

### บทที่ 3

#### สภาพการไร้ที่ดิน

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการไร้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิทในครั้งนี้ จะหาการศึกษาการไร้ที่ดินในอดีตจนถึงปัจจุบันของย่าน โดยจะศึกษาย้อนไปถึง เมื่อพื้นที่นี้ได้เริ่มพัฒนาขึ้นเป็นย่านที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครแล้ว ซึ่งคือช่วงเวลาหลังจากที่ได้มีการคัดถนนสุขุมวิทขึ้น โดยสามารถพิจารณาได้จากหลักฐานที่แน่ชัดในรูปของแผนที่ ในปี พ.ศ. 2501, 2517 และ 2534 ตามลำดับ

และ เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของ เขตคลองเตย ซึ่งจัดเป็นพื้นที่เขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ดังนั้นก่อนที่จะศึกษาการไร้ที่ดินของย่านสุขุมวิท จะได้ทำการศึกษาสภาพการไร้ที่ดินโดยทั่วไปของกรุงเทพมหานครพร้อมกับพิจารณาบทบาทของ เขตคลองเตยในระดับเมือง เพื่อให้เห็นภาพรวมของกรุงเทพมหานคร แล้วจึงจะกล่าวถึงรายละเอียดของพื้นที่ต่อไป

#### 3.1 สภาพการไร้ที่ดินโดยทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงการไร้ที่ดินอย่างเด่นชัด จากการศึกษาวิวัฒนาการการไร้ที่ดิน พบว่า เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการไร้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นการไร้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ในลักษณะที่ก่อให้เกิดความเหมาะสมทางด้านเศรษฐกิจและสังคม (Socio-Economics) เป็นสำคัญและ เป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นโดยปราศจากการควบคุม (Uncontrolled) หรือปราศจากการวางแผนการไร้ที่ดินของเมือง ดังนั้น การศึกษาการไร้ที่ดินของกรุงเทพมหานครจึงต้องศึกษาภาพรวมของการไร้ที่ดินทุกประเภท

การศึกษาในครั้งนี้ ได้ศึกษารูปแบบการไร้ที่ดินของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2511 และปี พ.ศ. 2529 โดยได้ทำการรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนในช่วงอดีต ปี พ.ศ. 2511 และปีล่าสุดที่ได้มีการจัดทำขึ้นคือ ปี พ.ศ. 2529 โดยจะหาการศึกษาวิวัฒนาการของกรุงเทพมหานครว่ามีรูปแบบการไร้ที่ดินแตกต่างกันมากน้อยเพียงใด

### 3.1.1 การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2511





ในปี พ.ศ. 2511 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ทั้งสิ้น 108,470 ไร่ (แผนที่ที่ 3.1) ลักษณะรูปแบบการขยายตัวของเมืองจะไปตามแกนสายสำคัญ ๆ (Ribbon Development) จากเขตเมืองออกไปสู่พื้นที่เขตชานเมืองมากขึ้น ลักษณะการใช้ที่ดินที่สำคัญในปี พ.ศ. นี้ ได้แก่

ทางคอนเทื่อ	ขยายตัวตามแนวถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินเกี่ยวกับสถาบันราชการ โดยมีการใช้ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยบ้างประปรายกระจายอยู่ทั่วไป
ทางด้านตะวันออก	ขยายตัวไปตามแนวถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4 เป็นอาณาบริเวณที่เต็มไปด้วยแหล่งงานต่าง ๆ ทั้งอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและบริการต่าง ๆ การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จึงเริ่มมีการขยายตัวมากขึ้น เนื่องจากมีความสะดวก ทางด้านการคมนาคมขนส่งติดต่อทั้งภายในตัวเมือง และพื้นที่โดยรอบ
ทางด้านตะวันออก เฉียงเหนือ	ขยายตัวตามแนวถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหงจนถึงบางกะปิ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการอยู่อาศัย โดยมีพาณิชยกรรมกระจายตัวอยู่บริเวณ 2 พากถนน
ทางตอนใต้	ขยายตัวไปตามแนวถนนเพชรเกษม จรัลสนิทวงศ์ และถนนธนบุรี-ปากท่อ



**การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร**

แผนที่ที่ 3.1 แสดง : การใช้ที่ดิน กรุงเทพมหานคร ปี 2511

-  พานิชยกรรม
-  พักอาศัย
-  อุตสาหกรรม และคลังสินค้า
-  อื่น ๆ



ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จัดว่ามีารขยายตัวช้ากว่าทางด้านอื่นว  
พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมโดยมี  
การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และ  
พาณิชยกรรมบ้างประปราย

เมื่อพิจารณาทั้งกรุงเทพมหานคร พบว่า การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย  
มีมากที่สุด โดยมีพื้นที่ 55,022.9 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 50.73 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาเป็นการ  
ใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม ตามลำดับ สำหรับการพิจารณาถึงการ  
ใช้ที่ดินในกิจกรรมหลักระดับเขต เพื่อทราบถึงบทบาทการใช้ที่ดินได้ชัดเจนยิ่งขึ้น สามารถสรุป  
ได้ดังนี้ (ตาราง 3.1)

การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เขตที่มีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด คือ  
เขตพระโขนง โดยมีพื้นที่ 11,161.7 ไร่ รองลงมาได้แก่ เขตบางเขน มีพื้นที่ 7,574.7 ไร่  
และเขตบางกะปิมีพื้นที่ 6,078 ไร่ ตามลำดับ สำหรับเขตที่มีพื้นที่การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย  
น้อยที่สุดคือ เขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตชั้นในแสดงให้เห็นว่า การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย  
มีการขยายตัวออกมาในเขตชั้นกลาง

การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม เขตที่มีพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมมากที่สุด คือ  
เขตพระโขนง โดยมีพื้นที่ 1,175 ไร่ รองลงมาได้แก่ เขตปทุมวัน และเขตพญาไท โดยมีพื้นที่  
953.8 ไร่ และ 855.7 ไร่ตามลำดับ สำหรับเขตที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้น้อยที่สุดคือเขตคลองสาน  
ซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตชั้นนอก แสดงให้เห็นว่า เขตชั้นนอกส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่ชนบท (Rural  
Area) มากกว่าเป็นพื้นที่เมือง (Urban Area)

การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า เขตพระโขนงก็ยังคงเป็น  
เขตที่มีพื้นที่เพื่อการใช้ที่ดินประเภทนี้มากที่สุด โดยมีพื้นที่ถึง 2,775.3 ไร่ ในขณะที่รองลงมา  
ได้แก่ เขตยานนาวาและเขตคูสิคมีพื้นที่ 917.8 ไร่ และ 617.2 ไร่ ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่า  
การใช้ที่ดินประเภทนี้มีลักษณะกระจายตัวอยู่ในเขตพื้นที่ชั้นในและชั้นกลาง



ตาราง 3.1 การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2511 : จำนวนรายเขต (ต่อ)

หน่วย : ไร่

เขต	พื้นที่	ที่พักอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	สวนสาธารณะ	สถาบัน ราชการ
ลาดกระบัง*	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
บางขุนเทียน	1,284.00	806.00	101.50	187.50	0.00	189.00
คลองตัน	497.30	362.90	28.10	0.00	0.00	106.30
หนองแขม*	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	108,470.00	55,022.90	10,089.60	6,219.70	2,454.70	34,083.10

\* ในปี พ.ศ. นี้ ยังไม่ได้จัดตั้งขึ้นเป็นเขต

\*\* ในปี พ.ศ. นี้ เขตคลองเตยยังอยู่ในเขตพระโขนง

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร แสดงให้เห็นการขยายตัวของกรุงเทพมหานครเป็นลักษณะการขยายตัวในแนวราบ (Horizontal Growth) ตาม 2 พากของถนนสายสำคัญ (Ribbon Development) และเมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมหลักที่สำคัญทั้ง 3 ประเภท แสดงให้เห็นลักษณะเด่นได้ว่า เขตพระโขนงมีการใช้ที่ดินเด่นในทุกกิจกรรมหลัก โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า ดังนั้นบทบาทการใช้ที่ดินของเขตพระโขนงในปี พ.ศ. 2511 นี้เป็นการใช้ที่ดินแบบผสมผสานในกิจกรรมหลัก (Mixed Land Used)

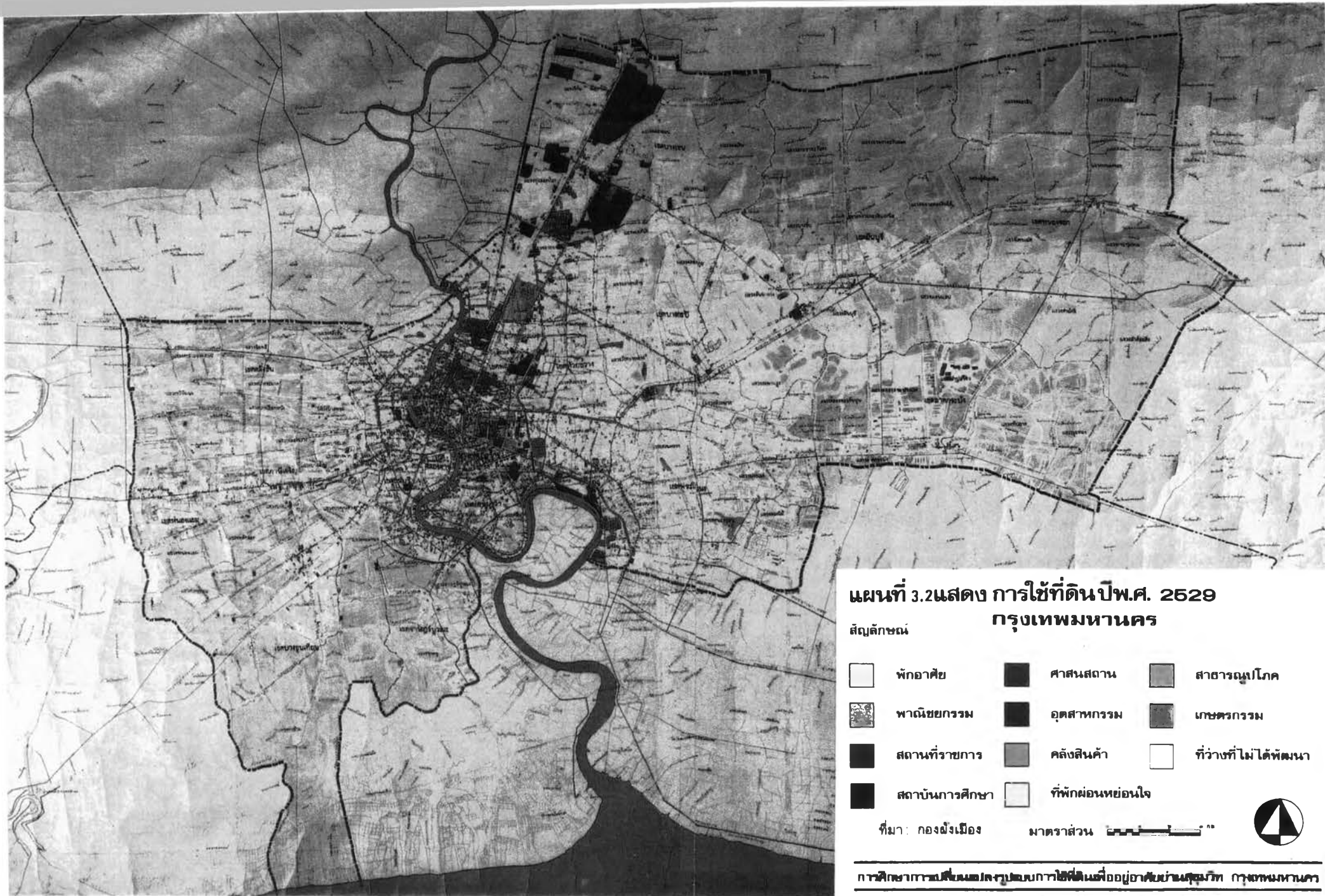
### 3.1.2 การรื้อที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529

สำหรับในปี พ.ศ. 2529 กรุงเทพมหานครได้ขยายพื้นที่ออกจากเดิม ทหาเพิ่มขนาดพื้นที่ทั้งสิ้น 980,460 ไร่ แม้ว่ากรุงเทพมหานครจะมีพื้นที่กว้างใหญ่กว่าเดิมแต่ทว่า รูปแบบการขยายตัวของเมืองส่วนใหญ่ ยังคงขยายตัวไปตามแนวถนนของเมือง (Ribbon Development) ลักษณะจึงไม่แตกต่างจากปี พ.ศ.2511 โดยเป็นลักษณะของการขยายตัวต่อเนื่อง มาจากปี พ.ศ.2511 และเป็นลักษณะการขยายตัวเข้าไปในพื้นที่ด้านในตามแนวถนนซอยมากขึ้น โดยเริ่มจะเป็นการพัฒนาทางด้านในที่อยู่ห่างถนนใหญ่ แสดงให้เห็นการพัฒนาการรื้อที่ดินคุ้มค่ายิ่งขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณเขตชั้นกลาง ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางเขน และ เขตบางกะปิ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงการรื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นการรื้อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม สูงขึ้น












เมื่อพิจารณาการรื้อที่ดินประเภทกิจกรรมต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร พบว่า ใน พ.ศ. 2529 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ก่อสร้าง (Built-up-Area) ประมาณ 279,769.88 ไร่ หรือร้อยละ 28.53 ของพื้นที่ทั้งหมด (แผนที่ที่ 3.2) โดยมีการรื้อที่ดินที่มีพื้นที่มากที่สุดคือ การรื้อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 71.5 ของพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด คือ มีพื้นที่ 159,572.3 ไร่ สำหรับพื้นที่อีกประมาณ 700,690.75 ไร่ เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ที่ว่างและคูคลองคิดเป็นร้อยละ 71.5 ของพื้นที่ทั้งหมดเนื่องจากปี พ.ศ. นี้มีการขยายพื้นที่ออกไปครอบคลุมพื้นที่เกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ ทหาเพิ่มพื้นที่เกษตรกรรมที่ว่างและคูคลองมีมากที่สุด (ตาราง 3.2)

เมื่อพิจารณาถึงการรื้อที่ดินของกิจกรรมหลักในระดับเขต สามารถสรุปได้ดังนี้

การรื้อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยพบว่า เขตบางเขนมีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมา คือ เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง โดยมีพื้นที่ 30,879 ไร่ 29,132.73 ไร่ และ 27,780.83 ไร่ ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณ 2 ฟากถนนสายสำคัญ เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรามอินทรา ถนนพหลโยธิน และถนนสุขุมวิท เป็นคั่น ลักษณะที่อยู่อาศัยมีลักษณะทั้งกระจุกตัวในรูปแบบของบ้านจัดสรร และลักษณะกระจายตัวโดยปะปนอยู่กับพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรม



แผนที่ 3.2 แสดง การใช้ที่ดินปีพ.ศ. 2529  
กรุงเทพมหานคร

- สัญลักษณ์
- |   |                |   |                   |   |                       |
|---|----------------|---|-------------------|---|-----------------------|
|  | พักอาศัย       |  | ศาสนสถาน          |  | สาธารณูปโภค           |
|  | พาณิชย์กรรม    |  | อุตสาหกรรม        |  | เกษตรกรรม             |
|  | สถานที่ราชการ  |  | คลังสินค้า        |  | ที่ว่างที่ไม่ได้พัฒนา |
|  | สถาบันการศึกษา |  | ที่พักผ่อนหย่อนใจ |   |                       |

ที่มา: กองผังเมือง      มาตรฐาน 





ตารางที่ 3.2 แสดงการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529 : จำนวนรายเขต

หน่วย : ไร่

เขต	พื้นที่	ที่พักอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	สวนสาธารณะ	สถาบัน ราชการ	อื่น ๆ
พระนคร	3,460.00	182.54	875.00	15.63	104.75	1,696.81	585.27
ป้อมปราบ	1,206.88	150.56	614.84	0.00	0.00	420.52	20.96
ปทุมวัน	5,230.61	1,313.71	1,268.75	0.00	693.01	1,707.62	247.52
สัมพันธวงศ์	885.00	0.00	653.35	0.00	0.00	150.40	81.25
บางรัก	3,460.00	1,455.09	968.75	15.63	0.00	906.44	114.09
กุสุม	13,881.25	2,653.83	859.38	671.9	621.55	5,318.02	3,756.49
พญาไท	10,893.11	3,361.52	1,568.75	62.51	58.82	5,131.94	709.57
ห้วยขวาง	14,174.38	5,171.13	1,075.13	85.48	71.21	1,136.01	6,635.42
ธนบุรี	5,391.25	1,801.97	1,155.28	256.25	30.81	1,100.05	679.48
คลองสาน	3,781.88	1,588.76	610.12	274.50	0.00	629.02	553.60
บางกอกใหญ่	3,862.50	2,009.13	437.50	156.25	31.15	674.87	7,504.28
ยานนาวา	23,038.13	7,820.48	1,100.00	2,856.02	61.96	3,695.39	48,135.73
พระโขนง*	89,724.38	27,780.83	3,593.75	4,065.63	599.97	5,548.47	45,389.33
บางเขน	105,818.75	30,879.49	2,343.75	1,468.76	1,468.75	24,268.67	55,721.13
บางกะปิ	93,301.88	29,132.73	2,343.75	1,421.88	1,776.04	2,906.35	5,806.34
บางกอกน้อย	14,565.00	5,843.97	1,171.88	171.88	0.00	1,570.93	23,066.77
ภาษีเจริญ	33,713.88	7,065.62	1,031.25	828.13	255.92	1,466.19	18,809.97
ราษฎร์บูรณะ	26,796.25	4,588.50	562.50	1,906.25	187.83	741.20	142,956.99
หนองจอก	147,663.23	2,579.20	78.13	119.27	0.00	1,929.64	100,664.44
มีนบุรี	108,956.88	6,703.12	246.06	781.25	0.00	562.01	66,907.52

I 15187603

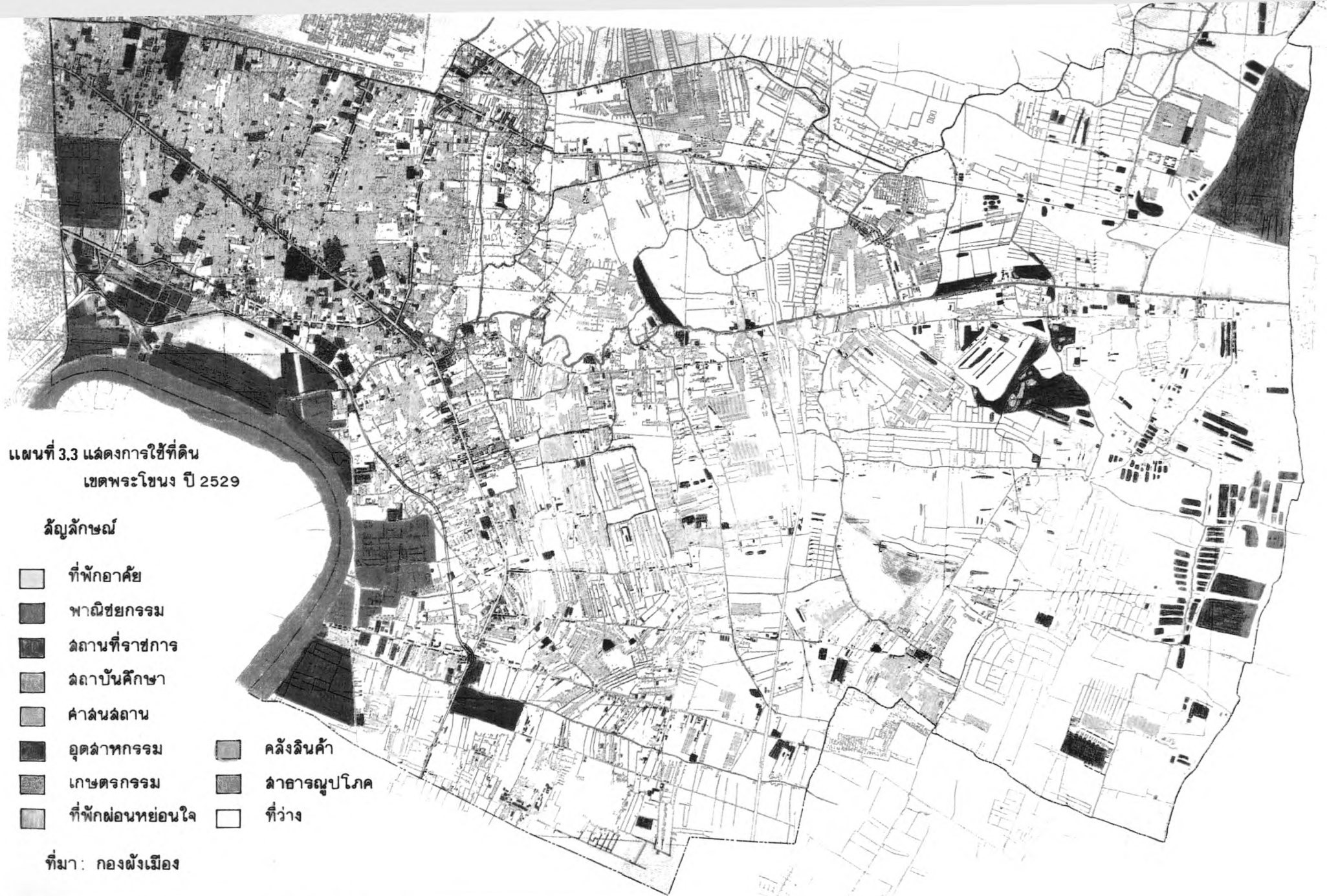
ตารางที่ 3.2 แสดงการใช้จ่ายเงินในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529 : จำแนกรายเขต (ต่อ)

หน่วย : ไร่

เขต	พื้นที่	ที่พักอาศัย	พาณิชย์	อุตสาหกรรม	สวนสาธารณะ	สถาบันราชการ	อื่น ๆ
ลาดกระบัง	77,411.88	5,404.38	218.75	2,734.38	152.25	1,994.60	66,907.92
บางขุนเทียน	113,222.50	6,674.23	859.38	1,825.69	0.00	2,896.43	100,966.77
คลองตัน	49,811.23	2,968.75	140.62	42.55	99.30	1,795.40	44,764.61
หนองแขม	30,176.88	2,541.74	234.38	574.14	0.00	1,260.29	25,566.33
รวม	980,460.00	159,572.30	24,651.68	20,333.95	6,213.32	68,998.00	700,690.75












\* : ในปี พ.ศ.นี้ เขตคลองเตยรวมอยู่ในเขตพระโขนง

ที่มา : กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร



แผนที่ 3.3 แสดงการใช้ที่ดิน  
เขตพระโขนง ปี 2529

สัญลักษณ์

- |   |                   |   |             |
|---|-------------------|---|-------------|
|    | ที่พักอาศัย       |  | คลังสินค้า  |
|    | พาณิชย์กรรม       |  | สาธารณูปโภค |
|   | สถานที่ราชการ     |  | ที่ว่าง     |
|  | สถาบันศึกษา       |   |             |
|  | ศาลากลาง          |   |             |
|  | อุตสาหกรรม        |   |             |
|  | เกษตรกรรม         |   |             |
|  | ที่พักผ่อนหย่อนใจ |   |             |

ที่มา : กองผังเมือง

การรื้อที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม พบว่า เขตพระโขนงมีพื้นที่พาณิชย์กรรมมากที่สุดคือ 3,593.7 ไร่ รองลงมาคือ เขตบางเขนและเขตบางกะปิมีพื้นที่ 2,984.9 ไร่ และ 2,343.7 ไร่ ตามลำดับ สำหรับเขตที่มีการรื้อที่ดินประเภทนี้น้อยที่สุดคือ เขตหนองจอก โดยมีพื้นที่เพียง 78.13 ไร่เท่านั้น

การรื้อที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า พบว่า เขตพระโขนงมีพื้นที่เพื่อการรื้อที่ดินประเภทนี้มากที่สุดคือ 4,065.6 ไร่ รองลงมาคือ เขตยานนาวา และเขตลาดกระบัง โดยมีพื้นที่ 2,856 ไร่และ 2,734.3 ไร่ ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่า เขตชั้นกลางมีพื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมและมีแนวโน้มขยายตัวไปยัง เขตชั้นนอกมากยิ่งขึ้น

จากการรื้อที่ดินกิจกรรมหลักที่สำคัญในปี พ.ศ. 2529 จะสังเกตได้ว่า เขตพระโขนงในปี พ.ศ. 2511 มีลักษณะเด่นของพื้นที่เพื่อกิจกรรมหลักทุกประเภท แต่มาในปี พ.ศ. 2529 (แผนที่ที่ 3.3) กลับพบว่า การรื้อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีพื้นที่น้อยกว่าเขตบางเขนและเขตบางกะปิ แต่นั่นมิได้หมายความว่า เขตพระโขนงไม่มีลักษณะเด่นของกิจกรรมการรื้อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจาก เมื่อได้พิจารณาถึงสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไปของกรุงเทพมหานครในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2523 - 2530<sup>1</sup> พบว่า เขตพระโขนงมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป เพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมมากที่สุดในทุกช่วงปีรวมเป็นจำนวนถึง 186 ราย คิดเป็นพื้นที่ขออนุญาตทั้งสิ้น 2,029,760 ตารางเมตร (ตารางที่ 3.3 และ 3.4) ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในแขวงคลองเตยและคลองตัน โดยเฉพาะบริเวณซอยย่อยต่าง ๆ ของถนนสุขุมวิท เขตที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงรองลงมาได้แก่ เขตพญาไท ห้วยขวาง และบึงกุ่ม ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าเขตเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นเขตชั้นในที่มีพื้นที่ว่างจำนวนน้อย

<sup>1</sup> กองผังเมือง, การศึกษาเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร, (กรุงเทพมหานคร, 2531) หน้า 26 - 32

ตารางที่ 3.3 จำนวนและพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ระหว่างปี พ.ศ. 2523 - 2530

พื้นที่ : 1,000 ย. 2

ปี พ.ศ.	2523		2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		2523-2530	
	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่
1 พระนคร	4	30.85	1	0.88	1	9.02	4	116.90	-	-	-	-	-	-	3	29.70	13	187.35
2 ป้อมปราบฯ	3	18.14	-	-	3	25.75	2	13.72	1	15.69	-	-	1	0.58	-	-	10	73.88
3 ปทุมวัน	4	94.33	6	114.03	5	76.72	7	117.21	13	204.69	10	143.82	3	46.53	4	66.85	52	864.18
4 สัมพันธวงศ์	6	2.62	4	10.97	2	1.41	3	1.69	-	-	6	53.49	3	56.89	2	1.65	26	128.72
5 บางรัก	6	38.13	7	61.73	7	66.73	20	450.62	4	52.73	8	244.54	6	66.87	8	256.60	66	1,237.95
6 บางเขน	2	8.72	3	13.96	4	32.19	6	127.14	3	63.30	4	33.63	3	12.34	1	5.26	26	296.54
7 คลองเตย	1	6.45	2	26.73	3	14.34	-	-	2	24.31	5	107.87	1	16.12	2	13.68	16	209.50
8 นวมินทร์	7	103.15	13	78.08	17	201.30	15	187.06	6	55.14	13	194.93	8	77.69	10	91.95	89	989.30
9 หัวหมาก	5	19.42	5	18.10	4	22.88	7	49.26	14	199.50	9	108.75	9	76.35	3	11.95	56	506.21
10 พระโขนง	17	174.44	19	205.39	25	279.41	30	331.25	33	380.88	27	280.58	14	130.59	21	247.22	186	2,029.76
11 บางนา	4	142.89	2	6.96	6	52.83	3	15.32	9	61.00	2	37.51	2	5.11	4	24.43	32	346.05
12 บางกะปิ	1	7.51	-	-	2	24.93	6	64.29	2	22.86	7	187.39	6	142.11	7	37.92	31	484.01
13 ดุสิต	-	-	1	7.17	-	-	1	19.08	-	-	1	9.45	-	-	-	-	3	35.70
14 คลองสาม	-	-	-	-	1	24.95	1	2.38	1	17.42	3	11.49	2	8.69	1	3.04	9	67.97
15 บางกอกน้อย	-	-	2	17.77	2	3.62	7	93.73	2	23.89	4	31.73	4	15.08	2	7.47	23	193.29
16 บางกอกใหญ่	-	-	-	-	-	-	3	16.04	2	14.50	-	-	-	-	-	-	5	30.54
17 ราชเทวี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	13.82	1	13.82
18 คลองจั่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2.29	1	6.28	2	8.57
19 ราษฎร์บูรณะ	-	-	-	-	-	-	1	5.79	-	-	-	-	-	-	2	7.09	3	12.88
รวม	60	646.65	65	561.77	82	836.08	116	1,611.48	92	1,135.91	99	1,442.63	63	657.24	72	824.91	649	7,716.22

שם התוכנית	שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		שנת 2026		שנת 2027		שנת 2028		שנת 2029		שנת 2030																	
	מספר	ערך	מספר	ערך	מספר	ערך	מספר	ערך	מספר	ערך	מספר	ערך	מספר	ערך	מספר	ערך																
	מסלול	מ"2	מסלול	מ"2	מסלול	מ"2	מסלול	מ"2	מסלול	מ"2	מסלול	מ"2	מסלול	מ"2	מסלול	מ"2																
תחזוקה	5	82.79	2	1.13	-	-	-	-	3	72.83	-	-	1	7.88	2	22.72	13	187.35														
תחזוקה	2	22.18	2	2.38	-	-	1	15.68	3	18.14	-	-	1	9.17	1	8.35	10	73.88														
תחזוקה	22	177.88	8	121.00	4	111.53	-	-	12	313.27	3	35.10	4	98.05	1	7.57	52	864.18														
תחזוקה	1	19.97	18	28.37	7	37.48	1	28.00	-	-	-	-	1	8.90	-	-	28	128.72														
תחזוקה	15	132.29	9	23.98	-	-	1	84.28	1	16.94	1	21.38	23	645.40	5	79.02	2	12.80	2	23.89	5	20.38	68	1,237.95								
תחזוקה	18	168.28	-	-	-	-	-	-	5	85.57	3	38.28	1	2.57	-	-	1	3.84	28	298.54												
תחזוקה	7	128.11	4	25.14	-	-	-	-	2	38.82	1	10.20	2	9.43	-	-	-	-	18	209.50												
תחזוקה	47	428.71	8	80.55	1	7.02	2	58.62	1	4.17	2	47.14	14	205.83	3	15.68	8	28.18	4	68.84	3	30.57	89	989.20								
תחזוקה	31	194.24	2	3.98	-	-	-	-	12	128.65	7	121.17	1	9.67	1	4.19	1	23.32	1	10.99	-	-	58	508.21								
תחזוקה	127	1,165.03	2	22.67	-	-	1	30.88	28	415.48	16	182.51	2	18.22	1	9.34	8	159.86	2	18.88	-	-	1	8.88	186	2,029.76						
תחזוקה	15	98.23	1	118.18	-	-	-	-	9	71.37	2	5.19	2	23.53	2	11.88	1	18.05	-	-	-	-	-	32	346.05							
תחזוקה	15	107.93	7	23.54	2	38.57	-	-	5	188.99	2	94.31	1	3.44	1	3.51	2	20.72	-	-	-	-	-	31	484.01							
תחזוקה	2	16.81	-	-	1	15.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	35.70							
תחזוקה	3	35.66	3	6.28	1	17.43	-	-	-	-	1	7.27	1	1.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	67.97							
תחזוקה	13	131.14	1	2.38	-	-	1	2.38	-	-	1	3.65	2	7.48	3	30.44	-	-	-	-	2	14.32	-	-	23	193.29						
תחזוקה	3	12.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	9.47	-	1	8.58	-	-	5	30.54							
תחזוקה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	13.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	13.82						
תחזוקה	1	8.23	1	2.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	8.57							
תחזוקה	3	12.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	12.88							
ערך	328	2,941.54	58	418.32	18	32.11	4	153.28	10	290.68	3	88.53	113	2,109.82	41	461.75	17	138.17	1	7.51	15	115.33	27	573.80	14	132.79	1	8.58	1	8.88	849	17,718.32

และ เมื่อได้พิจารณาถึงสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงต่อมา ใน ช่วงปี พ.ศ. 2532 ซึ่งได้จำแนกการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารออกเป็น 36 เขต พบว่า อาคารสูงดังกล่าวมีการกระจายตัวในเกือบทุกพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร คือ มีถึง 27 เขตจาก จำนวน 36 เขต โดยเขตที่มีพื้นที่การปลูกสร้างอาคารสูงจำนวนมากที่สุด คือ เขตคลองเตย (แยกออกจาก เขตพระโขนง) มีพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงมากที่สุด เป็นจำนวนถึง 2,737,228.60 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงตั้งแต่ 12 ชั้นขึ้นไป และเป็นอาคารเพื่อการอยู่อาศัย ส่วนเขตที่มีจำนวนมารองลงมา ได้แก่ เขตห้วยขวาง จตุจักร และบางรัก

จากสถิติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า การพัฒนาของกรุงเทพมหานครมี แนวโน้มที่จะมีการขยายตัวในแนวตั้ง (Vertical Growth) มากกว่าที่จะมีการขยายตัวใน แนวราบ (Horizontal Growth) ดังเช่นในอดีตที่ผ่านมา โดยเขตที่มีลักษณะเด่นของการ ขยายตัวในแนวนี้คือ เขตคลองเตย ดังนั้นแม้ว่าในปี พ.ศ. 2511 หรือปี พ.ศ. 2529 เป็นต้นมา เขตคลองเตยก็ยังคงมีบทบาทเด่นของการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเช่นเดิม เพียงแต่ทิศทางการ ขยายตัวจะ เปลี่ยนจากรูปแบบการขยายตัวตามแนวราบเป็นแนวขยายตัวในแนวตั้งดัง เหตุผลข้างต้น (ตารางที่ 3.5 และ 3.6)

สรุป การใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครนับแต่ปี พ.ศ. 2511 ถึงปี พ.ศ. 2529 พบว่า เขตคลองเตย ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของเขตพระโขนงมีบทบาทการใช้ที่ดินเพื่อการ อยู่อาศัยที่เด่น โดยในปี พ.ศ. 2511 มีแนวโน้มการขยายตัวในทางแนวราบ (Horizontal Growth) โดยเฉพาะตามแนวถนนหลักที่สำคัญ ๆ เช่น ถนนพระราม 4 ถนนสุขุมวิท ในขณะที่ปี พ.ศ. 2529 จะมีแนวโน้มการขยายตัวในทางแนวตั้ง (Vertical Growth) โดยแสดงออก ในรูปของอาคารสูง (Highrise Building) ซึ่งส่วนใหญ่กระจายอยู่ตามซอยต่าง ๆ ของ ถนนสุขุมวิท การขยายตัวในลักษณะนี้ของพื้นที่ที่มีค่อนข้างสูงและเด่นชัด ฉะนั้น บทบาทที่ควรส่งเสริม ให้กับการใช้ที่ดินในเขตนี้ คือ ความพยายามที่จะส่งเสริมให้อาคารสูงเพื่อกิจกรรมหลักที่สำคัญ เกิดขึ้นอย่างมีการวางแผนควบคุมเพื่อป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ตารางที่ 3.5 แสดงสถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532

เขต	การขออนุญาตก่อสร้าง พ.ศ. 2532			
	จำนวนราย			พื้นที่รวม (ตารางเมตร)
	1-12 ชั้น	12 ชั้น	รวม	
1. พระนคร	5	0	5	6,588.00
2. บึงกุ่ม	6	0	6	6,540.38
3. สัมพันธวงศ์	6	1	7	7,505.62
4. ปทุมวัน	10	16	26	306,397.86
5. บางรัก	13	12	25	482,184.04
6. ชานนท	25	1	26	158,439.35
7. สาทร	16	7	23	300,002.66
8. บางคอแหลม	2	3	5	117,337.96
9. กุสิต	6	0	6	20,613.00
10. บางซื่อ	10	0	10	16,095.64
11. ภาษีเจริญ	18	8	26	226,514.54
12. ราชเทวี	23	6	29	179,163.43
13. ห้วยขวาง	90	14	104	551,096.40
14. พระโขนง	57	3	60	267,284.52
15. คลองเตย	76	109	185	2,737,228.60
16. ประเวศ	32	1	33	134,648.45



ตารางที่ 3.5 แสดงสถิติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532 (ต่อ)

เขต	การขออนุญาตก่อสร้าง พ.ศ. 2532			
	จำนวนราย			พื้นที่รวม (ตาราง เมตร)
	1-12 ชั้น	12 ชั้น	รวม	
17. บางเขน	11	0	11	65,987.42
18. ดอนเมือง	17	2	19	251,313.74
19. จตุจักร	31	10	41	524,684.26
20. บางกะปิ	76	6	82	399,444.22
21. ลาดพร้าว	10	0	10	40,052.59
22. บึงกุ่ม	26	0	26	86,522.90
23. หนองจอก	23	1	24	69,806.94
24. มีนบุรี	24	0	24	96,667.45
25. ลาดกระบัง	15	5	20	136,263.42
26. ชนบุรี	11	0	11	41,185.29
27. คลองสาน	6	9	15	186,976.30
28. บางกอกน้อย	5	0	5	29,398.00
29. บางพลัด	15	2	17	187,625.17
30. บางกอกใหญ่	1	0	1	1,820.00
31. ภาษีเจริญ	35	3	38	80,156.40
32. บางขุนเทียน	83	0	83	163,899.30
33. จอมทอง	7	1	8	20,525.65

ตารางที่ 3.5 แสดงสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532 (ต่อ)

เขต	การขออนุญาตปลูกสร้าง พ.ศ. 2532			
	จำนวนราย			พื้นที่รวม (ตาราง เมตร)
	1-12 ชั้น	12 ชั้น	รวม	
34. คลิ่งชัน	13	0	13	41,321.85
35. ราษฎร์บูรณะ	12	2	14	73,212.12
36. หนองแขม	25	0	25	51,331.06
กรุงเทพมหานคร	841	222	1,063	8,065,834.53

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.6 แสดงพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรายเขตของกรุงเทพมหานคร  
พ.ศ. 2532 จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินหลักทางเศรษฐกิจ

เขต	พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้าง							
	เพื่อธุรกิจการค้า		เพื่อการพิกอาศัย		เพื่อการอุตสาหกรรม		รวม	
	ตร.ม.	%	ตร.ม.	%	ตร.ม.	%	ตร.ม.	%
1. พระนคร	1,949.00	0.03	2,976.00	0.04	0.00	0.00	4,925.00	0.06
2. ป้อมปราบ	2,594.50	0.03	3,772.88	0.05	0.00	0.00	6,367.38	0.08
3. สัมพันธวงศ์	1,924.15	0.02	5,581.47	0.07	0.00	0.00	7,505.62	0.10
4. ปทุมวัน	180,897.04	2.32	125,220.47	1.61	0.00	0.00	306,117.51	3.93
5. บางรัก	432,821.45	5.55	21,677.59	0.28	0.00	0.00	454,499.04	5.83
6. สานนาวา	107,212.30	1.38	34,075.43	0.44	13,298.67	0.17	154,586.39	1.98
7. สาทร	137,715.97	1.77	162,286.69	2.08	0.00	0.00	300,002.66	3.85
8. บางคอแหลม	0.00	0.00	114,463.86	1.47	2,640.00	0.03	117,103.86	1.50
9. คลองเตย	1,271.00	0.02	15,666.00	0.20	0.00	0.00	16,937.00	0.22
10. บางซื่อ	8,762.07	0.11	5,103.07	0.07	0.00	0.00	13,865.14	0.18
11. ภาษีไทย	153,815.30	1.97	70,310.24	0.90	0.00	0.00	224,125.54	2.88
12. ราชเทวี	132,753.44	1.57	51,423.99	0.66	1,070.00	0.01	175,247.43	2.25
13. ห้วยขวาง	276,242.64	3.54	255,469.42	3.28	9,686.42	0.12	541,398.47	6.95
14. พระโขนง	71,813.50	0.92	145,952.02	1.87	39,423.00	0.51	257,188.52	3.30
15. คลองเตย	1,029,798.02	13.21	1,666,667.42	21.38	21,474.50	0.28	2,717,939.94	34.87
16. ประเวศ	33,958.92	0.44	78,443.22	1.01	20,555.32	0.26	133,057.45	1.71
17. บางเขน	13,306.63	0.17	44,381.63	0.57	2,250.00	0.03	59,938.26	0.77
18. ดอนเมือง	45,480.80	0.58	188,215.32	2.41	10,922.00	0.14	244,618.12	3.14
19. จตุจักร	337,580.46	4.33	125,625.92	1.61	6,038.49	0.08	469,244.86	6.02
20. บางกะปิ	35,308.00	0.45	331,732.52	4.26	24,306.01	0.31	391,346.53	5.02
21. ลาดพร้าว	16,425.50	0.21	16,425.50	0.21	0.00	0.00	32,851.00	0.42

ตารางที่ 3.6 แสดงพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรายเขตของกรุงเทพมหานคร  
พ.ศ. 2532 จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินหลักทางเศรษฐกิจ (ต่อ)

เขต	พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้าง							
	เพื่อธุรกิจการค้า		เพื่อการพักอาศัย		เพื่อการอุตสาหกรรม		รวม	
	ตร.ม.	%	ตร.ม.	%	ตร.ม.	%	ตร.ม.	%
22. บึงกุ่ม	14,570.00	0.19	39,338.00	0.50	24,346.00	0.31	78,254.00	1.00
23. หนองจอก	16,010.48	0.21	9,855.00	0.13	40,862.00	0.52	66,727.48	0.86
24. มีนบุรี	36,621.50	0.47	34,001.50	0.44	21,875.77	0.28	92,498.77	1.19
25. ลาดกระบัง	82,220.00	1.05	19,889.26	0.26	32,458.16	0.42	134,567.42	1.73
26. ธนบุรี	32,159.79	0.41	6,458.70	0.08	2,004.00	0.03	40,622.49	0.52
27. คลองสาน	142,669.50	1.83	42,460.50	0.54	0.00	0.00	185,130.00	2.38
28. บางกอกน้อย	0.00	0.00	0.00	0.00	3,826.00	0.05	3,826.00	0.50
29. บางพลัด	73,860.00	0.95	110,170.17	1.41	3,450.00	0.04	187,480.17	2.41
30. บางกอกใหญ่	844.00	0.01	844.00	0.01	0.00	0.00	1,688.00	0.02
31. ภาษีเจริญ	10,508.00	0.13	56,181.98	0.72	2,146.00	0.03	68,835.98	0.88
32. บางขุนเทียน	23,807.43	0.31	43,646.25	0.56	88,185.42	1.13	155,639.10	2.00
33. จอมทอง	0.00	0.00	0.00	0.00	8,459.65	0.11	8,459.65	0.11
34. คลิ่งชัน	5,434.27	0.07	11,714.27	0.15	2,976.00	0.04	20,124.53	0.26
35. ราษฎร์บูรณะ	6,326.50	0.08	49,154.50	0.63	16,797.12	0.22	72,278.12	0.93
36. หนองแขม	15,265.00	0.20	15,265.00	0.20	19,075.60	0.24	49,605.60	0.64
กรุงเทพมหานคร	3,471,927.14	44.54	3,904,449.77	50.09	418,226.13	5.37	7,794,603.03	100.00

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

### 3.2 การใช้ที่ดินของย่านสุขุมวิท

#### 3.2.1 ทาเลที่ตั้งและจำนวนเนื้อที่

พื้นที่ย่านสุขุมวิทตามการศึกษาในครั้งนี้ เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของ เขตคลองเตย ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของแขวงคลองเตย คลองตัน และพระโขนง มีเนื้อที่ทั้งสิ้น 5,985 ไร่ หรือ 9.576 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 35.21 ของพื้นที่เขตคลองเตยมีอาณาเขตพื้นที่ ดังนี้

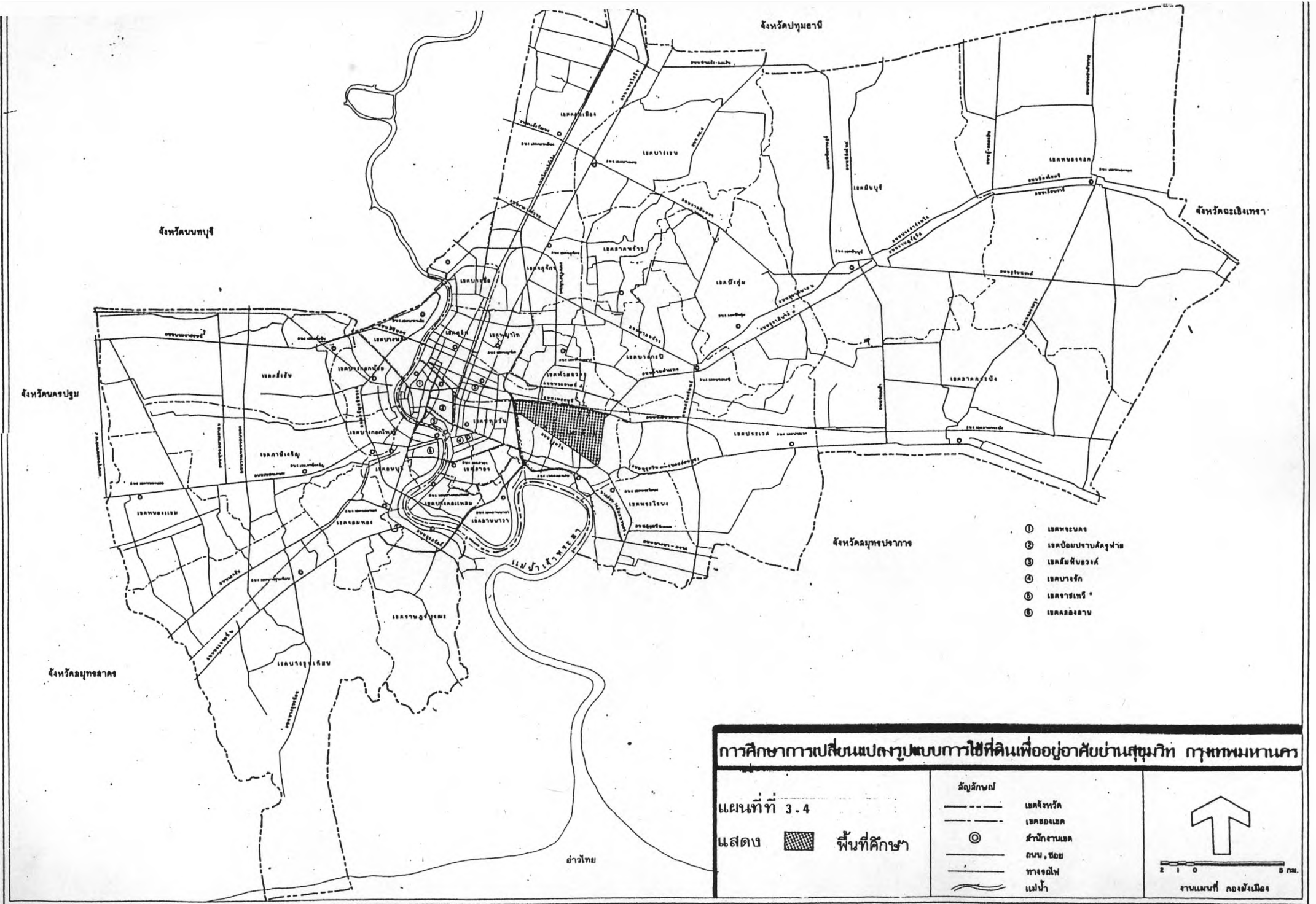
ทิศเหนือ	จดแนวคลองแสนแสบฝั่งใต้
ทิศใต้	จดปากเหนือของถนนสุขุมวิท
ทิศตะวันออก	จดปากตะวันออกของถนนสุขุมวิท 71
ทิศตะวันตก	จดแนวทางด่วนท่าเรือ-ดินแดง ปากตะวันออก

#### 3.2.2 ความเป็นมาของพื้นที่

ย่านสุขุมวิท เป็นพื้นที่เมืองทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งในอดีตมีสภาพเป็นเพียงทุ่งนาเว้งว่าง เรียกกันว่า ทุ่งบางกะปิ

จากวิวัฒนาการของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ทางด้านตะวันออกของเมืองเริ่มมีบทบาทขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 เมื่อทรงโปรดฯให้มีการก่อสร้างวังขึ้นแห่งหนึ่งบนที่นาหลวงริมคลองบางกะปิ วังดังกล่าวนี้คือ วังสวนสระปทุม อีกทั้งยังทรงโปรดฯให้สร้างวัดสำหรับพระสงฆ์นิภายธรรมยุติกขึ้นติดกับพระราชวัง พระราชทานนามว่า วัดปทุมวนาราม การสร้างพระราชวังและวัดขึ้นที่ริมคลองบางกะปินี้เท่ากับเป็นการชักนำประชาชนในเขตพระนครให้มาตั้งบ้านเรือนทางด้านตะวันออกของพระนครให้มากขึ้น (ทรงสรรค์ นิสานแห่ง และคณะ : 51)

ในช่วงรัชสมัยนี้ได้เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของเมือง จากรูปแบบการสัญจรทางน้ำมาเป็นทางถนน ในปี พ.ศ. 2400 พวกกงสุลและพ่อค้าชาวต่างประเทศได้หาหนังสือขอให้รัฐบาลไทยชุกคลองลัดจากบางนาถึงคลองผดุงกรุงเกษมโดยอ้างว่าการเดินทางมาถึงพระนครหลวงต้องใช้เวลาหลายวันเพราะน้ำเชี่ยวมาก จะขอลงไปตั้งห้างซื้อขายที่ค้ำปากคลองพระโขนงตลอดถึงบางนา รัชกาลที่ 4 จึงโปรดฯให้ชุกคลองดังกล่าวขึ้นโดยเอามูลดินขึ้นถมถมเป็นถนนฝั่งเหนือขนานกับคลอง พระราชทานชื่อว่า คลองถนนตรง (ปัจจุบันคือ ถนน



จังหวัดปทุมธานี

จังหวัดนนทบุรี

จังหวัดฉะเชิงเทรา



จังหวัดนครปฐม

จังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดสมุทรสาคร

- ① เขตพระนคร
- ② เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
- ③ เขตสัมพันธวงศ์
- ④ เขตบางรัก
- ⑤ เขตจตุจักร
- ⑥ เขตคลองสาน

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่ 3.4	สัญลักษณ์	 งานแผนที่ กองผังเมือง
แสดง  พื้นที่ศึกษา	- - - - - เขตจังหวัด - - - - - เขตของเขต ⊙ สำนักงานเขต - - - - - ถนน, ซอย - - - - - ทางรถไฟ ~~~~~ แม่น้ำ	

อ่าวไทย

พระราม 4) ซึ่งเป็นพื้นฐานให้เกิดการขยายเมืองไปทางตะวันออกในเวลาต่อมา และในสมัยรัชกาลที่ 5 ได้มีการปรับปรุงถนนไปยังวังสระปทุมที่สร้างไว้ตั้งแต่รัชกาลที่ 4 แล้วตัดต่อเลขแบบบรรจบกับถนนตรงนี้ด้วย นอกจากนี้ยังทรงสร้างทางรถไฟสายปากน้ำขึ้นเป็นสายแรกของประเทศ ทาให้การติดต่อกับพื้นที่ทางด้านนี้สะดวกยิ่งขึ้น

สมัยรัชกาลที่ 6-7 เมืองขยายออกมามากในทิศตะวันออก ถนนสายสำคัญ ๆ ที่ก่อสร้างในสมัยรัชกาลที่ 5 และมาเจริญขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 6-7 คือ ถนนแควสีลม สาทร สุรวงศ์ และสีพระยา เป็นพื้นที่ที่ได้ถูกเปิดในปลายรัชสมัยรัชกาลที่ 5 โดยข้าราชการขุนนางต่าง ๆ ได้คิดริเริ่มสร้างถนน อาคาร บ้านให้พวกพ่อค้าฝรั่งได้มาเช่า บ้านขนาดใหญ่หลายหลังได้สร้างขึ้นตามริมถนนสายสำคัญเหล่านี้ การคมนาคมสมัยนี้นับว่าทันสมัยมากและการสัญจรทางบกโดยเกือบจะสิ้นเชิง มีการตัดถนนสายต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ ในขณะเดียวกันที่ตัวเมืองได้ขยายออกไปจนถึงในสมัยรัชกาลที่ 7 ได้ปรากฏชื่ออำเภอพระโขนง ขึ้นเป็นอำเภอขึ้นนอกทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งในช่วงรัชสมัยนี้พื้นที่ด้านตะวันออกจะมีราษฎรตั้งบ้านเรือนอยู่มากในแถบหัวลำโพงนอก ถนนรองเมือง พระราม 1 พระราม 4 ราชดำริ วิหขุเพชรบุรีตอนในและเพลินจิต และในปลายรัชกาลนี้เอง ราวปี พ.ศ. 2479 อธิบดีกรมทางอาภากรเดช เอกพระพิศาล สุขุมวิท (ประสม พ.สุขุม) ได้เริ่มบุกเบิกก่อสร้างถนนเป็นดินสัฟฟาน่าผืนนาทุ่งบางกะปิจากทางรถไฟบางกะปิไปจนถึงปากน้ำ ซึ่งต่อมาถนนดังกล่าวจึงได้ขนานนามว่าถนนสุขุมวิท เพื่อเป็นเกียรติแก่ผู้สร้าง นับแต่นั้นมา พื้นที่นาชานเมืองด้านตะวันออกแห่งนี้จึงได้เริ่มถูกเปลี่ยนแปลงให้มีสภาพเป็นที่อยู่อาศัยในเวลาต่อมา โดยในระยะแรกๆ ที่ดินบริเวณนี้ราคายังไม่สูง ผู้ที่เริ่มเข้ามาตั้งหลักแหล่งในบริเวณนี้จึงมักซื้อที่ดินขนาดใหญ่สำหรับปลูกสร้างบ้านเรือนย่านนี้จึงได้ค่อยๆ หักมาเป็นย่านพักอาศัยที่สำคัญของผู้มีฐานะดี เรียกว่า ย่านสุขุมวิท สถานชุกของประเทศต่าง ๆ เริ่มย้ายมาตั้งแถบเพลินจิต และคันสุขุมวิท เช่น สถานชุกอังกฤษ สถานชุกอเมริกา เจ้านายเชื้อพระวงศ์บางส่วนก็ได้มีถิ่นพำนักอยู่ในย่านนี้ตลอดจนคหบดี ผู้มีฐานะดีทั้งหลายนิยมที่จะมาซื้อที่ดินไว้เป็นจำนวนมาก และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้น ความต้องการพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมีมากขึ้น จึงเกิดการจกสรรที่ดินบริเวณนี้ขึ้นเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ในยุคที่สิ้นสุดสงคราม นาย เอ อี นานา ซึ่งได้ซื้อที่ดินแถบนี้ไว้มาก จึงได้เริ่มจกสรรที่ดินของตนขึ้นเป็นบริษัทแรก เป็นที่ดิน

บริเวณซอยนานาแยก เข้าไปทั้งสองฟากของถนนสุขุมวิทในปัจจุบัน หลังจากนั้นจึงได้มีบรรดาเจ้าขุนมูลนายซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินย่านนี้จัดสรรที่ดินของคนชั้น เช่น พระยานิพนธ์ทำการจัดสรรที่ดินในบริเวณซอยบาตีมาตี ซอยทองหล่อ เป็นต้น<sup>2\*</sup> พื้นที่ย่านนี้จึงมีการอยู่อาศัยหนาแน่นมากขึ้นตามลำดับ

### 3.2.3 การใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2501

จากภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ. 2501 พบว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชน (Built-up Area) เป็นจำนวน 3,569.37 ไร่ และมีลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการพักอาศัย และที่ว่าง (แผนที่ที่ 3.5) การใช้ที่ดินแต่ละประเภทพิจารณาได้ดังนี้

พักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยของย่านสุขุมวิทในช่วงเวลานี้คิดเป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2,775.62 ไร่ หรือประมาณร้อยละ 46.38 ของพื้นที่ทั้งหมด (ตารางที่ 3.7) สามารถแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ บริเวณชุมชนดั้งเดิม และบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานขึ้นใหม่ บริเวณที่เป็นชุมชนดั้งเดิมจะเกาะตัวตามแนวคลองแสนแสบเป็นส่วนใหญ่ และกระจายอยู่อย่างเบาบางตามแนวคลองเป็ง คลองวัดภาษี เป็นต้น ส่วนบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานขึ้นใหม่จะกระจายตัวตามแนวถนนสุขุมวิทและซอยย่อยต่างๆในพื้นที่ อาคารที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่นี้มักเป็นของพ่อค้าฐานะดี และข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ที่มีรายได้ค่อนข้างสูงหรือเชื้อพระวงศ์บางส่วน

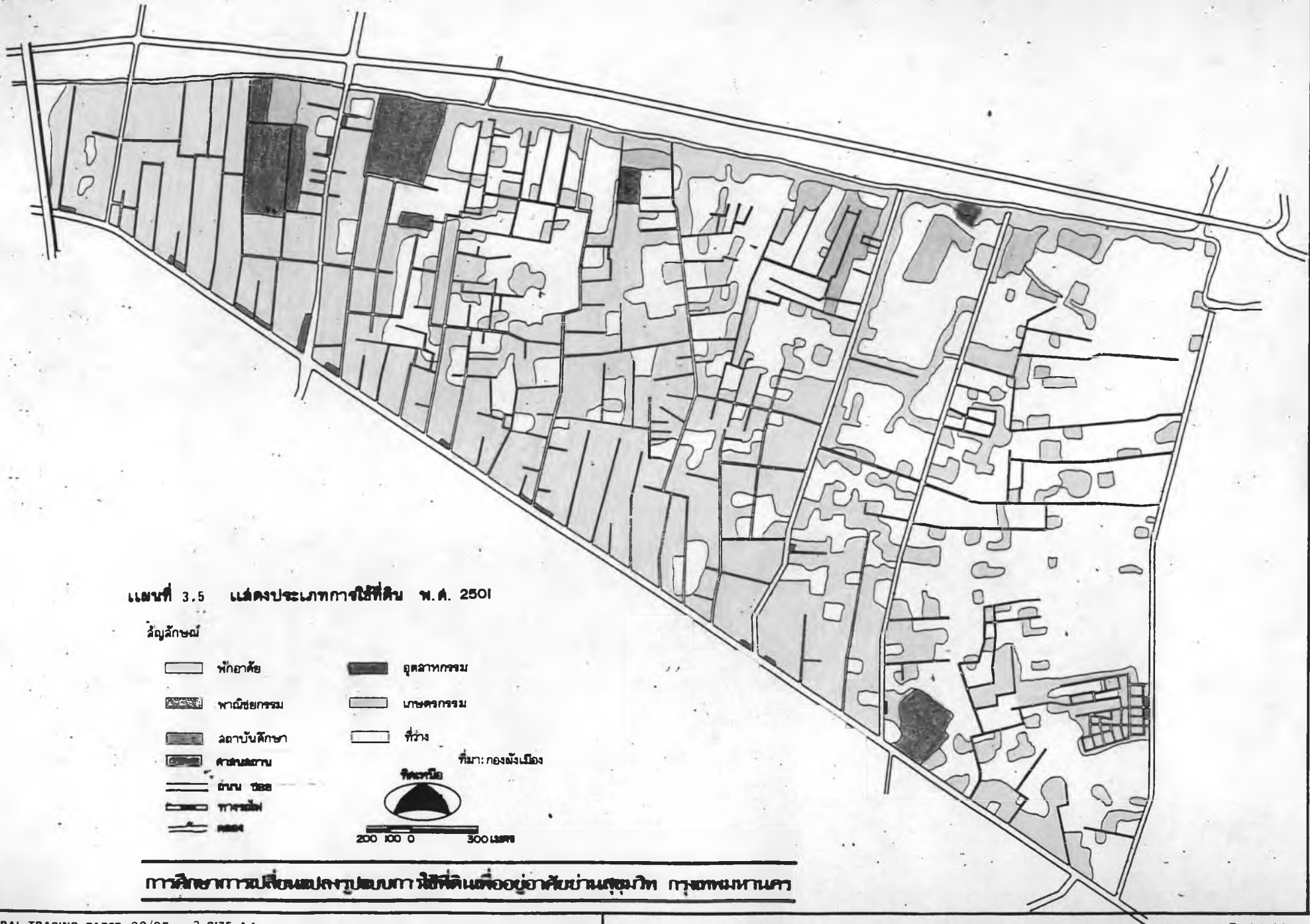
ในปี พ.ศ. 2501 นี้ บริเวณที่เป็นที่อยู่อาศัยจะกระจายตัวเต็มพื้นที่ตั้งแต่สุขุมวิทซอย 1 เรื่อยมาจนถึงถนนอภิศก เนื่องจากเป็นพื้นที่ใกล้ใจกลางเมืองและบริเวณซอยพร้อมพงษ์ ซอยกลาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการตัดถนนซอยค่อนข้างถี่ บริเวณซอยใหญ่อื่น ๆ เช่น ซอยทองหล่อ ซอยเอกมัย ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ไกลออกไป จะมีบ้านอยู่อาศัยค่อนข้างเบาบาง โดยมากจะปลูกสร้างอยู่ริมถนนซอย พื้นที่ด้านในยังคงเป็นที่ว่าง พื้นที่ช่วงนี้บริเวณริมคลองแสนแสบจะมีชุมชนดั้งเดิมที่มีการรวมกลุ่มกันอยู่ค่อนข้างหนาแน่นซึ่งคือชุมชนบ้านคอนานในปัจจุบัน ส่วนบริเวณถนน

-----

2 สัมภาษณ์, จิระ จิตรกร, 25 กุมภาพันธ์ 2535











\* จิระ จิตรกร ปัจจุบันดำรงตำแหน่งนักผังเมือง 7 หัวหน้าฝ่ายวางผังและพัฒนาเมือง กองผังเมือง สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ที่เคยอยู่อาศัยในย่านสุขุมวิทระหว่างปี 2496-2506






แผนที่ 3.5 แสดงประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2501

สัญลักษณ์

- |   |             |   |            |
|---|-------------|---|------------|
|  | พักอาศัย    |  | อุตสาหกรรม |
|  | พาณิชยกรรม  |  | เกษตรกรรม  |
|  | สถาบันศึกษา |  | ที่ว่าง    |
|  | สวนสาธารณะ  |   |            |
|  | ถนน         |   |            |
|  | ทางรถไฟ     |   |            |
|  | คลอง        |   |            |

ที่มา: กองผังเมือง  
 ศึกษานโยบาย  
  
 200 100 0 300 เมตร

การศึกษากำหนดรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยบ้านชุมชน กทม. ๒๕๐๑

ตารางที่ 3.7 การใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2501

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)
1. พักอาศัย	2,775.62	46.38
2. พาณิชยกรรม	18.75	0.31
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	8.14	0.14
4. สถาบันราชการ	-	-
5. สถาบันการศึกษา	140.62	2.35
6. สถาบันศาสนา	51.25	0.86
7. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	-	-
8. เกษตรกรรม	150.62	2.52
9. ถนน	66.23	1.11
10. ที่ว่าง, แม่น้ำ, ล้ำคลอง	2,773.77	36.74
รวม	5,985	100

สุขุมวิท 71 พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นที่ว่าง บริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานคือ บริเวณอาคารสงเคราะห์ พิบูลเวศม์ซึ่งเป็นหมู่บ้านจัดสรรโครงการรัฐบาลในสมัยจอมพล ป.พิบูลสงคราม ที่จัดสร้างที่พิช อาศัยจำนวนมากให้กับบุคคลทั่วไปได้เช่าซื้อ เพื่อช่วยแก้ปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชน ที่มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างต่ำ นับเป็นหมู่บ้านจัดสรรในยุคแรก สร้างเสร็จเมื่อประมาณปี 2498

พาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมในปี พ.ศ.นี้ พบว่ามีเพียง ร้อยละ 0.3 ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 12.75 ไร่ ลักษณะพื้นที่ที่ปรากฏเป็นย่านการค้าในบริเวณนี้จะได้แก่ พื้นที่ริมถนนสุขุมวิท โดยเฉพาะบริเวณปากซอยต่างๆของถนนสุขุมวิท เช่น บริเวณปากซอยจตุรพักตรพิมาน และซอยเอกมัย บริเวณปากซอยเหล่านี้จะเป็นจุดต่อรถ (node) เข้าไปในซอย โดยมีรถสามล้อจอดรับส่งผู้โดยสารบริเวณปากซอย<sup>3</sup> ทำให้มีผู้คนพลุกพล่านโดยเฉพาะบริเวณ ปากซอยจตุรพักตรพิมาน ซึ่งเป็นซอยเดียวที่มีสะพานข้ามคลองแสนแสบแล้ว ทำให้สามารถติดต่อกับพื้นที่อื่น ไปได้ จึงเกิดการพัฒนาร้านค้าขึ้นเพื่อให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่ ลักษณะของร้านค้าโดยทั่วไปจะเป็นตึกแถวและเป็นตลาดสด โดยตึกแถวมักจะปลูกสร้างขนานไปกับแนวถนน

อุตสาหกรรม การใช้ที่ดินประเภทนี้มีเพียงจำนวนเล็กน้อย คิดเป็น พื้นที่ประมาณ 8.14 ไร่ หรือร้อยละ 0.14 ของพื้นที่ทั้งหมด จากการศึกษาภาพถ่ายทางอากาศ พบว่า บริเวณที่เป็นที่ตั้งของอาคารลักษณะเป็นโรงงานอุตสาหกรรม คือ บริเวณพื้นที่ริมถนนซอย ประชัญคดี เป็นพื้นที่ที่ติดคลองแสนแสบ จากทำเลที่ตั้งอาจสันนิษฐานได้ว่า การขนส่งสินค้าของ โรงงานอุตสาหกรรมบริเวณนี้ในยุคนั้นจะใช้การขนส่งทางน้ำเป็นหลัก

สถาบันการศึกษา บริเวณย่านสุขุมวิทเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาที่สำคัญ มากตั้งแต่ในอดีต ได้แก่ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย ซึ่งเป็นโรงเรียนสตรีประจำแห่งแรกของ ประเทศไทย โดยย้ายมาจากฝั่งศิริราช มาตั้งอยู่ที่ย่านสุขุมวิทในปัจจุบัน เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2418 โดยมีเจ้าของที่ดินย่านนั้นร่วมกันบริจาคที่ดินให้กับมิสเอ็ดน่า จอห์น ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งโรงเรียน แห่งนี้ขึ้น นอกจากนี้ยังเป็นที่ตั้งของสถานศึกษาที่ให้บริการในระดับภาคคือมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

<sup>3</sup>สัมภาษณ์, จิระ จิตรกร, 25 กุมภาพันธ์ 2535

ประสานมิตร อีกด้วย ในปี พ.ศ. 2501 ย่านสุขุมวิทมีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถาบันการศึกษา เป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 140.62 ไร่ หรือร้อยละ 2.35

ศาสนสถาน ศาสนสถานที่สำคัญและมีพื้นที่ขนาดใหญ่ในบริเวณนี้ คือ วัดธาตุทอง สร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2482 ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท บริเวณใกล้กับปากซอยเอกมัย และ วัดภาณุตั้งอยู่ริมคลองแสนแสบ การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถานมีพื้นที่รวม 51.25 ไร่ หรือร้อยละ 0.86

เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรมดั้งเดิมของย่านสุขุมวิทนี้ ยังคงปรากฏให้เห็นอยู่ได้บ้างในบริเวณพื้นที่ตั้งแต่ซอยจตุจักรไปจนถึงคลองตัน ส่วนมากจะเป็นพื้นที่เกษตรที่อยู่ใกล้แนวคลองแสนแสบหรืออยู่ใกล้กับชุมชนดั้งเดิมนั่นเอง ซึ่งสันนิษฐานได้ว่าผู้ที่อยู่ในชุมชนดั้งเดิมส่วนหนึ่งน่าจะเป็นเกษตรกรเจ้าของพื้นที่นั่นเอง ลักษณะของพื้นที่เกษตรกรรมที่ปรากฏส่วนใหญ่จะเป็นประเภทแปลงปลูกผัก โดยมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 150.62 ไร่ หรือร้อยละ 2.52

ที่ว่าง จากเดิมที่บริเวณนี้เป็นที่นา เรียกทุ่งบางกะปิ่น ถึงแม้เมื่อได้มีการตั้งถิ่นฐานขึ้นในบริเวณนี้แล้วก็ตาม สภาพเดิมที่เป็นที่นาก็ยังคงปรากฏให้เห็นในลักษณะของที่ว่างที่ยังมิได้รับการพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ ที่ว่างบริเวณระหว่างซอยสวัสดิ์และซอยพร้อมพงศ์ บริเวณซอยกลางและซอยทองหล่อ โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ระหว่างซอยเอกมัยถึงคลองตันนั้น พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นที่ว่างอยู่เกือบทั้งสิ้น ที่น่าสนใจก็คือ ที่ว่างเหล่านี้ส่วนใหญ่จะมีถนนตัดเข้าไปบนพื้นที่แล้ว แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของพื้นที่ที่พร้อมต่อการพัฒนา ที่ว่างที่ปรากฏในปี พ.ศ. 2501 จะมีพื้นที่ประมาณ 2,773.77 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 36.74 ของพื้นที่

ถนน ระบบโครงข่ายถนนในพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีลักษณะเป็นซอยต่าง ๆ ตัดแยกจากถนนสายหลักคือ ถนนสุขุมวิท เข้าไปยังพื้นที่ด้านใน ถนนซอยเหล่านี้เกิดจากการจัดสรรที่ดินโดยเอกชนและเนื่องจากพื้นที่นี้ถูกกันด้วยแนวคลองแสนแสบขนานไปกับถนนสุขุมวิท ซอยต่าง ๆ จึงมักถูกตัดตรงจากถนนสุขุมวิทและเปลี่ยนสู่ที่ริมคลอง เป็นส่วนใหญ่ สภาพถนนซอยย่อยเหล่านี้จึงมีลักษณะเป็นซอยตัน แต่เนื่องจากมีการตัดถนนซอยเชื่อมซอยย่อยต่าง ๆ ในช่วงกลางซอย จึงทำให้ซอยตันเหล่านี้สามารถเชื่อมติดต่อกันได้ จากภาพถ่ายทางอากาศ พบว่า ถนนสุขุมวิทในปี พ.ศ. 2501 ยังเป็นเพียงถนนขนาด 2 ช่องทาง ซึ่งมีแนวคลองขนานไปกับถนนทางด้านเหนือ ส่วนถนน

ซอยอโศกนั้น เป็นซอยเดียวของย่านนี้ที่มีการสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบ เพื่อติดต่อกับพื้นที่อีกด้านของฝั่งคลอง บริเวณถนนซอยนานา พบว่า กำลังมีการก่อสร้างสะพานข้ามคลองแสนแสบ อยู่ด้วยเช่นกัน

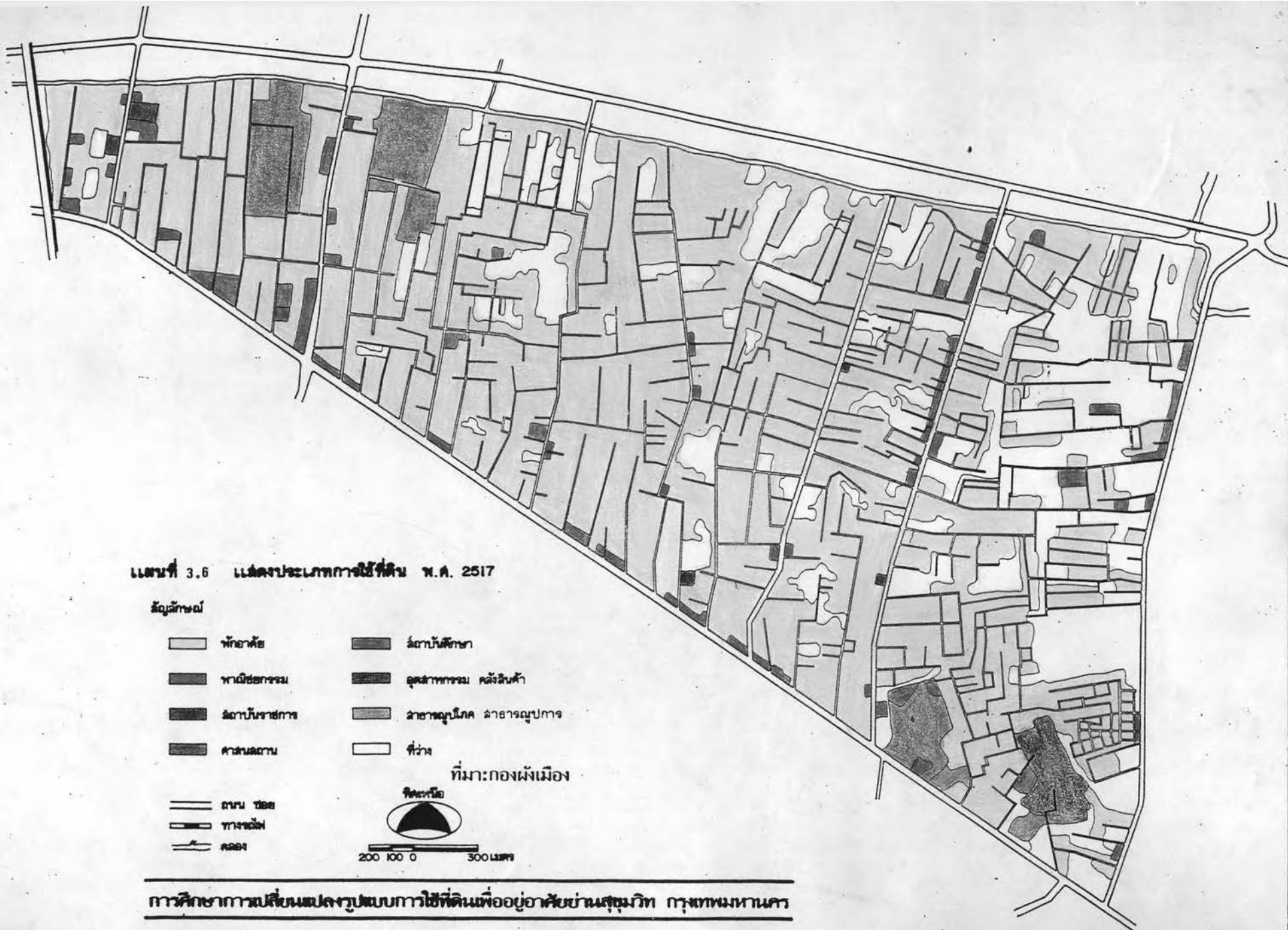
พื้นที่ถนนของย่านสุขุมวิทในปี พ.ศ.นี้ คิดเป็น 66.23 ไร่ หรือร้อยละ 1.11

สรุปการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิทในปี พ.ศ.2501 จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในย่านสุขุมวิทแล้วพบว่า ย่านสุขุมวิทในปี พ.ศ.2501 มีบทบาทของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเด่นชัดที่สุด โดยบริเวณที่มีการกระจุกตัวของที่อยู่อาศัยจะอยู่ทางช่วงต้นของถนนสุขุมวิทและเบาบางลงในพื้นที่ที่ไกลออกไป ส่วนพื้นที่ริมคลองแสนแสบจะเป็นบริเวณชุมชนดั้งเดิม การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมจะปรากฏในบริเวณปากซอยย่อยริมถนนสุขุมวิทมีลักษณะเป็นอาคารตึกแถว พื้นที่ที่เหลือส่วนใหญจะเป็นที่ว่าง พื้นที่เกษตรกรรม และสถาบันการศึกษา

#### 3.2.4 การใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2517






จากภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ.2517 พบว่า พื้นที่ชุมชนของบริเวณนี้ขยายขึ้นเป็น 4,328.12 ไร่ โดยที่สัดส่วนของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยยังคงมีอยู่เป็นจำนวนมากที่สุด การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมหลักประเภทต่างๆ มีดังนี้ (แผนที่ที่ 3.6)

พักอาศัย จำนวนพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทในช่วงปี พ.ศ.นี้เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2501 โดยมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 3,771.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 63.01 ของพื้นที่ทั้งหมด (ตารางที่ 3.8) ที่อยู่อาศัยได้กระจายตัวอยู่ทั่วไปบนพื้นที่ ซึ่งนอกจากการกระจายตัวตามแนวเดิม คือ ตามแนวถนนสุขุมวิทและถนนซอยต่างๆแล้ว ในปีนี้พบว่า ที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเข้าบนพื้นที่ว่างด้านใน ซึ่งห่างจากถนนใหญ่ตามแนวซอยต่างๆมากขึ้น เป็นลักษณะของการขยายตัวในแนวนราบ (Horizontal Growth) มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากที่โล่งว่างและเกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยจะเกาะกลุ่มตั้งแต่ช่วงต้นของถนนสุขุมวิทเรื่อยมาจนถึงบริเวณซอยทองหล่อ ถัดจากซอยทองหล่อไปจนถึงถนนสุขุมวิท 71 ที่อยู่อาศัยจะกระจายตัวเบาบางลง ทั้งนี้ เพราะเป็นบริเวณที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองออกมา



แผนที่ 3.6 แสดงประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2517

สัญลักษณ์

- |  |  |
|--|--|
|  พักอาศัย     |  สถาบันศึกษา              |
|  พาณิชยกรรม   |  อุตสาหกรรม คลังสินค้า    |
|  สถาบันราชการ |  อาคารอนุโบศ อาคารอนุปการ |
|  สวนสาธารณะ   |  ที่ว่าง                  |
|  ถนน ขอบ      |  |
|  ทางรถไฟ      |  |
|  คลอง         |  |

ที่ม: กองผังเมือง



200 100 0 300 เมตร

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินที่อยู่อาศัยย่านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.8 การใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2517

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)
1. พักอาศัย	3,771.25	63.01
2. พาณิชยกรรม	134.37	2.25
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	108.13	1.81
4. สถาบันราชการ	12.5	0.21
5. สถาบันการศึกษา	231.87	3.87
6. สถาบันศาสนา	60.63	1.02
7. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	9.37	0.16
8. เกษตรกรรม	-	-
9. ถนน	126.53	2.11
10. ที่ว่าง, แม่น้ำ, ลาดลอง	1,530.34	25.57
รวม	5,985	100

พาณิชย์กรรม จากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในย่านสุขุมวิท ได้ส่งผลให้การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมขยายตัวเพิ่มขึ้นด้วย การเกิดขึ้นของอาคารพาณิชย์กรรมในช่วงนี้ นอกจากพัฒนาขึ้นบนพื้นที่ว่างแล้ว บางส่วนยังได้เกิดจากการเปลี่ยนแปลงบริเวณที่เป็นบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นมาด้วย ทั้งนี้ การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมได้เพิ่มขึ้นจมีพื้นที่ถึง 134.37 ไร่ หรือร้อยละ 2.25 ของพื้นที่ ประเภทอาคารพาณิชย์กรรมที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วคือ ตึกแถว ซึ่งจะใช้พื้นที่ชั้นล่างหาการค้า ส่วนชั้นบนจะใช้เป็นที่พักอาศัย อาคารตึกแถวจะเกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ริมถนนสุขุมวิทและตามซอยย่อยต่าง ๆ จะมีอาคารพาณิชย์เล็กเข้าไปในซอยบ้างแต่ไม่มากนักประมาณ 30-40 เมตรเท่านั้นโดยเฉพาะซอยนานา, อโศก, เอกมัยและสุขุมวิท 71 ซึ่งเป็นซอยที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้ (ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ตัดขึ้นในราวปี พ.ศ. 2505-2508) บริเวณริมถนนอโศก เริ่มมีอาคารพาณิชย์ประเภทสำนักงานเกิดขึ้น นอกจากนี้แล้วจากการที่ย่านสุขุมวิทเป็นที่ที่ชาวต่างประเทศนิยม จึงได้เกิดธุรกิจประเภทโรงแรมขึ้นเพื่อให้บริการทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ซึ่งถือได้ว่าเป็นลักษณะเด่นของกิจกรรมการใช้ที่ดินในซอยช่วงต้นของถนนสุขุมวิท คือ มีโรงแรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่เกือบทุกซอย เช่น บริเวณซอยนานาเป็นที่ตั้งของโรงแรมเกรซ โรงแรมเพลย์บอย บริเวณสุขุมวิทซอย 11 เป็นที่ตั้งของโรงแรมแอมบาสเตอร์ เป็นต้น

อุตสาหกรรมและคลังสินค้า การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้านี้มีจำนวนพื้นที่เท่ากับ 108.13 ไร่ หรือร้อยละ 1.81 การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทนี้เกิดในลักษณะของการขยายตัวของกิจกรรมขึ้นในพื้นที่เดิม บริเวณที่เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ของย่านสุขุมวิท ได้แก่ บริเวณซอยประชิดคูตี ซึ่งเป็นแหล่งของอุตสาหกรรมประเภทโรงกลึง โรงเหล็กหล่อและพื้นที่บริเวณซอยสุขุมวิท 69 ซึ่งเป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมและคลังสินค้าขนาดใหญ่ของบริษัท สยามกลการ จำกัด, บริษัท วิทยาศาสตร์ จำกัด พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าทั้ง 2 บริเวณนี้ เป็นโรงงานที่ตั้งมานานตั้งแต่สมัยบุกเบิกพื้นที่ ส่วนโรงงานที่ตั้งขึ้นใหม่ภายหลังมักจะถูกอยู่ปะปนต่อเนื่องกับที่อยู่อาศัยและร้านค้าเป็นโรงงานขนาดเล็กในอาคารตึกแถวมีจำนวนไม่มากนักและไม่เกาะกลุ่มกัน เนื่องจากไม่มีการเชื่อมเรียงกัน

สถานที่ราชการ ย่านสุขุมวิทเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการประเภทสถานทูต บ้านพักทูต เป็นจำนวนมาก สถานที่เหล่านี้มีทั้งที่เป็นอาคารขนาดใหญ่บนที่ดินแปลง



ใหญ่ เช่น สถานชุกชีมูน, สถานกงสุลจอร์แดน, สถานชุกเนปาล, สถานชุกปากีสถาน และ สถานชุกขนาดเล็กๆ มีสถานที่ทำการอยู่ในอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์ เช่น สถานชุกศรีลังกา, สถานชุกบังคลาเทศ เป็นต้น จำนวนพื้นที่ของสถานที่ราชการในปี พ.ศ.2517 มีจำนวน 12.5 ไร่ หรือร้อยละ 0.21

สถาบันการศึกษา นอกจากสถาบันการศึกษาที่สำคัญทั้ง 2 แห่ง ในปี 2501 แล้ว การรื้อที่ดินเพื่อเป็นสถาบันการศึกษานี้ปีนี้ได้ขยายตัวออกไปอีกเป็น 231.27 ไร่ หรือร้อยละ 3.87 สถาบันการศึกษาที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นสถาบันการศึกษาระดับประถมและอนุบาล กระจายตัวไปตามส่วนต่างๆ ของพื้นที่

ศาสนสถาน พื้นที่ศาสนสถานเพิ่มขึ้นในปี ได้แก่ โบสถ์วัดนาสุหร่าบ้านคอน ในปีนี้การรื้อที่ดินเพื่อศาสนสถาน มีจำนวน 60.63 ไร่ หรือร้อยละ 1.02

ถนน ในปี พ.ศ. 2517 ระบบถนนในพื้นที่ย่านสุขุมวิทได้มีการตัดเพิ่มขึ้นจากเดิมอีก โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ว่างทางด้านซอยเอกมัยจนถึงสุขุมวิท 71 และเดิมพื้นที่ย่านสุขุมวิท มีซอยที่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่อีกฝั่งคลองแสนแสบได้เพียง 2 ซอย คือ ซอยนานา และซอยจตุรพักตรพิมาน แต่ต่อมาได้มีการตัดถนนซอยเชื่อมกับพื้นที่อีกฝั่งที่บริเวณซอยเอกมัยและคลองคัน และเมื่อมีการตัดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ในช่วงเวลาต่อมา ถนนซอยเหล่านี้จึงได้มีความสำคัญต่อการสัญจรติดต่อระหว่างพื้นที่เพิ่มมากขึ้น การตัดถนนซอยต่างๆ ในช่วงปีนี้ปรากฏเป็นจำนวนพื้นที่ถนนเท่ากับที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน คือ 126.53 ไร่ หรือร้อยละ 2.11 ของพื้นที่

การรื้อที่ดินเพื่อประเภทอื่นๆ ได้แก่ การรื้อที่ดินเพื่อเป็นสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อันได้แก่ ที่ตั้งของหน่วยงานสาธารณูปโภคต่างๆ รวมถึงพื้นที่เท่ากับ 9.37 ไร่ หรือร้อยละ 0.16 ส่วนพื้นที่ที่เป็นที่ว่างได้ลดลงเนื่องจากการขยายตัวของพื้นที่ชุมชน ในปีนี้ที่ว่างย่านสุขุมวิทเหลืออยู่ 1,530.34 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 25.57

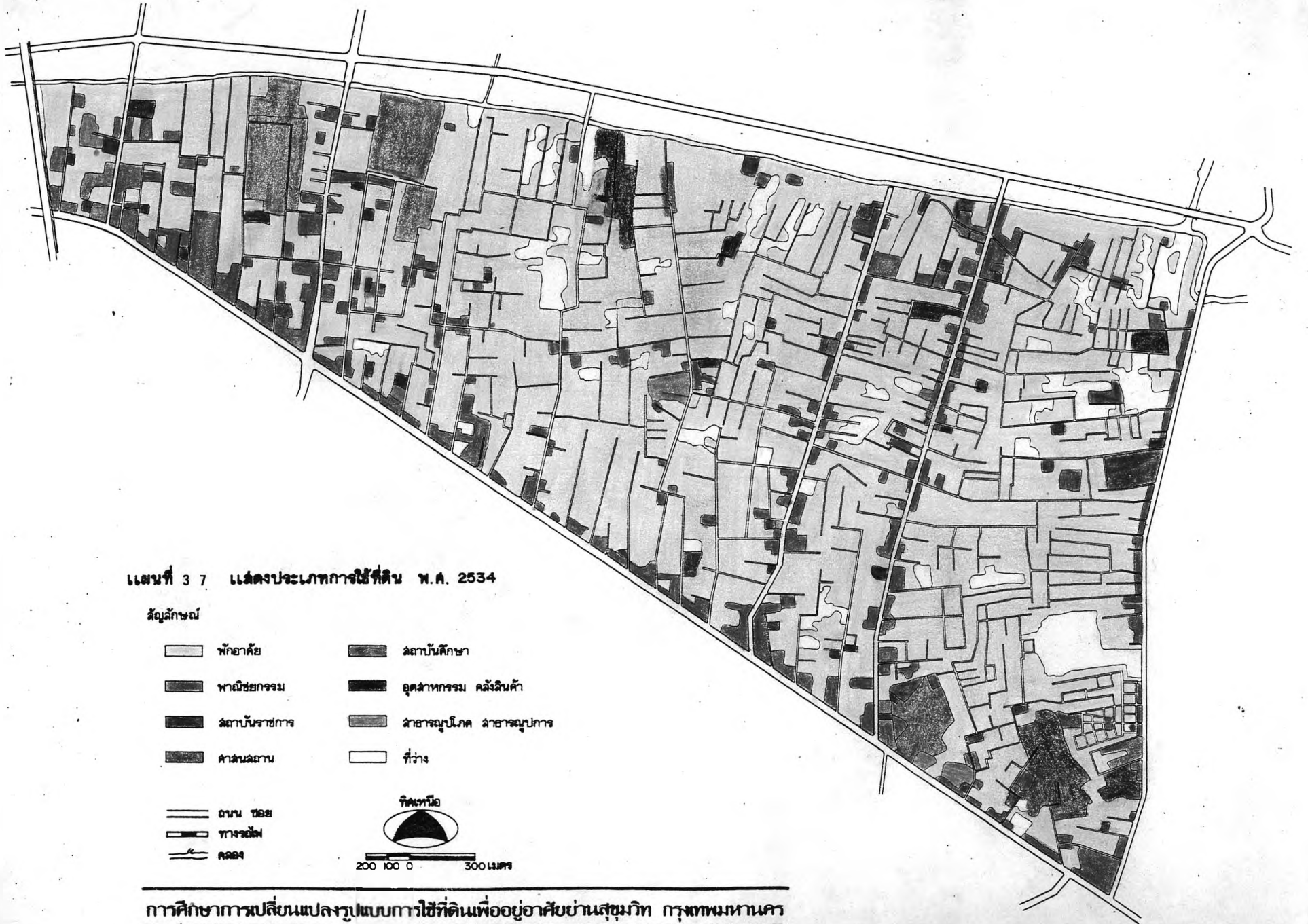
สรุปการรื้อที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2517 ย่านสุขุมวิทยังคงมีบทบาทหลักของการรื้อที่ดินเพื่ออยู่อาศัย โดยที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2501 ลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจะขยายตัวเข้าไปตามพื้นที่เกษตรกรรมที่มีอยู่เดิม จึงทำให้ช่วงปีพื้นที่ว่างของย่านสุขุมวิท

ลดลงจาก เมื่อปี พ.ศ. 2501 สำหรับย่านพาณิชย์กรรมที่สำคัญของบริ เวณนี้ยังคง เกาะตัวอยู่ตามแนว ถนนสุขุมวิทและบริ เวณซอยสำคัญ โดยเฉพาะซอยที่เป็น เส้นทาง เชื่อมติดต่อกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้ ได้แก่ ซอยอโศก เอกมัย และสุขุมวิท 71 ประเภทของพาณิชย์กรรมที่สำคัญในช่วงนี้ ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมซึ่งกระจุกตัวอยู่บริ เวณถนนสุขุมวิท และอาคารสำนักงานบริ เวณอโศก เป็นต้น การไ้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้ายังคงกระจุกตัวอยู่ในบริ เวณเดิม แต่ได้ขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น พื้นที่สถาบันการศึกษาและหน่วยงานราชการได้กระจายตัวแทรกปะปนอยู่กับย่านพักอาศัย และธุรกิจการค้า

### 3.2.5 การไ้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2534












จากแผนที่การไ้ประโยชน์ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2534 ซึ่งได้ปรับปรุง จากแผนที่การไ้ประโยชน์ที่ดินปี 2530 ของ JICA พบว่า ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาพื้นที่ชุมชน จนถึงปี 2534 เป็นพื้นที่ 5,327.75 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 89.01 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยมีการไ้ที่ดิน เพื่อกิจกรรมหลัก (แผนที่ที่ 3.7) ดังต่อไปนี้

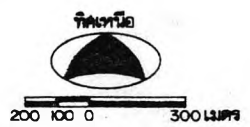
**พักอาศัย** การไ้ที่ดินเพื่อพักอาศัย ในปี พ.ศ. 2534 ยังคงเป็น ประเภทการไ้ที่ดินที่มีสัดส่วนสูงที่สุด โดยมีจำนวนพื้นที่เท่ากับ 4,132.75 ไร่ หรือร้อยละ 69.05 ของพื้นที่ทั้งหมด (ตารางที่ 3.9) ซึ่งเป็นจำนวนพื้นที่ที่ขยายเพิ่มขึ้นจากปี 2517 อย่างไม่มากนัก แต่จากการศึกษาและการสำรวจภาคสนาม พบว่า ในช่วงระยะหลังย่านสุขุมวิทมีการขยายตัวของ ที่อยู่อาศัยขึ้นไปบนทางสูง ในรูปของอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ เช่น แฟลต อพาร์ทเมนต์ คอร์ท แมนชั่น และอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ซึ่งเท่ากับเป็นการเพิ่มพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ขนาดใหญ่ให้กับย่านสุขุมวิท แต่เป็นจำนวนพื้นที่ที่ซ้อนกันขึ้นไปบนทางสูงนั่นเอง จำนวนพื้นที่ที่ไ้ ก่อสร้างอาคารสูงพักอาศัยของย่านสุขุมวิท ในปี พ.ศ. 2534 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 225,737 ตาราง เมตร (ตารางที่ 3.10) ซึ่ง เมื่อได้พิจารณาถึงพื้นที่อาคารรวมแล้ว ปรากฏว่ามีพื้นที่ อาคารรวมถึง 1,660,344 ตาราง เมตร ทั้งนี้เป็นเพราะอาคารพักอาศัยเหล่านี้ ส่วนใหญ่ เป็นอาคารขนาดใหญ่และเป็นอาคารที่มีจำนวนชั้นมาก นอกจากนี้แล้วย่านสุขุมวิทยังมีอาคารสูง พักอาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก เป็นจำนวนมาก คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 138,502 ตาราง เมตร และเป็นพื้นที่อาคารรวม 1,560,547 ตาราง เมตร



แผนที่ 3 7 แสดงประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2534

สัญลักษณ์

- |  |  |
|--|--|
|  พักอาศัย     |  สถาบันศึกษา              |
|  พาณิชยกรรม   |  อุตสาหกรรม คลังสินค้า    |
|  สถาบันราชการ |  อาคารอนุโบศ อาคารอนุปการ |
|  ศาลากลาง     |  ที่ว่าง                  |
|  ถนน ขอบ      |  |
|  ทางรถไฟ      |  |
|  คลอง         |  |



การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

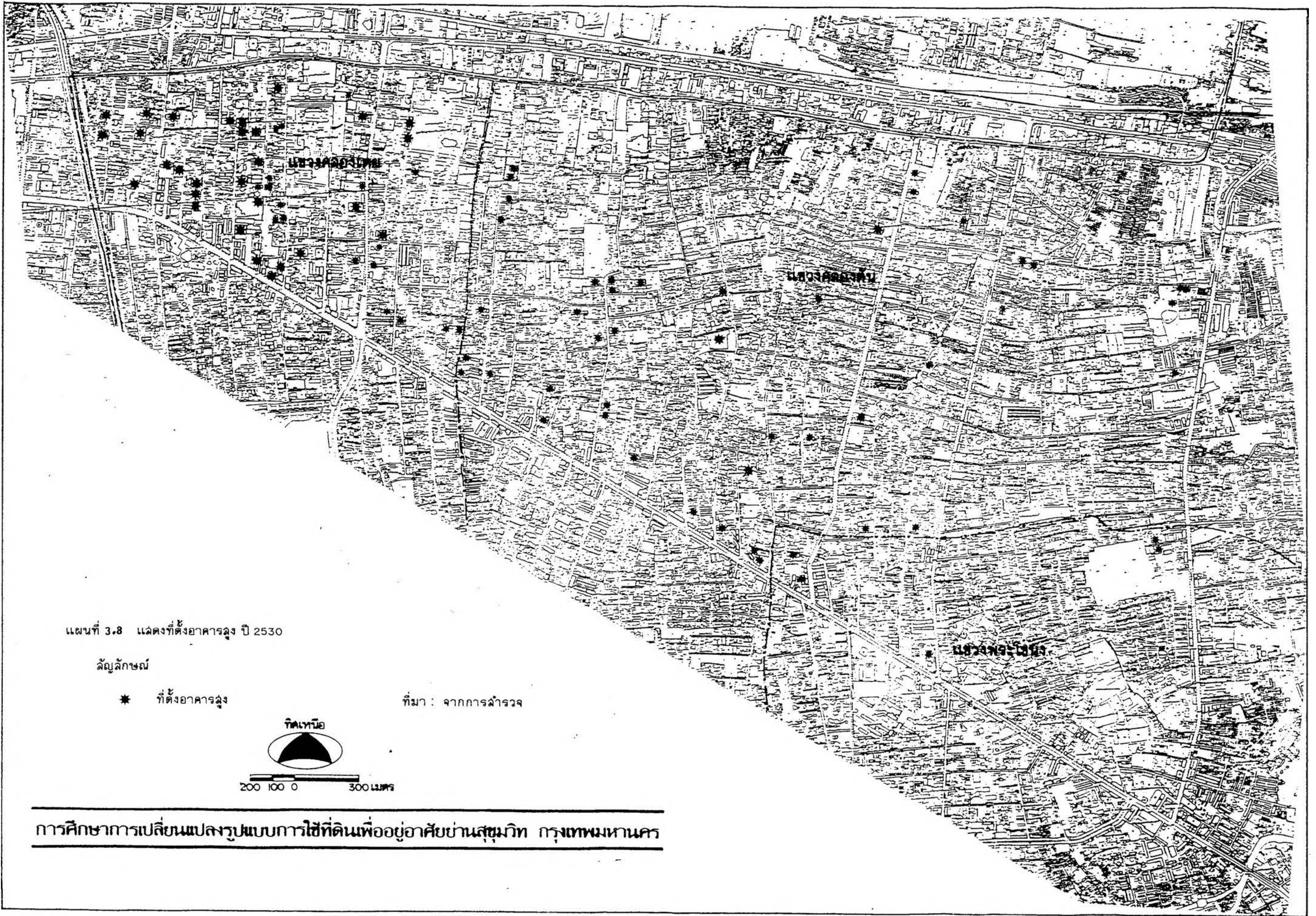
นอกจากอาคารสูง เพื่อการพักอาศัย เพียงอย่างเดียว ความที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ย่านสุขุมวิทยังมีอาคารสูงประเภทพาณิชย์-พักอาศัย ซึ่งเป็นการนำอาคารในลักษณะผสมผสานระหว่างพาณิชย์กรรมและการอยู่อาศัย การใช้ที่ดินสำหรับอาคารประเภทนี้ ในปี พ.ศ. 2534 คิดเป็นพื้นที่ 10,300 ตาราง เมตร โดยมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 116,325 ตาราง เมตร และเป็นอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกเป็นจำนวน 15,360 ตาราง เมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 326,723 ตาราง เมตร

จากจำนวนพื้นที่อาคารสูง เพื่อการอยู่อาศัยของย่านสุขุมวิทตามที่กล่าวมา จะเห็นได้ว่าย่านสุขุมวิทมีการขยายตัวของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยในทางสูง เป็นจำนวนมาก โดยที่อาคารสูง เหล่านี้จะกระจายตัวอยู่ทั่วบริเวณพื้นที่ แต่จะมีการกระจุกตัวค่อนข้างหนาแน่นบริเวณช่วงถนนสุขุมวิทเรื่อยมาจนถึงบริเวณซอยทองหล่อ โดยเฉพาะบริเวณซอยประสานมิตร ซอยพร้อมพงษ์ เป็นต้น ส่วนบริเวณตั้งแต่ซอยทองหล่อจนถึงสุขุมวิท 71 นั้น จะมีอาคารสูงพักอาศัยกระจายอยู่อย่างเบาบาง โดยบริเวณซอยเจริญสุขและซอยเจริญใจ ซึ่งเป็นซอยเชื่อมต่อกันระหว่างซอยทองหล่อจนถึงสุขุมวิท 71 ได้นั้นเป็นซอยที่มีอาคารสูงพักอาศัยกำลังก่อสร้างอยู่ค่อนข้างมาก

พาณิชย์กรรม ย่านสุขุมวิทนับได้ว่ามีการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ในระยะ 10 กว่าปีมานี้ การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมได้เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงไป อาคารสำนักงานเกิดขึ้นในบางจุด โดยเฉพาะในถนนอโศก ซึ่งถือเป็นชอยขนาดใหญ่ชอยหนึ่งของสุขุมวิท สินค้าและบริการต่างๆที่เกิดขึ้นตามมหาย่านสุขุมวิทนี้ ส่วนใหญ่จะมุ่งสนองตอบความต้องการของผู้มีรายได้อันดับสูงและชาวต่างประเทศ ดังจะเห็นได้ว่า ถนนสุขุมวิทช่วงต้นในชอยนานาเป็นที่ตั้งของโรงแรมหลายแห่ง ซึ่งเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ ยังมีห้างร้านขายสินค้าประเภทเสื้อผ้า เครื่องหนัง ร้านอาหาร ซึ่งเป็นกลุ่มร้านค้าของชาวอินเดีย บริการนักธุรกิจ นักท่องเที่ยวชาวตะวันตกออกกลางในย่านนั้น ถัดมาบริเวณที่เป็นย่านพักอาศัยของชาวยุโรป ญี่ปุ่น จะมีร้านสรรพสินค้า ร้านผลไม้ คอกาแฟ ร้านหนังสือ สนองตอบความต้องการส่วนนี้ ลึกเข้าไปในชอยแถบชอยประสานมิตรจะมีร้านอาหารมากมายหลายชนิดตลอดจนแหล่งบันเทิงระดับสูง สนองตอบความต้องการหลังเลิกงานของนักธุรกิจและผู้บริหารและจากการที่พื้นที่นี้มีการเชื่อมครอกชอยถึงกัน ซึ่งทำให้สามารถติดต่อกันได้ทุกจุด จึงได้รับการส่งเสริมให้ใช้เป็นเส้นทาง

ตารางที่ 3.9 การใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2534

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ (%)
1. พักอาศัย	4,132.75	69.05
2. พาณิชยกรรม	642.37	10.73
3. อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	152.75	2.55
4. สถาบันราชการ	51.50	0.86
5. สถาบันการศึกษา	258.37	4.31
6. สถาบันศาสนา	60.63	1.01
7. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	35.25	0.59
8. เกษตรกรรม	-	-
9. ถนน	126.53	2.11
10. ที่ว่าง, แม่น้ำ, ลากสอง	528.37	8.82
รวม	5,985	100

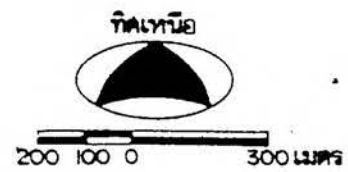


แผนที่ 3.8 แสดงที่ตั้งอาคารสูง ปี 2530

สัญลักษณ์

\* ที่ตั้งอาคารสูง

ที่มา : จากการสำรวจ



การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.10 แสดงพื้นที่อาคารสูงบริเวณย่านสุขุมวิท

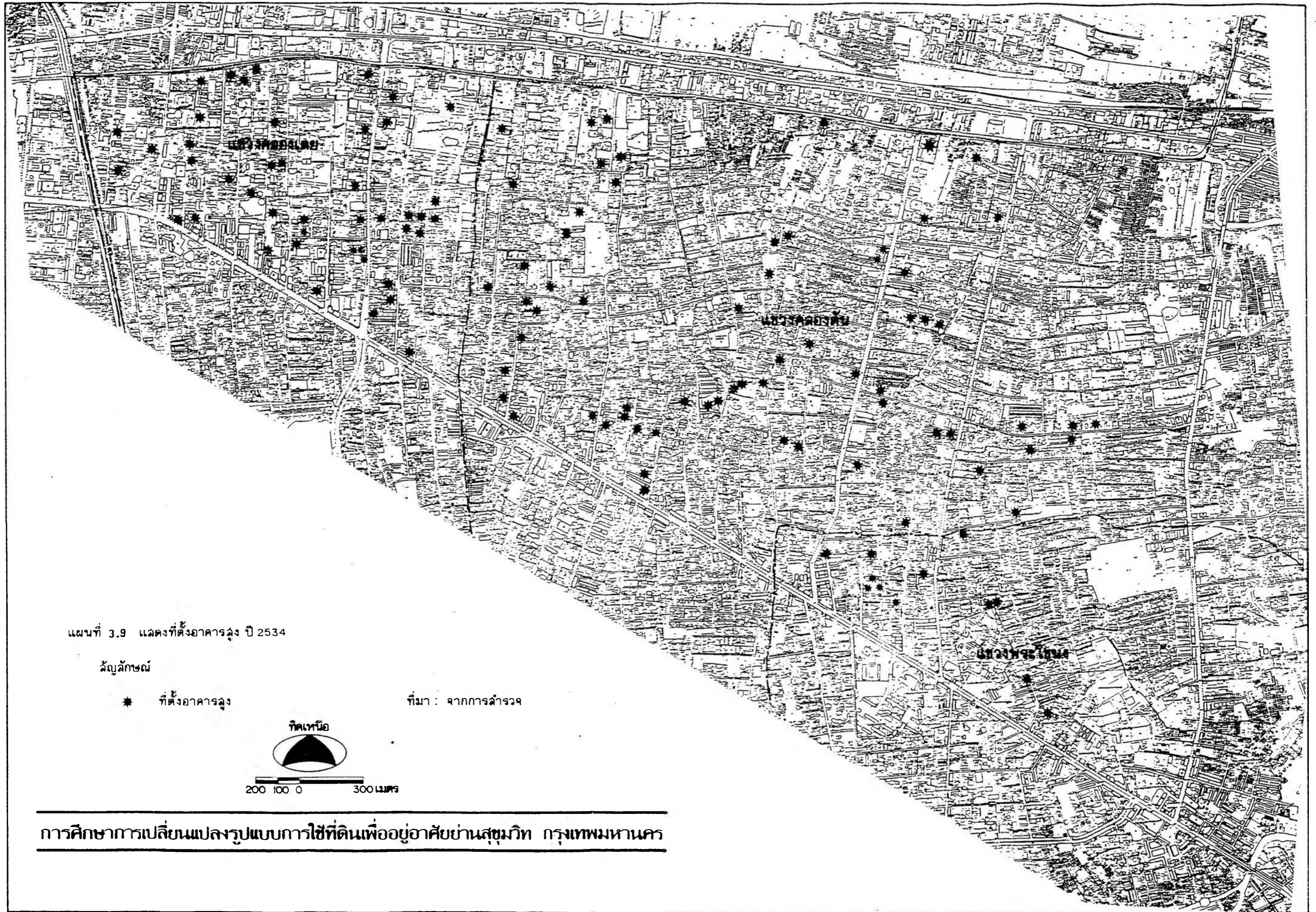
หน่วย : ตารางเมตร

ประเภท	จนถึง พ.ศ.2530		จนถึง พ.ศ.2534			
			สร้างเสร็จแล้ว		อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	
	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคารรวม	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคารรวม	พื้นที่ดิน	พื้นที่อาคารรวม
1. พักอาศัย	101,258	601,489	225,737	1,660,344	138,502	1,560,547
2. พาณิชยกรรม	64,097	461,942	89,749	729,676	81,084	1,114,218
3. พาณิชยกรรม-พักอาศัย	1,680	13,440	10,300	116,325	15,360	326,723
รวม	167,035	1,706,877	325,502	2,506,345	234,946	3,001,488

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

หมายเหตุ :- ตารางนี้ไม่ได้นับรวมอาคารสูงของโรงพยาบาลและสถานศึกษา (มีพื้นที่อาคาร

รวม 88,600 ตารางเมตร

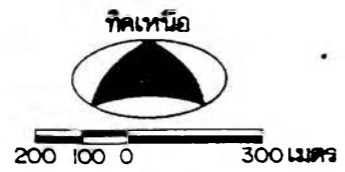


แผนที่ 3.9 แสดงที่ตั้งอาคารสูง ปี 2534

สัญลักษณ์

\* ที่ตั้งอาคารสูง

ที่มา : จากการสำรวจ



การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อยุติย่านสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร



ลดเสียงการจราจรบนถนนสุขุมวิท พื้นที่ภายในบล็อกของย่านสุขุมวิทจึงมีการเดินทางผ่านเข้า-ออก เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากบ้านพักอาศัย เป็นอาคารพาณิชย์ ประเภทร้านอาหาร สำนักงานธุรกิจ เป็นต้น ซอยขนาดใหญ่บางแห่งที่สามารถเชื่อมถึงซอยต่าง ๆ ได้พัฒนากลายเป็นซอยที่มีธุรกิจต่าง ๆ หลายประเภท เช่น ซอยไชยยศ ซอยพร้อมพงศ์ เป็นต้น

ในปี 2534 นี้พบว่า รูปแบบของอาคารพาณิชย์ได้ถูกเปลี่ยนแปลงไปอีกครั้งหนึ่งพื้นที่ริมถนนสุขุมวิท และตามซอยสำคัญ ๆ เช่น อโศก ซึ่งเคยใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานขนาดย่อม ในลักษณะของตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ขนาดกลางในรูปแบบของบริษัท ห้างร้านต่าง ๆ มาในปัจจุบัน พื้นที่พาณิชย์เหล่านี้ ส่วนใหญ่ได้เปลี่ยนเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ (Office Building) ในลักษณะของอาคารสูง ธุรกิจประเภทต่าง ๆ ได้ตอบสนองความต้องการกว้างขึ้น โดยเฉพาะถนนอโศก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของถนนรัชดาภิเษกได้พัฒนาขึ้นมากจนเปรียบได้เป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้แล้วบริเวณซอยทองหล่อ, ซอยเอกมัย 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 การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้านี้ มีเนื้อที่ 152.75 ไร่ หรือร้อยละ 2.55 ของพื้นที่ ทั้งนี้เพราะมีการรื้อถอนอาคารอุตสาหกรรมบริเวณซอยประชิดคูคลองแล้วสร้างเป็นกลุ่มอาคารสูงขึ้นแทน

การใช้ที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากนี้ มีการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 35.25 ไร่ ทั้งนี้เนื่องจากมีจำนวนโรงพยาบาลที่ดำเนินการโดยเอกชน เปิดให้บริการเพิ่มขึ้นและพื้นที่ว่างในมิตินี้ลดลงเหลือเพียง 535.25 ไร่ เท่านั้น สำหรับระบบโครงข่ายถนน ได้มีการเชื่อมซอยพร้อมพงศ์กับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ขึ้น ทาให้ย่านสุขุมวิทสามารถติดต่อกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ได้อีก 1 เส้นทาง

สรุปการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2534 จากพัฒนาการของพื้นที่ในอดีต

เรื่อยมา ย่านสุขุมวิทยังคงมีบทบาทของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมาจนถึงปัจจุบัน ถึงแม้ว่าการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมจะมีบทบาทเพิ่มมากขึ้นก็ตาม

ในปี พ.ศ. 2534 การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก เดิมเพียงเล็กน้อย ทั้งนี้เนื่องจากจำนวนพื้นที่ว่างได้ถูกพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนไปแล้ว เป็นส่วนใหญ่อะไรก็ตามพื้นที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นการพิจารณาพื้นที่ในแนวราบเท่านั้น แต่จากการศึกษาพบว่า ย่านสุขุมวิทมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในแนวสูง เป็นจำนวนมาก ด้วยการปลูกสร้างอาคารสูงพักอาศัยประเภทต่าง ๆ ขึ้นในพื้นที่ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม จากที่กล่าวมาแล้วว่า ย่านสุขุมวิทมีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ในปีนี้ พื้นที่พาณิชย์กรรมของย่านนี้ได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นอีก บริเวณที่มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมอยู่ในเกณฑ์สูงคือ บริเวณซอยอรุณ ซึ่งเกิดการเปลี่ยนแปลงอาคารตึกแถวเดิมเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ส่วนการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้ายังคงกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่เดิม และมีจำนวนลดลง เนื่องจากเกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ไปเป็นกิจกรรมประเภทอื่นเช่นเดียวกับพื้นที่ว่าง ในปีนี้ย่านสุขุมวิทมีที่ว่างเหลืออยู่น้อยมากนี้ ทั้งนี้ เนื่องจากตลอดเวลาที่ผ่านมา พื้นที่ว่างของย่านสุขุมวิทได้ถูกพัฒนาขึ้นเป็นพื้นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอื่น ๆ เป็นจำนวนมาก

3.2.6 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท

การพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท จะพิจารณาใน 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี พ.ศ. 2501 ถึง พ.ศ. 2517 และช่วงหลังเป็นการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี พ.ศ. 2517 ถึง พ.ศ. 2534

ก. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินช่วงปี พ.ศ. 2501 ถึง พ.ศ. 2517

จากตารางที่ 3.10 จะเห็นว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2501 ถึง พ.ศ. 2517 นั้น การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยมีจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นมากกว่าการใช้ที่ดินทุกประเภท ร้อยมีจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2501 ถึง 995.63 ไร่ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.24 รองลงมา คือ การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม มีการขยายตัวของพื้นที่เพิ่มขึ้น 115.62 ไร่ หรือเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 38.54 การใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ที่มีการขยายตัว

ตาราง 3.11 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2501-2517

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)		ร้อยละ		การเปลี่ยนแปลง	
	พ.ศ. 2501	พ.ศ. 2517	พ.ศ. 2501	พ.ศ. 2517	โดยรวม	อัตราเฉลี่ยต่อปี
1. พักอาศัย	2775.62	3771.25	46.38	63.01	995.63	2.24
2. พาณิชยกรรม	18.75	134.37	0.31	2.25	115.62	38.54
3. อุตสาหกรรม, คลังสินค้า	8.14	108.13	0.14	1.81	99.99	76.77
4. สถาบันราชการ	-	12.5	-	0.21	12.5	78.12
5. สถาบันการศึกษา	140.62	231.87	2.35	3.87	91.25	4.06
6. ศาสนสถาน	51.25	60.63	0.86	1.02	9.38	1.14

ตาราง 3.11 แสดงการเปลี่ยนแปลงการเช่าที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2501-2517 (ต่อ)

ประเภทการเช่าที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)		การเปลี่ยนแปลง	
	พ.ศ. 2501	พ.ศ. 2517	โดยรวม	อัตราเฉลี่ยต่อปี
7. อาคารพาณิชย์และ อาคารอเนกประสงค์	-	9.37	9.37	58.56
8. เกษตรกรรม	150.62	-	-150.62	-6.24
9. ถนน	66.23	126.53	60.3	5.35
10. ที่ว่าง, แม่น้ำ, ลาคอง	2773.77	1530.34	-1243.43	-2.8
รวม	5985.00	5985.00	-	-

ของพื้นที่เพิ่มมากขึ้น คือ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถาบันการศึกษา ถนน สถาบันราชการ ศาลากลาง และสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ตามลำดับ โดยถ้าพิจารณาถึงอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีแล้ว พบว่า การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีสูงสุด คือ ร้อยละ 76.77

ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่ว่างมีจำนวนลดลง โดยที่ว่างมีจำนวนลดลงจากปี พ.ศ. 2501 ถึง 1,243.43 ไร่ และพื้นที่เกษตรกรรมลดลง 150.62 ไร่ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทในช่วงเวลานี้ มีศักยภาพรองรับการขยายตัวในแนวนอน (Horizontal Potential) สูง ทั้งนี้ เนื่องจากมีจำนวนพื้นที่ว่างที่สามารถรองรับสิ่งก่อสร้างประเภทต่าง ๆ ได้ จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมที่มีอยู่เดิมเป็นพื้นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และอื่น ๆ ดังจะพิจารณาได้จากทิศทางการขยายตัวของอาคารพักอาศัยเป็นสำคัญ กล่าวคือ ในระยะเริ่มแรกที่พักอาศัยจะเกาะตัวไปตามแนวถนนสุขุมวิทและถนนซอยต่าง ๆ พื้นที่ที่อยู่ห่างจากถนนใหญ่หรือซอยออกมายังคงเป็นที่ว่างแทบทั้งสิ้น แต่เมื่อมีประชากรเข้ามาอยู่อาศัยมากขึ้น ที่อยู่อาศัยจึงได้ขยายตัวไปตามพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่ด้านใน โดยมีการตัดถนนซอยเข้าไปตามพื้นที่นั้น ๆ ดังจะเห็นได้ว่า จำนวนพื้นที่ถนนในช่วงปี พ.ศ. 2517 มีเพิ่มมากขึ้นจากปี 2501 ถึง 60.3 ไร่ ถนนซอยเหล่านี้ จากการศึกษพบว่า ส่วนใหญ่เกิดจากการจัดสรรที่ดินโดยเอกชนแทบทั้งสิ้น

#### ข. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินช่วงปี พ.ศ. 2517 ถึง พ.ศ. 2534

จากตารางที่ 3.11 แสดงให้เห็นว่า ย่านสุขุมวิทมีการขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรมเพิ่มขึ้นมากที่สุด โดยมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 22.24 ซึ่งนับจากปี พ.ศ. 2517 มานั้น พื้นที่พาณิชยกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้นถึง 508 ไร่ ส่วนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเพียง 361.5 ไร่ คิดเป็นอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 0.56 ในปัจจุบันพบว่าอัตราการขยายตัวเพิ่มเฉลี่ยของสถาบันราชการและสาธารณูปโภคสาธารณูปการ อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 18.35 และ 16.24 ตามลำดับ ส่วนการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนลดลง คือ การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้าและที่ว่าง

ตาราง 3.12 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2517-2534

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)		ร้อยละ		การเปลี่ยนแปลง	
					โดยรวม	อัตราเฉลี่ยต่อปี
	พ.ศ. 2517	พ.ศ. 2534				
1. พักอาศัย	3771.25	4132.75	55.96	69.05	361.5	0.56
2. พาณิชยกรรม	134.37	642.37	2.25	10.73	508	22.24
3. อุตสาหกรรม, คลังสินค้า	530	152.75	8.86	2.55	-377.25	-4.19
4. สถาบันราชการ	12.5	51.50	0.21	0.86	39	18.35
5. สถาบันการศึกษา	231.87	258.37	3.87	4.31	26.5	0.67
6. ศาสนสถาน	60.63	60.63	1.01	1.01	-	-

ตาราง 3.12 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2517-2534 (ต่อ)

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)		ร้อยละ		การเปลี่ยนแปลง	
	พ.ศ. 2517	พ.ศ. 2534	พ.ศ. 2517	พ.ศ. 2534	โดยรวม	อัตราเฉลี่ยต่อปี
7. สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	9.37 0.16	35.25 0.59			25.88	16.24
8. เกษตรกรรม	-	-			-	-
9. ถนน	126.53 2.11	126.53 2.11			-	-
10. ที่ว่าง, แม่น้ำ, ลำคลอง	1530.34 25.57	528.37 8.82			-1001.97	-3.85
รวม	5985.00	5985.00			-	-

เมื่อได้พิจารณาถึงอัตราการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมหลัก อันได้แก่ พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม จะเห็นได้ว่า มีอัตราการขยายตัวต่ำกว่าในช่วงปี พ.ศ.2501 ถึง พ.ศ.2517 ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชน (Built-up Area) ไปแล้วเป็นส่วนใหญ่ ที่ว่างเพื่อการพัฒนามีอยู่อย่างจำกัด ศักยภาพการรองรับในแนวอนึ่งต่ำ การขยายตัวของการใช้ที่ดินทั้งประเภทพักอาศัยและพาณิชยกรรมของย่านสุขุมวิทในช่วงหลัง จึงเกิดขึ้นในทางสูงด้วยการเพิ่มความหนาแน่นขึ้นในพื้นที่จากการก่อสร้างอาคารในทางสูงมากขึ้น

ค. สภาพการณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในย่านสุขุมวิท

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิทที่ผ่านมานั้น เมื่อได้ศึกษา ลึกลงไปในรายละเอียดแล้ว พบว่า มีความเกี่ยวข้องเนื่องกับสภาพการณ์ต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของย่านนี้ ตามลำดับช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

- การตัดถนนสุขุมวิท

การตั้งถิ่นฐานของประชากรชานานนี้ก่อนที่จะมีการตัดถนนสุขุมวิทขึ้นนั้น ประชากรส่วนใหญ่มักจะตั้งบ้านเรือนอยู่ตามแนวคลองแสนแสบ พื้นที่กัดเข้ามาจากแนวคลองจะเป็นที่นา สวนและที่ว่างแทบทั้งสิ้น<sup>4</sup> ทั้งนี้ เนื่องจากการคมนาคมในยุคนั้นจะอาศัย ลากลอง เป็นเส้นทางสัญจรในคลองแสนแสบนั้นนอกจากมีเรือพาย เรือแจวของประชาชนแล้ว ยังมีบริการเรือเมล์ขาวของบริษัทนายเลิศ รังบริการรับส่งผู้โดยสารจากประตูน้ำถึงพระโขนงด้วย<sup>5</sup> สำหรับเส้นทางถนนจาก เขตเมืองชั้นในจะมาสิ้นสุดอยู่เพียงแค่วัดเพ็ญพิศิต แต่หลังจาก

---

<sup>4</sup>สังค อีสสระทิพย์, การศึกษาทางสังคมและประวัติศาสตร์ว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528) หน้า 102

<sup>5</sup>สัมภาษณ์, จิระ จิตรกร, 25 กุมภาพันธ์ 2535



ที่ได้มีการคัดถนนสุขุมวิทขึ้น การตั้งถิ่นฐานของประชากรจึงได้เกิดขึ้นตามแนวเส้นทางของถนนสายนี้ ในสมัยของจอมพล ป.พิบูลสงคราม ธนาคารกรุงเทพ และสหธนาคาร ได้ให้เงินอุดหนุนแก่การจัดสรรพื้นที่ย่านนี้<sup>6</sup> เกิดการคัดถนนซอยต่าง ๆ แยกจากถนนสุขุมวิทเข้าไปบนพื้นที่ว่างด้านในหาให้ประชากร เข้ามาตั้งถิ่นฐานเพิ่มมากขึ้น ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่นั้นจะเป็นผู้มีฐานะดี ซึ่งได้แก่เชื้อพระวงศ์บางส่วน ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ และคหบดีผู้มีฐานะ

- การวางกรอบการพัฒนาโดยรวมของภาครัฐ

ในปี พ.ศ. 2503 จอมพลสฤษดิ์ อดีตกษัตริย์ที่ปรึกษาอเมริกัน (Litch Field) ได้จัดทำแผนพัฒนากรุงเทพฯขึ้น โดยได้เสนอ "Bangkok Plan 2533" ต่อรัฐบาลไทยผ่านทางกระทรวงมหาดไทย เป็นการเสนอการปรับปรุงระบบสัญจรให้ทันสมัยยิ่งขึ้น ด้วยการหาถนนวงแหวน 3 วงรอบกรุงเทพฯ คัดเส้นทางสายสำคัญออกไปทางเหนือและทางตะวันออก ข้อเสนอนี้เป็นการปรับปรุงเมืองให้มีระบบตัดเชื่อมกับประเทศตะวันตก โดยหันมามุ่งสู่ระบบสัญจรทางรถยนต์อย่างเต็มที่เหมือนเมืองทั้งหลายในอเมริกา ขณะนั้นระบบทางน้ำเกือบจะไม่มีบทบาทภายในเมืองเลย ถนนขนาดใหญ่ 33 สาย ได้เสนอให้มีการสร้างขึ้นแทนระบบคลองที่มีอยู่เดิม อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าแผนนี้จะไม่ได้ออกนามาปฏิบัติทั้งหมด แต่ข้อเสนอต่างๆ ก็ปรากฏเป็นรูปร่างพอสมควร จะเห็นได้ว่ากรุงเทพฯมีการถมคลองกันเป็นขนานใหญ่ ถนนสุขุมวิทเองเดิมมีสภาพเป็นถนนดินสอพูนขนานไปกับคลอง จนถึงราวปี พ.ศ. 2503 จึงได้มีการขยายถนนโดยถมคลองที่อยู่ริมถนนและทำเป็นถนนคอนกรีต ซึ่งนับเป็นการทุ่มงบประมาณจำนวนมากในการพัฒนาพื้นที่ด้านนี้

และนับตั้งแต่มีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เป็นคัมภีร์เศรษฐกิจของประเทศดีขึ้น เป็นลำดับ ได้เกิดกลุ่มผู้มีรายได้สูงกลุ่มใหม่ขึ้นมาคือ กลุ่มพ่อค้า คหบดี ผู้ดำเนินธุรกิจด้านอุตสาหกรรม และนายธนาคาร กลุ่มคนเหล่านี้สามารถจะยกระดับความเป็นอยู่ให้สูงขึ้นได้อย่างรวดเร็ว เทียบได้กับกลุ่มเจ้านายและขุนนาง เสนาบดีในสมัยต้นรัตนโกสินทร์ซึ่งเคยมากมั่งจะ เป็นกลุ่มที่เป็นเจ้าของที่ดิน กลุ่มผู้มีรายได้สูงนี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ

สูงขึ้นจากเดิม ส่วนกลุ่มพ่อค้าขายซึ่งเดิมอาศัยอยู่ในตึกแถวบริเวณกลางชุมชนที่เป็นย่านการค้าต่างๆ เช่น แถบเขาวราช สาเหิง สีพระยา บางรัก เป็นต้น เมื่อมีรายได้สูงขึ้นก็ต้องการที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น อีกทั้งวิชาชีพด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมก้าวหน้าขึ้น มีสถาบันที่ได้รับการศึกษาจากต่างประเทศ กลับเข้ามา พร้อมทั้งนำเอาแนวความคิดและ เทคโนโลยีทางการก่อสร้างจากต่างประเทศ เข้ามาใช้ แหล่งที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้สูงซึ่งเดิมอยู่แถบสาทร สีลม สุรวงศ์ ได้ขยายออกสู่ชานเมือง โดยเฉพาะทางด้านทิศตะวันออกแถบถนนสุขุมวิทซึ่งถือเป็น Suburb พื้นที่ที่มีอากาศดี สภาพแวดล้อมดี ผู้มีรายได้สูงเหล่านี้ต้องการอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีจึงได้เกาะกลุ่มกันอยู่อย่างเหนียวแน่น ประกอบกับมีระบบสาธารณูปโภคค่อนข้างพร้อมเพรียง ทั้งทางด้านถนน ไฟฟ้า ประปา และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆก่อนทางด้านเหนือและด้านตะวันออก เชียงเหนือ<sup>7</sup> ย่านที่อยู่อาศัยแห่งนี้จึงได้ขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีบทบาทต่อกรุงเทพมหานครด้านพัฒนาการแบบทิวแถว (Ribbon Development) เป็นอย่างมาก

#### - การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจและสังคม

จากการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินโดยทั่วไปของกรุงเทพมหานคร ในบทที่ผ่านมาจะพบว่า กรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและสังคม การใช้ที่ดินเพื่อการค้าขยายตัวอย่างกว้างขวาง ย่านธุรกิจเดิมเพิ่มความหนาแน่นและอ้อมตัวทั้งจากสีลม ราชประสงค์ เพลินจิต ในขณะที่เกิดศูนย์กลางย่อย (Sub-Center) ทั่วไปมากมาย การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยซึ่งมีสัดส่วนการใช้พื้นที่มากที่สุดมีการขยายตัวอยู่ในเขตสูง ปริมาณที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวนเพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ต่อปี ทำให้เมืองแผ่ขยายออกในวงกว้างจนผู้อยู่อาศัยต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น พร้อมทั้งต้องประสบปัญหาการจราจรแออัดในเขตเมือง จึงมีการพัฒนาที่พักอาศัยในเมืองในรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ขึ้น แต่เนื่องจากราคาที่ดินย่านชุมชนในเมืองชั้บตัวสูงขึ้นตลอดเวลา ทำให้ต้นทุนการก่อสร้าง

<sup>7</sup>ดุสิต ทิพทัส และมานพ พงศทัต, บ้านในกรุงเทพฯ, หน้า 372

ทาวน์ไฮส์สูงมาก เกินไป ซึ่งเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ความนิยมทาวน์ไฮส์ในเมืองเสื่อมลงอย่างรวดเร็ว และการพุ่งขึ้นของราคาที่ดินนี้เองที่ส่งผลให้รูปแบบการผลิตที่อยู่อาศัยรวมทั้งอาคารสำนักงานต่าง ๆ ในเวลาต่อมาเปลี่ยนแปลงไป

สภาวะการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารของกรุงเทพมหานครในปัจจุบันได้เริ่มเปลี่ยนแปลงไปอย่างเห็นได้ชัด การพัฒนาสถานที่ประกอบการและที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารสูง เริ่มมีบทบาทมากขึ้น มูลเหตุสำคัญที่เกิดการพัฒนาดังกล่าว สืบเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมาเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จากการที่รัฐบาลระดมการพัฒนาและส่งเสริมทางด้านเศรษฐกิจในด้านการส่งออก ธุรกิจการท่องเที่ยว และการลงทุนจากต่างประเทศ ทำให้การพัฒนาในด้านต่าง ๆ เร่งตอบสนองความต้องการของตลาดและแผ่ขยายวงกว้างมากขึ้น ประกอบกับราคาที่ดินและราคาค่าก่อสร้างขยับตัวสูงขึ้นจนเป็นสาเหตุให้นักลงทุนเริ่มเปลี่ยนรูปแบบมาเป็นการพัฒนาในลักษณะอาคารสูง เพื่อผลตอบแทนคุ้มค่าในการลงทุน

ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่เมืองพื้นที่หนึ่งที่ปรากฏภาพของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ชัดเจนที่สุด จากพัฒนาการของพื้นที่ย่านนี้มีการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมหลักประเภทต่าง ๆ แผ่กระจายเต็มพื้นที่อยู่แล้ว แต่เมื่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนแปลงไปความต้องการที่ดินในเมืองซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดได้เพิ่มมากขึ้นพื้นที่ที่เคยใช้ เป็นกิจการอย่างหนึ่งได้ถูกระบบเศรษฐกิจบีบบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอีกอย่างหนึ่ง พื้นที่ด้านหน้าของถนนสุขุมวิทซึ่งเดิมเคยเป็นตึกแถวสลัมกับบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่เป็นระยะๆ เกิดการเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารสำนักงาน โรงแรม และศูนย์การค้า ส่วนพื้นที่ด้านในซอยที่แยกจากถนนสุขุมวิทเข้าไป พื้นที่บ้านเดี่ยวอยู่อาศัยจำนวนมากถูกเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารสูง เพื่อการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ และคอร์ท เป็นต้น

จากการศึกษาสภาวะการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในย่านสุขุมวิทที่กล่าวมาข้างต้น พบว่า ภาครัฐมีบทบาทที่สำคัญในการชี้แนะให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในระยะเริ่มต้นและพื้นที่ย่านสุขุมวิทเอง ก็มีสภาพที่พร้อมในการที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลง และในระยะต่อมาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในย่านสุขุมวิทมีความ

สัมพันธ์กับสภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยที่เอกชนเข้ามามีบทบาทในการกำหนดรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ซึ่งปรากฏให้เห็นอย่างชัดเจนในปัจจุบัน