

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

ย่านสุขุมวิท : กรุงเทพมหานคร



นางสาวเนญจวรรณ คงสว่าง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคำหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2535

ISBN 974-581-310-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

018331

15183603

A STUDY OF CHANGES IN RESIDENTIAL LANDUSE  
PATTERN OF SUKHUMVIT DISTRICT : BANGKOK

Miss Benjawun Kongsawang

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1992

ISBN 974-581-310-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์      การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท :  
   กรุงเทพมหานคร  
โดย                              นางสาวเบญจวรรณ คงสว่าง  
ภาควิชา                      การวางแผนภาคและเมือง  
อาจารย์ที่ปรึกษา         ผศ.ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นักศึกษานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการ  
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

*ผอ. วิชา*

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วิชาภัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

*[Signature]*

..... ประธานกรรมการ  
(ผศ.ดร.วรรณศิลป์ ภิรพันธุ์)

*[Signature]*

..... กรรมการ  
(ผศ.ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ)

*[Signature]*

..... กรรมการ  
(รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)

*[Signature]*

..... กรรมการ  
(คุณปรีชา ภิศล)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในเกรอวสีเขียวนี้เพียงแผ่นเดียว

เบญจวรรณ กงสว่าง : การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท : กรุงเทพมหานคร (A STUDY OF CHANGES IN RESIDENTIAL LANDUSE PATTERN OF SUKHUMVIT DISTRICT : BANGKOK) อ.ปริญญา : ผศ.ดร.สุวัฒนา ธาคานิติ, 212 หน้า ISBN 974-581-310-9

การศึกษารึ้นนี้มุ่งหมายเพื่อศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันของย่านสุขุมวิท ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และเพื่อให้ทราบถึงสาเหตุและผลของการเปลี่ยนแปลงนั้น รวมทั้งได้เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่

ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิทในอดีตมีรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบชานเมือง และได้เปลี่ยนแปลงมาเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยแบบเมืองใหญ่ในปัจจุบัน โดยยังคงบทบาทของการเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีของกรุงเทพมหานคร การเปลี่ยนแปลงจะเกิดขึ้นในลักษณะของการรื้อเก่า-สร้างใหม่จากบ้านเดี่ยวในแนวราบเป็นอาคารพักอาศัยในแนวสูงประเภทต่าง ๆ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ เนื่องจากพื้นที่ย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่เมืองที่มีราคาที่ดินสูง ประกอบกับปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองมีอยู่อย่างมาก ย่านสุขุมวิทจึงเกิดการเปลี่ยนแปลงขนตามกระแสการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจและสังคม ผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก่อให้เกิดผลทางด้านเศรษฐกิจ เพราะเป็นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด แต่ขณะเดียวกันได้ก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสาธารณสุขโลก เนื่องจากหน่วยงานของรัฐไม่อาจขยายขีดความสามารถได้ทันกับการเปลี่ยนแปลง ปัญหาสภาพแวดล้อมจากการบดบังทัศนียภาพ ทัศนียภาพ และแสงแดดแก่อาคารในแนวราบ รวมทั้งปัญหาจากราจรจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสูงเป็นจำนวนมากในพื้นที่

แนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ได้เสนอแนะให้นำมาตรการทางด้านต่าง ๆ มาใช้เพื่อลดการเกิดขึ้นของอาคารสูง และเพื่อให้การพัฒนาอาคารสูงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งได้เสนอให้มีการกำหนดบริเวณควบคุมการขยายตัวของอาคารสูงที่อาจก่อให้เกิดปัญหาในย่านสุขุมวิท



ภาควิชา ..... การวางแผนภาคและเมือง .....  
สาขาวิชา ..... การวางผังเมือง .....  
ปีการศึกษา ..... 2534 .....

ลายมือชื่อนิติ ..... พงศกร อดิชาว .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... S. Hadeniti .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

## C035098 : MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD : CHANGES/PATTERN/RESIDENTIAL LANDUSE/SUKHUMVIT

BENJAWUN KONGSAWANG : A STUDY OF CHANGES IN RESIDENTIAL LANDUSE  
PATTERN OF SUKHUMVIT DISTRICT : BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASST.PROF.  
SUWATTANA THADANITI, 212 PP. ISBN 974-581-310-9

The objective of this research is to study the changes in residential landuse pattern from past to present in Sukhumvit district, which is a rapidly changing urban area, and identify the causes and results of the changes, then propose appropriate development guidelines.

The study reveals that the "suburban" pattern of the residential landuse in Sukhumvit district in the past has been converted to the "metropolitan" pattern at present. Nevertheless, the area still maintains the role of high-class residential area in Bangkok. The changes occur in the form of reconstruction from single house to highrise buildings in order to make maximum benefit from high-price land in the district and serve the demand for urban residence. To make full benefit of land is the positive impact of the changes. However, these changes also causes such problems as insufficiency of facilities and service resulted from the limited ability of government sector to cope with the changes, blocking of smaller buildings from pleasant views, sunlight and wind because of the height of highrise buildings and traffic congestion due to the increase of residents in the area.

Guidelines are proposed to reduce the speed of increasing of highrise buildings and encourage the efficiency of such development. Furthermore, the control of the expansion of the highrise buildings in some area in the district is also proposed.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง .....  
สาขาวิชา การวางผังเมือง .....  
ปีการศึกษา 2534 .....

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือจากบุคคลหลายฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผศ.ดร.สุวัฒนา ธาตานิติ อาจารย์ที่ปรึกษาที่ได้ให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา รวมถึงกรรมการการสอบทุกท่านที่ได้กรุณาสละเวลา ซึ่งผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ คุณจิระ จิตรกร สำหรับการทำข้อมูลสถิติของพื้นที่ คุณครรชิต ห่อวิวัฒน์ ที่อำนวยความสะดวกในด้านข้อมูลแผนที่ คุณธำ พงษ์ทอง และคุณวราพงศ์ นิลศิริ ในการจัดทำแผนที่ทั้งหมด

ขอบคุณเป็นอย่างยิ่งสำหรับชาวฝั่งเมืองรุ่ง 12 โดยเฉพาะคุณอนวัช สุวรรณเดช ที่ได้ให้ความช่วยเหลือทั้งร่างกายและแรงใจ คุณนิศยา ลิ้มสุมาลี คุณภักดีพล ประชากุล คุณชวัลชัย กลั่นประยูร คุณธิดารัตน์ พินิจภิรวงศ์ คุณธีรพงศ์ ศรุตกิจานันท์ และเพื่อน ๆ กองฝั่งเมือง รวมถึงน้อง ๆ งานวิจัย 1 ที่ได้ให้ความช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ด้วยดีตลอดมา

ขอบคุณเป็นพิเศษสำหรับ คุณสิริวิมล สุจิตจร และคุณประวิทย์ สิทธิผลากร ที่ให้ความห่วงใย เป็นกำลังใจและให้การสนับสนุนทางด้านกำลังใจในการศึกษาครั้งนี้

ขอบคุณ คุณณพพล พิษสิงห์ และคุณสุภาพร สงเชื้อ ในการช่วยเหลือจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ฉบับนี้

และที่สำคัญที่สุด ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ที่ให้การสนับสนุนทางการศึกษา ให้ความห่วงใยและเป็นแรงกระตุ้น เป็นกำลังใจที่สำคัญที่สุดให้ผู้ศึกษาหาวิทยานิพนธ์นี้จนสำเร็จลุล่วง

เบญจวรรณ คงสว่าง



บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญตาราง .....	ค
สารบัญแผนที่ .....	ข
บทที่	
1    บทนำ .....	1
2    แนวความคิดและการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	6
2.1   การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมือง .....	6
2.1.1   ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดิน .....	6
2.1.2   โครงสร้างการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยภายในเมือง .....	9
2.2   แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัย .....	14
2.3   ลักษณะและการเปลี่ยนแปลงของย่านพักอาศัย .....	21
2.4   วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของแนวความคิดและการศึกษาวิจัย กับเรื่องที่ดินศึกษา .....	24
3    สภาพการใช้ที่ดิน .....	30
3.1   สภาพการใช้ที่ดินโดยทั่วไปของกรุงเทพมหานคร .....	27
3.1.1   การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2511 .....	28
3.1.2   การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529 .....	33

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.2 การใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท .....	47
3.2.1 ทาเลที่ตั้งและจำนวนเนื้อที่ .....	47
3.2.2 ความเป็นมาของพื้นที่ .....	47
3.2.3 การใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2501 .....	50
3.2.4 การใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2517 .....	55
3.2.5 การใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2534 .....	60
3.2.6 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท .....	68
4 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท .....	79
4.1 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย .....	79
4.1.1 สภาพของการเปลี่ยนแปลง .....	79
4.1.2 ลักษณะของการเปลี่ยนแปลง .....	89
4.2 การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัยย่านสุขุมวิท .....	99
4.3 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรย่านสุขุมวิท .....	101
4.4 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ย่านสุขุมวิท .....	107
4.4.1 ปัจจัยภายนอก .....	107
4.4.2 ปัจจัยภายใน .....	108
4.5 ผลของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยย่านสุขุมวิท .....	133
4.5.1 ระดับเมือง .....	134
4.5.2 ระดับชุมชน .....	136
5 สรุป ปัญหาและข้อเสนอแนะ .....	145
5.1 สรุป .....	145



สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิท .....	146
5.2.1 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิทตามสภาพเศรษฐกิจ และสังคม .....	147
5.2.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิทตามผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร .....	150
5.2.3 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านสุขุมวิทตามกฎหมายกระทรวง ควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ .....	159
5.3 ปัญหาและข้อ เสนอแนะ .....	164
5.3.1 ปัญหาด้านสาธารณูปโภค .....	164
5.3.2 ปัญหาเรื่องที่ตั้งของอาคารสูง .....	166
5.3.3 ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม .....	168
5.3.4 ปัญหาจราจร .....	171
5.4 ข้อ เสนอแนะในการศึกษาต่อ .....	172
บรรณานุกรม .....	174
ภาคผนวก .....	178
ประวัติ .....	212

สารบัญตาราง



ตารางที่		หน้า
3.1	แสดงการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2511 : จำนวน รายเขต .....	31
3.2	แสดงการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529 : จำนวน รายเขต .....	35
3.3	แสดงจำนวนและพื้นที่ใช้สอยอาคารตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ระหว่าง ปี พ.ศ. 2523 - 2530 .....	39
3.4	แสดงการใช้สอยอาคารสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ก่อสร้างระหว่าง ปี พ.ศ. 2523 - 2530 จำนวนรายเขต .....	40
3.5	แสดงสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532 .....	42
3.6	แสดงพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรายเขตของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2532 จำนวนตามประเภทการใช้ที่ดินหลักทางเศรษฐกิจ .....	45
3.7	แสดงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2501 .....	52
3.8	แสดงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2517 .....	57
3.9	แสดงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท ปี พ.ศ. 2534 .....	63
3.10	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2501 - 2517 .....	66
3.11	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2517 - 2534 .....	69
3.12	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินย่านสุขุมวิท พ.ศ. 2517-2534 .....	72
4.1	แสดงจำนวนอาคารสูงบริ เวชย่านสุขุมวิท .....	85
4.2	แสดงการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิท .....	100
4.3	แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรและความหนาแน่นประชากรรายแขวง เขตคลองเตย ปี พ.ศ. 2524-2530 .....	102

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.4	แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรและความหนาแน่นประชากรรายแขวง เขตคลองเตย ปี พ.ศ.2530-2534 .....	105
4.5	แสดงต้นทุนราคาที่ดินโครงการที่อยู่อาศัยระดับรายได้ต่าง ๆ .....	110
4.6	แสดงราคาที่ดินตามแนวถนนซอยที่สำคัญ ย่านสุขุมวิท .....	111
4.7	แสดงจำนวนพื้นที่อาคารสูงจําแนกประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร ในปี 2534 .....	125
4.8	แสดงความเพียงพอปริมาณการใช้น้ำประปา .....	127
4.9	แสดงสภาพภาพเลขหมาย และ Waiting List ของชุมสายโทรศัพท์ ย่านสุขุมวิท ปี 2529 - 2534 .....	128
4.10	แสดงค่า F.A.R. ของอาคารสูงภายในพื้นที่ศึกษาจําแนกตามประเภท การใช้อาคาร .....	135
5.1	แสดงข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก .....	153
5.2	แสดงข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง .....	155
5.3	แสดงข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม .....	158

สารบัญแผนที่



แผนที่		หน้า
3.1	แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี 2511 .....	29
3.2	แสดงการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปี 2529 .....	34
3.3	แสดงการใช้ที่ดินเขตพระโขนง ปี 2529 .....	37
3.4	แสดงบริเวณพื้นที่ศึกษา .....	48
3.5	แสดงประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2501 .....	51
3.6	แสดงประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2517 .....	56
3.7	แสดงประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2534 .....	61
3.8	แสดงที่ตั้งอาคารสูง ปี พ.ศ. 2530 .....	64
3.9	แสดงที่ตั้งอาคารสูง ปี พ.ศ. 2534 .....	65
4.1	แสดงราคาที่ดิน พ.ศ. 2534 .....	112
4.2	แสดงสถาบันการศึกษา .....	113
4.3	แสดงสถานที่สถานอุตสาหกรรม .....	114
4.4	แสดงสถานที่ราชการ .....	115
4.5	แสดงโครงข่ายถนน .....	117
4.6	แสดงถนนเชื่อมพื้นที่ภายใน .....	119
4.7	แสดงทิศทางการจราจร .....	121
4.8	แสดงจำนวนสายรถโดยสารประจำทาง .....	122
4.9	แสดงท่าเรือโดยสาร .....	123
4.10	แสดงปริมาณการจราจร .....	137
4.11	แสดงจุดที่มีปัญหาจราจร .....	138
5.1	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร .....	151
5.2	แสดงความกว้างของถนน .....	160