

## บทที่ 4 ข้อมูลเบื้องต้น

### 1. ความเป็นมาในภาพรวมของบ้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ที่ได้ทำการศึกษาปัจจุบัน (พ.ศ. 2539) เป็นพื้นที่แขวงคลองเตยเหนือ ซึ่งอยู่ในเขตคลองเตย แขวงคลองเตยเหนือมีขนาดพื้นที่ 2.05 ตารางกิโลเมตร มีประชากรตามรายชื่อในทะเบียนบ้าน 7,955 คน มีจำนวนบ้าน 6,050 หลัง\* ก่อนหน้านี้ แขวงคลองเตยเหนือเป็นพื้นที่รวมอยู่ในแขวงคลองเตย เพิ่งจะถูกแบ่งแยกออกมาเป็นแขวงคลองเตยเหนือเมื่อ มีนาคม 2538 และแขวงคลองเตยแต่เดิมก่อนปี พ.ศ. 2532 เป็นพื้นที่อยู่ในเขตพระโขนง

ย้อนกลับไปเมื่อประมาณ 70 กว่าปีมาแล้ว พื้นที่นี้เป็นทุ่งนาเรียกว่าทุ่งบางกะปิ ภายหลังจากที่ได้มีการตัดถนนสุขุมวิทผ่านทุ่งบางกะปิ ในราวปีพ.ศ. 2470 เกิดการพลิกผันที่นาบริเวณนี้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี ทำให้ชุมชนในพื้นที่นี้แบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือบริเวณชุมชนดั้งเดิม และบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานขึ้นใหม่

บริเวณชุมชนดั้งเดิมจะเกาะตัวตามแนวคลองเป็นส่วนใหญ่ ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวไม่มีบริเวณ บ้านจะเกาะตัวเป็นกลุ่มก้อนไปตามแนวคลองแสนแสบ เป็นลักษณะบ้านได้ถูกสูง เพื่อป้องกันน้ำท่วม มีบ้านบางหลังตั้งอยู่กลางทุ่งนาและกระจายอยู่เบาบาง ตามแนวคลองเป็ง คลองวัดภาษี (เบญจวรรณ คงสว่าง : 2536 : 50)

---

\* ข้อมูลตามหลักฐานของทางราชการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2538 จะสังเกตเห็นว่าจำนวนประชากรและจำนวนบ้านเกือบจะเท่ากัน ซึ่งได้ตรวจสอบข้อมูลกับทางกรุงเทพมหานคร แล้วได้รับการอธิบายว่า มีบ้านจำนวนมากที่มีจำนวนคนในบ้านเพียง 1 คน คือมีเฉพาะรายชื่อผู้เป็นเจ้าของบ้านในทะเบียนบ้าน แต่จากสภาพความเป็นจริงแล้วจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในแขวงคลองเตยเหนือน่าจะมีอยู่ในช่วง 24,000 - 36,000 คน ทั้งนี้ไม่นับรวมนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศซึ่งได้เข้ามาพักชั่วคราวอีกประมาณ 6,000 คน

ส่วนบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานใหม่จะกระจายตัวตามแนวถนนสุขุมวิท และซอยย่อยต่าง ๆ ในพื้นที่ เนื่องจากที่น่ายังมีราคาถูกภายหลังตัดถนนสุขุมวิท จึงเป็นที่นิยมซื้อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี บ้านอาคารที่ถูกสร้างขึ้นมักมีลักษณะเป็นอาคาร 2 ชั้นยกพื้น ชั้นล่างสูงจากพื้นดินพอสมควรหรือมีการถมดินเป็นเนินดินเตี้ย ๆ ขึ้นยังพื้นชั้นล่าง บริเวณที่อยู่อาศัยจะกระจายตัวตั้งแต่สุขุมวิทซอย 1 เรื่อยมาจนถึงสุขุมวิท 21 (อโศก) เนื่องจากเป็นพื้นที่ใกล้ใจกลางเมือง ส่วนบริเวณพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไปจะมีบ้านเรือนอยู่อาศัยค่อนข้างเบาบาง โดยมากจะปลูกสร้างอยู่ริมถนน ซอยพื้นที่ด้านในยังคงเป็นที่ว่าง

ในช่วงปี พ.ศ. 2501 ถนนสุขุมวิทยังเป็นเพียงถนนขนาด 2 ช่องทาง ซึ่งมีแนวคลองแสนแสบขนานไปกับถนนทางด้านเหนือซอยอโศกเป็นซอยเดียวที่มีการสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบเพื่อติดต่อกับพื้นที่อีกด้านของฝั่งคลอง ทำให้สามารถติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ ได้จึงเกิดการพัฒนาร้านค้าขึ้น เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่ลักษณะของร้านค้าโดยทั่วไปจะเป็นตึกแถวและตลาดสด ปลูกขนานไปกับแนวถนน (เรื่องเดียวกัน ; 51) ในช่วงเวลานี้บริเวณซอยนานาเหนือ (สุขุมวิท 3) กำลังมีการก่อสร้างสะพานเพื่อข้ามคลองแสนแสบเช่นกัน โครงข่ายถนนในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ได้มีการพัฒนาเป็นลักษณะซอยต่าง ๆ ตัดแยกจากถนนสายหลักคือถนนสุขุมวิท เข้าไปยังพื้นที่ด้านใน ถนนซอยเหล่านี้เกิดจากการจัดสรรที่ดินโดยเอกชน และเนื่องจากพื้นที่นี้ถูกกันด้วยแนวคลองแสนแสบขนานไปกับถนนสุขุมวิท ซอยต่าง ๆ จึงมักถูกตัดตรงจากถนนสุขุมวิทไปสิ้นสุดที่ริมคลองเป็นส่วนใหญ่ สภาพถนนซอยเหล่านี้จึงมีลักษณะเป็นซอยตัน แต่เนื่องจากการตัดถนนซอยเชื่อมซอยย่อยต่าง ๆ ในช่วงกลางซอยจึงทำให้ซอยตัน เหล่านี้สามารถเชื่อมติดต่อกันได้

อาคารสถานที่สำคัญซึ่งได้ตั้งอยู่ในพื้นที่แขวงคลองเตยเหนือมาตั้งแต่ช่วงเวลานี้ ได้แก่ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย (สุขุมวิท 19) และมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร (สุขุมวิท 23) ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2503 ถนนสุขุมวิทได้ถูกปรับปรุงเป็นถนนคอนกรีตมาตรฐาน จึงมีตึกแถวร้านค้าสองข้างถนนต่อกันไปสลับกับบ้านเรือนขนาดใหญ่ที่อยู่ริมถนนส่วนเนื้อที่หลังตึกแถวเข้าไปเป็นซอยแยกและมีบ้านเรือนปลูกต่อเนื่องกันไป ในช่วงแรก ๆ บ้านที่ไปปลูกอยู่แถบนี้มักอยู่ตัน ๆ ซอย (มุสดี ทิพทัส และมานพ พงศทัต : 2525 : 271) ใน

ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2505 - 2508 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้ถูกสร้างขึ้นเทียบอีกฝั่งหนึ่งของคลองแสนแสบแต่การขยายตัวของอาคารบ้านเรือนริมถนนก็ไม่มากเท่าริมถนนสุขุมวิท เพราะถนนเพชรบุรีตัดใหม่เป็นถนนที่ไม่ยาวนัก ผิดกับถนนสุขุมวิทเป็นถนนสายยาว ซึ่งสามารถขยายตัวออกไปอีกมาก แต่ก็ทำให้ผู้ที่ตั้งบ้านเรือนอยู่บริเวณลึก ๆ ของซอยย่านสุขุมวิท มีทางออกบริเวณซอยนานา และซอยโคก เพื่ออาศัยถนนเพชรบุรีตัดใหม่เข้าเมืองได้

ในขณะที่ความเปลี่ยนแปลงของยุคสมัย ในระยะเวลาประมาณ 20 ปีต่อมาของกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2510 - 2529) ได้ทำให้เกิดช่วงตอนการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในด้านที่อยู่อาศัยพอจะแยกออกได้เป็น 3 ช่วงใหญ่ ๆ คือ (1) ยุคบ้านจัดสรรเฟื่องฟู เป็นช่วงที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลางเกิดขึ้นอย่างมาก ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2512 - พ.ศ. 2515 ได้เป็นยุคทองของบ้านจัดสรร (2) ยุคที่รัฐบาลสนับสนุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ผ่านการเคหะแห่งชาติ ประมาณ พ.ศ. 2513 เป็นต้นมา ผู้มีรายได้น้อยเริ่มได้รับการเหลียวแล และรัฐได้เริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยขึ้นมาในรูปแบบของที่อยู่อาศัยชนิดฟลัด (Flats) และ (3) ยุคที่อยู่อาศัยในชุมชนในตัวเมือง ตั้งแต่ พ.ศ. 2522 เรื่อยมาได้มีรูปแบบของที่อยู่อาศัยแบบใหม่เกิดขึ้น เช่น บ้านแถวในเมือง หรือทาวน์เฮาส์ อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (เรื่องเดียวกัน ; 359 - 360) การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทนี้ก็เพิ่มขึ้นอย่างมากมาเช่นเดียวกันพร้อม ๆ กับการเพิ่มขึ้นของอาคารเพื่อประกอบธุรกิจการค้า จากสถิติพื้นที่พักอาศัยของเขตพระโขนง (ขณะนั้นแขวงคลองเตยเหนือได้รวมอยู่ในพื้นที่เขตพระโขนง) พบว่าพื้นที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจาก 11,161.70 ไร่ ในปี พ.ศ. 2511 เป็น 27,780.83 ไร่ ในปี พ.ศ. 2529 เป็นการเพิ่มขึ้นเกือบ 2.5 เท่า ในขณะที่พื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้นมากกว่าจาก 1,175 ไร่ ในปี พ.ศ. 2511 เป็น 3,593.75 ไร่ ในปี พ.ศ. 2529 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นถึง 3.05 เท่า\* แต่การเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทนี้ได้อยู่ภายใต้เงื่อนไรของผู้ครอบครองที่ดินเป็นผู้มีฐานะดี อีกทั้งยังอยู่ใกล้ใจกลางเมือง การเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทนี้จึงค่อนข้างจะมีลักษณะเฉพาะแตกต่างจากที่อื่น ๆ

---

\* ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2530 - 2539) พื้นที่แขวงคลองเตยเหนือได้เต็มไปด้วย การก่อสร้างอาคารสูง ถ้าดูจากสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของเขตคลองเตยแล้ว ช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวสูงสุดในปี พ.ศ. 2532 ได้มีการขออนุญาตปลูกสร้าง อาคาร 1 - 12 ชั้น 16 หลัง อาคาร 12 ชั้นขึ้นไป 109 หลัง รวมเป็นพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้าง อาคารถึง 2,737,228.60 ตารางเมตร\*

ภาพรวมของบ้านที่อยู่อาศัย ในพื้นที่แขวงคลองเตยเหนือในช่วงเวลาที่ได้ทำการ ศึกษา (พ.ศ. 2504 - 2539) จึงเป็นภาพของลักษณะอาคารบ้านเรือนที่มีการเปลี่ยนแปลงมา ตลอด จากบ้านใต้ถุนสูงเกาะกลุ่มอยู่ริมคลองแสนแสบหรือตั้งอยู่เดี่ยว ๆ กลางทุ่งบางกะปิ มีบ้านสองชั้นริมถนนรอยต่าง ๆ ของย่านสุขุมวิทเข้ามาแทนที่ด้วยตึกแถว อาคารร้านค้าริมถนนใหญ่ และโถงหรือถนนเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารสูง คอนโดมิเนียม ในปัจจุบัน โดยในแง่ของตำแหน่งบ้านที่อยู่อาศัยแล้ว ได้เป็นที่รู้จักในผู้ที่อยู่บ้านย่านสุขุมวิทว่าสุขุมวิท เหนือ (ฝั่งซ้ายของถนนสุขุมวิท : รอยคิ) ได้นิยมเป็นที่ตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยของผู้คนมากกว่าสุขุมวิทใต้ (ฝั่งขวา : รอยคู)

## 2. สถานการณ์โดยทั่วไปของประเทศและเหตุการณ์สำคัญทางเศรษฐกิจระหว่าง พ.ศ. 2504 - 2539

สถานการณ์ทั่วไปและเหตุการณ์สำคัญทางเศรษฐกิจได้มีผลกระทบโดยทางอ้อม ต่อพัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่แขวงคลองเตยเหนือกล่าวโดยสรุปคือ

- พ.ศ. 2504 - 2512 เริ่มต้นแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับแรกของประเทศ แต่เดิมเรา ไม่เคยมีแผนพัฒนาในระดับประเทศอย่างเป็นระบบ จนกระทั่งปี พ.ศ. 2504 จึงได้เริ่ม แผนพัฒนาฉบับแรกขึ้นใช้ระหว่างปี 2504 - 2509 ในขณะที่จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นนายกรัฐมนตรี (2502 - 2506) ในช่วงนี้การพัฒนาอย่างรวดเร็วได้นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงทางสังคมอย่างเด่นชัด ประชาชนเริ่มมีฐานะแตกต่างกัน เกิดการแบ่งเป็นกลุ่มผู้มี

\* ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

รายได้สูง รายได้ปานกลางและรายได้ต่ำ แผนพัฒนาฉบับต่อ ๆ มา จึงได้รวมเป้าหมาย การพัฒนาสังคมไว้ด้วย และเรียกว่า "แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ" การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญบางส่วนเกิดจากรัฐได้เร่งการพัฒนา และสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐาน ทางเศรษฐกิจ เช่น การคมนาคม สาธารณูปโภคสาธารณูปการต่าง ๆ ธุรกิจการค้าเริ่ม ตีขึ้น สถาปัตยกรรมส่วนใหญ่ในช่วงเวลานี้ นอกเหนือจากบ้านเดี่ยวแล้ว เริ่มมีหมู่บ้าน จัดสรร โครงการเคหะสงเคราะห์ของรัฐ อาคารประเภทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจและการ พาณิชยกรรมเริ่มมีมากขึ้นทั้งที่เป็นตึกแถว อาคารสำนักงาน ธนาคาร ตลอดจนโรงงาน อุตสาหกรรม ช่วงระหว่าง พ.ศ. 2506 - 2511 รัฐบาลมีพลเอกถนอม กิตติขจร (ต่อมา เป็นจอมพล) เป็นนายกรัฐมนตรีมีเหตุการณ์ภายนอกประเทศคือ ได้เกิดสงครามเวียดนาม ยืดเยื้อระหว่าง พ.ศ. 2506 - 2516 ในขณะที่เศรษฐกิจภายในประเทศอยู่ในช่วงเฟื่องฟู ถึงขีดสุด ระหว่าง พ.ศ. 2508 - 2512 ในช่วงนี้ธุรกิจการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินเปล่าถึงจุด อิ่มตัวจึงได้มีการพัฒนาไปสู่ธุรกิจการจัดสรรบ้านในตอนปลายปี พ.ศ. 2510 ทางด้านการ พัฒนาสังคมได้มีการขยายการศึกษาในระดับอุดมศึกษาสู่ส่วนภูมิภาคเป็นครั้งแรกเมื่อปี 2507 มหาวิทยาลัยเชียงใหม่และมหาวิทยาลัยขอนแก่นเริ่มเปิดดำเนินการ ปี พ.ศ. 2511 ตั้ง มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

- พ.ศ. 2513 - 2522 ได้มีความผันผวนของเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง เกิดขึ้นหลายประการทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยภายในประเทศ ปี 2514 - 2515 จอมพลถนอม กิตติขจร ปฏิวัติตัวเองเพื่อให้การบริหารราชการแผ่นดินสะดวกขึ้น ทางด้าน ภายนอกประเทศ ได้มีการถอนทหารอเมริกันจากสงครามเวียดนาม ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2512 - 2515 นับได้ว่าเป็นช่วงที่ธุรกิจบ้านจัดสรรเอกชนเฟื่องฟู หมู่บ้านรุ่นแรก ๆ ได้แก่หมู่บ้านเมืองทองนิเวศน์ หมู่บ้านประชานิเวศน์ หมู่บ้านชินเขต หมู่บ้านชลนิเวศน์ หมู่บ้านเสรี หมู่บ้านผาสุก หมู่บ้านอมรพันธุ์นิเวศน์ และอีกหลายนิเวศน์ จนเรียกได้ว่าเป็นยุคทองของ "นิเวศน์" ก็ว่าได้ ระหว่างปี พ.ศ. 2515 - 2519 เป็นช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม แห่งชาติ ฉบับที่ 3 ได้เกิดความผันผวนในเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะภายหลังจากวิกฤต การณ์น้ำมันในปลายปี พ.ศ. 2516 และได้เกิดเหตุการณ์จลาจล 14 ตุลาคม 2516 ทหาร และตำรวจได้ปะทะกับนักเรียน นักศึกษา และประชาชนซึ่งต่อต้านการปกครองของผู้นำ

เผด็จการ เป็นจุดเริ่มต้นของการปกครองแบบ ประชาธิปไตยมากขึ้นในเวลาต่อมา หลังจากนั้นระหว่าง พ.ศ. 2516 - 2520 เป็นช่วงที่ขาดเสถียรภาพทางการเมือง มีการเปลี่ยนรัฐบาลถึง 7 ครั้ง ได้มีการจลาจลและปฏิวัติอีก 2 ครั้ง เมื่อ 6 ตุลาคม 2519 และ 26 มีนาคม 2520 ผลกระทบจากวิกฤตการณ์น้ำมันโลก ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการปรับตัว และมีส่วนทำให้เกิดรูปแบบอาคารพักอาศัยแบบใหม่ที่เรียกว่า "ทาวน์เฮาส์" หรือ บ้านแถวในเมืองชั้นในเขตพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ ทาวน์เฮาส์นี้ไม่ใช่ของใหม่ แต่เป็นการพัฒนาจากรูปแบบเรือนแถวในอดีต

ระหว่าง ปี พ.ศ. 2513 - 2522 มีการก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมหลายประเภทขึ้น ภาคเอกชนนิยมการลงทุนทำกิจการโรงแรม อาคารสำนักงาน ธนาคาร สถาบันการเงิน ศูนย์การค้า โรงพยาบาล และหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งเริ่มมีการสร้างอาคารชุดพักอาศัยในระยะปลายของช่วงนี้ด้วย ในขณะที่ภาครัฐได้มีการสร้างถนนรัชดาภิเษกผ่านซอยโคก (สุขุมวิท 19) ในปี พ.ศ. 2514 - 2515 ได้เริ่มสร้างทางด่วนในปี พ.ศ. 2520 ยังผลให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วหลายทิศทางตามถนนสายหลักจากทางด่วน เช่น ทิศเหนือขยายไปตามแนวถนนวิภาวดีรังสิต ไปทางจังหวัดปทุมธานี และนนทบุรี ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ขยายตัวไปทางถนนรามอินทราและมีนบุรี ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ขยายตัวไปทางลาดกระบังและจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีถนนสายหลักคือ ถนนศรีนครินทร์และบางนา - ตราด

- พ.ศ. 2523 - 2532 ในปี พ.ศ. 2523 ได้เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันขึ้นอีกครั้ง แต่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา ได้ปรากฏว่าเริ่มมีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ อย่างอาคารศูนย์การค้าอาคารคอมเพล็กซ์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารหลายประเภทรวมอยู่ด้วยกันและรวมทั้งอาคารชุด (Condominium) จนกระทั่งได้มีการกฎหมายอาคารชุดออกมาบังคับใช้ในปี พ.ศ. 2522 คอนโดมิเนียมได้เริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้น ทำให้เกิดอาคารชุดรูปแบบต่าง ๆ ตามมา นอกเหนือจากอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Condominium) เช่น อาคารชุดตากอากาศ (Resort Condominium) อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium) และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (Commercial Condominium) ซึ่งรวมอาคารชุดหลายประเภทไว้ในอาคารเดียวกัน

ในช่วงนี้สถานการณ์ทางการเมืองของประเทศ ได้เข้าสู่ความสงบโดยมีพลเอกเปรม ติณสูลานนท์ เป็นนายกรัฐมนตรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 - 2531 แต่ทางด้านเศรษฐกิจได้เกิดความชะงักงันในช่วง พ.ศ. 2527 - 2528 หลังจากนั้นภาวะเศรษฐกิจได้ฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในปี พ.ศ. 2531 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้ขึ้นสูงสุดถึงร้อยละ 11 นับตั้งแต่ได้มีการสมโภชกรุงรัตนโกสินทร์ 200 ปี ใน พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา ได้มีความตื่นตัวในเรื่องของการส่งเสริมการท่องเที่ยว อันส่งผลให้มีการลงทุนก่อสร้างอาคารที่สนองต่อกิจกรรมการท่องเที่ยวมากขึ้น ในช่วงแรก ๆ มีการก่อสร้างอาคารประเภทสำนักงาน ธนาคาร และสถานประกอบการเงินเกิดขึ้นมาก ส่วนอาคารชุดพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมและโรงแรมมีมากรองลงมา สำหรับในช่วงหลังเป็นช่วงที่มีอาคารสำนักงานและโรงแรมเกิดขึ้นมาก รองลงมา เป็นอาคารชุดพักอาศัย อพาร์ทเมนต์ ช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2533 มีการเคลื่อนไหวสำคัญทางด้านเศรษฐกิจส่งผลให้เกิดยุคทองของธุรกิจการก่อสร้าง แม้ว่าใน พ.ศ. 2530 เศรษฐกิจของโลกไม่เพียงพู่เท่าใดนัก ส่งผลให้ดัชนีตลาดหุ้นตกต่ำมากที่สุดในเดือนตุลาคม นักเศรษฐศาสตร์เกรงกันว่าจะเกิดภาวะเงินเฟ้อทั่วโลก แต่ประเทศไทยกลับเกิดภาวะตรงกันข้ามเพราะใน พ.ศ. 2530 เป็นปีที่เศรษฐกิจไทยกำลังฟื้นตัวอย่างรวดเร็วซึ่งมาจากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศภาวะลอยตัวของเงินไทย ไม่ผูกพันกับเงินตราระกูลดอลลาร์ นอกจากนี้ยังมีสาเหตุอื่น ๆ เช่น การลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ทำให้ต้นทุนการลงทุนลดลง การตรึงราคาค่าไฟฟ้า น้ำประปา น้ำมัน และการลดราคาราปูนซีเมนต์ ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างลดลง มีการส่งเสริมการส่งออก เป็นปีที่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเจริญสุดขีด (มูลนิธิ ทิพพัล, 2539 : 575)

- พ.ศ. 2533 - 2539 สถานการณ์การเมืองภายนอกประเทศได้เกิดสงครามอ่าวเปอร์เซียขึ้นในปี พ.ศ. 2534 ส่วนเหตุการณ์ภายในประเทศได้เกิดการยึดอำนาจการปกครองของคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ (รสช.) จากรัฐบาลพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ อันเป็นชนวนนำมาสู่การต่อต้านรัฐบาลเผด็จการในเหตุการณ์พฤษภาทมิฬ ในปี 2535 ช่วงหลังจากสงครามอ่าวเปอร์เซียและรสช. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้เพิ่มสูงสุดอีกครั้งหนึ่ง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำเพิ่มขึ้นเป็น 16.5% และผลจากการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวอย่างรวดเร็วในระหว่างปี 2530 - 2533 ทำให้มีปริมาณสนามกอล์ฟ และพื้นที่

อาคารสำนักงานเกิดขึ้นจำนวนมากในเวลารวดเร็ว ในปี พ.ศ. 2534 ราคาของธุรกิจ 2 ประเภทนี้จึงตกลง มาประมาณ 10 - 20 % และต่อมาได้เกิดภาวะล้มละลายของที่อยู่อาศัย ตามมาในระหว่างปี พ.ศ. 2537 - 2538

### 3. ปัจจัยที่มีผลต่อการก่อสร้างหรือจัดหาบ้านที่อยู่อาศัย

ประกอบด้วยปัจจัยหลายประการ ด้วยกัน เช่น ราคาที่ดิน ข้อกำหนดทางกฎหมาย ควบคุมการก่อสร้าง การขยายโครงข่ายเส้นทางคมนาคม ในที่นี้จะแยกแสดงเป็นประเภทใหญ่ ๆ ดังนี้

3.1 ต้นทุนในการจัดหาที่อยู่อาศัย อาจเป็นต้นทุนที่เกิดจากการซื้อที่ดินมาสร้างบ้านเอง ชื่อบ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม เซ้งตึกแถว หรือเช่าแฟลต อพาร์ทเมนต์อยู่ เช่น ราคาที่ดินในย่านสุขุมวิท เมื่อ 50 กว่าปีมาแล้วมีราคาตารางวาละ 50 สตางค์ถึง 4 บาท (โฆณ พรโชคชัย : 2535 : 45) ซึ่งก็เป็นไปตามค่าของเงินในสมัยนั้น ตัวเลขที่แสดงความเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในช่วงเวลาต่างกันประการหนึ่งคือราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน ซึ่งปัจจุบันได้มีการประกาศใช้และเปลี่ยนแปลง 4 ปีครั้ง สำหรับราคาประเมินที่ดินในแขวงคลองเตยเหนือ ริมถนนสุขุมวิทและซอยสำคัญซึ่งได้มีการประกาศใช้เป็นอย่างนี้

บริเวณที่ดิน	ราคา/ตารางวา				% การเปลี่ยนแปลง	
	2535-2538		2539-2543		ต่ำ	สูง
	ต่ำ	สูง	ต่ำ	สูง		
1. ถนนสุขุมวิท	100,000	270,000	300,000	400,000	200	48.18
2. สุขุมวิท 3 (นานาเหนือ)	72,000	270,000	200,000	250,000	177	-7.41
3. สุขุมวิท 21 (อโศก)	72,000	180,000	-	300,000	-	66.67

ที่มา : กรมที่ดิน

ราคาประเมินดังกล่าวเป็นเพียงราคาที่ใช้ในการคิดค่าธรรมเนียมเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่ดินกับกรมที่ดินเท่านั้น ในการซื้อขายจริงที่ดินที่อยู่ติดถนนสุขุมวิทอาจมีราคาสูงถึงตารางวาละ 500,000 บาท ส่วนพื้นที่มือผู้ถือเข้าไปในซอยต่าง ๆ อาจมีราคาถึงตารางวาละ 200,000 บาท



ราคาค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับลักษณะของบ้านและความต้องการในการลงทุน โดยทั่วไปแล้วสัดส่วนราคาที่ดินต่อต้นทุนรวมทั้งหมดจะแปรผันอยู่ในช่วง 10 - 60 % ดังแสดงในตาราง

ตารางแสดงต้นทุนราคาที่ดินโครงการที่อยู่อาศัยระดับรายได้ต่าง ๆ

ประเภท ของ โครงการ	ต้นทุน ที่ดิน ปี 2530	ต้นทุน ที่ดิน ปี 2533	สัดส่วนต้นทุน ที่ดินต่อต้นทุน รวม ปี 2530	สัดส่วนต้นทุน ที่ดินต่อต้นทุน รวม ปี 2533	% ของต้น ทุนราคาที่ดิน เพิ่มขึ้นปี 2530-2533
บ้านเดี่ยว รายได้สูง	5000	22,000	44.8%	57.1%	240.8%
บ้านเดี่ยว รายได้ปานกลาง	2,307	7,680	33.1%	34.9%	183.8%
บ้านแถว รายได้ปานกลาง	1,625	11,250	13.3%	39.3%	489.1%
บ้านแถว รายได้ต่ำ	1,173	9,370	21.3%	58.3%	581.3%
อาคารชุด รายได้สูง	44,980	48,850	19.7%	9.7%	-7.5%

หมายเหตุ ราคาในปี 2530 ปรับตามภาวะเงินเฟ้อและค่าครองชีพของปี 2533 แล้ว

ที่มา : PADCO-LIF Comparative Cost Study, 1990.

จากตารางข้างต้น จะสังเกตเห็นว่าสัดส่วนต้นทุนที่ดินต่อต้นทุนรวมของอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้สูงและต้นทุนที่ดินต่อต้นทุนรวมของบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง จะมีสัดส่วนต่ำกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ทั้งนี้อาจเนื่องมาจาก อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้สูงมีต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าประดับตกแต่งอาคารมาก มีจำนวนห้องชุดมาก เลยทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างสูงกว่าต้นทุนที่ดินหลายเท่า ส่วนบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง มักจะมีทำเลที่ตั้งบริเวณนอกเมืองซึ่งซื้อที่ดินมาในราคาถูก และใช้พื้นที่ก่อสร้างต่อหน่วยน้อย เลยทำให้สัดส่วนดังกล่าวต่ำ ในกรณีบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้สูงจะใช้พื้นที่ต่อหน่วยมาก เลยทำให้สัดส่วนต้นทุนที่ดินสูง แต่สำหรับบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย จะลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ต่ำเลยทำให้สัดส่วนต้นทุนที่ดินต่อต้นทุนรวมสูง

ราคาซื้อขายหรือให้เช่าที่อยู่อาศัย เนื่องจากพื้นที่แขวงคลองเตยเหนือนี้เป็นพื้นที่อยู่ในย่านธุรกิจการค้ากลางเมือง ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในปัจจุบันจึงมักจะใช้พื้นที่ดินน้อย เป็นไปในลักษณะของคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ หรืออาคารเพื่อประกอบธุรกิจการค้า แต่ก็มีบางส่วนเป็นทาวน์เฮาส์ระดับรายได้สูง จากการศึกษาราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย ในย่าน "สุขุมวิท" พบว่า คอนโดมิเนียมระดับปานกลางจะมีราคาขายอยู่ในช่วง 2-5 ล้านบาท คอนโดมิเนียมระดับรายได้สูงมีราคาขายประมาณ 6-15 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับทาวน์เฮาส์ (ที่มีรายได้น้อยมาก) มีราคาอยู่ในช่วง 8-14 ล้านบาท ส่วนอาคารพาณิชย์ไม่เกิน 3 ชั้น มีราคาขายประมาณห้องละ 6-9 ล้านบาท

จากการศึกษาที่อยู่อาศัยระดับรายได้สูงในกรุงเทพมหานคร จำนวน 11,590 แห่ง และสุ่มตัวอย่างสำรวจโดย บริษัท อเมริกัน แอปพรaisal (Thailand) Ltd.)\*\* เมื่อปี พ.ศ. 2536 ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมอยู่ในช่วง 39,000 - 45,000 บาท ต่อตารางเมตร โดยคอนโดมิเนียมจะมีขนาดห้องเฉลี่ยดังนี้ แบบสตูดิโอ (Studio)

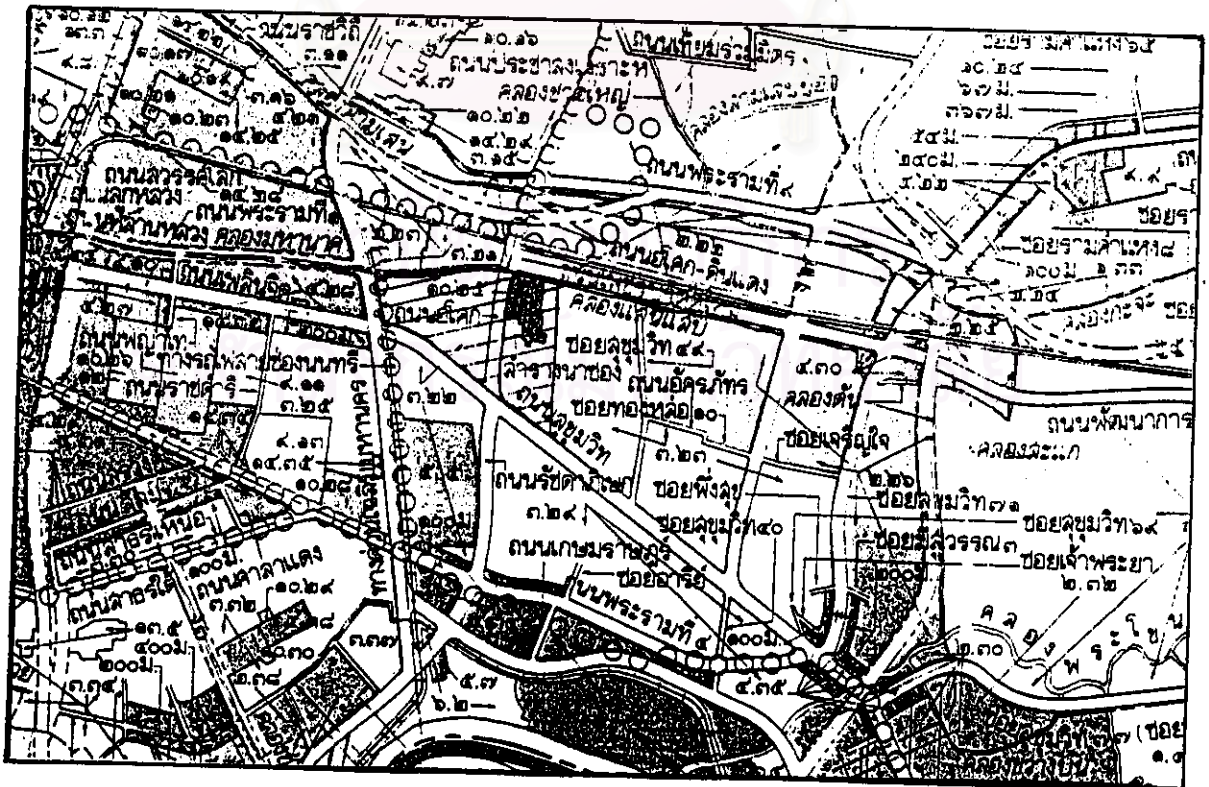
\* จากการดูราคาขายในนิตยสาร Home Buyer guide ระหว่างปี 2537 - 2539

\*\* ที่มา : Luxury Apartments, Condominiums and Serviced Apartments Demand and Supply Survey, July 1993

-44 ตารางเมตร แบบ 1 ห้องนอน -72 ตารางเมตร แบบ 2 ห้องนอน -133 ตารางเมตร แบบ 3 ห้องนอน -245 ตารางเมตร แบบ 4 ห้องนอน -323 ตารางเมตร แบบเพนเฮาส์ (Penthouse) -366 ตารางเมตร ในขณะที่ราคาเช่ารายเดือนโดยเฉลี่ยของอพาร์ทเมนต์ ย่านสุขุมวิท จะเป็นดังนี้ ขนาด 1 ห้องนอน 16,100 บาท ขนาด 2 ห้องนอน 40,800 บาท ขนาด 3 ห้องนอน 60,700 บาท ขนาด 4 ห้องนอน 86,100 บาท เพนเฮาส์ 103,000 บาท ถ้า เป็นเชอริลสอพาร์ทเมนต์ในย่านสุขุมวิท จะมีราคาเช่ารายเดือนสูงขึ้นไปอีก โดยจะมีค่าเช่ารายเดือนโดยเฉลี่ยดังนี้ แบบสตูดิโอ 28,100 บาท ขนาด 1 ห้องนอน 47,300 บาท ขนาด 2 ห้องนอน 61,600 บาท ขนาด 3 ห้องนอน 75,000 บาท และเพนเฮาส์ 180,000 บาท

3.2 ข้อกำหนดทางกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแขวงคลองเตยเหนือที่สำคัญ ได้แก่

-ผังเมืองรวม กทม. ได้ประกาศใช้เมื่อ 6 กรกฎาคม 2535 โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 116 ให้มีระยะเวลา 5 ปี กำหนดให้พื้นที่แขวงคลองเตยเหนือเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) และพื้นที่ประเภทสถานการศึกษา (สีเขียวมะกอก) ดังนั้นพื้นที่ในแขวงคลองเตยเหนือจึงใช้ประโยชน์ได้ เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การศึกษาหรือสาธารณประโยชน์เป็นส่วนใหญ่



- กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ใช้ควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ได้กำหนดไว้กล่าวโดยสรุปคือ

อาคารสูง คืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป โดยวัดจากระดับพื้นดินถึงคานฟ้า สำหรับอาคารที่มีหลังคาทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ คืออาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ที่ว่าง คือ พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมหรือสิ่งก่อสร้างที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาปกคลุม เช่น ป่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ที่ดินที่ใช้สร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร จะต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตรและถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด นับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารไปจนเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร

ส่วนที่ดินที่ใช้สร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน 30,000 ตารางเมตร จะต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด เป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้น หรือไม่น้อยกว่า 500 เมตร นับตั้งแต่ที่ตั้งของอาคาร

จากข้อกำหนดดังกล่าว ได้นำมาตรวจสอบกับขนาดความกว้างของถนนพบว่า

ถนนสุขุมวิท	มีผิวการจราจรกว้าง	16 เมตร
ซอยสุขุมวิท 21 (อโศก)	มีผิวการจราจรกว้าง	11-15 เมตร
ซอยสุขุมวิท 2 (นานาเหนือ)	ซอยสุขุมวิท 11 (ไชยยศ)	ซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร), ซอยสุขุมวิท 31 (สวัสดี)
	มีผิวการจราจรกว้าง	6-10 เมตร
ซอยสุขุมวิท 1,5,7,9,13,15,19,25,27 และ 29	มีผิวการจราจรกว้าง	1-5 เมตร

ดังนั้นพื้นที่ในแขวงคลองเตยเหนือที่จะก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ได้แก่พื้นที่ติดกับ

ถนนสุขุมวิท

ขอยุทธุมวิท 3 (นานาเหนือ)

ขอยุทธุมวิท 11 (ไทรยศ)

ขอยุทธุมวิท 21 (อโศก)

ขอยุทธุมวิท 23 (ประสานมิตร)

ขอยุทธุมวิท 31 (สวัสดี)

ถ้าสังเกตในพื้นที่แล้วอาจจะมีข้อสงสัยว่าทำไมจึงมีอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้ง ๆ ที่ไม่เข้าข่ายตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าว ทั้งนี้เป็นเพราะว่าอาคาร ดังกล่าวได้มีการก่อสร้างหรือขออนุญาตก่อสร้างก่อนที่กฎหมายจะบังคับใช้ในปี พ.ศ. 2535

นอกจากนี้แล้วกฎหมายยังได้บังคับให้

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีถนนโดยรอบเพื่อให้รถดับเพลิงเข้าออกได้ กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกัน (Floor Area Ratio : FAR) ไม่เกิน 10 ต่อ 1

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ใช้อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม (Ground Area Coverage : GAC) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่แปลงนั้น แต่ถ้าใช้เพื่อการพาณิชย์อย่างเดียว ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยให้มี GAC ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10

- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้การจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปต้องอยู่ในบังคับของข้อกำหนดนี้ สำหรับพื้นที่ในแขวงคลองเตยเหนือ ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ โอกาสที่จะมีการจัดสรรที่ดินขายเป็นที่ดินเปล่า หรือบ้านเดี่ยวแทบจะเป็นไปไม่ได้เนื่องจากที่ดินมีราคาแพงและมีไม่มากพอ แต่อาจจะมีการก่อสร้างทาวน์เฮาส์ระดับรายได้สูง หรืออาคารพาณิชย์เพื่อขายในราคาสูงก็ได้ ในที่นี้จึงขอยกเอาข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 มาโดยสังเขปดังนี้

ประเภท	ความกว้างของแปลงที่ดินด้านหน้า ต้องไม่น้อยกว่า	เนื้อที่แปลงที่ดินต้องไม่น้อยกว่า	ห่างจากเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า	หากความกว้างด้านหน้าไม่ได้ขนาดต้องมีพื้นที่
- บ้านเดี่ยว	10 เมตร	50 ตารางวา	ทุกด้าน 2 เมตร	60 ตารางวา
- บ้านแฝด	8 เมตร	35 ตารางวา	ทุกด้าน 2 เมตร	
บ้านแถว	4 เมตร	16 ตารางวา	ด้านหน้าและ ด้านหลัง 2 เมตร	
- อาคารพาณิชย์	4 เมตร	16 ตารางวา	ด้านหลัง 2 เมตร	

- ข้อบัญญัติ กทม. เรื่องอาคารจอดรถ พ.ศ. 2521 ได้กำหนดให้  
อาคารจอดรถยนต์ ให้สร้างได้สูงไม่เกิน 10 ชั้น จากระดับพื้นดิน เว้นแต่จะเป็น  
อาคารที่มีระบบยกรถยนต์ด้วยเครื่องจักรเป็นส่วนประกอบอีกทางหนึ่ง

อาคารที่ต้องทำอาคารจอดรถ คือ

โรงแรมที่มีห้องพักมากกว่า 30 ห้อง

อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวมากกว่า 60 ตารางเมตร

ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงานที่มีพื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร

อาคารขนาดใหญ่

โดยได้กำหนดสัดส่วนที่จอดรถได้ดังนี้

อาคารชุด 1 คัน : 1 ครอบครัว

สำนักงาน 1 คัน : 60 ตารางเมตร

อาคารขนาดใหญ่ 1 คัน : 120 ตารางเมตร

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกิน 4 ชั้น

1 คัน : 1 ห้อง

3.3 การขยายโครงข่ายเส้นทางคมนาคม การขยายโครงข่ายเส้นทางคมนาคม ได้ก่อให้เกิดผล กระทบต่อการก่อสร้างอาคารบ้านเรือน ในพื้นที่แขวงคลองเตยเหนือ กล่าวโดยสรุปคือ

- พ.ศ. 2503 ได้มีการขยายถนนสุขุมวิทจากขนาด 2 ช่องทางเป็นถนนคอนกรีตมาตรฐาน 4 ช่องทาง ได้ทำให้มีตึกแถวร้านค้าสองข้างถนนเกิดขึ้นมากมาย ในขณะเดียวกัน ขอยอโตก (สุขุมวิท 21 ) และขอยนานาเหนือ (สุขุมวิท 3 ) ได้มีการก่อสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบส่งผลให้มีตลาดร้านค้าและตึกแถวบริเวณขอยเหล่านี้ด้วย

- พ.ศ. 2505 - 2508 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้ถูกสร้างขึ้นเลียบริมฝั่งหนึ่งของคลองแสนแสบ และได้มีการพัฒนาขอยย่อยตัดตรงเข้าไปจากถนนสุขุมวิท ยังคลองแสนแสบ มีการสร้างขอยย่อยเชื่อมระหว่างขอยเหล่านั้นเข้าด้วยกัน ทำให้พื้นที่ในย่านนี้มีลักษณะคล้ายตารางสี่เหลี่ยม สามารถติดต่อถึงกันได้

- พ.ศ. 2515 ได้มีการตัดถนนรัชดาภิเษกผ่านขอยอโตก (สุขุมวิท 21 ) ทำให้ย่านสุขุมวิทสามารถเชื่อมติดต่อกับทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานครได้โดยสะดวก โดยไปทางถนนรัชดาภิเษก เข้าสู่ถนนวิภาวดีรังสิต ยังผลให้อาคารสำนักงานธุรกิจการค้าต่าง ๆ ได้ขยายตัวเกิดขึ้นมากยิ่งขึ้นที่ขอยอโตก และขยายตัวไปตามถนนรัชดาภิเษก

- พ.ศ. 2520 ได้เริ่มมีการก่อสร้างทางด่วน มีทางขึ้นลงทางด่วนบริเวณติดกับทางรถไฟใกล้กับสุขุมวิท 1 ยังผลให้ผู้อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทสามารถติดต่อกับบริเวณตะวันออกของกรุงเทพมหานคร (บางนา - ตราด) ได้โดยสะดวก และได้มีรถยนต์มาขึ้นลงทางด่วนบริเวณใกล้กับสุขุมวิท 1 ในแต่ละวันเป็นจำนวนมาก ยังผลให้การจราจรบนถนนสุขุมวิทเริ่มติดขัดมากขึ้น

- พ.ศ. 2538 ได้เริ่มมีการสร้างรถไฟฟ้ายกระดับผ่านกลางถนนสุขุมวิท ทำให้การจราจรบนถนนสุขุมวิท ติดขัดมากยิ่งขึ้น แต่ยังไม่ทราบผลกระทบด้านอื่น ๆ

#### 4. ร่องรอยของวิวัฒนาการของบ้านที่อยู่อาศัย

ได้ทำการศึกษาจากข้อมูลแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ซึ่งถ่ายโดยกรมแผนที่ทหารในช่วงระยะตั้งแต่ พ.ศ. 2504 เป็นต้นมา ได้มีการถ่ายภาพไว้ 5 ครั้ง คือ ในปี พ.ศ. 2510, 2517, 2523, 2530 และ 2538 ภาพถ่ายทางอากาศที่ได้รับมาบางภาพมีสัดส่วนค่อนข้างจะเล็กมาก การแปลแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศจึงไม่ถูกต้องทั้งหมด แต่ก็คาดหวังว่าจะมีความถูกต้องประมาณ 80% ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศที่น่าเสนอในที่นี้จึงเป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นโดยประมาณเท่านั้น

- ภาพถ่ายทางอากาศ ในปี พ.ศ. 2510 สภาพโดยรวมของพื้นที่ได้มีบ้านเรือนกระจายอยู่เกือบเต็มทั้งบริเวณที่ว่างผืนใหญ่ที่มองเห็น คือ บริเวณสุขุมวิท 3 (ที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่อณาการกรุงเทพ ในปัจจุบัน) บริเวณโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย (สุขุมวิท 19) บริเวณมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ (สุขุมวิท 23) และบริเวณสี่กั๊กถนนสุขุมวิทเข้าไปช่วงระหว่างซอยสุขุมวิท 27 กับ 29 อาคารส่วนใหญ่เป็นบ้านหรืออาคารขนาดเล็กซึ่งพอจะนับจำนวนได้คือ อาคารที่มีความสูง 1-2 ชั้น 341 หลัง อาคารที่มีความสูง 3-7 ชั้น 15 หลัง ยังไม่มีอาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น มีอาคารขนาดใหญ่ความสูง 1-2 ชั้น ครอบคลุมพื้นที่กว้างลักษณะคล้ายกับอาคารโรงงานอุตสาหกรรมอยู่บ้าง 4-5 แห่ง สภาพของพื้นที่บางแห่งยังถูกปล่อยให้เป็นที่ ไร่ร้างว่างเปล่า ช่วงนี้ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้ถูกสร้างขึ้นแล้ว แต่ยังเป็นถนนขนาดเล็ก ยังไม่มีถนนรัชดาภิเษกตัดผ่านซอยอโศก แต่บริเวณแยกชอยนาภา เริ่มมีถนนตัดผ่านถนนเพชรบุรีตัดใหม่ไปทางประตูน้ำ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





# จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

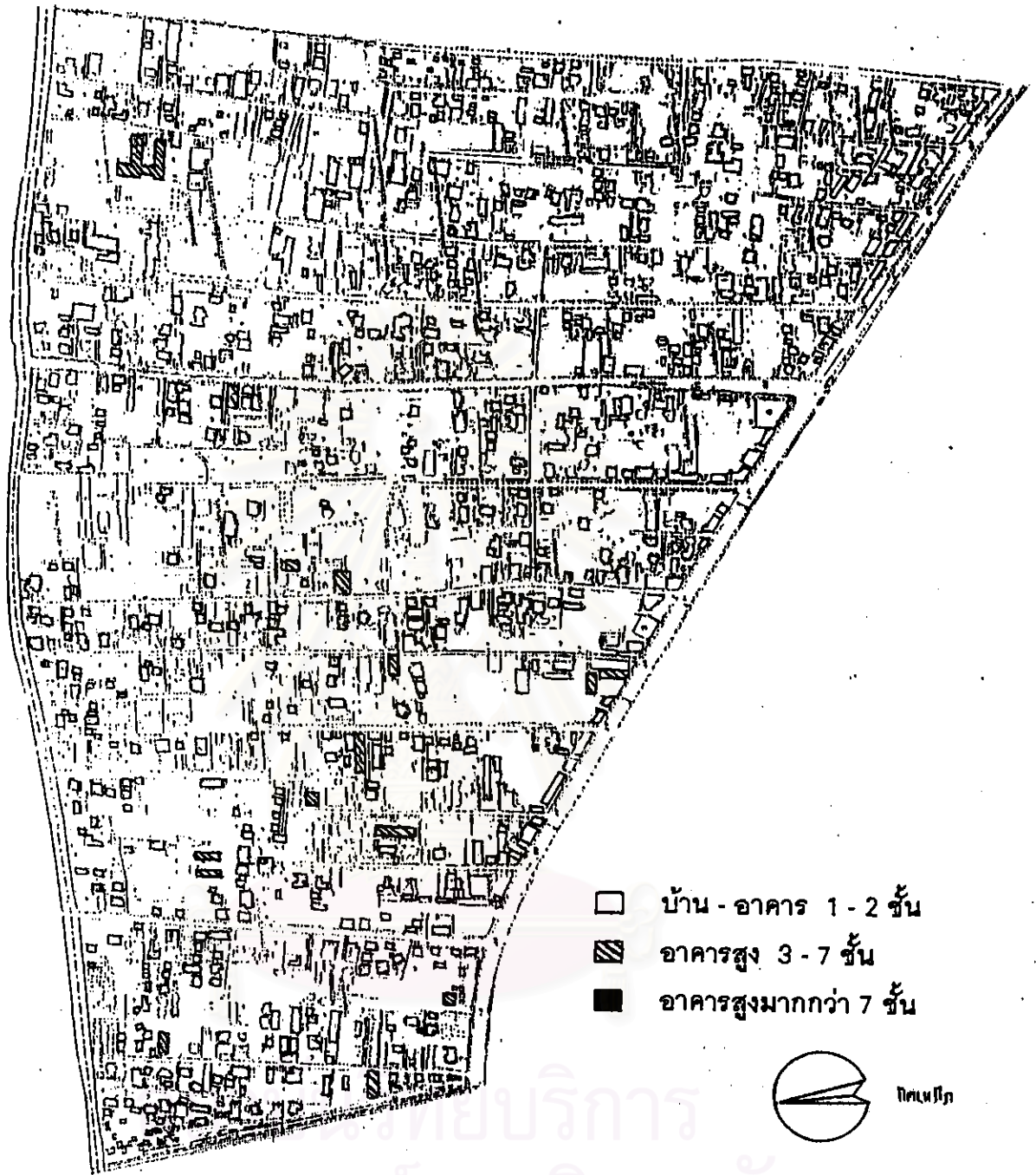
ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

วิศวนาการที่อยู่อาศัย

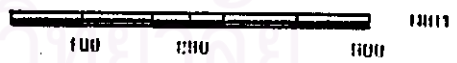
แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น

ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

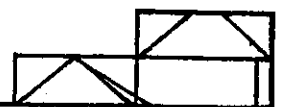
ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2510



- บ้าน - อาคาร 1 - 2 ชั้น
- ▨ อาคารสูง 3 - 7 ชั้น
- อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น



มาตราส่วน 1 : 10,000



วิวัฒนาการที่อยู่อาศัย

แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น

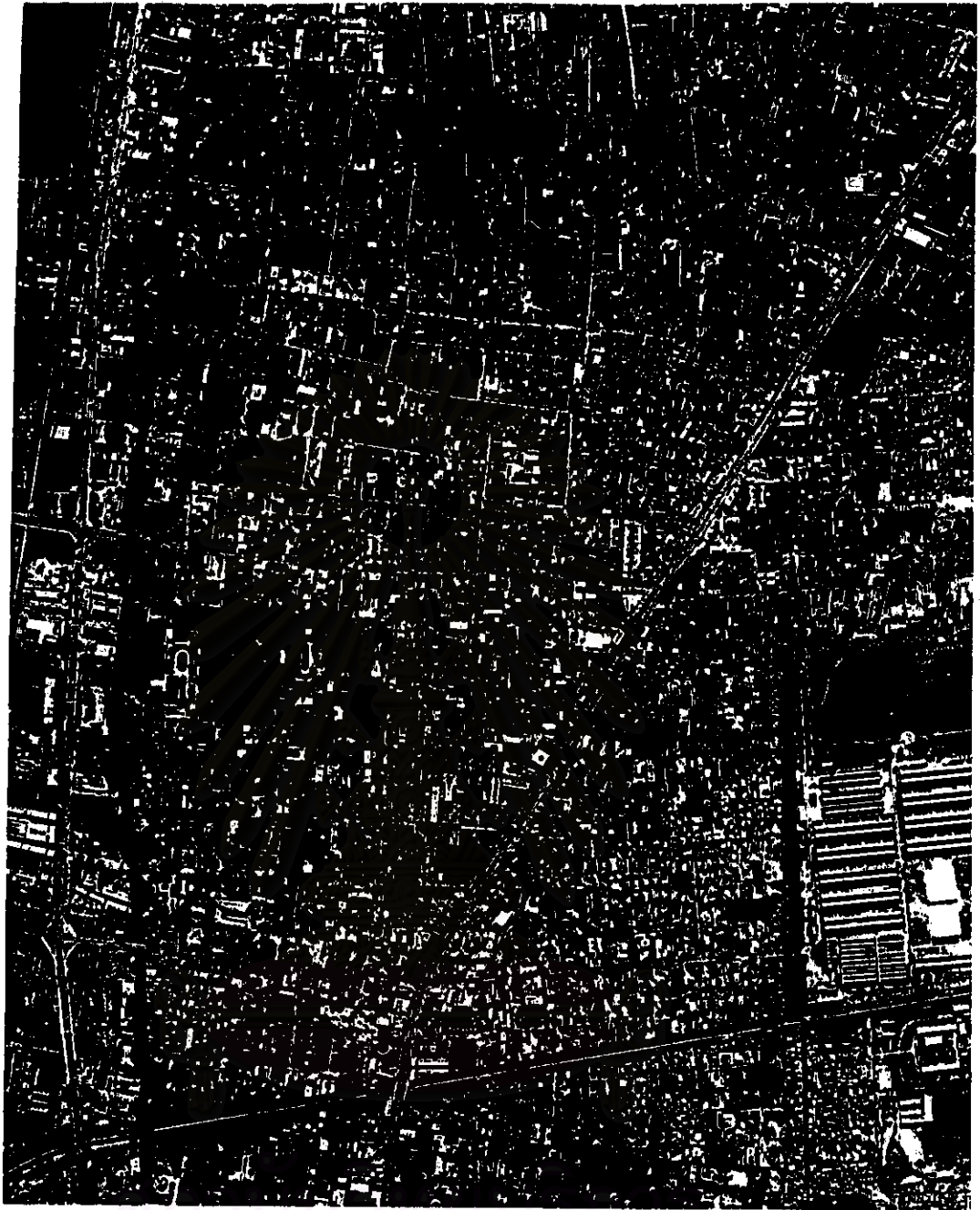
ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศ

ปี พ.ศ. 2510

- ภาพถ่ายทางอากาศ ในปี พ.ศ. 2517 เริ่มมีอาคารขนาดใหญ่ประเภทอาคาร  
โรงแรม ตึกแถว แต่ยังมีอาคารสูงเกินกว่า 7 ชั้น เกิดขึ้นไม่มากนัก จำนวนของอาคารที่นับ  
ได้ คือ อาคารที่มีความสูง 1 - 2 ชั้น 439 หลัง อาคารที่มีความสูง 3 - 7 ชั้น 36 หลัง  
อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 6 หลัง ช่วงนี้ถนนรัชดาภิเษกได้ถูกสร้างขึ้นผ่านซอยโคกมา  
เชื่อมกับถนนสุขุมวิทแล้ว (แต่ยังไม่ได้ตัดผ่านด้านข้างของโรงงานยาสูบ ไปเชื่อมกับถนน  
พระรามที่ 4 ) ยังผลให้เกิดอาคารสำนักงานบริเวณซอยโคกขึ้นเป็นจำนวนมาก ถนน  
เพชรบุรีตัดใหม่ได้ถูกขยายเป็นถนนขนาดใหญ่แล้ว อาคารบ้านเรือนในพื้นที่ได้มีความ  
หนาแน่นเพิ่มขึ้น สภาพโดยรวมของพื้นที่ยังมองเห็นทิวไม้กระจายอยู่ทั่วไป ยังเป็นที่ที่  
เหมาะสมสำหรับบ้านเดี่ยวอยู่อาศัย ซอยย่อยต่าง ๆ ในพื้นที่ได้รับการปรับปรุง เป็นถนน  
คอนกรีต มองเห็นได้ชัดจากภาพถ่ายทางอากาศ ที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเข้าไปในพื้นที่ว่าง  
ด้านใน ซึ่งห่างจากถนนใหญ่ตามแนวซอยต่าง ๆ มากขึ้น โดยมีการกระจายไปในแนวราบ  
(อาคารสูงเพียง 1 - 2 ชั้น) แต่อาคารประเภทโรงแรมได้เกิดมากขึ้นและกระจุกตัวอยู่แถว  
ต้น ๆ ถนนสุขุมวิท

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

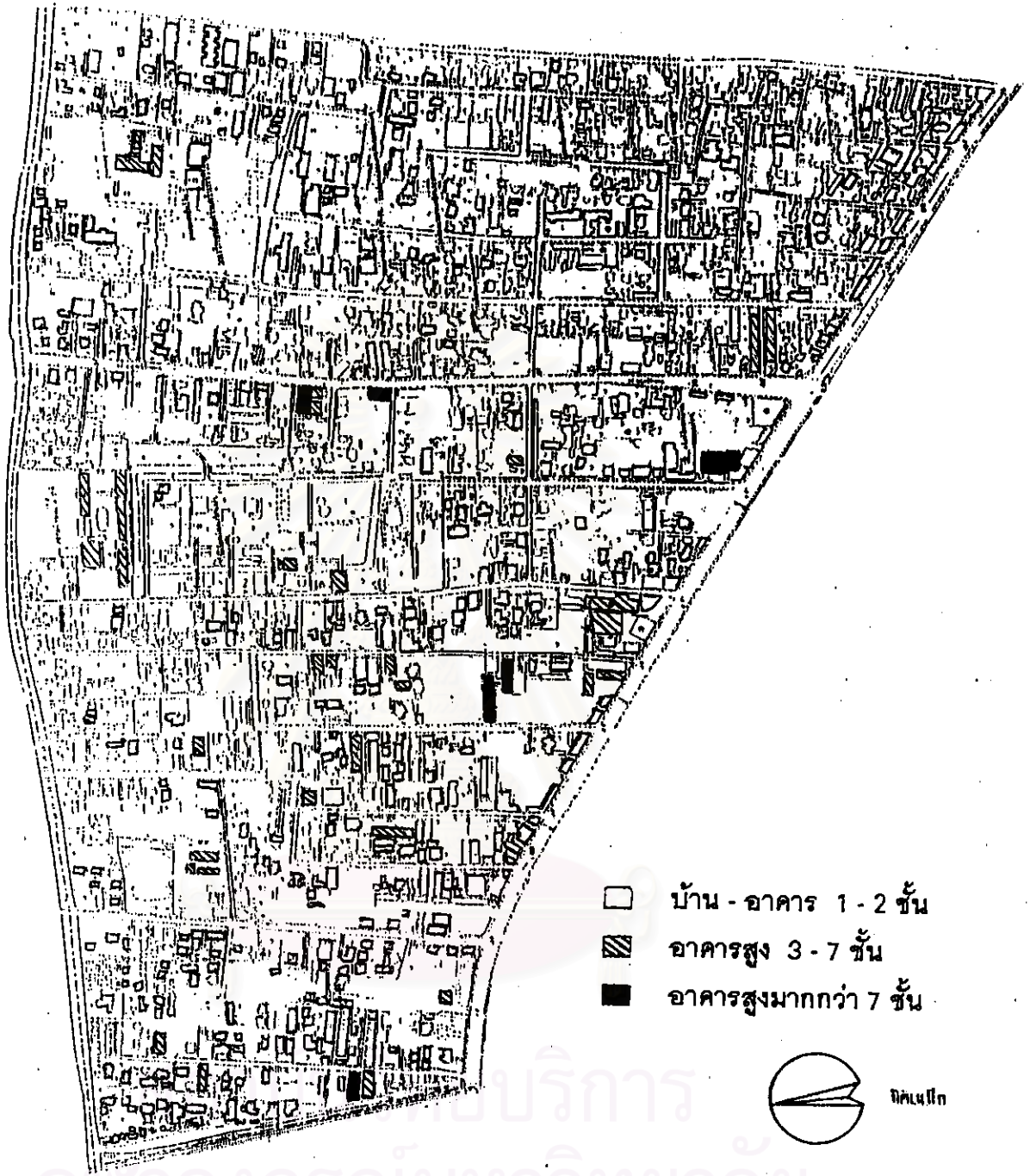
ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

วิวัฒนาการที่อยู่อาศัย

แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น

ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

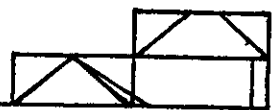
ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2517



- บ้าน - อาคาร 1 - 2 ชั้น
- ▨ อาคารสูง 3 - 7 ชั้น
- อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น



มาตราส่วน 1 : 10,000



<p style="text-align: center;"> <b>วิวัฒนาการที่อยู่อาศัย</b>  <b>แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น</b>  <b>ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร</b> </p>	<p style="text-align: center;"> <b>ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศ</b>  <b>ปี พ.ศ. 2517</b> </p>
---	---

- ภาพถ่ายทางอากาศ ในปี พ.ศ. 2523 เริ่มมีอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่เกิดมากขึ้น อาคารบ้านเรือนต่าง ๆ ได้ขยายไปจนเต็มพื้นที่ แทบจะไม่ปรากฏที่ว่างให้เห็นในพื้นที่ จำนวนอาคารที่นับได้คือ อาคาร 1 - 2 ชั้น 493 หลัง อาคาร 3 - 7 ชั้น 62 หลัง อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 21 หลัง บ้านเรือนหรือตึกแถวหลังเล็ก ๆ เริ่มถูกซื้อขายเปลี่ยนเจ้าของ เพื่อนำมาสร้างอาคารขนาดใหญ่ ช่วงต้น ๆ ริมถนนสุขุมวิท (ก่อนถึงซอยอโศก) แทบจะไม่ปรากฏบ้านเดี่ยว และต้นไม้ให้เห็น แต่จะกลายเป็นตึกแถว อาคารขนาดใหญ่ ลึกเข้าไปช่วงกลางซอยถึงริมคลองแสนแสบจึงมีบ้านเดี่ยวและพุ่มไม้ให้เห็น แต่ช่วงหลังจาก ซอยอโศกถึงซอยสวัสดิ์ ได้ปรากฏ บ้านเดี่ยวจำนวนมาก แต่ละหลังสร้างอยู่ในพื้นที่เล็ก ๆ (ประมาณ 50 ถึง 200 ตารางวา) ภายหลังตึกแถวด้านติดถนนสุขุมวิทไปจนช่วงประมาณ 3 ใน 4 ของซอย

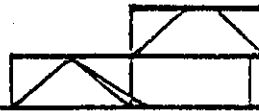


สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

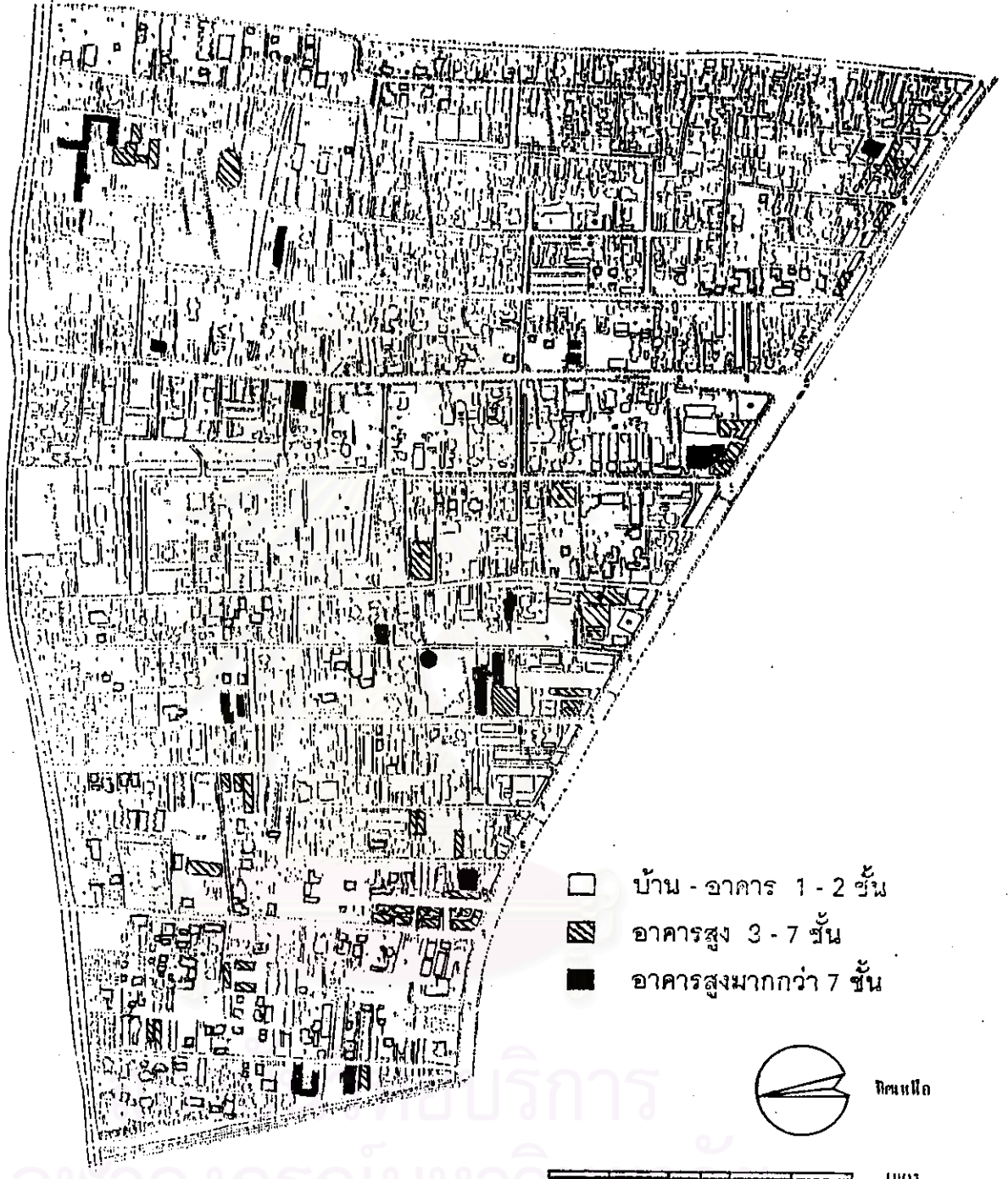


วิวัฒนาการที่อยู่อาศัย

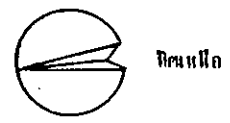
แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น

ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

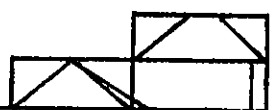
ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2523



- บ้าน - อาคาร 1 - 2 ชั้น
- ▨ อาคารสูง 3 - 7 ชั้น
- อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น



ขนาดพื้นที่ 1 : 10,000



<p> <b>วิวัฒนาการที่อยู่อาศัย</b>  <b>แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น</b>  <b>ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร</b> </p>	<p> <b>ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศ</b>  <b>ปี พ.ศ. 2523</b> </p>
---	---



- ภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ. 2530 ปรากฏอาคารสูงจำนวนมากให้เห็นในช่วง  
 ต้นของสุทุมวิทจากสุทุมวิท 1 ถึงสุทุมวิท 21 (อโศก) อาคารสูงเหล่านี้ได้ปรากฏลึกเข้าไป  
 จากริมถนนสุทุมวิทจนถึงช่วงกลางซอย และบริเวณริมถนนอโศก จำนวนอาคารที่นับได้ คือ  
 อาคาร 1 - 2 ชั้น 467 หลัง อาคาร 3 - 7 ชั้น 105 หลัง อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 72 หลัง  
 บริเวณช่วงต้นของสุทุมวิท ไม่ปรากฏบ้านเดี่ยวให้เห็นและหลังจากซอยอโศกไปถึงซอยสวัสดิ์  
 (สุทุมวิท 31) บ้านเดี่ยวบางหลัง ก็ถูกซื้อหรือย้ายเปลี่ยนเจ้าของ ตึกแถวบางแห่งก็ถูกทุบ  
 ทิ้งลงเพื่อรอก่อสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นแทน ยังผลให้มีต้นวัชพืชขึ้นปกคลุมที่ดินอยู่ระหว่าง  
 การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ ที่อยู่อาศัย ในย่านนี้ได้ถูกพัฒนาขึ้นไปในแนวสูงมากขึ้น เป็น  
 คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ คอร์ท ช่วงนี้ถนนรัชดาภิเษกที่ต่อจากอโศก ผ่านด้านข้างโรง  
 งานยาสูบไปเชื่อมกับถนนพระรามที่ 4 ได้ถูกสร้างขึ้นใหม่ ๆ



สถาบันวิทยบริการ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

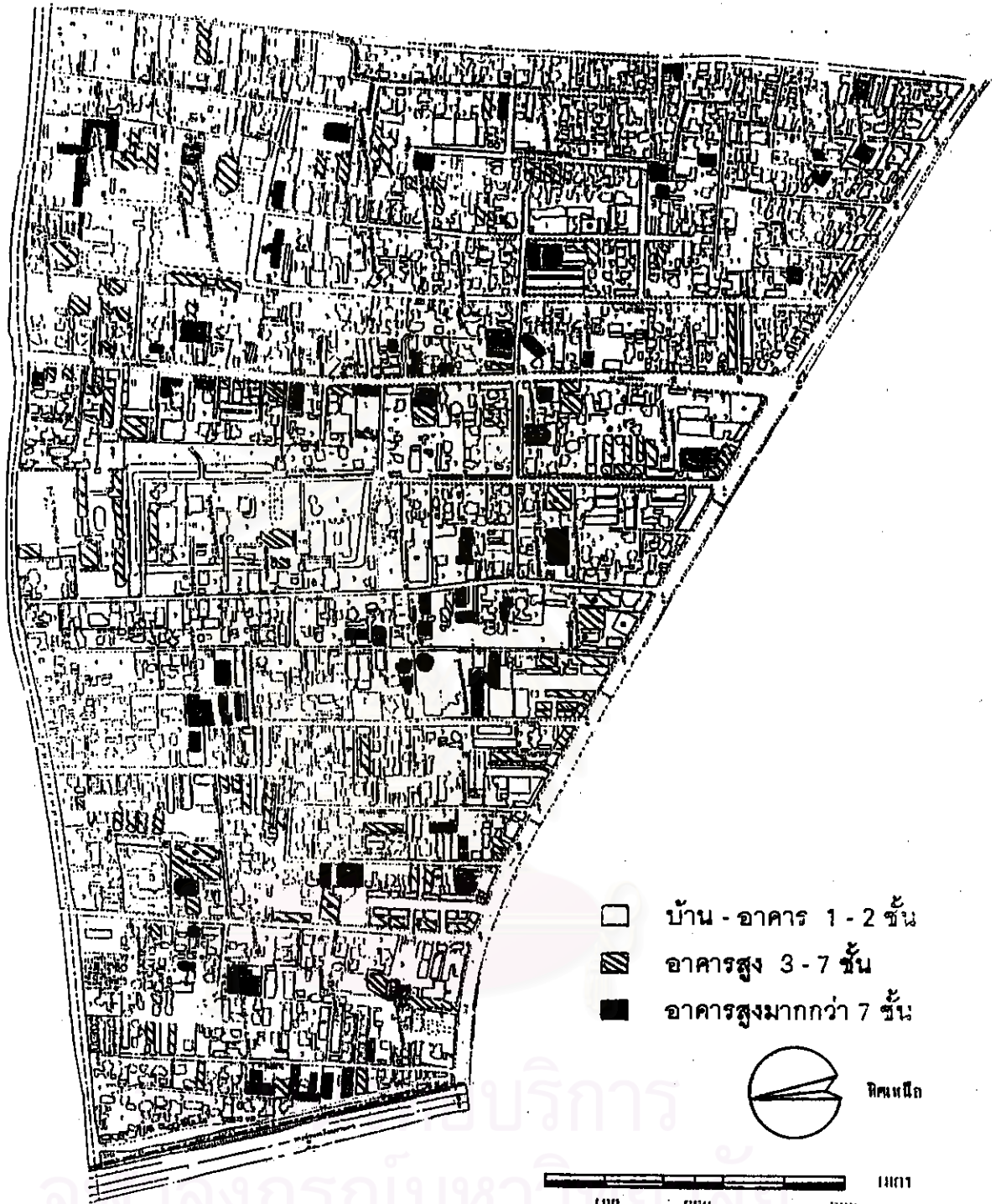


วิวัฒนาการที่อยู่อาศัย

แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น

ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2530



- บ้าน - อาคาร 1-2 ชั้น
- ▨ อาคารสูง 3-7 ชั้น
- อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น



ขนาดค่า 1 : 10,000



วิวัฒนาการที่อยู่อาศัย

แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น

ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศ

ปี พ.ศ. 2530

- ภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ. 2538 อาคารสูงได้เกิดขึ้นกระจุกกระจาย ในพื้นที่ ตั้งแต่สุขุมวิท 1 ถึงสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ทั้งบริเวณต้น ๆ ขอยจนกระทั่งลึกเข้าไปถึง ริมคลองแสนแสบ ตึกแถวริมถนนสุขุมวิทหลายแห่งถูกซื้อหรือทิ้งลงเพื่อทำทางเข้าอาคารสูง จำนวนอาคาร ที่นับได้ คือ อาคาร 1 - 2 ชั้น 419 หลัง อาคาร 3 - 7 ชั้น 99 หลัง อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 139 หลัง ลักษณะพื้นที่ได้ถูกจัดแบ่งเป็นบล็อกใหม่ ที่มีขนาดใหญ่ ขึ้นอันเป็นผลมาจาก การซื้อที่ดินหลาย ๆ เจ้าของติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เพื่อใช้ก่อสร้าง อาคารขนาดใหญ่อาคารสูง จากภาพถ่ายทางอากาศจะเห็นพุ่มไม้เป็นหย่อม ๆ ซึ่งเกิดจากการปลูกขึ้นเพื่อตกแต่งสถานที่ ใกล้เคียง ๆ กับอาคารสูง บ้านเดี่ยวที่มีบริเวณเริ่มจะเหลือน้อยลง แต่ก็ยังคงเหลืออยู่บ้างตั้งแต่ซอยประสานมิตร ถึงซอยสวัสดิ์ ที่เว้นว่างที่เหลืออยู่ มีเพียงสนามของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ สนามของโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย และสนามของโรงเรียนนานาชาติ นอกนั้นมีบางแห่งที่กำลังเตรียมก่อสร้างได้มองเห็นบ้านขนาดเล็กมากเรียงกันเป็นแถวชิดกันคล้ายสลัมในพื้นที่ซอยประสานมิตร เข้าใจว่าเจ้าของที่ดิน คงแบ่งที่ให้เช่าชั่วคราว ระหว่างรอการพัฒนา หรืออาจเป็นที่พักของคนงานก่อสร้าง



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



# จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

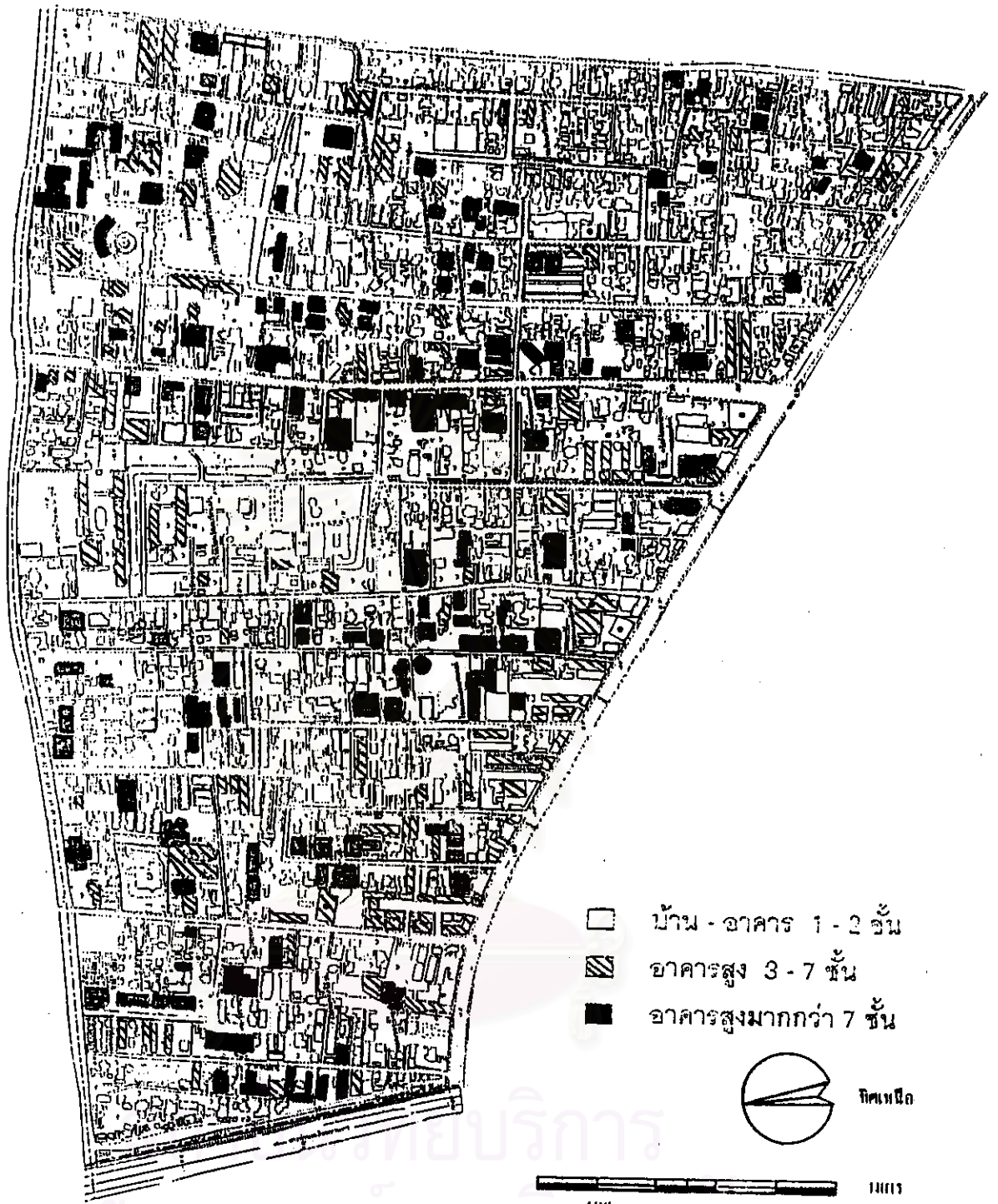


วิวัฒนาการที่อยู่อาศัย

แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น

ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

ภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2538



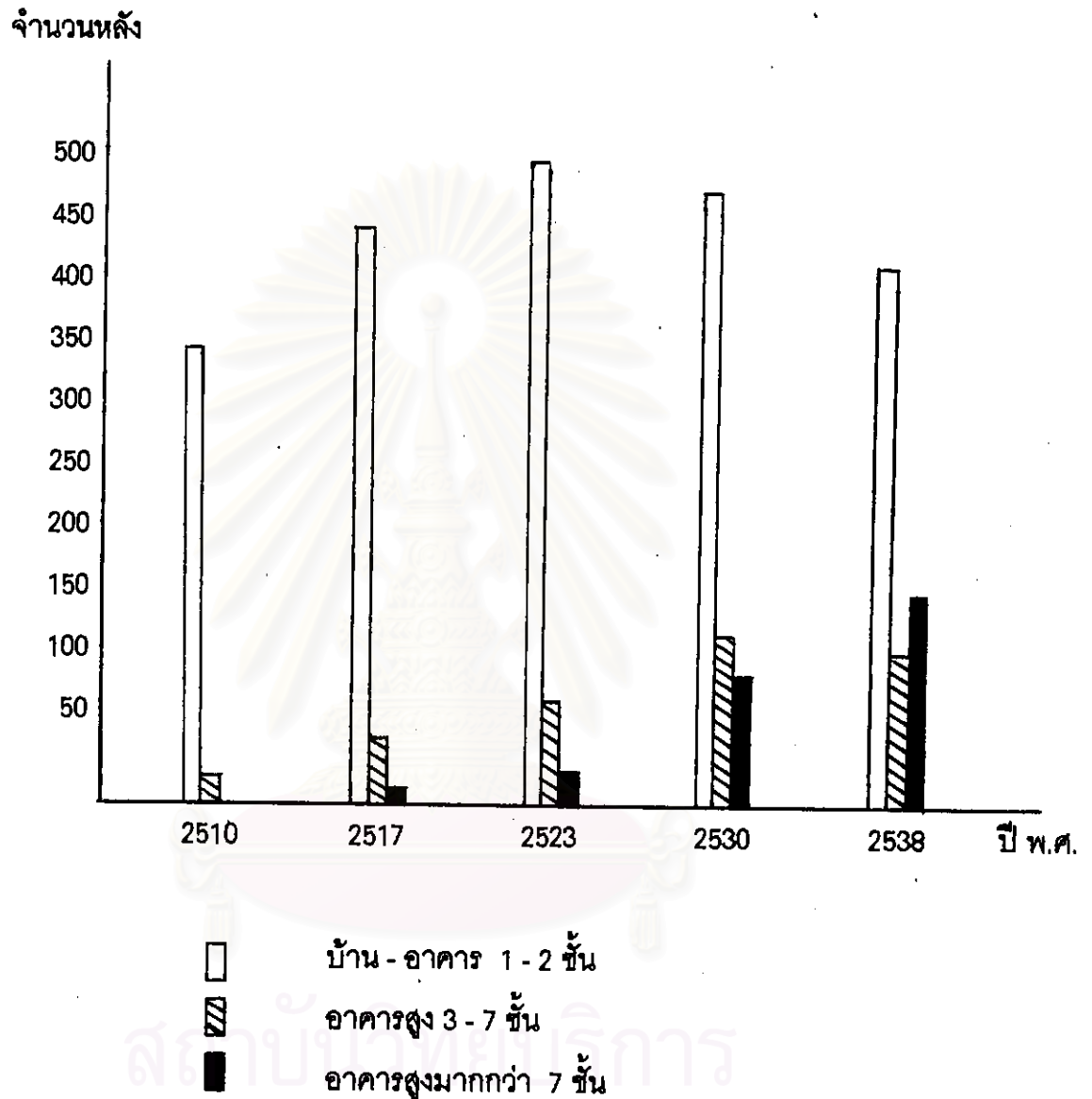
- บ้าน - อาคาร 1 - 2 ชั้น
- ▨ อาคารสูง 3 - 7 ชั้น
- อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น



ขนาดวาเนน 1 : 10,000

<p><b>วิวัฒนาการที่อยู่อาศัย</b>  <b>แบบเบาบางมาสู่แบบหนาแน่น</b>  <b>ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร</b></p>	<p><b>ข้อมูลจากภาพถ่ายทางอากาศ</b>  <b>ปี พ.ศ. 2538</b></p>
---	---

วิเคราะห์ : จากการศึกษาภาพถ่ายทางอากาศของอาคารในปีพ.ศ. 2510, 2517, 2523, 2530 และ 2538 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงดังนี้ คือ



สถาบันพัฒนาวิชาการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- บ้าน - อาคาร 1 - 2 ชั้น ได้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2510 จนมีจำนวนสูงสุดในปี พ.ศ. 2523 โดยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วระหว่างช่วงปี พ.ศ. 2510 - 2517 หลังจากปี พ.ศ. 2517 จนถึงปี พ.ศ. 2523 การเปลี่ยนแปลงยังคงเพิ่มขึ้น แต่เพิ่มในอัตราที่ช้ากว่าช่วงแรก และหลังจากปี พ.ศ. 2523 มาแล้วได้เปลี่ยนแปลงจำนวนลดลงเรื่อย ๆ

- อาคารสูง 3 - 7 ชั้น ได้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2510 จนมีจำนวนสูงสุดในปี พ.ศ. 2530 การเปลี่ยนแปลงได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วระหว่างช่วง ปี 2523 - 2530 หลังจากปี 2530 มาแล้ว อาคาร 3 - 7 ชั้น ได้มีจำนวนลดลง

- อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น ได้เริ่มเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ. 2517 โดยเพิ่มขึ้นมากระหว่าง ปี พ.ศ. 2523 - 2530 และจากปี 2530 - 2538 ยังคงเพิ่มขึ้นในอัตราสูง

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## 5. ข้อมูลจากการสำรวจเบื้องต้น

ได้ทำการสำรวจเบื้องต้นจำนวน 5 ครั้ง เมื่อ 20 มกราคม, 18 พฤษภาคม, 28 พฤษภาคม, 17 สิงหาคม และ 2 พฤศจิกายน 2539 จากการสำรวจเบื้องต้นได้มีข้อมูลโดยประมาณของบ้านอาคาร ที่อยู่อาศัยและอาคารต่าง ๆ ดังนี้\*

### 5.1 ลักษณะโดยรวมของชอยและอาคารสถานที่สำคัญในแต่ละชอย

- ชอยสุขุมวิท 1 เป็นชอยต้น รถยนต์พอจะวิ่งสวนทางกันได้ สองข้างส่วนใหญ่เป็น อพาร์ทเมนต์ ประกอบด้วยอาคาร 1-2 ชั้น 19 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 7 หลัง อาคาร สูงมากกว่า 7 ชั้น 7 หลัง อาคารสำคัญ เช่น สำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงไทย (16 ชั้น) อพาร์ทเมนต์สแกนเดีย กฤษฏาแมนชั่น จันทร์ฟอง (6-7 ชั้น)

จุดสำคัญที่กำลังจะเกิดการเปลี่ยนแปลง คือ บริเวณริมถนนสุขุมวิทติดกับสำนักงานใหญ่ของธนาคารกรุงไทย เดิมเป็นบ้านเก่าตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2 ไร่ มาเป็นเวลานับ 40 ปี ถูกปล่อยร้างไว้หลายปี กำลังจะถูกรื้อทิ้งสร้างเป็นคอนโดมิเนียมขึ้นมาแทน

- สุขุมวิทชอย 3 (นานา) เป็นชอยขนาดใหญ่ที่เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิทกับเพชรบุรีตัดใหม่ มีอาคารพาณิชย์ โรงแรม ธนาคาร ลักษณะเป็นย่านธุรกิจการค้าย่อย ๆ เป็นแหล่งที่นิยมพักอาศัยของแขกชาวตะวันตกออกกลาง ได้มีธุรกิจร้านอาหาร เสื้อผ้า เครื่องประดับ เกิดขึ้นเพื่อบริการชาวต่างประเทศเหล่านี้ อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น อาคารในชอยนี้ประกอบด้วย อาคาร 1-2 ชั้น 25 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 15 หลัง อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 12 หลัง อาคารสำคัญ เช่น โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ (7 ชั้น) โรงแรมเกรซ (8, 9 และ 16 ชั้น) นานาคอนโดมิเนียม อาคารมหาจักร (16 ชั้น) สถานทูตปากีสถาน ฯลฯ

---

\* ข้อมูลที่นำมารายงานในส่วนนี้ เป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นโดยประมาณ ซึ่งอาจจะคลาดเคลื่อนไปได้ในเรื่องจำนวนอาคารประเภทต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้เพื่อให้เห็นภาพรวมอย่างคร่าว ๆ เท่านั้น

- สุขุมวิท 5 (เลิศศิลป์) เป็นซอยเล็ก ๆ ที่หนาแน่นด้วยอาคารโรงแรม สำนักงาน มีรูปเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในซอยนี้นับว่าเป็นซอยธุรกิจถิ่นโรงแรมและอาหารตเมนต์ของชาวต่างประเทศอีกซอยหนึ่ง ไม่ค่อยมีบ้านเดี่ยวหลงเหลืออยู่ สถานที่สำคัญในซอยนี้ คือ สถานีทูตไปแลนด์ ในซอยนี้ประกอบด้วยอาคาร 1-2 ชั้น 18 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 13 หลัง อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 8 หลัง

- สุขุมวิท 7 เป็นซอยที่เหมาะสมสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย อาหารตเมนต์ราคาสูง นิยมเป็นที่อยู่อาศัยของชาวต่างประเทศ โรงแรมและมีบ้านเดี่ยว อายุ 20-30 ปี เหลืออยู่ไม่กี่หลัง เป็นซอยที่มีสภาพแวดล้อมค่อนข้างดี ประกอบด้วย อาคาร 1-2 ชั้น 25 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 7 หลัง อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 10 หลัง อาคารสำคัญ เช่น คริสตตันคอร์ท คาเมอิคอร์ท ไชยยศแมนชั่น คิวคอร์ท อาคารพักอาศัยเหล่านี้มีความสูงอยู่ในระหว่าง 10-20 ชั้น

- สุขุมวิท 9 (รินจิตร) เป็นซอยแคบมาก ลักษณะเป็นซอยชอกตึก เกิดจากตึกแถวปลูกหันหลังชนกัน พื้นที่ภายในประกอบด้วย อาคาร 1-2 ชั้น 14 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 7 หลัง อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 6 หลัง

- สุขุมวิท 11 (ไชยยศ) เป็นซอยที่มีความกว้างพอสมควร ช่วงต้นซอยเป็นตึกแถวอาคารพาณิชย์ ภายในซอยมีอาคารชุด คอร์ท รวมทั้งอาคารสำนักงานหลายแห่ง และมีบ้านเดี่ยวของผู้มีฐานะดีอยู่ด้วย ซอยนี้เป็นที่นิยมพักอาศัยของญี่ปุ่น ฝรั่งเศส อาคารสถานที่สำคัญในซอยนี้ ประกอบด้วย อาคารโรงแรมแอมบาสเดอร์ และอาคารชุดพักอาศัย คอร์ท เช่น พร่อมศรีการ์เด้นริสอร์ท จันทรเฮาส์ อินเดอร์เนชั่นแนลคอร์ท ซึ่งมีความสูงอยู่ในช่วง 7 ถึง 26 ชั้น นอกจากนี้แล้วพอจะจำแนกอาคารได้เป็น อาคาร 1-2 ชั้น 16 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 8 หลัง และอาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 10 หลัง

- สุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ต้นซอยเป็นอาคารของโรงแรมแอมบาสเดอร์ เป็นร้านอาหารต่างประเทศ ลึกเข้าไปในซอยมีอาคารชุด คอนโด อพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นที่นิยมของชาวตะวันตกอยู่หลายแห่ง มีบ้านเดี่ยวอยู่บ้าง ประกอบด้วย อาคาร 1-2 ชั้น 22 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 4 หลัง และอาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 7 หลัง อาคารสำคัญเช่น ศิวะทาวเวอร์ (อาคารชุด 20 ชั้น) อินชาฟทาวเวอร์ (อาคารชุด 14 ชั้น) วิลล่าอินชาฟ (อพาร์ทเมนต์ 7 ชั้น) เป็นต้น

- สุขุมวิท 15 (ร่วมใจ) เป็นซอยอีกซอยหนึ่งที่มีอาคารพักอาศัยในแนวสูงหลายแห่ง เช่น ริชชีคอนโด (9 ชั้น 2 อาคาร) ร่วมใจอพาร์ทเมนต์ (8 และ 13 ชั้น) แมนฮัตตันไฮเตล (9 ชั้น) ในซอยนี้ประกอบด้วย อาคาร 1-2 ชั้น 34 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 6 หลัง อาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 6 หลัง

- สุขุมวิท 17 เป็นซอยสั้น ๆ ช่วงต้นซอยมีอาคารสำนักงาน คอนโดและคอนโดมิเนียม เช่น แกรมดิวิลล์เฮ้าส์ เป็นคอนโดมิเนียม 23 ชั้น 2 อาคาร สร้างเมื่อ ปี 2524 คอนโดเลขที่ 47/1 เป็นอาคาร 6 ชั้น ในซอยนี้ประกอบด้วยอาคาร 1-2 ชั้น 23 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 5 หลัง และอาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 2 หลัง

- สุขุมวิท 19 ช่วงต้นซอยมีอาคารเดลด้าแกรนแปซิฟิค อาคารรูปทรงวงรี สูง 24 ชั้น (ซึ่งเป็นโรงแรมและห้างโรบินสัน) อาคารพาณิชย์ 6 - 7 ชั้น โบสถ์วัฒนา เมื่อตรงเข้าไปในซอยจะถึงทางเข้าโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย สภาพภายในซอยมีบ้านเดี่ยวมีบริเวณที่ดินกว้างอยู่บ้าง ซอยนี้มีทางออกไปทะเลทรายอโศกได้ ประกอบด้วยบ้านอาคาร 1-2 ชั้น 20 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 2 หลัง และอาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 2 อาคาร

- สุขุมวิท 21 (อโศก) เป็นซอยขนาดใหญ่ที่กลายเป็นถนนธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร เต็มไปด้วยอาคารสำนักงาน ตึกสูง อาคารที่สำคัญ เช่น

ชื่ออาคาร	ประเภท	จำนวนชั้น	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ
ซีโน-ไทย ทาวเวอร์	สำนักงาน	30 ชั้น 2 อาคาร 9 ชั้น (จอดรถ)	2530
อโศกทาวเวอร์	คอนโดมิเนียม	14, 18 ชั้น (2 อาคาร)	2529
เบียร์สิงห์เฮาส์	ร้านอาหาร/สวนเบียร์	2 ชั้น	2524
อาคารรัชตภาคย์	สำนักงาน	18 ชั้น	2526
ไทยสมุทรประกันภัย	สำนักงาน	8 ชั้น	ไม่ทราบ
โมวินทาวเวอร์	คอนโดมิเนียม	17 ชั้น	ไม่ทราบ
อาคารศรีวิกรม์	สำนักงาน	13 ชั้น	ไม่ทราบ
ซี เอส อพาร์ทเมนต์	อพาร์ทเมนต์	10 ชั้น	ไม่ทราบ

สภาพที่อยู่อาศัยในชอยนี้เป็นคอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้สูง บางแห่งที่ก่อสร้างมานานอาจมีจำนวนชั้นไม่มากนัก เช่น อโศกคอร์ท ซึ่งมีจำนวน 4 - 5 ชั้น บางแห่งเป็นร้านอาหาร ซึ่งให้บริการระดับรายได้สูง เช่น เบียร์สิงห์เฮาส์, แคลิฟอเนียพิซซา เป็นต้น สำหรับจำนวนของอาคารพอจะจำแนกตามความสูงได้ ดังนี้ อาคาร 1-2 ชั้น 24 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 10 หลัง และอาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 30 หลัง

- สุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) เป็นชอยที่สามารถเชื่อมทะลุกับชอยอโศกและชอยสวัสดิ์ได้ ลักษณะเป็นชอยที่มีความผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยในแนวสูง (คอนโดมิเนียม, อพาร์ทเมนต์) กับธุรกิจการค้าและบริการ อาคารสถานที่สำคัญในชอยนี้ เช่น

ชื่ออาคาร	ประเภท	จำนวนชั้น	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ
- ประสานมิตรคอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียม	9	2526
- สุขุมวิทเฮาส์	คอนโดมิเนียม	15	2522
- สถานทูตอินเดีย	สถานทูต	3 - 4	2522
- มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ	สถานศึกษา	2 - 8 (หลายอาคาร)	
- คอนโดมิเนียมไม่มีชื่อ	คอนโดมิเนียม	20 (3 อาคาร)	2539
- ประสานมิตรพลาซ่า	ศูนย์การค้า	3	2537

สภาพที่อยู่อาศัยในชอยนี้ ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่น้อยสร้างในแนวสูงมีราคาแพง มีบ้านเป็นหลังอยู่บ้าง บ้านเก่าหลายแห่งได้ถูกดัดแปลงสภาพเป็นร้านอาหาร ร้านซักรีดเสื้อผ้า หรือได้มีการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นสถานธุรกิจบันเทิง เช่น ร้านอาหาร ร่องผัก (เดิมเป็นบ้าน) สถานคาราโอเกะ Voice คลับ Narcissis สถานที่เหล่านี้มีจำนวนชั้นเพียง 1 - 2 ชั้น แต่สามารถตั้งอยู่ได้บนที่ดินราคาแพง เนื่องจากอยู่ในย่านธุรกิจกลางเมืองสามารถคืนทุนค่าก่อสร้างค่าดำเนินการกิจการได้เร็ว จำนวนอาคารพอจะจำแนกได้ คือ อาคาร 1-2 ชั้น 34 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 6 หลัง และอาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 11 หลัง

- สุขุมวิท 25 (แดงประเสริฐ)
- สุขุมวิท 27
- สุขุมวิท 29

ทั้ง 3 ชอยนี้เป็นชอยเล็ก ๆ ล้วน ๆ เนื่องจากเดิมเป็นชอยตัน พื้นที่ส่วนข้างในได้ใช้ทางเชื่อมระหว่างชอยอโศก ประสานมิตร และชอยสวรรค์ จึงรวมอยู่ในเขตของชอยประสานมิตร และชอยสวรรค์ บริเวณริมถนนสุขุมวิท ปากชอยสุขุมวิท 25 เป็นที่ตั้งของอาคารบ้านฉางกลาสเฮ้าส์ (อาคารสูงรูปใบเรือ ใช้กระจก Curtain Wall สลับสีเป็นผนัง) บริเวณริมถนนสุขุมวิทบางแห่งเป็นบ้านเดี่ยวเนื้อที่ขนาดประมาณ 50 ตารางวา หลงเหลืออยู่บ้าง บางแห่งเป็นที่ว่างชายต้นไม้ เป็นคู่ออมรถยนต์ขนาดเล็ก แต่ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นตึกแถว 2 - 4 ชั้น อยู่ริมถนน ลึกเข้าไปในชอยเป็นคอร์ท อพาร์ทเมนต์ และโรงแรมเล็ก ๆ เช่น บริเวณชอยสุขุมวิท 29 มีอาคารชุดจรัญแมนชั้นสูง 12 ชั้น เอมาร์แมนชั้นสูง 10 ชั้น ปาล์มแมนชั้นสูง 9 ชั้น เป็นต้น จำนวนอาคารที่ปรากฏในชอยทั้ง 3 นี้ คือ บ้านเดี่ยวอาคาร 1-2 ชั้น 98 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 8 หลัง และอาคารสูงมากกว่า 7 ชั้น 23 หลัง

- สุขุมวิท 31 (สวรรค์) เป็นชอยที่เหมาะสมสำหรับการเป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากถนนในชอยกว้างพอสมควรสามารถใช้เส้นทางในชอยเดินทางไปทะเลถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ตรงข้ามกับสถานีโทรทัศน์สีช่อง 11 หรือไปทะเลอโศกได้ ในชอยมีบ้านเก่าอายุประมาณ 20 - 30 ปี อยู่หลายหลัง บางหลังที่อยู่ลึกเข้าไปก็มีบริเวณที่ดินร่มรื่นน่าอยู่บางแห่งก็ถูกสร้างเป็นทาวน์เฮาส์เล็ก ๆ 7 - 8 หลัง หรือเป็นหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ระดับหรู เช่น ซิชาแคสเซียส (สร้างเมื่อปี 2531 มีกำแพงเป็นป้อมปราการแบบปราสาทโบราณหลังคาเป็นโดมยอดแหลม)

แต่ส่วนใหญ่แล้วที่อยู่อาศัยในชอยนี้จะถูกสร้างเป็นคอร์ท หอพัก หรืออพาร์ทเมนต์ เช่น ดี.เอส. แมนชั่น สุมิตรคอนโดมิเนียม แจมมีวินแมนชั่น บ้านประกามิตร ในชอยนี้ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว อาคาร 1-2 ชั้น 47 หลัง อาคาร 3-7 ชั้น 1 หลัง และอาคารสูง มากกว่า 7 ชั้น 3 หลัง

จากการสำรวจเบื้องต้นทั้ง 16 ชอย (จากชอยสุขุมวิท 1 ถึง สุขุมวิท 31) พอจะแบ่งลักษณะการอยู่อาศัยตามสภาพแวดล้อมได้ดังนี้

- กลุ่มที่ 1 เป็นอพาร์ทเมนต์ หรือคอนโดมิเนียมที่เกาะติดกับอาคารสำนักงาน (อยู่ใกล้ ๆ กับอาคารสำนักงาน) ได้แก่ บริเวณสุขุมวิท 1 สุขุมวิท 21 (อโศก) สุขุมวิท 23 (ประสานมิตร)

- กลุ่มที่ 2 เป็นที่อยู่อาศัยถึงพาณิชย์ ได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในตึกแถว ริมนถนนสุขุมวิท ต้น ๆ ชอยต่าง ๆ และบริเวณชอยใหญ่ ๆ เช่น นานา อโศก ประสานมิตร

- กลุ่มที่ 3 เป็นที่อยู่อาศัยของชาวต่างประเทศ ได้แก่ คอร์ท แมนชั่น โรงแรม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชอยสุขุมวิท 3 สุขุมวิท 7 และสุขุมวิท 11

- กลุ่มที่ 4 เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ซึ่งได้ก่อสร้างมาเป็นเวลานาน 10 - 50 ปี ได้แก่บ้านที่อยู่เข้าไปลึก ๆ ในชอยซึ่งมีมากบริเวณชอยประสานมิตร ชอยสวัสดี แต่อาจมีทาวน์เฮาส์สำหรับระดับรายได้สูงบางแห่ง ที่เพิ่งสร้างในช่วง 1 - 5 ปี ซึ่งมีน้อยมาก

5.2 รูปแบบของอาคารที่อยู่อาศัย บ้านที่อยู่อาศัยที่พบเห็นจากการสำรวจเบื้องต้น มีรูปแบบเด่นชัดพอจะสังเกตได้ดังนี้

- บ้านเดี่ยว มีความแตกต่างกัน 2 ลักษณะคือ (1) บ้านที่มีมาแต่เดิมเก่ามาก ๆ มีอายุระหว่าง 40 - 60 ปี มักจะมีหลังคาทรงปั้นหยา หรือทรงมนิลามุงกระเบื้องมีความชันมาก ผนัง ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี มีส่วนประดับประดาด้วยบัวปูนปั้นหรือระบายสีเป็นลวดลาย ยกพื้นชั้นล่างสูง มักตั้งอยู่ในที่ดินแปลงใหญ่ขนาด 100 ตารางวาขึ้นไป ถ้าเป็นบ้านเล็ก

ผนังอาจเป็นไม้ทั้งสองชั้นตั้งอยู่ในแปลงที่ดินขนาดเล็กลง บ้านที่มีอายุขนาดนี้ มักอยู่ในบริเวณที่ปลูกต้นไม้ใหญ่ คุ้มมริน การดูแลพื้นที่สนามหญ้าหน้าบ้านอาจจะมีน้อยลง เช่น ไม้รั้วไม้ใหญ่ อาจปล่อยให้เป็นดินเฉย ๆ ถ้าเจ้าของบ้านเป็นผู้สูงอายุ และไม่มีบุตรบริวารช่วยดูแล (2) บ้านที่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี ส่วนใหญ่เป็นบ้านสองชั้น หลังคามีความลาดชันน้อย โดยมุงด้วยกระเบื้องซีเมนต์ใยหิน ผนังโดยทั่วไปกำแพงก่ออิฐฉาบปูนเรียบมีวัสดุอื่นใช้แทนบ้าง ได้แก่ คอนกรีตบล็อกหรือกระเบื้องกระดาด รูปทรงของบ้านเรียบง่าย ตรงไปตรงมาไม่ค่อยมีส่วนประดับตกแต่งเหมือนบ้านอย่างแรก

- ทาวน์เฮาส์ มักก่อสร้างอยู่ในพื้นที่ขนาดเล็ก มีจำนวนประมาณ 5 - 10 หลังในแต่ละแห่ง มักมี 2 ชั้นไม่นิยมกันรั้วระหว่างหน้าบ้านของทาวน์เฮาส์แต่ละห้อง เนื่องจากพื้นที่จำกัด มีส่วนประดับประดาตัวทาวน์เฮาส์บ้างเล็กน้อย เช่น การใช้สวนโค้งน้อย ๆ เน้นผนังเพดานระหว่างเสาทางเข้า รูปแบบของทาวน์เฮาส์ชนิดนี้จัดว่าเป็น "บ้านแถวในเมือง" อย่างแท้จริง อีกรูปแบบหนึ่งมักเป็นทาวน์เฮาส์ที่มี 3 ชั้นขึ้นไป มักจะถูกแต่งตัวปะหน้าตาให้ดูหรูอลังการ หรือดูทันสมัย เช่นใช้เสาแบบกรีกโรมัน ในกระจกสีชาตัดเป็นทรงเหลี่ยมเป็นผนังด้านหน้า ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้นแบบนี้มักมีรั้วกันระหว่างทางเข้าของแต่ละห้อง

- อพาร์ตเมนต์ คอร์ท แมนชั่น ถ้าดูลักษณะภายนอกตัวอาคารแล้ว ผู้คนส่วนใหญ่อาจจะแยกความแตกต่างกันไม่ออกระหว่างที่อยู่อาศัยทั้งสามประเภท ถ้าดูที่การใช้งานแล้วพอจะแยกออกได้คือ อพาร์ตเมนต์มักเป็นอยู่อาศัยของผู้มีฐานะปานกลางขึ้นไป (ถ้ามีรายได้ต่ำจะอยู่ในอาคารลักษณะเดียวกันที่เรียกว่าแฟลต) อพาร์ตเมนต์จะมีการให้บริการต่อผู้อยู่อาศัยมากกว่าแฟลต (เช่น มีแม่บ้าน, พนักงานคอยรับโทรศัพท์, ยาม, ตู้รับฝากของพัสดุไปรษณีย์ ฯลฯ) ส่วนคอร์ทคืออพาร์ตเมนต์ที่เรียกชื่อให้แตกต่างกันไป ผู้อยู่อาศัยจะรู้สึกว่ารูปร่างคอร์ทให้ความเป็นส่วนตัวมากกว่าอพาร์ตเมนต์ ส่วนแมนชั่นคืออพาร์ตเมนต์หรู ๆ มีขนาดห้องกว้างกว่าอพาร์ตเมนต์ทั่ว ๆ ไป มีการประดับตกแต่งอาคารมากกว่าอพาร์ตเมนต์คอร์ทและแมนชั่น มักมีจำนวนชั้นและห้องพักไม่มากนัก ลักษณะของตัวอาคารอพาร์ตเมนต์คอร์ท และแมนชั่นในพื้นที่คล้ายกับตึกแถว แต่มีระเบียบให้แต่ละห้องยื่นออกไปรับแดดลม รูปทรงอาคารจะเรียบง่าย ผนังเป็นคอนกรีตไม่นิยมใช้กระจก เว้นแต่ที่เป็นช่องหน้าต่าง

- คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยมักแตกต่างจากคอนโดมิเนียม สำนักงาน ตรงที่มีการใช้ผนังกระจกน้อยกว่า รูปด้านภายนอกมักมีการแบ่งแยกระเบียงให้เห็นเป็นห้อง ๆ ค่อนข้างชัดเจน คอนโดมิเนียมพักอาศัยต่างจากอพาร์ทเมนต์คือคอนโดมิเนียมเป็นอาคารสูงที่มีจำนวนชั้นมากกว่าอพาร์ทเมนต์ และเป็นอาคารขนาดใหญ่ มักมีความสูงตั้งแต่ 8 ชั้นขึ้นไป

- อาคารพาณิชย์ อาคารเพื่อธุรกิจการค้าในย่านชุมชนวิทีนี้ ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นตึกแถว เหมือนกับตึกแถวทั่ว ๆ ไป ให้ชั้นล่างเป็นที่ค้าขายชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย เว้นแต่อาคารที่มีลักษณะพิเศษบางแห่ง เช่น บ้านเดี่ยวดัดแปลงเป็นร้านอาหาร เป็นอู่ซ่อมรถยนต์ เป็นร้านซักรีดเสื้อผ้า ซึ่งให้ประกอบธุรกิจการค้าไปพร้อม ๆ กับการอยู่อาศัย แต่ก็มีบางแห่งที่หรืออาคารที่อยู่ออาศัยเก๋าทิ้ง สร้างอาคารเพื่อธุรกิจการค้าในรูปแบบที่แตกต่างแปลกออกไป เช่น เป็นศูนย์การค้าย่อย ขนาด 3 ชั้น เป็นับคาราโอเกะในอาคาร 2 ชั้น

รูปแบบของที่อยู่อาศัย จากการสำรวจเบื้องต้นในพื้นที่แขวงคลองเตยเหนือนี้ มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน แต่อยู่รวมกันในพื้นที่อย่างผสมผสานในบางแห่งบางบริเวณ อาจมีรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทใดประเภทหนึ่งอยู่มาก บางบริเวณก็เป็นที่อยู่อาศัยหลาย ๆ ประเภท สิ่งที่น่าสังเกตคือที่อยู่อาศัยในย่านนี้ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลางขึ้นไป มีส่วนน้อยที่เป็นที่พักราคาถูกอยู่บ้าง เช่น หอพักบริเวณ ลีท ๗ ของชวยประสานมิตร สลัมริมคลองแสนแสบหลังมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร ซึ่งเป็นส่วนน้อยมากในพื้นที่นี้

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย