่อาศัยในแนวตั้งมาแล้วสำหรับครอบครัวที่ใช้อาคารพาณิชย์  
 เป็นที่อยู่อาศัย

ปี	บ้านเดี่ยว	ตึกแถว	ทาวน์เฮาส์	คอร์ท อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม
2504	บ้านเดี่ยว	ตึกแถว 2 ชั้น		
2511	↓ หลังคาจั่วมุม 40°	↓		
2512	↓ บ้านทรงสูงมุมวิท	↓		
2515	↓ บ้านรูปแบบ หลากหลาย	↓ ตึกแถว 3 - 5 ชั้น		
2525	↓	↓ ตึกแถว 4 - 6 ชั้น	↓ ทาวน์เฮาส์	↓ คอร์ท อพาร์ทเมนต์
2530	↓	↓	↓	↓ คอนโดมิเนียม
2539	↓	↓	↓	↓

แผนภูมิแสดงพัฒนาการของรูปแบบบ้านที่อยู่อาศัย

3.2 ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยซึ่งได้ตอบแบบสอบถามประมาณ 2 ใน 3 รู้สึกพอใจในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน โดยได้ให้เหตุผลต่าง ๆ กัน เช่น การคมนาคมสะดวกอยู่ใจกลางเมืองในแหล่งชุมชน อยู่ในทำเลดีค้าขายได้ ใกล้ที่ทำงาน อยู่ในย่านธุรกิจ ได้อยู่อาศัยมาเป็นเวลานานจนเคยชิน สถานที่กว้างขวางร่มรื่นดี บรรยากาศเงียบสงบ สภาพแวดล้อมไม่แออัด ใกล้ร้านค้า ตลาด โรงเรียนลูก บ้านพักและธุรกิจอยู่ในที่เดียวกัน ฯลฯ ส่วนผู้ที่ไม่พอใจในที่อยู่ปัจจุบันมีประมาณ 1 ใน 5 ได้ให้เหตุผล เช่น ราคาคงสูง มีมลภาวะ ไม่มีความปลอดภัยเหมือนวันเวลาที่ล่วงมาแล้ว ไม่มีที่จอดรถ อากาศไม่ดีควมมาก ถูกรบกวนจากการก่อสร้าง ถนนไม่ดีน้ำท่วมถนนบ่อย ๆ เวลาฝนตกหนัก ฯลฯ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ไม่คิดจะย้ายไปอยู่ในที่แห่งใหม่ แต่ถ้าจำเป็นต้องมีที่อยู่ใหม่ ยังคงพอใจที่จะมีที่อยู่ในย่านสุขุมวิท - พระโขนง สำหรับปัญหาที่เป็นประเด็นสำคัญในการอยู่อาศัย คือ ปัญหาสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย โดยผู้อยู่อาศัยต้องการที่อยู่ที่ปราศจากเสียงรบกวน ฝุ่นละอองและอากาศเป็นพิษ ปัญหาความปลอดภัย ในชีวิต และทรัพย์สิน ปัญหาการบริการน้ำประปาไม่เพียงพอ ปัญหาการจราจร ปัญหาอาคารสูงมากก่อสร้างล้อมรอบบ้านที่เคยอยู่อาศัยมานาน ฯลฯ

3.3 การใช้สอยที่อยู่อาศัย จากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทนี้ พบว่า

3.3.1 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ได้อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวมีจำนวน 1 - 2 ชั้น ประมาณ 3 ใน 10 มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่า 18 ตารางวา บ้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีอายุมากกว่า 20 ปี รองลงมามีอายุอยู่ในช่วง 10 - 20 ปี บ้านมีจำนวนห้องนอนเฉลี่ย 3.53 ห้องนอน มีห้องน้ำเฉลี่ย 3.21 ห้อง ผู้อยู่อาศัยมีระยะเวลาเฉลี่ยของการอยู่อาศัยมาเป็นเวลา 15.47 ปี ผู้อยู่อาศัย 7 ใน 10 ได้ใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่พักประจำทุกวัน บางส่วน (3 ใน 10) ได้ใช้เป็นที่ประกอบอาชีพและพักอาศัยประจำทุกวัน ไม่มีใครใช้ที่อยู่อาศัยในย่านนี้เป็นบ้านหลังที่สองเลย

3.3.2 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เคยอยู่บ้านเดี่ยวมาก่อนบ้านหลังปัจจุบัน สำหรับบ้านหลังที่อยู่ในปัจจุบันแล้วกว่าครึ่งหนึ่งเคยมีการต่อเติม เปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยของบ้าน และกว่า 6 ใน 10 ได้เคยมีการทาสีบ้านใหม่ ประมาณครึ่งหนึ่งเคยมีการซ่อมแซมฝ้าเพดาน กำแพง เดินท่อประปา เดินสายไฟฟ้าใหม่ แสดงถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยอันยาวนาน

#### 4. การวิเคราะห์ และคาดการณ์แนวโน้มของที่อยู่อาศัย

วิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ได้มีความเป็นมาภายใต้เงื่อนไข คือ

- ความต้องการ ที่จะใช้พื้นที่ย่านสุขุมวิทนี้ เป็นที่อยู่อาศัยและที่ประกอบธุรกิจมีอยู่มาก
- ที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้ มีอยู่จำกัด ราคาแพงขึ้น และเหลือน้อยลงทุกขณะ

ดังนั้นจึงมีแนวโน้มว่า จะเกิดที่อยู่อาศัยในแนวตั้งมากขึ้น แต่การเกิดขึ้นของที่อยู่อาศัยในแนวตั้งก็ยังคงอยู่ภายใต้การควบคุมของข้อกำหนดทางกฎหมาย ในการก่อสร้างอาคารสูง ในเรื่องขนาดแปลงที่ดิน และปัจจัยประกอบอย่างอื่น เช่น ความคุ้มค่าในการลงทุนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการจราจร ฯลฯ จึงคาดการณ์ว่า จะมีการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการไล่ซื้อและรื้อทิ้ง บ้านเดี่ยว ตึกแถว เพื่อสร้างอาคารสูงไประยะหนึ่ง จนถึงจุดอิ่มตัว ที่สภาพพื้นที่จะรองรับได้ คือ ไม่มีขนาดแปลงที่ดินที่ใหญ่มากพอที่จะก่อสร้างได้เหลืออยู่ ภาวะเช่นนี้จะทำให้การสร้างที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง เป็นอาคารสูงหยุดชะงักลง ในขณะเดียวกันการที่พื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นทำเลธุรกิจการค้า ก็ทำให้เกิดร้านค้า ศูนย์การค้าย่อย ๆ ขึ้นเพื่อบริการผู้อยู่อาศัยขึ้นเป็นจำนวนมาก อาคารสูงบางแห่งอาจจะถูกพัฒนาขึ้นมาในลักษณะของคอมแพ็ค คือ เป็นทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า และสำนักงานธุรกิจต่าง ๆ ในตึกเดียวกัน

ผู้ที่มีบ้านในแนวราบ อยู่อาศัยในย่านนี้มาแต่ดั้งเดิมอาจจะอยากทำธุรกิจการค้า ไปพร้อม ๆ กับอยู่อาศัย โดยได้ดัดแปลงบ้านเป็นร้านอาหาร ร้านบริการต่าง ๆ เช่น ซักรีดเสื้อผ้า คลินิกทันตแพทย์ ฯลฯ ส่วนใหญ่แล้ว ก็ยังคงอยู่อาศัยในบ้านย่านนี้ต่อไป สำหรับผู้ที่ไ้บ้านเรือนเพื่อการอยู่อาศัยแต่เพียงอย่างเดียว จะมีการปรับปรุงทาสี ซ่อมแซมฝ้าเพดาน เดิมท้อประปา สายไฟฟ้าใหม่ เมื่อบ้านที่อยู่อาศัยได้ผ่านอายุการใช้งานมานาน บ้านบางหลังอาจจะมีการต่อเติม ขยับขยายพื้นที่ใช้สอยบ้างเล็กน้อย เช่น ต่อเติมห้องนั่งเล่น ห้องครัว ฯลฯ



ถ้าหากว่าเกิดปัญหาการรบกวนจากมลภาวะ เช่น เสียง ฝุ่นละออง อากาศเป็นพิษ ความร้อนจากอาคารข้างเคียง การรบกวนจากอาคารสูง เป็นต้น จนผู้อยู่อาศัยเริ่มรู้สึกว่าจะเป็นปัญหาแล้วก็จะเกิดการดัดแปลงบ้านที่อยู่อาศัยดั้งเดิม หรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ โดยแยกจากสภาพแวดล้อมภายนอกมากขึ้น เช่น มีการใช้กระจกและติดตั้งระบบปรับอากาศภายในเพื่อป้องกันความร้อน เสียง และฝุ่นละอองจากภายนอก แทนที่จะใช้หน้าต่างเปิดโล่งให้ลมพัดผ่าน แบบบ้านที่อยู่อาศัยในสมัยก่อน

5. ข้อเสนอแนะจากการศึกษา จากการศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้มีข้อเสนอแนะ คือ

5.1 ควรมีมาตรการในการปกป้องคุ้มครอง บ้านที่อยู่อาศัยเดิม เช่น ห้ามทำการก่อสร้างใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยเดิมในเวลากลางวัน ให้มีการป้องกันวัสดุ ฝุ่นละอองจากการก่อสร้าง กำหนดเขตการก่อสร้างอาคารสูงไว้ บริเวณรอบนอกของย่านนี้ เช่น บริเวณริมถนนสุขุมวิท ซอยนาน และซอยโศก เพื่อเป็นกำแพงสำหรับผู้อยู่อาศัยภายในย่านนี้ ได้อยู่ภายในย่านอย่างสงบ

5.2 ควรมีการส่งเสริมการใช้ที่อยู่อาศัย ให้คุ้มค่าและส่งเสริมธุรกิจที่ให้บริการต่อผู้อยู่อาศัย โดยใช้มาตรการทางการเงินและทางภาษี เช่น ให้มีแหล่งเงินกู้ยืม ดอกเบี้ยต่ำ สำหรับผู้ที่พัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตที่ได้กำหนดไว้ให้เป็นเขตก่อสร้างอาคารสูง ส่งเสริมการสร้างศูนย์การค้าขนาดย่อมในลักษณะของคอมเพล็กซ์ โดยมีที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย ด้วยการลดหย่อนภาษีโรงเรือนและที่ดินให้

5.3 ควรควบคุมรักษาสภาพแวดล้อมของย่านที่อยู่อาศัยอย่างเคร่งครัด เช่น ไม่ควรทำถนนให้รถยนต์จากภายนอกผ่านเข้าไปในซอยต่าง ๆ ในย่านนี้มากเกินไป โดยใช้เป็นทางผ่านทะเล เนื่องจากโครงข่ายถนนซอยที่มีอยู่เดิม มีลักษณะไม่เป็นตารางสี่เหลี่ยมอย่างมีระบบ คือ มีซอยแยกตามช่วงสั้นบ้าง ยาวบ้าง ไม่เท่ากันโดยตลอด ยังผลให้เกิดการจราจรติดขัดภายในซอย ควรมีการทำทางเดินเท้า ปลูกต้นไม้ใหญ่ภายในย่าน ในทุกที่ที่ทำได้เพื่อให้เกิดความร่มรื่นเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย

5.4 ควรมีการปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และจำกัดปริมาณการให้บริการ เพื่อควบคุมความเติบโตของย่านให้เป็นไปในระดับที่เหมาะสม

5.5 ควรควบคุมธุรกิจการบริการบางประเภท ที่จะรบกวนผู้อยู่อาศัยในย่านนี้ เช่น คาราโอเกะ โดยกำหนดให้ตั้งอยู่ในเขตที่กำหนดให้ตั้งได้

5.6 สำหรับผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นอาคารสูง จะต้องคำนึงถึงธรรมชาติของการดำรงชีวิตของผู้คนในอาคารให้มาก เช่น ต้องให้มีสถานที่ออกกำลังกาย ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร สถานที่จอดรถ สวนหย่อม ภายในอาคารให้เพียงพอ



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย